

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

nr. 242.884 van 8 november 2018

in de zaak A. 221.283/VII-39.897.

In zake : de NV IMMORA
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Tom Malfait en Lukas Dedecker
kantoor houdend te 9000 Gent
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk Abbeloos
kantoor houdend te 9200 Dendermonde
Sint-Gillislaan 117
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 23 januari 2017, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw van 14 november 2016 waarbij het beroep aangetekend tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna: OVAM) van 9 mei 2016, waarbij deze beslist dat de aanvraag tot vrijstelling van saneringsplicht in hoofde van de NV Immora zonder voorwerp is, ongegrond wordt verklaard en de beroepen beslissing wordt bevestigd.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

‡AILSJEHDC-BDFDIGQ‡

Eerste auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 4 oktober 2018.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Lukas Dedecker, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Dirk Abbeloos, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Ronny Vercruyssen heeft advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De verzoekende partij wordt bij notariële akte van 16 oktober 2001 eigenaar van een “industriële eigendom bestaande uit constructiewerkplaatsen met alle verdere aanhorigheden, burelen, parking en medegaande grond” in Ruisbroek-Dorp 40 te Puurs. De eigendom betreft twee kadastrale percelen: perceelnummer 222/R en een deel van nummer 220/A/2.

3.2. Op 21 juni 2005 levert OVAM een eindverklaring af dat door de op laatstgenoemde perceel door de verkoopster uitgevoerde

bodemsaneringswerken in het kader van het “bodemsaneringsproject Vabor nv”, een bodemkwaliteit werd verwezenlijkt waardoor de bodemverontreiniging geen ernstige bedreiging meer vormt en geen verdere bodemsaneringswerken meer noodzakelijk zijn.

3.3. In het kader van een huurgeschil stelt de vrederechter bij vonnis van 3 december 2007, bevestigd bij vonnis van de rechtbank van koophandel van 13 november 2008, een deskundige aan met als opdracht onder meer “de vast te stellen schade te omschrijven, met inbegrip van de eventuele bodemverontreiniging”.

In het eindverslag van 16 december 2013 stelt de gerechtsdeskundige het volgende vast:

- een nieuwe verontreiniging met minerale olie in het grondwater ter hoogte van zone 3 die grotendeels kan worden gelinkt aan een calamiteit ter hoogte van de bovengrondse tank T4 in 2006, waarvoor de NV Altrad Vabor verantwoordelijk is en waarvan de totale saneringskost op 242.330 euro wordt geraamd;
- een gemengde verontreiniging (grotendeels historisch, namelijk 83 % historisch en 17 % nieuw) met VOCl in het grondwater die te linken is aan enerzijds de voormalige bedrijfsactiviteiten van 1935 tot 2007 en de daaraan gekoppelde jarenlange lozingen in de grachten, en anderzijds aan een illegale lozing in 2007 door de NV Altrad Vabor, waarvan de totale saneringskost op 639.400 euro wordt geraamd.

3.4. Op 17 december 2013 verklaart OVAM het bodemsaneringsproject conform. De totale saneringskost wordt op 877.643,25 euro geraamd en met de bijkomende kosten die moeten worden gemaakt (onder andere rioolinspectie, pilootproef, enzovoort) in totaal op 1.200.000 euro, waarvoor de verzoekende partij een financiële zekerheid moet stellen.

3.5. Het verontreinigde perceel wordt gesplitst in vijf kavels en in het jaar 2014 overgedragen.

3.6. Op 5 januari 2015 verklaart de vrederechter de vorderingen van de verzoekende partij tegen de NV Altrad Vabor op grond van artikel 1732 van het burgerlijk wetboek en artikel 16 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna: bodemdecreet) gegrond en wijst zij de vordering op grond van artikel 1382 van het burgerlijk wetboek af. Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld.

3.7. Op 7 april 2015 vraagt de verzoekende partij aan OVAM om ambtshalve het statuut van onschuldig bezit toe te kennen voor de historische verontreiniging met VOCl.

