

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 253.144 van 3 maart 2022
in de zaak A. 226.745/VII-40.435**

In zake : 1. XXXX
 2. XXXX
 3. XXXX
 4. XXXX
 5. XXXX
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Philip Coucke
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Wolstraat 136 A
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 het VLAAMSE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Willem Slosse en Stijn Brusselmans
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Mechelsesteenweg 64, bus 201
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 23 november 2018, strekt tot de nietigverklaring van het ministerieel besluit van 20 september 2018 dat:

- het beroep van de verzoekende partijen tegen het besluit van Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna: OVAM) van 16 juni 2015 waarbij de OVAM oordeelt dat de verzoekende partijen niet voldoen aan de voorwaarden van artikel 23, § 2, van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna: bodemdecreet) om te worden vrijgesteld van saneringsplicht, ongegrond verklaart;
- het voormelde besluit van de OVAM van 16 juni 2015 bevestigt;
- besluit dat de verzoekende partijen niet aantonen dat zij voldoen aan de voorwaarden van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet om te worden vrijgesteld van saneringsplicht, elk voor wat betreft zijn of haar deel in de mede-eigendom.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur Ronny Vercruyssen heeft op 30 september 2021 een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 10 februari 2022.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philip Coucke, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Stijn Brusselmans, 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. Bij erfenis van 4 september 2009 worden de verzoekende partijen blote mede-eigenaars van het onroerend goed aan de Patersstraat 47 te Turnhout, kadastraal gekend als ANTWERPEN/TURNHOUT/AFD 4/sectie Q/perceelsnummer 180 F. Het vruchtgebruik kwam toe aan de weduwe, Monica Van Looveren, van de (groot)vader, erflater, van de verzoekende partijen.

Op dit perceel was in de periode van 1960 tot 1969 een droogkuisinrichting gevestigd. Het onroerend goed werd in deze periode verhuurd door de erflater. Nadien verhuurde de erflater het onroerend goed, waarop een winkelpand met woning aanwezig is, als kledingwinkel en woning, en vanaf 2001 aan de welzijnsorganisatie Centrum Algemeen Welzijnswerk (hierna: CAW) De Kempen.

4. De stad Turnhout richt op 29 april 2008 een schrijven aan de vzw Vlabotex, waarbij aan deze laatste een lijst wordt medegedeeld van de terreinen waarop droogkuisactiviteiten plaatsvinden of plaatsvonden. Op deze lijst komt het perceel voor.

5. Op 7 december 2012 richt de OVAM een schrijven aan Monica Van Looveren om een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren.

6. Op 12 december 2012 richt de vzw Vlabotex een schrijven aan eerste verzoeker waarin zij erop wijst dat het perceel “als een risicoground naar bodemverontreiniging toe” wordt beschouwd omdat er “in het verleden aan droogkuis [werd] gedaan”.

7. Er wordt voor het perceel een oriënterend bodemonderzoek gevoerd. Volgens het verslag van 2 december 2014 van dit onderzoek is de grond aangetast door een historische bodemverontreiniging, in de zin van artikel 2, 7°, van het bodemdecreet. Het gaat over een verontreiniging van het grondwater met tetrachlooretheen, die aan de droogkuisactiviteit wordt toegerekend.

8. Op 10 december 2014, aanvullend op 16 februari 2015 en op 27 maart 2015, vragen de verzoekende partijen aan de OVAM vrijstelling van de saneringsplicht.

9. Op 12 februari 2015 schrijft de OVAM de verzoekende partijen aan en stelt dat een beschrijvend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

10. Aan Monique Van Looveren en CAW De Kempen worden vrijstellingen van saneringsplicht gegeven.

11. De OVAM maant de verzoekende partijen als eigenaars van de grond op 6 mei 2015 aan tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek.

12. De OVAM oordeelt op 16 juni 2015 dat de verzoekende partijen niet voldoen aan de cumulatieve voorwaarden van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet om te worden vrijgesteld van saneringsplicht.

13. Op 10 juli 2015 dienen de verzoekende partijen tegen deze beslissing beroep in bij de bevoegde minister.

14. Op 20 september 2018 verwerpt de minister het beroep van de verzoekende partijen. Dit is de bestreden beslissing.

IV. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

15. De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 2, 4°, 10° en 13°, en 23, § 2, van het bodemdecreet, artikel 50 (in het bijzonder artikel 50, 8°) van het besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna: Vlarebo), de artikelen 1349 tot 1353 en 1382 tot 1383 van het Burgerlijk Wetboek, “het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheidsbeginsel, redelijkheids-, evenredigheids- en

zorgvuldigheidsbeginsel, alsook machtsoverschrijding en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag, en de toepassing van artikel 159 van de Grondwet, van bovendien in hoofdde het formele motiveringsbeginsel en in ondergeschikte orde het materieel motiveringsbeginsel, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: motiveringswet), alsook in ondergeschikte orde het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur”.

In een eerste middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de beoordeling door de OVAM van de kennisvereiste in artikel 23, § 2, van het bodemdecreet en artikel 50 van Vlarebo redelijk moet zijn. In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen in 2009 op de hoogte konden geweest zijn van de historische verontreiniging met tetrachlooretheen terwijl zij omstandig met stukken de overgrote waarschijnlijkheid van het niet weten of niet behoren te weten van de risicoactiviteiten hebben aangetoond. Het betreffen immers activiteiten die hebben plaatsgevonden in de jaren 1960, ruim voor de eigendomsverwerving in 2009. De bestreden beslissing treedt ten onrechte de overweging van de OVAM bij die stelt dat van de erfgenamen kan worden verwacht dat zij van deze activiteiten afwisten, ondanks de aangebrachte argumenten, waarbij onder meer wordt gewezen op de aangifte van de nalatenschap voor de volle waarde van de grond en pand, het feit dat de echtgenote van de erflater als huisvrouw niet betrokken was bij het beheer van het eigen goed van de erflater, die de verhuurcontracten zelf beheerde en alle andere feitelijke gegevens die niet worden betwist door de OVAM of de minister. In de bestreden beslissing wordt ten onrechte overwogen dat de verzoekende partijen door de erflater op de hoogte gebracht zouden kunnen geweest zijn, zonder enige steun hiervoor in het dossier. De in het beroepsschrift aangehaalde argumenten worden niet afdoende weerlegd in de bestreden beslissing, doordat ze enkel worden opgesomd en niet in het licht van artikel 50 van Vlarebo bij de beoordeling van de kennisvereiste worden betrokken. De bestreden beslissing schendt het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel en de in het middel vermelde rechtsregels in zover de motivering niet de alarmsignalen weergeeft waarop de verzoekende partijen zich hadden moeten baseren om vergunningen in het archief

van de stad Turnhout op te zoeken op basis van de zorgvuldigheidsplicht zodat ze in redelijkheid op de hoogte hadden kunnen zijn van de risicoactiviteiten.

In een tweede middelonderdeel stellen de verzoekende partijen met toepassing van de Bayesiaanse analyse, dat zij met een overweldigende waarschijnlijkheid niet op de hoogte behoorden te zijn van (de indicaties van) risicoactiviteiten, waardoor hun zorgvuldigheidsplicht eveneens in hun voordeel werd beïnvloed, in het licht van de toepassing van artikel 23, § 2, 3°, van het bodemdecreet. Hierdoor miskent de motivering van de bestreden beslissing de onderliggende voorwaardelijke waarschijnlijkheid. In een eerste subonderdeel voeren zij aan dat het evenredigheids-, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel worden geschonden doordat de concrete omstandigheden niet worden toegepast op de zorgvuldigheidsplicht. In de bestreden beslissing wordt het onderling verband tussen op de hoogte zijn en op de hoogte behoren te zijn niet onderkend door, eerstens, uit een niet-contextgerelateerde toepassing van de zorgvuldigheidsplicht (erfgenamen hadden in 2009 altijd vergunningen moeten opzoeken, zonder gerelateerd te zijn aan hoe de zorgvuldigheidsplicht toen feitelijk werd ingevuld door particuliere erfgenamen in concrete omstandigheden als eventuele voorkennis of alarmsignalen) en door, tweedens, uit een extreem selectieve niet contextgebonden lezing van het dossier (erflater beheerde huurcontract met de droogkuisexploitant) af te leiden dat “verzoekers op de hoogte waren, of minstens behoorden op de hoogte te zijn”. Een selectieve lezing van de feiten en het nalaten van de *bonus pater familias* te plaatsen in de concrete omstandigheden van de zaak, is dan arbitrair. De verzoekende partijen weerlegden in hun beroepschrift de enige concrete omstandigheid die de bestreden beslissing aanhaalt (erflater beheerde huurcontract met droogkuis) door aan te geven dat de erflater alleen zijn eigen goed beheerde en onderbouwen dit opnieuw met stukken in het beroepschrift en het feitenrelaas. De bestreden beslissing schendt de in het middel vermelde rechtsregels door de concrete omstandigheden, zoals alarmsignalen, concrete kennis van potentiële bodemvervuiling, tussenkomst van notaris en vrederechters, *et cetera*, uit het feitenrelaas niet te betrekken bij de redenering dat zij op grond van hun zorgvuldigheidsplicht alleen (zoals die algemeen ingevuld werd, hetgeen feitelijk ook niet klopt) de vergunningen in het archief van de stad Turnhout hadden moeten laten opzoeken. In een tweede subonderdeel wijzen de

verzoekende partijen op de graduele daling van de waarschijnlijkheid van het op de hoogte behoren te zijn met elke omstandigheid die aantoonde dat zij niet op de hoogte waren van de risicogrond, getoetst aan de criteria van artikel 50 van Vlarebo en de daarmee samenhangende zorgvuldigheidsplicht inzake het kennisvereiste. De bestreden beslissing schendt de aangevoerde beginselen en bepalingen in zover de motivering toch aanneemt dat zij op de hoogte behoorden te zijn van risicogrond zonder te motiveren waarom zij dan wel op de hoogte hadden moeten zijn op basis van concrete elementen van kennis in hun hoofd, nu de motivering niet de alarmsignalen weergeeft waarop zij zich hadden moeten baseren om vergunningen in het archief van de stad Turnhout op te zoeken die hen hadden kunnen waarschuwen voor de mogelijkheid van enige schade. In een derde subonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de vaststelling in de bestreden beslissing dat uit het dossier blijkt dat de milieuvergunning uit de jaren 1960 van de pvba Super Shop “beschikbaar” is, niet spoort met een zorgvuldige feitenvaststelling en met een zorgvuldig lexicaal gebruik van het woord “beschikbaar” zoals gedefinieerd door de Van Dale. De beschikbaarheid in normatieve zin, dus verbonden met de zorgvuldigheidsplicht, hangt evenwel af van de objectieve indicaties van risicogrond die de verzoekende partijen hadden bij het openvallen van de nalatenschap. Dit is de algemene invulling van de zorgvuldigheidsplicht. Op basis hiervan kan er een verdere plicht bestaan om verdere documenten te laten opzoeken, die dan voor de verzoekende partijen op basis van die indicaties “beschikbaar” hadden moeten zijn. Deze objectieve indicaties worden echter niet aangevoerd in de bestreden beslissing. De bestreden beslissing gaat immers uit van een algemene plicht voor erfgenamen van droogkuisites om over de vergunningen te beschikken bij het openvallen van de nalatenschap. Te dezen blijkt echter dat enkel de stad Turnhout en de vzw Vlabotex in 2008 over de betrokken informatie van een deelinventaris droogkuisactiviteiten “beschikten”. De motivering laat evenwel weg wat exact de draagwijdte was van deze brief: het opmaken van een recente inventaris van droogkuisinrichtingen te Turnhout ten behoeve van de vzw Vlabotex dat kandidaat-leden wil aansporen tot een oriënterend bodemonderzoek en aansluiting bij de vzw Vlabotex. De vzw Vlabotex en OVAM hebben nadien gewacht tot 2012 om de verzoekende partijen aan te schrijven, en beroepen zich nu op hun kennis uit 2008 die zij “behoorden te weten in 2009”. Indien de doorlooptijd van informatie