Bij e-mail van 22 juni 2015 deelt OVAM mee dat zij bereid is om een aanvraag vrijstelling saneringsplicht van de verzoekende partij te beoordelen, en verzoekt zij om een gemotiveerd standpunt met stavingstukken en om formeel het statuut aan te vragen.

3.8. Omdat zij meent te voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot de vrijstelling van de saneringsplicht, dient de verzoekende partij op 24 augustus 2015 een verzoek tot vrijstelling van de saneringsplicht in.

3.9. Op 9 mei 2016 oordeelt OVAM dat de aanvraag tot vrijstelling saneringsplicht zonder voorwerp is omdat de verzoekende partij op het ogenblik van de aanvraag geen eigenaar meer was van de gronden.

3.10. Tegen deze beslissing stelt de verzoekende partij op 8 juni 2016 beroep in bij de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw.

3.11. Met het bestreden besluit van 14 november 2016 wordt het beroep van de verzoekende partij ongegrond verklaard en de beroepen beslissing van OVAM bevestigd.

De minister overweegt:

“dat overeenkomstig artikel 109, §2 Bodemdecreet van 27 oktober 2006 de overdracht van een risicoground die is aangetast door een ernstige historische bodemverontreiniging, niet kan plaatsvinden vooraleer de overdrager een bodemsaneringsproject heeft opgesteld en hiervoor een conformiteitsattest werd afgeleverd, hij de verbintenis heeft aangegaan jegens de OVAM om de bodemsanering en eventuele nazorg uit te voeren en hij een financiële zekerheid heeft gesteld; dat artikel 110, §1 Bodemdecreet van 27 oktober 2006 de omstandigheden aangeeft waarin een overdrager niet verplicht is om het beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren of de vereisten die worden vermeld in artikel 109, §2 Bodemdecreet van 27 oktober 2006 na te leven; dat uit artikel 110, §1 Bodemdecreet van 27 oktober 2006 blijkt dat de aanvraag tot vrijstelling van saneringsplicht moet gevraagd worden vóór aan de vereisten van artikel 109, §2 Bodemdecreet van 27 oktober 2006 voldaan is; dat uit het dossier blijkt dat op 1 oktober 2013 een bodemsaneringsproject werd opgesteld in opdracht van de beroepster; dat dit op 17 december 2013 door de OVAM conform werd verklaard aan de bepalingen van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006; dat door de beroepster ook een eenzijdige verbintenis tot bodemsanering en eventuele nazorg werd aangegaan en een financiële zekerheid werd gesteld jegens de OVAM, meer in het bijzonder een bankgarantie; dat de vereisten van artikel 109, §2 Bodemdecreet van 27 oktober 2006 bijgevolg werden nageleefd; dat de overdracht volgens de bepalingen van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 dan ook kon plaatsvinden en ook effectief heeft plaatsgehad; dat uit het dossier immers blijkt dat het voormalige perceel 220 C 2 - de grond - werd opgesplitst in 5 kadastrale percelen en deze percelen allemaal werden overgedragen in de loop van 2014; dat de beroepster nu niet meer beschikt over de mogelijkheid om een gemotiveerd standpunt inzake vrijstelling van saneringsplicht in te dienen; dat dit, indien zij dit wenste te doen, had moeten gebeuren alvorens de vereisten van artikel 109, §2 Bodemdecreet van 27 oktober 2006 werden vervuld;

[...] dat wordt opgemerkt dat een aanvraag tot uitbetaling voor cofinanciering werd goedgekeurd door de OVAM; dat overeenkomstig artikel 54/2 VLAREBO-besluit van 14 december 2007 de eigenaar die is vrijgesteld van saneringsplicht, niet in aanmerking komt voor cofinanciering”.

IV. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

4. De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 110, § 1, van het bodemdecreet, het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheidsbeginsel:

“doordat de aanvraag van de nv Immora tot het bekomen van de vrijstelling van de saneringsplicht ten onrechte als onontvankelijk werd afgewezen omwille van het gegeven dat de nv Immora niet langer eigenaar is van het perceel waarvoor de vrijstelling werd aangevraagd;

terwijl artikel 110, §1 aan de overdrager van een verontreinigde grond de mogelijkheid biedt tot het aanvragen van de vrijstelling van de saneringsplicht;

en terwijl de nv Immora deze vrijstelling heeft aangevraagd in haar hoedanigheid als saneringsplichtige van de verontreinigde grond;

en terwijl de nv Immora weldegelijk als overdrager werd beschouwd bij de aanduiding als saneringsplichtige van het verontreinigde perceel;

en terwijl het de logica zelve is dat diegene die aangeduid wordt als saneringsplichtige ook een vrijstelling van deze saneringsplicht kan aanvragen; [...]”.

Zij argumenteert dat de aangevoerde decretale bepaling voorziet in de mogelijkheid voor de overdrager om vrijgesteld te worden van de effectieve uitvoering van de sanering indien op basis van het gemotiveerde standpunt van de overdrager blijkt dat in de gegeven omstandigheden aan de voorwaarden in deze bepaling is voldaan. In casu dient aan de drie voorwaarden van artikel 23, § 2, tweede lid, van het bodemdecreet te zijn voldaan: (1) de overdrager mag de bodemverontreiniging niet zelf veroorzaakt hebben, (2) de bodemverontreiniging dient te zijn veroorzaakt vooraleer de overdrager eigenaar is geworden van de grond en (3) de overdrager behoorde niet op de hoogte te zijn van de aanwezige verontreiniging. Aan al deze elementen werd voldaan. Overeenkomstig artikel 143 Vlarebo diende het gemotiveerd standpunt van de verzoekende partij dan ook te worden onderzocht. In de bestreden beslissing wordt echter gesteld dat het gemotiveerd standpunt zonder voorwerp is omdat aan de vereisten van artikel 109, § 2, van het bodemdecreet is voldaan. Zo zou het feit dat de verzoekende partij de verontreinigde grond in eigendom heeft overgedragen nadat zij een

‡AILSJEHDC-BDFDIGQ‡

saneringsverbintenis en een financiële zekerheid is aangegaan (met het oog op deze overdracht) ervoor zorgen dat zij geen recht meer heeft om zich te beroepen op het statuut van onschuldig bezitter overeenkomstig artikel 110, § 1, van het bodemdecreet. Deze interpretatie druist echter in tegen de vaste rechtspraak van de Raad van State en geeft een wederrechtelijke interpretatie aan het geldende begrippenkader. Het vervullen van de vereisten van artikel 109, § 2, doet immers geen afbreuk aan het recht om zich te beroepen op het statuut van onschuldig bezitter. Het aangaan van de verbintenissen in het licht van de overdracht van een verontreinigde grond, heeft niet tot gevolg dat de overdrager het recht verliest om het statuut van onschuldig bezitter aan te vragen. De effectieve overdracht van de verontreinigde grond doet evenmin afbreuk aan het recht om zich te beroepen op het statuut van onschuldig bezitter. Zo bepaalt artikel 110, § 1, van het bodemdecreet dat de mogelijkheid tot het bekomen van het statuut van onschuldig bezitter openstaat aan de overdrager (en dus niet aan de eigenaar) van een verontreinigde grond. De bestreden beslissing stelt de overdrager ten onrechte gelijk met de eigenaar van de verontreinigde grond. Doordat de verzoekende partij bij het overmaken van haar gemotiveerd standpunt niet langer eigenaar was van de verontreinigde grond, zou zij geen recht meer hebben op het bekomen van het statuut van onschuldig bezitter. Deze redenering raakt volgens de verzoekende partij kant noch wal, nu deze begrippen een fundamenteel verschillende draagwijdte hebben, en deze niet zomaar kunnen worden gelijkgesteld. Uit de memorie van toelichting bij het bodemdecreet blijkt dat tussen beide begrippen een duidelijk onderscheid wordt gemaakt. Een verontreinigde grond kan worden overgedragen door de eigenaar, maar ook na de overdracht behoudt de overdrager zijn hoedanigheid als overdrager, ook al is de overdrager niet langer de eigenaar van de verontreinigde grond. De hoedanigheid van overdrager stopt niet na de overdracht, aangezien hij nog steeds als saneringsplichtige wordt beschouwd, zodat hij nog steeds in aanmerking kan komen voor een vrijstelling hiervan, die hij bijgevolg ook nog kan aanvragen. Hij dient hierbij enkel aan te tonen dat hij voldoet aan de criteria van artikel 110, § 1, van het bodemdecreet. Dit dient te worden beoordeeld op het ogenblik dat de overdrager nog eigenaar of gebruiker was. Nergens bepaalt de wet dat de overdrager nog steeds de hoedanigheid van