van risicoground naar eigenaar zo lang is binnen de Vlaamse Overheid dan kan deze overheid zich moeilijk beroepen op informatie die voor andere partijen “beschikbaar” is in de lexicale zin van het woord. De milieuambtenaar heeft in een e-mail van 9 juli 2015 bevestigd dat de vergunningen pas “beschikbaar” zullen zijn wanneer de inventaris van risicogronden volledig en dus “beschikbaar” is. Uit het antwoord van de milieuambtenaar blijkt dat de inventaris van risicogronden nog niet operationeel was, zodat alle Vlareb-vergunningen en alle relevante informatie met betrekking tot risicoactiviteiten in het archief opgezocht dienen te worden, hetgeen in de normale zin van het woord niet “beschikbaar” is maar “op te zoeken is in het archief” door een complexe opzoeking te dezen van oude vergunningen, omzetting naar Vlareb-rubriek, en dan selectie naar Vlarebo-risicoactiviteiten. Deze complexe opzoeking kan niet worden gelijkgesteld met “beschikbare” documenten in de normale betekenis van het woord en in de betekenis gehanteerd in de bodemreglementering, nu de inventaris van risicogronden in 2009 in de stad Turnhout nog niet bestond. Te dezen blijkt dat deze inventaris voor de stad Turnhout pas begin 2019 zal zijn afgerond. In 2009 was hiervan nog geen sprake. Pas in 2013 zou Turnhout voor het eerst de milieu-informatie waarvan sprake bezorgen aan de verzoekende partijen, nadat zij op de hoogte waren gebracht van risicoground door OVAM en de vzw Vlabotex in 2012. Ook hieruit blijkt dat ze zich zorgvuldig hebben opgesteld en een onderzoek begonnen zijn naar de betrokken grond wanneer ze op de hoogte werden gebracht van eventuele milieuschade. De brief van Turnhout aan de vzw Vlabotex bewijst alleen dat een deelinventaris van droogkuisvergunningen met bijhorend adres, vermeld in de vergunning, opgemaakt was. De motivering van de bestreden beslissing laat evenwel de context weg alsmede de rubriek in het briefhoofd, en schendt aldus het zorgvuldigheidsbeginsel door een misleidende schijn van eenvoud te wekken rond de in 2009 complexe opzoeking in geschreven archieven van risico-activiteiten gerelateerd aan een vraag naar een grond, die opgesteld wordt door de milieudienst en voor oude vergunningen de omzetting naar Vlareb en Vlarebo vereist en aldus verschillende stappen en interpretaties vereist, hetgeen in werkelijkheid een complexe opzoeking is naar Vlareb-milieuvergunningen, en naar de selectie daaruit van Vlarebo risico-activiteiten. Bovendien wordt in de bestreden beslissing een niet in het dossier en de regelgeving onderbouwde stap gezet van vergunningen “beschikbaar in het archief van de Stad Turnhout” naar in hoofde

van de verzoekende partijen “beschikbare vergunningen”. Dienaangaande stelt de heer Francis Noyen, medewerker van de Minaraad, bij de hoorzitting over het voorstel van het bodemdecreet dat “beschikbaar” betekent dat “het geen bijkomend werk zal vragen”. Deze stellingname komt overeen met het woord “beschikbaar” in artikel 5 van het bodemdecreet met betrekking tot het grondeninformatieregister, waar dit neerkomt op gegevens die beschikbaar zijn in een databank. Evenmin kunnen de gegevens die mits bijkomende opzoekingswerk in archieven van de stad Turnhout gevonden worden, gelijkgesteld worden met “documenten beschikbaar in de zin van artikel 50, 8° Vlarebo”. Wanneer de eigenaar echter over geen enkele aanwijzing betreffende de bodemkwaliteit of risicoground “beschikt”, is het onredelijk te vereisen dat de normaal voorzichtige eigenaar daarnaast nog bij overheden gearchiveerde gegevens dient te laten opzoeken “mits bijkomend opzoekwerk” bij een onverdachte grond zonder enige indicatie van risico-activiteiten. Dit klemmt des te meer daar het criterium van “beschikbare documenten met betrekking tot de verontreinigde grond” uit artikel 50, 8°, van Vlarebo alle “beschikbare” documenten inhoudt die slaan op de verontreinigde grond, die voor de verzoekende partijen in de lexicale zin van het woord “beschikbaar” zijn. Het bodemdecreet onderscheidt in de definities in artikel 2 “risicoground” van “verontreinigde gronden” en artikel 50, 8°, van Vlarebo spreekt van “beschikbare documenten betreffende de verontreinigde grond”, hetgeen bepaalde kennis van de kwaliteit en omvang van de verontreiniging vereist, verontreinigde gronden zijn immers gronden waarvan de aanwezigheid van verontreiniging is vastgesteld. Het bodemdecreet geeft een specifieke definitie aan het begrip “verontreinigde grond”. Het enige document dat voor de verzoekende partijen beschikbaar was in de zin van artikel 50, 8°, van Vlarebo met betrekking tot de verontreinigde grond in de zin van artikel 2, 13°, van het bodemdecreet was het oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd in 2014, dus na het openvallen van de nalatenschap in 2009. Aldus kan artikel 50, 8°, van Vlarebo niet rechtstreeks ingeroepen worden om de motivering van de bestreden beslissing te onderbouwen. Indien artikel 50, 8°, van Vlarebo ook “beschikbare documenten met betrekking tot de risicoground” had bedoeld, diende, gelet op de legistieke techniek van het hiërarchisch hogere bodemdecreet, dit besluit de bewoordingen “beschikbare documenten met betrekking tot de risicoground” te gebruiken, om deze twee soorten gronden te onderscheiden met twee specifieke definities in

artikel 2, 10° en 13°, van het bodemdecreet. Een risicoground verschilt immers wezenlijk van een verontreinigde grond doordat op een risicoground de bodemverontreiniging nog niet is vastgesteld of zelfs niet bestaat, maar er alleen een risico-inrichting gevestigd is of was. Artikel 50, 8°, van Vlarebo kan niet worden ingeroepen om te motiveren dat vergunningen in eender welk archief automatisch beschikbaar zouden zijn voor de verzoekende partijen, noch kan het waarschijnlijkheidsbewijs van de verzoekende partijen met overgrote kracht onderuithalen. De bestreden beslissing had concreet moeten motiveren waarom de oude vergunningen in het archief op basis van de zorgvuldigheidsplicht hadden moeten worden opgezocht, en aldus de objectieve indicaties moeten vermelden die de verzoekende partijen hadden moeten waarschuwen op de mogelijkheid van risicoground. De in artikel 50 vermelde criteria preciseren het kennisvereiste op datum van inwerkingtreding van het Vlarebo op 1 juni 2008, en op grond van de voorbereidende werken van het bodemdecreet, waardoor de beleidsvrijheid van de overheid wordt ingeperkt. Hieruit volgt immers dat de delegatie van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet ertoe strekt om de interpretatiemarge te verkleinen. Wanneer de decreetgever de interpretatiemarge wenst te verkleinen door de beschikbaarheid van documenten preciezer te laten omschrijven in artikel 50, 8°, van Vlarebo neemt de bestreden beslissing de omgekeerde route door de interpretatiemarge van “beschikbare documenten” tegen de in het bodemdecreet gehanteerde betekenis van “beschikbaar” op te rekken en tegen de eigen beleidslijn in “in de archieven op te zoeken” documenten als voor de verzoekende partijen vanzelfsprekend “beschikbaar” te beschouwen, zonder dat de zorgvuldigheidsplicht naar de concrete omstandigheden geconcretiseerd wordt in de bestreden beslissing, door de omstandigheden aan te halen die een voorzichtige eigenaar zou nopen tot verder onderzoek naar risicoground en derhalve het opzoeken van oude vergunningen bij de stad Turnhout. Te dezen werd aangetoond dat de beschikbaarheid van deze documenten niet spoort met de normale lexicale betekenis van het woord beschikbaar en in feite helemaal niet “beschikbaar” waren volgens de normale interpretatie van het woord “beschikbaar” in het bodemdecreet en Vlarebo. Uit de motivering van de bestreden beslissing had moeten blijken waarom deze documenten voor de verzoekende partijen op basis van de zorgvuldigheidsplicht “beschikbaar” hadden moeten zijn. Doordat de bestreden beslissing niet aangeeft op grond van welke alarmsignalen de verzoekende partijen

de vergunningen in het archief hadden moeten opzoeken, schendt de bestreden beslissing de in het middel aangevoerde rechtsregels en het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel door als vermoeden van kennis de loutere bewering aan te voeren dat hun erflater hen zou hebben ingelicht, wat niet opgaat omdat zij dienaangaande het tegenbewijs hebben geleverd dat de erflater zijn eigen goed tijdens het huwelijk zelf heeft beheerd. Bovendien waren er geen objectieve indicaties dat de grond als risicogrond te beschouwen was, wat zou verplichten verdere opzoeken desbetreffend te doen. Te dezen zou een bodemattest op 4 september 2009 blanco geweest zijn. In een vierde subonderdeel voeren de verzoekende partijen de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht aan. In hoofddoorde stellen zij dat de formele motiveringsplicht wordt geschonden doordat wordt verwezen naar een beleidslijn die voor het overige onbekend is of niet wordt geduïd terwijl de kennisvereiste in hoofd van de verzoekende partijen conform deze beleidslijn werd beoordeeld. Het gaat niet op dat de verzoekende partijen uiteindelijk kennis hebben van deze beleidslijn, per toeval op het internet, om te stellen dat het normdoel aldus werd behaald. Artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen wordt aldus geschonden, temeer daar de motivering zeer summier is wanneer de stijlformules worden geweerd. De overblijvende concrete conclusies van de bestreden beslissing houden verkeerdelijk voor dat de bestreden beslissing een vanzelfsprekendheid is en derhalve niet meer moet antwoorden op het feitenrelaas en de rechtspraak in de argumentatie van de verzoekende partijen. Ook wordt de formele motiveringsplicht geschonden doordat de verzoekende partijen geen enkele zekerheid hebben over de eigenlijke inhoud van de beleidslijn waarnaar in de bestreden beslissing wordt verwezen. In ondergeschikte orde voeren de verzoekende partijen aan dat de materiële motivering van de bestreden beslissing in strijd is met de beleidslijn. De teruggevonden beleidslijn betreffende de documenten die “beschikbaar” zijn op basis van de zorgvuldigheidsplicht, verwijst alleen naar de wettelijk voorziene inventarissen en registers bij bevoegde instanties welke “beschikbaar en toegankelijk” zijn met name het register van de verontreinigde gronden - grondeninformatieregister bij OVAM en de inventaris van de risicogronden bij de gemeente, waar de informatie betreffende de kwalificatie als risicogrond zich moet bevinden. Het is dan ook kennelijk onredelijk om te verwachten dat de particuliere erfgenamen, zonder enige indicatie

van risicoground, op basis van de zorgvuldigheidsplicht nog verder gaan dan de redelijke betekenis van “beschikbaarheid” namelijk beperkt tot de beschikbaarheid in wettelijk toegankelijk gemaakte informatiesystemen. De vermoedelijk bedoelde beleidslijn dateert van 2011, dus na het openvallen van de nalatenschap in 2009, zodat de minister en de OVAM niet kunnen stellen dat zij bij het opstellen van de beleidslijn niet wisten dat de grotere gemeentes geen operationele inventaris van risicogronden hadden. Hieruit dient te worden afgeleid dat in 2011 de informatie beschikbaar en toegankelijk dient te zijn in de registers en inventaris bij de OVAM en de gemeente opdat erfgenamen daar automatisch kennis van moeten nemen en de beleidslijn vermeldt ook exact welke informatie betreffende de grond “beschikbaar en toegankelijk” wordt geacht op basis van de zorgvuldigheidsplicht *anno* 2011. Dat gemeenten er niet in slagen om tijdig een inventaris van risicogronden op te maken en eenvoudigweg beschikbaar te maken, kan niet in 2009 aangerekend worden aan de verzoekende partijen door het woord “beschikbaar” via de zorgvuldigheidsplicht zo op te rekken dat het eigenlijk alle archieven van de gemeente omvat tegen de juridische redenering van de voormelde beleidslijn betreffende de zorgvuldigheidsplicht in. Beschikbaarheid en toegankelijkheid verliezen dan hun betekenis en selectiviteit want zo wordt in feite elk document op basis van de zorgvuldigheidsplicht “beschikbaar en toegankelijk”, en wordt het onschuldig bezit in 2009 volledig uitgehold voor erfgenamen van droogkuisites. In de praktijk valt het gebruik van perchloorethyleen samen met de vergunningsplicht dus zullen er in alle gevallen oude vergunningen teruggevonden worden. Dat ontnemt erfgenamen van droogkuisites dan altijd elke kans op onschuldig bezit, hetgeen onredelijk is omdat de inventarisatie van droogkuisites in een toegankelijke inventaris in 2009 nog niet voltooid was. Het onschuldig bezit zou dan in 2009 altijd geweigerd moeten worden als er maar, zoals steeds het geval is, een gemeentelijk archief is met oude vergunningen. Dit kan moeilijk de betekenis zijn van het onschuldig bezit in het bodemdecreet uit 2008, terwijl de inventarisatie van risicogronden nog duurt tot 2017 en in 2009 de zorgvuldigheidsplicht nog niet algemeen zo ingevuld werd dat alle particuliere erfgenamen oude vergunningen opvroegen. De inventaris van risicogronden was niet operationeel in de stad Turnhout en het bodemattest had een blanco-atteest geweest bij het openvallen van de nalatenschap zonder verwijzing naar de milieudienst van de stad Turnhout voor meer informatie. Aldus

hadden volgens de beleidslijn zelf de verzoekende partijen geen kennis moeten hebben van risicoground op grond van het in de beleidslijn genoemde principe van de zorgvuldigheidsplicht zoals die door de overheid toegepast moet worden. Indien echter werd verwacht dat de erfgenamen, op grond van de zorgvuldigheidsplicht in 2009, bij afwezigheid van inventaris van risicogrounden in de plaats het archief van de gemeente lieten onderzoeken, dan had de overheid dat in de beleidslijn van 2011 moeten vermelden omdat deze verwachting dan determinerend zou zijn voor al dan niet toekennen van het onschuldig bezit aan erfgenamen in de vele -bij de overheid bekende- gemeentes waar de inventaris van risicogrounden in 2009 nog niet beschikbaar was. De overheid wist in dat geval, bij het opstellen van de beleidslijn, immers zeer goed dat grotere gemeenten met de omvang en complexiteit van hun archieven worstelden (de onvoltooide inventarissen van risicoground zijn reeds lang het voorwerp van beleidsplannen en beleidsteksten en aldus zeer goed bekend bij de Vlaamse overheid). In Turnhout werd pas tegen eind 2019 voor alle partijen vlotte toegankelijke bodeminformatie gerealiseerd. Gelet op het afwijken van de beleidslijn, had de verwerende partij omstandig moeten motiveren waarom zij te dezen strenger heeft geoordeeld. De bestreden beslissing schendt aldus het materiële motiveringsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Tevens wordt het materieel motiveringsbeginsel en gelijkheidsbeginsel geschonden doordat uit de motivering geen enkele reden blijkt waarom de overheid in 2009 een strenger standpunt inneemt dan in 2011 (beleidslijn), nu het bestaan van vergunningen in de archieven van steden in 2011 eveneens bekend was. Het gaat dus niet op om te stellen dat het tijds kader in 2009 strenger beoordeeld moet worden dan in 2011. In een vijfde subonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de motivering van de bestreden beslissing strijdig is met het bewijsrecht in het Burgerlijk Wetboek. Meer in het bijzonder mag de bestreden beslissing geen vermoedens van kennis van risicoground afleiden wanneer dat feitelijk voor geen enkele verantwoording vatbaar is. De bestreden beslissing mag aldus niet de vermoedens die de verzoekende partijen aanvoeren louter opsommen om deze dan te negeren, tenzij de bestreden beslissing deze feiten kan weerleggen met andere vermoedens die de stelling van de verzoekende partijen met overgrote waarschijnlijkheid weerleggen. Uit de materiële motivering had moeten blijken waarom de verzoekende partijen een objectieve aanwijzing van risicoground hadden waardoor zij verder onderzoek hadden moeten doen naar

vergunningen op basis van de zorgvuldigheidsplicht. Artikel 23, § 2, van het bodemdecreet heeft geen wettelijke (onweerlegbare) vermoedens willen invoeren, verbonden met artikel 50 van Vlarebo. De verplicht bij de beoordeling te betrekken elementen uit artikel 50 van Vlarebo leveren geen wettelijke vermoedens van kennis op aangezien zij in de normenhiërarchie lager staan dan de wettelijke regeling van vermoedens in het Burgerlijk Wetboek in de artikelen 1349 tot 1353 en kunnen niet afwijken van hogere rechtsnormen. Dat aldus de elementen uit artikel 50 van Vlarebo zelf gestoeld moeten zijn op vaststaande feiten en niet kunnen bewijzen, tegen duidelijke vaststaande feiten in die de overgrote waarschijnlijkheid bewijzen van het niet hebben of behoren te hebben van kennis van risicogrond, tenzij dit tegenbewijs met overgrote kracht het bewijs van de verzoekende partijen weerlegt. De criteria uit artikel 50 van Vlarebo zijn aldus onderworpen aan het beleid van de rechter en aan het vereiste van gewichtig, bepaald en met elkaar overeenstemmende vermoedens overeenkomstig artikel 1353 van het Burgerlijk Wetboek. De overheid is aldus niet vrij in de appreciatie van de bewijselementen die voorliggen. De overheid behoort een krachtig tegenbewijs te geven zoals het bestaan van een feitelijk objectieve vaststaande indicatie van risicogrond. Het is niet voldoende te suggereren dat de erflater zijn erfgenamen wel zal hebben ingelicht over de droogkuisexploitatie in de jaren zestig omdat dit geen krachtig bewijs is maar alleen een subjectieve bewering welke zelfs eenvoudig weerlegd kan worden doordat de erflater zelf zijn eigen goed beheerde en daartoe de nodige administratieve competenties had om dit zonder hulp van de volgende generatie of zijn echtgenote aan te kunnen. Te dezen is geen enkel van de aangevoerde elementen in redelijkheid doorslaggevend om het bestaan van de kennis van de specifieke bodemverontreiniging aan te nemen in het licht van het waarschijnlijkheidsbewijs dat de verzoekende partijen met hun feitenrelaas aanvoeren. Het loutere bestaan van gemeentelijk gearchiveerde vergunningen heeft niet tot gevolg dat de verzoekende partijen, als erfgenamen, “geacht worden” op de hoogte te zijn van de risicogrond nu zij als particulieren geen objectieve indicatie hadden die wees op risicogrond en er ook in de beschikbare toegankelijke inventarissen en registers evenmin informatie daartoe bestond. De niet-gedigitaliseerde archieven van de stad Turnhout horen in redelijkheid en in toepassing van de beleidslijn niet tot de “beschikbare” en toegankelijke databanken. Bovendien mogen alleen “vaststaande feiten” als

uitgangspunt voor feitelijke vermoedens gehanteerd worden. Uit het feit dat de erflater de huurcontracten zelf beheerde, kan niet met zekerheid worden afgeleid dat hij daarover de erfgenamen inlichtte, temeer daar de droogkuisexploitatie eindigde rond 1969. In een eerste subonderdeel van een derde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de zorgvuldigheidsplicht verbonden met artikel 23 § 2, 3°, van het bodemdecreet een gedragsnorm omvat die niet door een specifieke wetsbepaling wordt ingevuld maar doorverwijst naar een ongeschreven zorgvuldigheid noodzakelijk in het maatschappelijk verkeer. Deze ongeschreven zorgvuldighedsnorm is dezelfde als de algemene zorgvuldigheidsplicht die door de rechtspraak is gevormd rond de artikelen 1382-1383 van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 23 § 2, 3°, van het bodemdecreet vult het kennisvereiste in door het onschuldig bezit te ontzeggen aan eigenaars die de bodemverontreiniging “behoren te kennen”, hetgeen noodzakelijk verwijst naar een ongeschreven standaard met betrekking tot welke informatie eigenaars behoren te kennen met betrekking tot bodemkwaliteit als normaal zorgvuldige en omzichtige eigenaars. De indieners van het bodemdecreet hebben geen bodemattest bij erfenissen willen invoeren met het argument dat de erfgenamen zich maar moeten beschermen door de erfenis te verwerpen. De indieners van het voorstel verwijzen de erfgenamen hierbij door naar hun eigen verantwoordelijkheid bij hun erfkeuze. Erfgenamen moeten bij die erfkeuze handelen overeenkomstig de algemene zorgvuldigheidsplicht en moeten objectieve indicaties van risicoground onderzoeken bij hun erfkeuze indien de erfgenamen later beroep willen doen op het statuut van het onschuldig bezit op grond van hun omzichtigheid bij de erfkeuze. De zorgvuldigheidsplicht sanctioneert evenwel alleen toerekenbare inbreuken op de algemene zorgvuldigheidsplicht. Artikel 50 van Vlarebo wijkt hiervan niet af. Wat de zorgvuldigheidsplicht om aanspraak te maken op het onschuldig bezit betreft, wordt geen enkele afwijking gepreciseerd van de algemene zorgvuldigheidsplicht die overeenkomstig artikelen 1382-1383 van het Burgerlijk Wetboek, aan de bekende criteria van fout, oorzakelijk verband en schade moeten voldoen. Inzake de beoordeling van het kennisvereiste gaat het uiteraard niet over de verantwoordelijkheid voor de eventuele milieuschade, gelet op de objectieve aansprakelijkheid voor bodemvervuiling, gebaseerd op de cascaderegeling. De bestreden beslissing verwijt de eigenaars dat zij met betrekking tot de kennis van het risico op deze vervuiling onvoorzichtig zouden