eigenaar of gebruiker dient te bezitten op het ogenblik dat het gemotiveerd standpunt werd ingediend. Zowel het vervullen van de vereisten van artikel 109, § 2, van het bodemdecreet als de effectieve overdracht van de verontreinigde grond doen geen afbreuk aan het recht om zich te beroepen op het statuut van onschuldig bezitter, aldus de verzoekende partij.

5. De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij toepassing heeft gemaakt van artikel 109, § 2, van het bodemdecreet om de vervuilde gronden te kunnen overdragen. Deze verontreinigde grond is gesplitst in vijf kavels en in 2014 overgedragen. Op 24 augustus 2015 dient de verzoekende partij een verzoek tot vrijstelling van de saneringsplicht in met betrekking tot de historische verontreiniging met VOCl en beroept zich op artikel 110, § 1, van het bodemdecreet. In de bestreden beslissing die op deze aanvraag volgt motiveert verwerende partij duidelijk waarom de verzoekende partij geen vrijstelling van de saneringsplicht krijgt. In de rechtspraak van de Raad van State waarnaar verwezen wordt, wordt gesteld dat een voorwaarde tot overdracht conform artikel 109, § 2, van het bodemdecreet, meer in het bijzonder de verbintenis jegens OVAM om verdere bodemsanering en eventuele nazorg uit te voeren geen bron kan zijn van saneringsverplichting. De bestreden beslissing stelt niet dat de saneringsverplichting bestaat op grond van een overdrachtsmodaliteit (art. 109, § 2, van het bodemdecreet), maar dat de verzoekende partij niet meer beschikt over de mogelijkheid om een gemotiveerd standpunt inzake vrijstelling van saneringsplicht in te dienen omdat zij geen overdrager meer is in de zin van artikel 110, § 1, van het bodemdecreet. Bijgevolg schendt de bestreden beslissing deze rechtspraak niet. Het bodemdecreet bevat geen exacte definiëring van het begrip “overdrager”, maar wel van het begrip “overdracht van gronden”, in artikel 2, 18°, van het bodemdecreet. Hieruit dient volgens de verwerende partij logischerwijze te worden afgeleid dat een “overdrager” een “natuurlijke- of rechtspersoon [is] die de ‘overdracht van gronden’ ten zijnen zijden kan doen ontstaan. De overdrager is die persoon [...] die het eigendoms-, zakelijk of gebruiksrecht op een grond aan de wederpartij overdraagt of ten voordele van de wederpartij verliest^[...]. Een overdrager kan een eigenaar zijn, maar ook een verpachter, huurder,