zijn geweest door niet de nodige omzichtigheid en zorgvuldigheid aan de dag te leggen bij hun erfkeuze. Er is aldus een duidelijk onderscheid tussen de zorgvuldigheidsplicht ten aanzien van het veroorzaken en indijken van de milieuschade enerzijds en de kennis van de bodemkwaliteit bij de erfkeuze anderzijds. Bij gebrek aan dergelijke bepaling mag er geen verdoken objectieve aansprakelijkheid ingevoerd worden door ook in de doorverwijzing in artikel 23, § 2, 3°, van het bodemdecreet naar de algemene zorgvuldigheidsplicht bij erfkeuze (“behoorden te weten”) een objectieve aansprakelijkheid te ontwaren zonder enige steun daartoe te vinden in het bodemdecreet. Het invoeren van een bijkomende objectieve aansprakelijkheid met betrekking tot erfkeuze valt niet binnen de discretionaire beleidsvrijheid van de OVAM of de minister. Dergelijke strenge beoordeling in het kader van artikel 23, § 2, 3°, van het bodemdecreet gaat in tegen burgerrechtelijke zorgvuldigheidsplicht en komt neer op een objectieve aansprakelijkheid, terwijl de verzoekende partijen zich overeenkomstig het burgerlijk recht normaal voorzichtig hebben gedragen, doch zich geconfronteerd zien met een extreme invulling van de zorgvuldigheidsplicht. Het gevaar op een dergelijke strenge invulling wordt des te groter gelet op de beperkte marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad van State ter zake. De overheid heeft aldus op basis van het bodemdecreet een exorbitante bevoegdheid ten aanzien van het privaatrecht om een administratieve saneringsplicht op te leggen, maar daar, zonder enige steun in het decreet, ook de privaatrechtelijke regeling van de zorgvuldigheidsplicht zoals het bewijsrecht en de zorgvuldigheidsplicht terzijde schuift. Door een dergelijke exorbitante invulling van de zorgvuldigheidsplicht schendt de bestreden beslissing de in dit middel geschonden geachte bepalingen en beginselen. Dergelijke invulling strijdt eveneens met de stellingname van de Vlaamse Ombudsman in het jaarverslag van 2012 waarin wordt gesteld dat erven niet meer hetzelfde is als vroeger, waarbij de erfgenamen niet langer de voorkennis hebben van de geërfde grond, de praktijk in de stad Turnhout, de voorbereidende werken bij het bodemdecreet, de vermoedelijke beleidslijn en het gebrek aan objectieve elementen die het nagaan van de historiek van de grond zouden noodzaken. In een tweede subonderdeel stellen de verzoekende partijen dat het eerste criterium voor het beoordelen van hun gedrag bij de erfkeuze getoetst aan de zorgvuldigheidsplicht, de voorzienbaarheid van de schade is. Het Hof van Cassatie vereist dat die “mogelijkheid van schade kan worden voorzien”. Enige indicatie

van de mogelijkheid van een milieuproblematiek is vereist. De zorgvuldigheidsplicht moet worden beoordeeld naargelang de moeilijkheidsgraad voor de betrokken erfgenamen van de betrokken materie op de grens van erfrecht en milieurecht. Uit de voorbereidende werken kan worden afgeleid dat van de erfgenamen moeilijk kan worden gevraagd om in alle gevallen van overdracht van risicogrond een oriënterend bodemonderzoek te verlangen. Dit is van belang voor het gedrag dat van een erfgenaam mag worden verwacht op basis van de zorgvuldigheidsplicht. Hieruit blijkt dat van een zekere voorzienbaarheid en kenbaarheid van risicogrond bij de erfkeuze sprake dient te zijn. De in de voorbereidende werken voorgestelde verwerping van de erfenis als afdoende oplossing voor het probleem van verrassingen met risicogrond bij nalatenschappen is geen oplossing, tenzij in vermoedelijk deficitaire erfenissen. In sommige gevallen zijn er geen indicaties meer van risicogrond en worden de erfgenamen verrast door een saneringsplicht die hen pas na de erfkeuze bekend wordt. De decreetgever heeft aldus net niet gewild dat erfgenamen in alle gevallen verplicht risicogrond moeten navragen bij de gemeente opdat zij dan desgevallend een oriënterend bodemonderzoek kunnen uitvoeren. De decreetgever verwacht niet van alle erfgenamen dat zij zonder enige indicatie opzoeken doen naar risicogrond, anders was de tekst van het decreet geamendeerd geweest. Uit de voorbereidende werken blijkt dat de overdracht van risicogrond bij nalatenschap een complexe juridische materie uitmaakt. Het is dan ook niet aannemelijk dat particuliere erfgenamen die geconfronteerd worden met een onverdachte winkelwoning een nog betere beheersing zouden hebben van deze juridische materie en als “superman” zouden moeten optreden en zonder enige objectieve indicatie daartoe de vergunningsgeschiedenis hadden moeten laten nazoeken in de in tegenstelling tot de beleidslijn door de motivering van de bestreden beslissing “beschikbaar” verklaarde archieven van de stad Turnhout. Men moet het abstracte criterium van de *bonus pater familias* niet zover oprekken dat de gemiddeld omzichtige en zorgvuldige burger de materie beter moet beheersen dan de indieners van het voorstel die de complexiteit ervan erkennen, nu blijkt dat hun voorstel geen realistische benadering is van het probleem van erfenissen van risicogrond. Men kan moeilijk verwachten dat gewone particulieren de alertheid van een parlamentslid aan de dag hadden moeten leggen bij nalatenschappen van gewone onverdachte winkel-woningen. Het feit dat de verzoekende partijen zich

lieten bijstaan door een notaris en de tussenkomst van twee vrederechters gevorderd hebben is een overduidelijke aanwijzing dat zij uit menselijk oogpunt alle passende maatregelen genomen hebben en in hun normale verwachtingen verschalkt werden. Bij gebreke van objectieve indicaties van risicoground of potentiële bodemverontreiniging bij de nalatenschap kan geen voorzienbaarheid, die slaat op het bestaan en niet op de omvang van enige schade uit fout, zijn voor geen enkele van de tussenkomende particuliere erfgenamen, vrederechters en notaris van een eventuele milieuproblematiek. De kans dat een particuliere erfgenaam een droogkuissite erft als onschuldig bezit is zo klein dat zij niet zichtbaar is op de radar van de gemiddelde erfgenaam. Het zorgvuldigheidsbeginsel wordt te dezen dan ook op een kennelijk onredelijke wijze ingevuld. In een derde subonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de Raad van State in vaste rechtspraak de zorgvuldigheidsplicht verbonden met artikel 23, § 2, van het bodemdecreet altijd relateert aan de concrete omstandigheden en, zoals in de voorbereidende werken er niet van uitgaat dat er een algemene plicht bestaat bij elke erfenis om over te gaan tot aanvragen van een bodemattest of tot het opstellen van een oriënterend bodemonderzoek bij risicoground, dat er in artikel 23, § 2, van het bodemdecreet voor het geval van erfenissen een doorverwijzing ontstaat naar de erfkeuze gekoppeld aan een algemene zorgvuldigheidsplicht. Hieruit volgt een minimale zorgvuldigheidsplicht, die van toepassing is in bepaalde omstandigheden. De overheid mag de correctiefunctie van oud artikel 31, § 2, van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (bodemsaneringsdecreet), nu artikel 23, § 2, 3°, van het bodemdecreet, niet volledig uithollen. De correctiefunctie van het “onschuldig bezit” moet zorgen voor de noodzakelijke evenredigheid tussen de doelstelling van sanering van bodemvervuiling en de saneringskosten voor erfgenamen, in overeenstemming met de eigendomsbescherming uit artikel 1 Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden, welke evenredigheidseis hernomen wordt in het redelijks- en evenredigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. De zorgvuldigheidsplicht die nodig is om aanspraak te kunnen maken op de vrijstelling voor onschuldige bezitter inzake bodemsanering is door de Raad van State gedefinieerd als een “minimale zorgvuldigheid” die “in bepaalde omstandigheden aan de dag gelegd moet worden

om later aanspraak te kunnen maken op de vrijstelling van de saneringsplicht”. Bij aanwezigheid van verschillende precieze, objectieve, eensluidende alarmsignalen moeten, rekening houdend met de tijdsgeest, alarmbellen inzake bodemverontreiniging afgaan. Er is aldus sprake van een tijdsgekaderde zorgvuldigheidsplicht. De redelijke invulling van de zorgvuldigheidsplicht wordt aldus gerelateerd aan de feitelijke omstandigheden. Te dezen gaat het om een normale onverdachte winkel-woning in een Turnhoutse winkelstraat. Algemeen werden in die omstandigheden in 2009 door erfgenamen, vrederechters en notaris bij gebreke aan objectieve indicaties van risicoground geen vermoedens van bodemverontreiniging opgeworpen en aldus was er voor een normaal voorzichtige erfgenaam geen enkele reden om een historiek op te stellen en aldus de vergunningsgeschiedenis in de archieven van de stad Turnhout op te vragen. Tevens hebben de erfgenamen geen professionele activiteiten met milieuvergunningplicht, zodat te dezen het bestuur niet in redelijkheid als invulling van de zorgvuldigheidsplicht kan vereisen dat de erfgenamen onderzoek doen naar risicoground wanneer zij geen enkele aanwijzing daartoe bezitten, noch in de eigen stukken noch in de inventaris van risicoground of in de registers van de OVAM bij het openvallen van de nalatenschap, gelet op de lange tijd tussen de vererving in 2009 en de droogkuisactiviteiten tijdens de jaren zestig. De Raad van State gaf in zijn rechtspraak aan dat een of meer elementen die wijzen op het “behoren te kennen” met meer overtuiging deze conclusie moeten ondersteunen dan de elementen die zouden wijzen naar het niet behoren te kennen. De motivering van de bestreden beslissing getuigt echter van weinig draagkrachtige en bewijskrachtige elementen voor het “behoren te weten”, namelijk dat de erflater de overeenkomst heeft beheerd met de droogkuisexploitant en dat de verzoekende partijen op basis van de zorgvuldigheidsplicht de vergunningsgeschiedenis hadden moeten opzoeken. Deze motivering is volstrekt niet afdoende, bewijskrachtig of draagkrachtig aangezien het niet aannemelijk is dat de erflater zijn erfgenamen op de hoogte zou hebben gebracht aangezien hij het goed zelf beheerde en de erfenis in 2009 openviel, dus bijna veertig jaar na de droogkuisexploitatie in de jaren zestig, dat in het feitenrelaas voldoende is aangetoond dat de verzoekende partijen geen enkel element hadden dat hen zou waarschuwen naar risicoground toe, zodat er geen voorzienbaarheid was van enige bodemverontreiniging, dat vergunningen in het archief niet “beschikbaar” waren aangezien de verzoekende partijen geen

enkele aanwijzing hadden die hen op basis van de zorgvuldigheidsplicht zou noodzaken om verder onderzoek te doen, en dat het bodemattest blanco geweest zou zijn en geen verwijzing zou inhouden naar de stad Turnhout voor verdere informatie, dat de inventaris van risicogronden nog niet operationeel was, dat alle “beschikbare” milieu-informatie aldus geen enkele aanwijzing gaf van potentiële bodemverontreiniging. Het feitenrelaas van de verzoekende partijen levert met meer overtuiging het waarschijnlijkheidsbewijs dat zij niet op de hoogte konden zijn en ook niet op de hoogte behoorden te zijn. De verzoekende partijen wijzen op een arrest waarin het onevenredig werd bevonden dat een nv van publiek recht de exploitatievergunningen van 1965 en 1967 had moeten opzoeken en consulteren van bodembedreigende activiteiten die reeds in 1986 waren stopgezet en waarvan de gebruikte installaties waren verwijderd, louter om de mogelijkheid te onderzoeken dat er bodemverontreiniging zou bestaan die zich bovendien zou hebben verspreid naar het betrokken perceel, terwijl deze nv vanaf 1926 bezettingscontracten afsloot en dus op de hoogte was van het industriële verleden van de grond naast het betrokken perceel. Het is voor de verzoekende partijen, die geen nv van publiek recht zijn en geen uitgebreid patrimonium van gronden beheren of professioneel in aanraking komen met zware industriële activiteiten en milieuvergunningen, des te meer onevenredig en kennelijk onredelijk om te verwachten dat zij als particuliere erfgenamen van een onverdachte winkel-woning waarin de droogkuisactiviteiten, die vergund werden in de jaren zestig en waarvan elk materieel of zintuiglijk spoor verdwenen is sinds de jaren zeventig, zonder enige aanwijzing van risicogrond, de vergunningen hadden moeten opzoeken en consulteren, aangezien deze vergunningen in 2009 niet toegankelijk en beschikbaar waren in een inventaris van risicogronden of enige inventaris bij de OVAM (zoals gepreciseerd in de Beleidslijn), er in 2009 een blanco-attest uitgereikt geweest zou zijn zonder doorverwijzing naar de stad Turnhout voor het eventueel opsporen van vergunningen in de archieven. De verzoekende partijen moeten niet uitgaan van de mogelijkheid van bodemverontreiniging, nu zij daartoe geen enkele indicatie bezaten. In het licht van dit arrest moeten de verzoekende partijen op grond van hun hoedanigheid van particuliere erfgenamen minder streng beoordeeld worden. Hoe milieubewust de verzoekende partijen ook zijn, zij moeten nog altijd over enige objectieve indicatie beschikken opdat de beweerdelijke zorgvuldigheidsplicht tot opzoeken van vergunningsgeschiedenis

redelijk en evenredig is. Zij beschikten echter over geen enkele dergelijke indicatie bij het openvallen van de nalatenschap. De droogkuisactiviteiten speelden zich af op het ogenblik dat zij geen eigenaar waren, in de jaren 1960. Op het ogenblik dat zij naakte eigenaar werden, in 2009, werd er verhuurd aan het CAW De Kempen en waren er geen indicaties voor de bodemverontreiniging. De bestreden beslissing neemt evenwel louter het feit dat erflater ooit in de jaren zestig een huurcontract heeft beheerd met een droogkuisexploitant aan als “voldoende indicatie” van kennis van droogkuisexploitatie in hoofde van de verzoekende partijen. Dit is, gelet op het feitenrelaas, onjuist en totaal onredelijk (de verzoekende partijen waren toen nog niet geboren of te jong om enige herinnering te hebben en leefden niet te Turnhout). Wanneer zowel de rechtspraak van de Raad van State, de beleidslijn als de rechtsleer het standpunt van de verzoekende partijen bijtreden, kan er weinig twijfel zijn dat de bestreden beslissing het evenredigheids- en redelijkheidsbeginsel schendt door tegen de beleidslijn de verzoekende partijen toch niet vrij te stellen van saneringsplicht. De verzoekende partijen zijn als particulieren gehouden tot de zorgvuldigheidsplicht van de *bonus pater familias*. De bestreden beslissing houdt op grond van de zorgvuldigheidsplicht echter voor dat zij de vergunningsgeschiedenis in de archieven van de stad Turnhout hadden moeten opvragen. Deze afweging is kennelijk onredelijk en maakt volledig abstractie van de concrete omstandigheden aangevoerd door de verzoekende partijen. Een normaal voorzichtig persoon zou te dezen geen enkele indicatie van risico-activiteit vermoeden, gelet op het karakter van het pand, gelegen in een Turnhoutse winkelstraat, verhuurd aan het CAW. De bestreden beslissing schendt de in het middel vermelde rechtsregels in zover de motivering nalaat de concrete omstandigheden weer te geven waarin de verzoekende partijen in toepassing van de algemene zorgvuldigheidsplicht gewaarschuwd konden worden bij de erfkeuze om verder onderzoek te doen naar potentiële bodemvervuiling. Uit stuk 33 blijkt dat te Turnhout de zorgvuldigheidsplicht helemaal niet zo algemeen werd ingevuld dat bij erfenissen particulieren, gelet op het heersende milieubewustzijn, bij elke nalatenschap met vastgoed op zoek werd gegaan naar oude vergunningen in het archief van de stad Turnhout. In een vierde subonderdeel verwijzen de verzoekende partijen naar de tussenkomst van een notaris en twee vrederechters die in 2009 op basis van de gegevens bekend bij het openvallen van de nalatenschap geen verder onderzoek naar milieuproblematiek bij de gemeente

nodig achten bij gebrek aan objectieve indicaties van risicoground. Dit geeft aan hoe het algemene peil in de voorliggende omstandigheden ingevuld moest worden anno 2009. Een nog strengere invulling geven aan de zorgvuldigheidsplicht verwacht van de erfgenamen “superman” te zijn en het oordeel van hun bij de nalatenschap tussenkommende notaris en twee vrederechters te wantrouwen. Het onzorgvuldig handelen van deze te dezen optredende partijen wordt evenmin aangetoond. Indien er werkelijk een algemene zorgvuldigheidsplicht bestond voor erfgenamen om altijd opzoeken te doen naar risicoground anno 2009 dan hadden de deze optredende partijen vanuit hun beroepskennis de erfgenamen daarop moeten wijzen. Evenwel gebeurde dit niet en is de plicht tot oriënterend bodemonderzoek bij vererving van risicoground gesneuveld. Het bodemdecreet legt aldus geen algemene plicht op daartoe. Evenmin werd die plicht anno 2009 algemeen zo ingevuld dat erfgenamen altijd opzoeken doen naar risicoground. Het is op geen enkele manier begrijpelijk dat de algemene bekendheid van de bodemsaneringsproblematiek erfgenamen aan een strengere zorgvuldigheidsplicht zou onderwerpen dan de notarissen en vrederechters die geacht kunnen worden de algemene zorgvuldigheidsnorm voor beroepsmensen strikt na te leven. Het is immers door de tussenkomst van 2 gerechtelijke instanties, de legitieme verwachtingen, het rechtszekerheidsbeginsel en het legitieme vertrouwen in de rechtsstaat dat afgeleid kan worden dat een normaal zorgvuldige erfgenaam in de gegeven omstandigheden geen risico-activiteiten zou kunnen vermoeden in voorliggend dossier. De aangifte van de winkel-woning aan de volle waarde bewijst ook hun goede trouw, anders hadden de verzoekende partijen er alle belang bij om de successierechten te beperken op basis van risicoground. De bestreden beslissing toont niet aan waarom de erfgenamen het oordeel van hun notaris en twee vrederechters zouden moeten wantrouwen en zich niet zouden kunnen beroepen op de legitieme verwachtingen die ten grondslag liggen aan de tussenkomst van deze dragers van openbaar gezag voor de normaal voorzichtige particulier. De erfgenaam dient niet alwetend, noch superman, noch uitzonderlijk achterdochtig te zijn jegens openbare instanties. Het is kennelijk onredelijk te verwachten van de verzoekende partijen dat ze een grotere zorgvuldigheid aan de dag zouden leggen dan de tussenkommende notaris en vrederechters die vanuit hun professionele bezigheden een overzicht hebben van de complexe materie inzake bodemsanering en erfenissen. Vragen van particulieren in dit kader waren in 2009

uitzonderlijk. Het gaat aldus niet op om aan te nemen, zoals de bestreden beslissing doet, dat de zorgvuldigheidsplicht in 2009 zo algemeen ingevuld werd dat bij het openvallen van nalatenschappen erfgenamen de vergunningen in de archieven van de stad Turnhout lieten opzoeken. Indien dit wel het geval zou zijn dan zou de milieudienst overstelpt worden met zulke vragen en daar zeker een uitgebreid relaas van brengen. Dit blijkt evenwel niet het geval te zijn. Door te verwachten dat de algemene zorgvuldigheidsplicht, buiten enige indicatie van bodemverontreiniging om noopt tot een verder onderzoek naar historiek en vergunningsgeschiedenis, nu dragers van het openbaar gezag daartoe geen reden zagen, schendt dit de in het eerste middel vermelde rechtsregels.