vruchtgebruiker, In casu was de verzoekende partij overdrager op diverse ogenblikken in het jaar 2014 van zijn vervuilde eigendom [...] aan de respectievelijke verwervers. Uit het bodemdecreet en de geciteerde rechtspraak vloeit voort dat een overdrager niet noodzakelijk een saneringsplichtige is. De saneringsplicht vloeit immers voort uit een andere set van criteria, geheel los van de overdrachtsvoorwaarden conform artikel 109 § 2 Bodemdecreet. Centraal staat de vraag of de verzoekende partij na het tot stand brengen van de overdracht nog is aan te merken als overdrager [...]. Het begrip ‘overdrager’ beschrijft de rechtsverhouding/rechtsrelatie van de natuurlijke- of rechtspersoon tot het verontreinigde perceel en wordt functioneel benaderd vanuit het uitgangspunt dat het verontreinigde perceel centraal staat. [...] Na het voltooien van de overdracht heeft de verzoekende partij geen hoedanigheid meer van ‘overdrager’ ten aanzien van het betrokken perceel, deze rechtsverhouding/rechtsrelatie is ten aanzien van het betrokken perceel door de verwezenlijking van de overdracht uitgedoofd/beëindigd. Het ogenblik dat de OVAM en de verwerende partij dienen te oordelen over de toepassing van artikel 110 § 1 van het bodemdecreet is op het moment dat het verzoek wordt geformuleerd. De wet schrijft geen retroactieve toepassing voor. Op het beoordelingsmoment [...] 24 augustus 2015, beschikt de verzoekende partij niet meer over de hoedanigheid van ‘overdrager’. Door de realisatie van de overdracht kan de verzoekende partij zich niet meer beroepen op artikel 110 § 1 van het bodemdecreet. De hoedanigheid van overdrager is in hoofde van de verzoekende partij uitgedoofd”. De verzoekende partij was aldus geen “overdrager” meer en bovendien werd in het voordeel van de verzoekende partij een aanvraag tot uitbetaling voor cofinanciering goedgekeurd. Een eigenaar die vrijgesteld is van de saneringsplicht kan niet in aanmerking komen voor cofinanciering conform artikel 54/2 Vlarebo. Het middel faalt naar recht, aldus de verwerende partij.

6. De verzoekende partij dupliceert dat er geen uitdovend scenario bestaat bij de realisatie van de overdracht van de grond. De hoedanigheid van “overdrager” blijft ook na de overdracht bestaan en rechtsgevolgen genereren. De saneringsplichtige overdrager blijft saneringsplichtig. Dit alles kan volgens haar

worden afgeleid uit de memorie van toelichting bij het bodemdecreet en de logica van het bodemdecreet. Het beoordelingscriterium voor deze vrijstelling is bijgevolg het ogenblik waarop de saneringsplicht ontstaat in hoofde van de overdrager, zoniet zou een overdrager na de effectieve overdracht nooit vrijstelling van de saneringsplicht kunnen aanvragen. In het bodemdecreet, zoals het gold op het ogenblik van de overdracht, wordt in het kader van de overdracht bijgevolg uitdrukkelijk voorzien in de mogelijkheid om de voormalige eigenaar, ook na de realisatie van de overdracht, aan te spreken in hoedanigheid van overdrager van een verontreinigde grond. Ook na het realiseren van de overdracht blijft de overdrager zijn hoedanigheid als overdrager behouden in de verhouding ten opzichte van het verontreinigde perceel. Ook na het realiseren van de overdracht dient de overdrager bijgevolg in de mogelijkheid te zijn om zijn rechten te laten gelden ten aanzien van deze gevolgen. De rechtsrelatie tussen de overdrager en het verontreinigde perceel dooft bijgevolg niet uit met het voltrekken van de overdracht. De overdrager kan zich bijgevolg op de vrijstelling beroepen op grond van artikel 110, § 1, van het bodemdecreet. In het licht van de reeds geciteerde rechtspraak, kon de verzoekende partij zich beroepen op het statuut van onschuldige bezitter. Het argument van de verwerende partij van de goedgekeurde uitbetaling voor cofinanciering, betwist de verzoekende partij omdat de goedgekeurde cofinanciering niet relevant is bij de beoordeling van het huidige beroep, vermits de aanvraag die tot de bestreden beslissing heeft geleid voordien werd ingediend. Evident kan de aanvraag hierop niet worden afgerekend. Zij merkt nog op dat diegene die werd vrijgesteld van de saneringsplicht, niet in aanmerking komt voor cofinanciering, en niet omgekeerd. De cofinanciering is volgens de verzoekende partij bijgevolg irrelevant.