16. De verwerende partij repliceert met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat de Raad van State zich niet in de plaats kan stellen van het bestuur en enkel kan nagaan of de beslissing op een zorgvuldige en redelijke wijze tot stand is gekomen, dat bij het beoordelen van de kennisvereiste de zorgvuldigheidsplicht in acht moet worden genomen, met name dat een eigenaar geacht wordt de verontreiniging te kennen indien kan worden aangenomen dat een zorgvuldig optredend eigenaar het nodige gedaan zou hebben om zich op de hoogte te stellen van de verontreiniging. Te dezen werden in de bestreden beslissing de standpunten van de betrokken partijen weergegeven en werd de kennisvoorwaarde in hoofde van de verzoekende partijen beoordeeld in het licht van artikel 50 van Vlarebo. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt zeer duidelijk dat na toepassing van de elementen uit artikel 50 van Vlarebo, in het bijzonder het tijdstip van verwerving en de hoedanigheid van de eigenaars, de verwerende partij tot het oordeel kwam dat het onzorgvuldig was van de verzoekende partijen om bij het openvallen van de nalatenschap te hebben nagelaten om bij de stad Turnhout te informeren naar de historiek van het onroerend goed dat zich in de nalatenschap bevond. Uit het dossier bleek nochtans duidelijk dat deze informatie wel voorhanden was bij de stad Turnhout. In de bestreden beslissing wordt verwezen naar een schrijven van de stad Turnhout aan de vzw Vlabotex, waarin het betrokken perceel is opgenomen als plaats waar ooit droogkuisactiviteiten plaatsvonden. De vraag is bijgevolg of het strijdig is met het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel om te oordelen dat bij het openvallen van de nalatenschap in 2009 de erfgenamen in het kader van hun

zorgvuldigheidsplicht navraag hadden moeten doen omtrent de historiek van het onroerend goed bij de stad Turnhout. Hierbij moet opgemerkt worden dat er maar sprake is van een kennelijk onredelijk oordeel wanneer het duidelijk is dat geen enkel ander bestuur geplaatst in diezelfde omstandigheden tot een soortgelijk oordeel zou zijn gekomen. Dit is niet het geval omdat de verzoekende partijen zelf aangeven dat zij nooit geweten hebben waartoe de grond werd aangewend, aangezien enkel hun (groot)vader zich met het beheer ervan bezighield en zij nog te jong waren om van de droogkuisactiviteit kennis te hebben. In die omstandigheden is het niet onzorgvuldig of kennelijk onredelijk om te oordelen dat in 2009 de verzoekende partijen, in het kader van hun zorgvuldigheidsplicht, navraag dienden te doen bij de gemeentelijke overheden met betrekking tot het gebruik van de grond. Bij navraag zouden de droogkuisactiviteiten aan het licht zijn gekomen en het risicovolle karakter van de grond bekend zijn geweest. Enkel omwille van deze vaststelling kwam de bestreden beslissing tot de conclusie dat de verzoekende partijen niet beantwoorden aan de vrijstellingsvoorwaarden. Alle overige aangevoerde elementen zijn ter zake irrelevant. Het motief is dus afdoende en kan de bestreden beslissing schragen. De verzoekende partijen slagen er niet aan te tonen dat er sprake is van een foutieve, onzorgvuldige of zelfs kennelijk onredelijke beoordeling. Met betrekking tot het tweede middelonderdeel stelt de verwerende partij vooreerst vast dat middelen, met inbegrip van middelonderdelen en subonderdelen, maar ontvankelijk zijn wanneer ze niet alleen op voldoende duidelijke wijze de overtreden rechtsregel aangeven, doch evenzeer de wijze waarop de rechtsregel door de bestreden rechtshandeling wordt geschonden. Een nauwkeurige lezing van artikel 23, § 2, 3°, van het bodemdecreet moet doen besluiten dat de verzoekende partijen een foutieve en kunstmatige opdeling maken tussen twee verschillende soorten eigenaars. Het gaat nochtans steeds om één en dezelfde eigenaar. Men komt als eigenaar enkel in aanmerking voor vrijstelling wanneer men niet op de hoogte was én niet op de hoogte behoorde te zijn. Overeenkomstig deze bepaling mag de eigenaar niet op de hoogte zijn van de bodemverontreiniging. Zelfs indien hij niet op de hoogte is, moet toch worden nagegaan of deze eigenlijk niet op de hoogte behoorde te zijn van de bodemverontreiniging. Het gaat dus niet om twee verschillende groepen van eigenaars, maar steeds om dezelfde betrokken eigenaar. De verwijzing naar en toepassing van de Bayesiaanse analyse kan dan ook niet worden ingezien. De

verzoekende partijen tonen met het tweede onderdeel op geen enkele manier aan dat de verwerende partij bij de totstandkoming van de bestreden beslissing de regelgeving foutief zou hebben toegepast of op onzorgvuldige of kennelijk onredelijke wijze tot haar oordeel zou zijn gekomen. Met betrekking tot het eerste subonderdeel verwijst de verwerende partij naar haar verweer tegen het eerste en het tweede onderdeel. De verzoekende partijen gaan er in dit subonderdeel ook verkeerdelijk vanuit dat er ook alleen maar tot het oordeel kan worden gekomen dat men als eigenaar op de hoogte behoorde te zijn van bodemverontreiniging op basis van concrete elementen van kennis in hoofde van de eigenaar. Dit is foutief nu het evenzeer mogelijk is dat men ook bij het ontbreken van enige kennis in hoofde van de eigenaar besluit dat de eigenaar op de hoogte behoorde te zijn. Met betrekking tot het tweede subonderdeel merkt de verwerende partij op dat de kritiek in essentie een herhaling is van het eerste subonderdeel. Met betrekking tot het derde subonderdeel antwoordt de verwerende partij dat zij een volledige en correcte analyse heeft uitgevoerd van het dossier en de door partijen aangebrachte standpunten. De stad Turnhout heeft een schrijven gericht aan de vzw Vlabotex op 29 april 2008 waaruit duidelijk bleek dat de stad op de hoogte was van het feit dat er in het betreffende onroerend goed in het verleden een droogkuis werd geëxploiteerd. Het is dan ook duidelijk dat zo de verzoekende partijen bij het openvallen van de nalatenschap de stad Turnhout hadden gevraagd of er in het verleden in het betreffende onroerend goed risicoactiviteiten plaatsvonden, de stad Turnhout op dat ogenblik ter zake al informatie beschikbaar had die deze vraag bevestigend beantwoordde en aan de hand waarvan zij konden weten dat er sprake was van bodemverontreiniging. De verzoekende partijen kunnen dan ook niet met goed gevolg voorhouden dat er bij de stad Turnhout geen enkele informatie beschikbaar zou zijn geweest. Daarenboven, zelfs in het geval er geen informatie beschikbaar zou zijn geweest doet dit geen afbreuk aan de vaststelling dat de verzoekende partijen hebben nagelaten om ter zake enige nazicht te doen. Met betrekking tot het vierde subonderdeel merkt de verwerende partij op dat de bestreden beslissing niet geënt is op de beleidslijn. Op pagina 14 van de bestreden beslissing wordt door de verwerende partij opgemerkt dat de verzoekende partijen een bijzondere hoedanigheid hebben, met name de hoedanigheid van erfgenaam. De verwerende partij verwijst vervolgens naar artikel 50, 3°, van Vlarebo waarin wordt gesteld dat bij de beoordeling van het

kennisvereiste bijzondere aandacht moet worden besteed aan de hoedanigheid van de eigenaar. Vervolgens wordt in de bestreden beslissing gesteld dat er ter zake een beleidslijn is uitgeschreven die toegepast wordt om het kennisvereiste van een eigenaar die de bijzondere hoedanigheid van erfgenaam heeft te beoordelen. Er wordt verduidelijkt dat deze beleidslijn inhoudt dat bij de beoordeling van het kennisvereiste van een erfgenaam vooreerst hypothetisch wordt nagegaan in hoeverre de erflater zelf in aanmerking zou kunnen komen voor een vrijstelling. Indien deze voor een vrijstelling in aanmerking kwam dan kon het statuut van onschuldig bezitter ook worden overgedragen op de erfgenamen indien deze konden aantonen dat ze de verontreiniging niet zelf hadden veroorzaakt en dat ze tot stand was gekomen voordat zij eigenaar werden. Zo de erflater niet in aanmerking kwam voor vrijstelling en er hoe dan ook geen overdracht van het statuut van onschuldig bezitter kon plaatsvinden, moest er alsnog een beoordeling *in concreto* gemaakt worden of de erfgenamen voldeden aan de in de regelgeving vooropgestelde vrijstellingsvoorwaarden. De verwerende partij kwam na toepassing van de in de beleidslijn vervat liggende fictie tot de vaststelling dat de erflater niet in aanmerking had kunnen komen voor een vrijstelling nu de bodemverontreiniging tot stand was gekomen op een ogenblik waarop de erflater reeds eigenaar was van de grond. Vervolgens gaf de verwerende partij aan dat dit impliceerde dat in het specifieke geval van de verzoekende partijen de kennisvoorwaarde beoordeeld moest worden in hoofde van de verzoekende partijen zelf als eigenaars-erfgenamen. Er werd ook een afdoende *in concreto* beoordeling gemaakt van de kennisvoorwaarden in hoofde van de verzoekende partijen. Hierbij werd geen toepassing gemaakt van enige beleidslijn. De kritiek van de verzoekende partijen kan dan ook niet worden gevolgd. Uit de thans bestreden beslissing blijkt enkel dat de beleidslijn werd toegepast om na te gaan of de erflater eventueel in aanmerking had gekomen voor een vrijstelling en om in bevestigend geval te kunnen stellen dat het statuut van onschuldig bezitter dan ook zou kunnen worden overgedragen aan de verzoekende partijen als diens erfgenamen, doch de verwerende partij kwam tot de correcte en overigens niet door de verzoekende partijen betwiste vaststelling dat de erflater niet voor vrijstelling in aanmerking kwam en dat er dus ook geen overdracht van het statuut van onschuldig bezitter aangenomen kon worden. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, vormt de beleidslijn waarnaar zij verwijzen

geenszins de eigenlijke juridische grondslag van de thans bestreden beslissing. In die zin kan het belang bij de verzoekende partijen bij de in dit subonderdeel ontwikkelde kritiek niet worden ingezien. Daarenboven moet worden opgemerkt dat zelfs in het geval de thans bestreden beslissing wel gebaseerd zou zijn op de beleidslijn, moet worden opgemerkt dat de verzoekende partijen deze beleidslijn en de inhoud ervan klaarblijkelijk kennen nu zij ter zake kritiek ontwikkelen op de beleidslijn. Ook om deze reden kan er dus in geen geval een schending van de formele motiveringsplicht weerhouden worden. In zoverre de schending van de materiële motiveringsplicht wordt aangevoerd, moet opnieuw worden opgemerkt dat de bestreden beslissing niet geënt is op de beleidslijn. De verwerende partij heeft te dezen zoals van een normale en zorgvuldige overheid verwacht kon worden het dossier en de daarin voorgebrachte gegevens bestudeerd en heeft de kennisvoorwaarde in hoofde van de verzoekende partijen zelf beoordeeld. Er werd vastgesteld dat de verzoekende partijen hebben nagelaten om bij de bevoegde diensten van de stad Turnhout enige navraag te doen omtrent de historie van het onroerend goed. De verwerende partij kwam tot de vaststelling dat dit een onzorgvuldigheid uitmaakte en stelde dat uit het dossier bleek dat zo hiertoe zou zijn overgegaan aan het licht zou zijn gekomen dat er sprake was van een droogkuisinstallatie. De verzoekende partijen pogen ook in dit subonderdeel een argument te ontwikkelen dat bij het openvallen van de nalatenschap in de grote steden er nog geen operationele inventaris voorhanden zou zijn geweest en dat deze informatie dan ook nog niet beschikbaar zou zijn geweest. De verzoekende partijen houden voor dat in het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel niet zover gegaan mag worden dat zij ook informatie uit allerlei archieven zouden moeten opvragen en dat door dit toch te oordelen dit zou indruisen tegen hetgeen vervat ligt in de beleidslijn waarin enkel gesproken wordt van informatie uit een inventaris van risico-inrichtingen. De verzoekende partijen maken geenszins aannemelijk dat bij het openvallen van de nalatenschap het onmogelijk was om in de grote steden ter zake relevante informatie op te vragen. Ter zake wordt verwezen naar het verweer met betrekking tot het derde subonderdeel. De verzoekende partijen kunnen dan ook niet worden gevolgd wanneer zij stellen dat er sprake zou zijn van een schending van de materiële motiveringsplicht. Niet alleen is de bestreden beslissing niet geënt op de beleidslijn, maar zelfs zou dit wel het geval had geweest is er geen sprake van een tegenstrijdigheid tussen de

beleidslijn en de in de bestreden beslissing gehanteerde motieven. De motieven van de bestreden beslissing zijn feitelijk correct, en de verwerende partij heeft deze feiten correct beoordeeld en is in redelijkheid tot haar oordeel gekomen dat de verzoekende partijen onzorgvuldig zijn geweest en dat zij op de hoogte behoorden ten zijn van de verontreiniging en dienvolgens niet voor vrijstelling in aanmerking kwamen. Met betrekking tot het vijfde subonderdeel merkt de verwerende partij op dat de artikelen 1349 van het Burgerlijk wetboek tot en met 1353 in het Burgerlijk Wetboek ressorteren onder “Afdeling III - Vermoedens” die op zijn beurt deel uitmaakt van “Hoofdstuk VI - Bewijs van de verbintenissen en bewijs van de betaling” niet van toepassing zijn op de bestreden beslissingen genomen in het kader van het bodemdecreet. Met betrekking tot het eerste subonderdeel van het derde middelonderdeel, stelt de verwerende partij dat het middel dat de schending van de aangehaalde bepalingen van het Burgerlijk Wetboek aanvoert onontvankelijk is. Met betrekking tot de aangevoerde algemene beginselen van behoorlijk bestuur kan alleen maar worden vastgesteld dat met het louter uiten van kritiek op de bestaande regelgeving de verzoekende partijen niet aantonen dat de verwerende partij daadwerkelijk de geldende regelgeving of de beginselen van behoorlijk bestuur zou hebben geschonden. Met betrekking tot het tweede subonderdeel stelt de verwerende partij dat van een kennelijk onredelijke invulling van de zorgvuldigheidsplicht geen sprake is. Het kwam aan de verwerende partij toe om de regelgeving toe te passen en om in overeenstemming met deze regelgeving aan de hand van de door de verzoekende partijen bijgebrachte stukken na te gaan of deze op de hoogte waren of behoorden te zijn van de bodemverontreiniging. Dit heeft de verwerende partij op zorgvuldige wijze gedaan en de verwerende partij kwam tot het oordeel dat het nalaten om bij de stad Turnhout enige informatie op te vragen omtrent de voorheen uitgevoerde activiteiten op het onroerend goed aanzien moest worden als een schending van de zorgvuldigheidsplicht. De verwerende partij kon aan de hand van het dossier ook vaststellen dat zo de verzoekende partijen dit wel hadden gedaan, zij op de hoogte zouden zijn gekomen van de in het verleden aanwezige droogkuisactiviteiten in het onroerend goed. Met betrekking tot het derde subonderdeel stelt de verwerende partij opnieuw vast dat het oordeel dat de verzoekende partijen geacht werden op de hoogte te zijn van de bodemverontreiniging in essentie is gesteund op de vaststelling dat zij bij het openvallen van de nalatenschap hebben nagelaten om

enige navraag te doen bij de stad Turnhout naar eventuele activiteiten die in het verleden werden uitgevoerd in het onroerend goed en vergunningen die daartoe werden afgeleverd. De verwerende partij oordeelde dat dit een onzorgvuldigheid uitmaakte. De verwerende partij kwam eveneens tot de vaststelling dat er bij de stad Turnhout ook effectief informatie voorhanden was met betrekking tot de risico-activiteiten die plaatsvonden in het onroerend goed, gelet op het schrijven dat de stad heeft gericht aan de vzw Vlabotex op 29 april 2008, wat ook werd aangegeven in de bestreden beslissing. De vraag is bijgevolg of het strijdig is met het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel om te oordelen dat bij het openvallen van de nalatenschap in 2009 de erfgenamen in het kader van hun zorgvuldigheidsplicht navraag hadden moeten doen bij de stad Turnhout. Deze vraag dient ontkennend beantwoord te worden, in het bijzonder omdat de verzoekende partijen zelf meermaals aangaven nooit geweten te hebben waartoe het onroerend goed werd aangewend. Het is dan ook geenszins onzorgvuldig of kennelijk onredelijk om in die omstandigheden te oordelen dat in 2009 een erfgenaam minstens een navraag moest doen bij de betreffende stad indien de nalatenschap een onroerend goed bevatte waarvan men zelf aangaf nooit iets te hebben geweten omtrent het gebruik ervan. Met betrekking tot het vierde subonderdeel verwijst de verwerende partij naar het verweer tegen het derde subonderdeel en het eerste onderdeel.

17. De verzoekende partijen dupliceren bij het eerste middelonderdeel dat het kernargument van de verwerende partij faalt in feite aangezien het loutere beweringen aanneemt voor feiten zonder dat hiervoor de minste steun kan worden gevonden in het dossier en passages uit hun context worden getrokken. Hoe dan ook dient een impliciete bekentenis ondubbelzinnig te zijn, wat te dezen geenszins het geval is. Het is niet ernstig om impliciete bekentenissen te lezen in passages waaraan de verzoekende partijen zelf expliciet en ondubbelzinnig een andere samenhang hebben gegeven dan verenigbaar met de vermeende impliciete bekentenis. De verzoekende partijen moeten niet in alle passages herhalen wat evident is, namelijk dat zij bij erfkeuze minstens op de hoogte waren van de verhuur van de woning aan het CAW als welzijnsorganisatie en van de aard van de winkel-woning in een gekende winkelstraat te Turnhout. Het betrokken pand was de ouderlijke winkel-woning van de erflater, die het in 1953

erfde van zijn kort na elkaar overleden ouders. De familie was voldoende bekend met de aard van het vastgoed, namelijk een winkel-woning in een bekende Turnhoutse handelsstraat. De erflater beheerde als kaderlid bij een bank de huurovereenkomsten van een als eigen goed geërfde winkel-woning zelf. De verzoekende partijen kenden de huurder bij het opvallen van de nalatenschap omdat zij deze nu zelf dienden te beheren. Dit evidente feit wordt ook als zodanig onderbouwd met bewijsstukken, gelet op de lezing die de verwerende partij geeft aan de feiten die werden aangevoerd in het verzoekschrift. De verwerende partij toont niet aan dat er een ondubbelzinnige impliciete bekentenis is gedaan in het verzoekschrift als zouden zij nooit op de hoogte geweest zijn van enig gebruik of bestemming van het betrokken perceel. Zij geven in tegendeel vanaf het begin van hun verzoekschrift op consistente wijze hun standpunt aan: de aangetroffen toestand van het perceel bij het opvallen van de nalatenschap was een winkel-woning sinds 2001 verhuurd aan een welzijnsorganisatie, zodat er samen met alle andere bij de erfkeuze aanwezige feitelijke elementen die zij inroepen geen objectieve aanwijzingen waren van risicoground of bodemverontreiniging. Dit is uiteraard een fundamenteel ander standpunt dan dat de verzoekende partijen impliciet zouden beweren “nooit iets te hebben geweten omtrent het gebruik ervan”. Daarnaast wijzen de verzoekende partijen er ook nog op dat een verder onderzoek naar aanwijzingen van bodemverontreiniging door een plaatsbezoek of het opvragen van geregistreerde huurovereenkomsten of bodemattesten geen alarmsignalen zou hebben opgeleverd. Ten tijde van het opvallen van de nalatenschap was de grond overigens verhuurd en er zouden geen objectieve zintuiglijk waarneembare indicaties van de risicoactiviteit kunnen worden vastgesteld. Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt trouwens dat de bodemverontreiniging van het grondwater op zes meter diepte in het grondwater aanwezig was, dus niet zintuiglijk waarneembaar. Een bezoek bij de erfkeuze zou geen enkele aanwijzing van bodemverontreiniging opgeleverd hebben als zelfs deskundigen terzake geen enkel zichtbaar element van bodemverontreiniging zintuiglijk konden vaststellen. Het is evenmin juist om te stellen dat indien zij verder onderzoek naar de historiek van het perceel gedaan hadden, ze op basis van geregistreerde huurovereenkomsten en herinneringen van de langstlevende echtgenote aanwijzingen van risicoground zouden hebben gevonden. In 2013 werd hier verder onderzoek naar gedaan en er werd geen enkele geregistreerde

huurovereenkomst gevonden die een risicobestemming vermeldde. De teruggevonden geregistreerde huurovereenkomsten reiken maar tot ten vroegste 1969 (vroegste huur geregistreerd in 1972) zodat evenmin in de geregistreerde huren enig spoor is van een risicoactiviteit. Dat het aldus feitelijk onjuist is te beweren dat hadden zij nasporingen gedaan naar de historiek van het perceel ze hoe dan ook een risicobestemming ontdekt zouden hebben. Dat het bodemattest blanco zou zijn geweest. De verzoekende partijen voeren in dit verband aan dat automatisch verder onderzoek in de archieven van de stad Turnhout niet de algemene invulling was van de zorgvuldigheidsplicht in 2009. Dat zulks specialistische kennis gevraagd zou hebben die het vermogen van particuliere erfgenamen overstijgt aangezien zelfs de OVAM in de beleidslijn niet voorziet dat indien er geen bodemonderzoeken zijn en het bodemattest blanco zou zijn, men nog verder moet gaan zoeken en oude vergunningen bij de stad zou moeten opvragen. Het kernargument van de verwerende partij als zouden de verzoekende partijen toegeven geen weet te hebben van de bestemming en het gebruik van de grond mist feitelijke grondslag. Een samenhangende lezing toont aan dat zij stellen niet op de hoogte te zijn van de vergunningsgeschiedenis en van het gebruik of de bestemming op het moment van de vervuiling. Samengevat komt het standpunt van de verzoekende partijen erop neer dat zij menen aanspraak te kunnen maken op het onschuldig bezit “aangezien ze in 2009 erfgenamen werden van een woning die sinds 2001 verhuurd was aan een welzijnsorganisatie, zodat er in 2009 geen enkele objectieve indicatie van bodemverontreiniging was op het moment van verwerving door huidige eigenaars”, hetgeen een ander standpunt is dan dat zij “nooit op de hoogte geweest zijn van bestemming of gebruik”. Een afleiding kan alleen gemaakt worden uit een gekend feit. De stelling van de verwerende partij dat zij impliciet zouden aangegeven hebben zelfs geen kennis genomen te hebben van de verhuring aan een welzijnsorganisatie bij de erfkeuze, steunt niet alleen op niets maar is ook onlogisch en ongeloofwaardig. Ook op zichzelf gelezen zijn de passages achter gedachtestreepjes in het verzoekschrift evenmin te interpreteren als een impliciete erkenning dat zij nooit op de hoogte geweest zijn van bestemming of gebruik van het perceel, wel dat zij niet op de hoogte waren van de vergunningsgeschiedenis van het perceel en de droogkuisbestemming voor 1972. Het eerste onderdeel van het eerste middel ten aanzien van het niet hebben van kennis stelt steeds expliciet dat het niet op de hoogte zijn slaat op de risicoactiviteit.