7. De verwerende partij wijst er in de laatste memorie op dat zij rekening houdt met de feiten waaruit blijkt dat het begrip “overdrager” noodzakelijkerwijs in casu “samenvalt met het bezit van eigendom qq. het begrip eigenaar” omdat van een gebruik door de verzoekende partij geen sprake is. Het ogenblik waarop OVAM en de verwerende partij moeten oordelen over de toepassing van artikel 110, § 1, van het bodemdecreet “is op het moment dat het

verzoek wordt geformuleerd. De wet schrijft geen retroactieve toepassing voor”. In dit geval beschikt de verzoekende partij op 24 augustus 2015 “niet meer over de hoedanigheid van ‘overdrager’. Door de realisatie van de overdracht kan de verzoekende partij zich niet meer beroepen op artikel 110 § 1 van het bodemdecreet. De hoedanigheid van overdrager is in hoofde van de verzoekende partij uitgedoofd”. Uit artikel 110, § 3, van het bodemdecreet “kan men niet impliciet afleiden dat een overdrager van een grond voordien op ontvankelijke wijze een vrijstelling kon vragen nadat de overdracht van de grond had plaatsgevonden. Integendeel uit de parlementaire voorbereidingen bij het decreet van 8 december 2017 [...] blijkt: ‘In het Bodemdecreet is in de mogelijkheid voorzien voor de overdrager om vrijstelling te bekomen van de saneringsplicht in het kader van de overdracht van een verontreinigde risicoground waarvoor verdere maatregelen noodzakelijk zijn (artikel 105 en 110, Bodemdecreet). Uit de regeling over de vrijstelling kan impliciet afgeleid worden dat de aanvraag tot vrijstelling bij de OVAM kan worden ingediend uiterlijk tot voor de overdracht van de risicoground heeft plaatsgevonden. Omwille van de rechtszekerheid wordt dit via voorliggende wijzigingsbepaling nu ook uitdrukkelijk in de wettekst opgenomen (artikel 105, §3, en 110, §3, Bodemdecreet).’ De decreetgever geeft op basis van deze parlementaire voorbereiding duidelijk aan dat ook voor het invoegen van artikel 110 § 3 het niet mogelijk is om een gemotiveerde aanvraag tot vrijstelling van de saneringsplicht in te dienen na de overdracht met toepassing van artikel 109”.

8. De verzoekende partij antwoordt hierop dat “een rechtsregel dient geïnterpreteerd te worden aan de hand van haar eigen voorbereiding. [...] Het rechtszekerheidsbeginsel verzet zich tegen een retroactieve interpretatie van een rechtsregel door een latere wijziging van deze rechtsregel. [...] Tot aan de invoering van deze derde paragraaf, was er geen sprake van de voorwaarde dat de overdrager nog steeds eigenaar diende te zijn op het moment dat de vrijstelling van de saneringsplicht werd aangevraagd”.

Beoordeling

9. De term “overdrager” in artikel 109-110 van het bodemdecreet, in de hier toepasselijke versie, heeft geen bijzondere omschrijving in het bodemdecreet. Bijgevolg is een overdrager in artikel 109 van het bodemdecreet volgens de spraakgebruikelijke betekenis iemand die overdraagt, de persoon die zijn recht overdraagt. Dit impliceert dat de overdrager in de artikelen 109-110 van het bodemdecreet, zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding (*Parl.St.*, Vl.Parl. 2005-06, nr. 867/1, 58) de hoedanigheid heeft van hetzij eigenaar, hetzij gebruiker. De overdrager in de artikelen 109-110 van het bodemdecreet is hetzij een “overdrager-eigenaar”, hetzij een “overdrager-gebruiker”. Een gebruiker is luidens artikel 2, 17°, a), van het bodemdecreet een “natuurlijke of rechtspersoon die titularis is van een zakelijk of persoonlijk recht op een grond, met uitzondering van de eigenaar”.

Een en ander betekent dat de overdrager-eigenaar na de eigendomsoverdracht ophoudt overdrager te zijn van de risicogrand die aangetast is door een ernstige historische bodemverontreiniging zoals bedoeld in voormelde artikelen 109-110 van het bodemdecreet.

10. Het bestreden besluit kon dan ook op goede gronden overwegen:

“dat overeenkomstig artikel 109, §2 Bodemdecreet van 27 oktober 2006 de overdracht van een risicogrand die is aangetast door een ernstige historische bodemverontreiniging, niet kan plaatsvinden vooraleer de overdrager een bodemsaneringsproject heeft opgesteld en hiervoor een conformiteitsattest werd afgeleverd, hij de verbintenis heeft aangegaan jegens de OVAM om de bodemsanering en eventuele nazorg uit te voeren en hij een financiële zekerheid heeft gesteld; dat artikel 110, §1 Bodemdecreet van 27 oktober 2006 de omstandigheden aangeeft waarin een overdrager niet verplicht is om het beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren of de vereisten die worden vermeld in artikel 109, §2 Bodemdecreet van 27 oktober 2006 na te leven; dat uit artikel 110, §1 Bodemdecreet van 27 oktober 2006 blijkt dat de aanvraag tot vrijstelling van saneringsplicht moet gevraagd worden vóór aan de vereisten van artikel 109, §2 Bodemdecreet van 27 oktober 2006 voldaan is; dat uit het dossier blijkt dat op 1 oktober 2013 een bodemsaneringsproject werd opgesteld in opdracht van de beroepster; dat dit op 17 december 2013 door de OVAM conform werd verklaard aan de bepalingen van het Bodemdecreet van

27 oktober 2006; dat door de beroepster ook een eenzijdige verbintenis tot bodemsanering en eventuele nazorg werd aangegaan en een financiële zekerheid werd gesteld jegens de OVAM, meer in het bijzonder een bankgarantie; dat de vereisten van artikel 109, §2 Bodemdecreet van 27 oktober 2006 bijgevolg werden nageleefd; dat de overdracht volgens de bepalingen van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 dan ook kon plaatsvinden en ook effectief heeft plaatsgehad; dat uit het dossier immers blijkt dat het voormalige perceel 220 C 2 - de grond - werd gesplitst in vijf kadastrale percelen en deze percelen allemaal werden overgedragen in de loop van 2014; dat de beroepster nu niet meer beschikt over de mogelijkheid om een gemotiveerd standpunt inzake vrijstelling van saneringsplicht in te dienen; dat dit, indien zij dit wenste te doen, had moeten gebeuren alvorens de vereisten van artikel 109, §2 Bodemdecreet van 27 oktober 2006 werden vervuld;

Overwegende dat wordt opgemerkt dat een aanvraag tot uitbetaling voor cofinanciering werd goedgekeurd door de OVAM; dat overeenkomstig artikel 54/2 VLAREBO-besluit van 14 december 2007 de eigenaar die is vrijgesteld van saneringsplicht, niet in aanmerking komt voor cofinanciering”.

11. Het middel dat uitgaat van een andere rechtsopvatting, wordt verworpen.

V. Heropening debat

12. Het auditoraatsverslag is beperkt tot het onderzoek van het eerste van de drie middelen van de verzoekende partij.

13. Voor de oplossing van het geschil is het noodzakelijk dat de zaak verder door een lid van het auditoraat wordt onderzocht en dat daarover verslag wordt uitgebracht. Er is derhalve reden om het debat te heropenen.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent het debat.

2. De Raad van State gelast het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat met het aanvullend onderzoek van de zaak.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van acht november tweeduizend achttien, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Eric Brewaeys,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Patricia De Somere,	staatsraad,
bijgestaan door	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Eric Brewaeys