Ook elders in het verzoekschrift bevindt zich geen enkele zin die de loutere bewering van de verwerende partij onderschrijft dat de verzoekende partijen bij erfkeuze niet op de hoogte zouden geweest zijn van de gebruik en bestemming als winkel-woning, sinds 2001 verhuurd was aan het CAW. De bestreden beslissing is aldus inhoudelijk onwettig naar de inhoud en de motieven (machtsoverschrijding) doordat ze steunt op de foutieve feitenvinding, namelijk dat de verzoekende partijen zouden toegeven geen weet te hebben gehad bij de erfkeuze van gebruik of bestemming van het perceel. In het eerste middel wordt dan ook terecht de schending aangevoerd van het zorgvuldigheidsbeginsel alsmede machtsoverschrijding en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag. Het nieuwe argument dat de verwerende partij inroept, als zouden de verzoekende partijen toegeven niet op de hoogte te zijn van bestemming of gebruik bij erfkeuze, mist feitelijke grondslag en levert een nieuwe grond tot vernietiging op, op basis van het zorgvuldigheidsbeginsel alsmede machtsoverschrijding en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag, doordat deze uitlegging van de bestreden beslissing zoals uiteengezet in de memorie van antwoord elke feitelijke grondslag mist. Voorts voeren de verzoekende partijen aan dat het kernargument van de verwerende partij onverenigbaar is met het feitelijk kader, zoals weergegeven in het verzoekschrift. De afwezigheid van aanwijzingen van bodemverontreiniging steunt samengevat (er zijn nog documenten bij de nalatenschap zoals notariële akten die op een onverdachte bestemming wijzen) op het feit dat de verzoekende partijen in 2009 erfgenamen werden van een woning die sinds 2001 verhuurd was aan een welzijnsorganisatie. De familie kende de bestemming van het onroerend goed als een verhuurde winkel-woning in een bekende handelsstraat te Turnhout zonder betrokken geweest te zijn bij de concrete huurovereenkomsten die alleen beheerd werden door hun erflater als een eigen goed geërfd van zijn overleden ouders. Pas bij openvallen van de nalatenschap namen de verzoekende partijen het beheer van hun erflater over en dienden zij de huurovereenkomst met het CAW te beheren in het kader van administratieve hulp aan de langstlevende echtgenote. In dergelijke omstandigheden is het perfect aannemelijk dat zij niet op de hoogte waren van de huurovereenkomst aan een droogkuis vóór 1972, omdat ze daartoe te jong waren of ongeboren, terwijl zij toch de onverdachte bestemming als winkel-woning sinds 2001 verhuurd aan het CAW aantreffen bij openvallen van de nalatenschap. Dit

standpunt werd steeds door de verzoekende partijen naar voren gebracht. Bij afwezigheid van alarmsignalen, werd er niet verwacht dat zij in deze situatie verdere onderzoeken verrichten naar vergunningen toe. De verwerende partij kende dit standpunt, zodat de nieuwe interpretatie van hun verklaringen dient te worden beschouwd als een nieuw element dat geen steun vindt in het dossier en de verzoekende partijen zich nu pas voor het eerst kunnen verweren. In het verzoekschrift wordt overigens vermeld dat eerste verzoeker, als oudste zoon, de financiële zaken overnam van zijn overleden vader, ter ontlasting van de langstlevende echtgenote. Pas na het overlijden van de nalatenschap dienen de verzoekende partijen de erfenis te beheren en kennis te nemen van de notariële aktes met goederen van hun erflater en stukken van de nalatenschap om de aangifte van nalatenschap op te stellen. De historische bestemming welke uit de documenten van de nalatenschap bleken waren in 1953 een huis (in een winkelstraat) sinds 2001 verhuurd als CAW. De huurovereenkomst met het CAW was een van de documenten waarvan de erfgenamen kennis moeten nemen om een correcte aangifte van nalatenschap op te stellen die het perceel voor de volle waarde schat (verhuring aan het CAW is immers een voordelige verhuring wegens de solvabiliteit en stabiliteit van de overheid). Hetzelfde geldt bij de machtiging tot aanvaarding van de nalatenschap door de Vrederechters voor twee minderjarige erfgenamen. Dat aldus opnieuw blijkt dat de uitlegging van de bestreden beslissing in de memorie van antwoord als zouden de verzoekende partijen toegeven bij hun erfkeuze geen weet hebben gehad van gebruik of bestemming van het perceel, elke feitelijke grondslag mist. De verzoekende partijen bewijzen dit tevens met nieuwe bewijsstukken, waaruit onder meer blijkt dat de langstlevende echtgenote een volmacht aan eerste verzoeker heeft gegeven om haar financiële zaken te behartigen, waaronder de opvolging van het huurcontract met het CAW. Het kernargument van de verwerende partij faalt bovendien naar recht. Het eerste onderdeel van het eerste middel slaat op het “niet op de hoogte zijn” van aanwijzingen van risicoground in hoofde van de verzoekende partijen bij hun erfkeuze op grond van de afwezigheid van alarmsignalen of aanwijzingen van risicoground. Zij concluderen hieruit dat er geen alarmsignalen bestonden waardoor zij op basis van de zorgvuldigheidsplicht genoodzaakt waren verdere opzoeken te doen naar risicoground. Het “niet op de hoogte behoren te zijn” wordt pas in het tweede onderdeel aangevoerd. Uit de keuze van de verwerende partij om dit reeds

in het eerste onderdeel te bespreken volgt dat de verwerende partij haar beslissing niet meer steunt op het feit dat de verzoekende partijen van hun erflater te weten gekomen zouden zijn dat er ooit een risicoactiviteit op het perceel zou hebben bestaan, maar dat de verwerende partij op dit punt het geweer van schouder verandert en stelt dat de verzoekende partijen, gezien zij “nooit op de hoogte zouden zijn geweest van gebruik of bestemming van het perceel”, *quod non*, ze oude vergunningen in het archief van de stad Turnhout hadden moeten laten opzoeken. De verwerende partij verlaat de stellingname uit de bestreden beslissing dat de verzoekende partijen minstens op de hoogte waren van de risicoactiviteit, om het verweer alleen nog te voeren op het punt van de beweerde schending van de zorgvuldigheidsplicht. De verwerende partij doet dit voortdurend omdat zij beseft dat het onredelijk is om aan te nemen dat de verzoekende partijen op de hoogte waren van de risicoground. In de laatste versie worden de verzoekende partijen nu geacht “nooit geweten te hebben van gebruik of bestemming van het perceel”. In het licht van de toepasselijke rechtspraak inzake het redelijkheidsbeginsel bij bodemsaneringen rijst de vraag of de verzoekende partijen in de gegeven omstandigheden het nodige hebben gedaan, namelijk op de hoogte zijnde van de bestemming woning in 1953 (in de notariële akte van verwerving), de aard van winkel-woning in een bekende Turnhoutse handelsstraat en van bij het openvallen van de nalatenschap de sinds 2001 lopende huurovereenkomst met het CAW, een welzijnsorganisatie. Bij een plaatsbezoek zouden geen nieuwe elementen aan het licht zijn gekomen, zoals ook blijkt uit het oriënterend bodemonderzoek. De enige aanwijzing van risicoground stond in oude vergunningen in de archieven van de stad Turnhout. Hadden de verzoekende partijen een bodemattest aangevraagd, dan zou dit attest bij erfkeuze blanco afgeleverd geweest zijn en geen verwijzing naar de archieven van de stad Turnhout bevat hebben. De grond zou pas op 6 augustus 2012 worden opgenomen in het grondeninformatieregister. De vraag is aldus of de verzoekende partijen als particuliere erfgenamen, gegeven alle omstandigheden, nog verder hadden moeten zoeken naar risicoground. In hoeverre moet een particuliere erfgenaam verder speuren naar risicoground als de gebruikelijke en algemeen bekende naspeuringen (bodemattest, lopende huurovereenkomst, zintuiglijk waarneembare sporen, notariële aktes, geautomatiseerde databanken...) niets konden opleveren? Aangezien de verzoekende partijen te jong of ongeborn waren en de erflater de huurovereenkomsten zelf beheerde hadden de verzoekende

partijen bij erfkeuze geen enkele aanwijzing van risicoground. De verwerende partij laat dan ook na om te preciseren op basis van welke aanwijzing de verzoekende partijen verdere naspeuringen hadden moeten doen, nu zelfs de beleidslijn in dergelijk geval de erfgenamen niet verplicht om op basis van de zorgvuldigheidsplicht verder te zoeken dan door de overheid beschikbaar gemaakte databanken (inventaris van risicogrounden, register van verontreinigde grounden). In het heersende milieubewustzijn in 2009 werd de zorgvuldigheidsplicht niet zo ruim ingevuld dat erfgenamen op zoek gingen naar oude vergunningen in gemeentelijke archieven. De kernvraag in deze zaak stelt zich anders: hebben de verzoekende partijen het nodige gedaan om zich op de hoogte te laten stellen van potentiële vervuiling door als particulieren in de gegeven omstandigheden niet verder te zoeken naar het thema risicoground, zonder dat zij over enige aanwijzing daartoe beschikten? Zowel de rechtspraak van de Raad van State als de beleidslijn en de administratieve praktijk beantwoorden deze vraag bevestigend. Samengevat komt het erop neer dat de zorgvuldigheidsplicht niet oneindig is, maar ingevuld moet worden op basis van “alarmsignalen”. De beleidslijn licht dit verder toe: als bij de bevoegde instanties informatie (te dezen over de kwalificatie als risicoground) beschikbaar en toegankelijk was in bij de OVAM: register van de verontreinigde grounden/grondeninformatieregister/bodemattest, of bij de gemeente: in de inventaris van risicogrounden, worden de erfgenamen geacht niet te voldoen aan de kennisvoorwaarde. Voor de beleidslijn is die beschikbare en toegankelijke informatie bij bevoegde instanties glashelder gedefinieerd. Volgens de vaste rechtspraak dient het zorgvuldigheidsbeginsel ingevuld te worden rekening houdende met hoe deze zorgvuldigheidsplicht algemeen werd ingevuld op het moment van erfkeuze. Dan stelt zich de vraag of bij blanco-bodemattest van de OVAM en een niet operationele inventaris van risicogrounden (stad Turnhout), er in afwezigheid van alarmsignalen verder gezocht moest worden. Uit de beleidslijn en het schrijven van de stad Turnhout blijkt voldoende dat particuliere erfgenamen in het algemeen niet verder op zoek gegaan zouden zijn in de gegeven omstandigheden zonder enige aanwijzing van risicoground. De bestemming risicoground werd te dezen pas op 6 augustus 2012 opgenomen in het groundeninformatieregister, ver na openvallen van de nalatenschap. Dat pas dan de verzoekende partijen over een bodemattest zouden kunnen beschikken waarin de

risicoground opgenomen zou zijn geweest. Men dient al over specialistische kennis te beschikken om te beseffen dat in er zich in de archieven van de stad Turnhout oude vergunningen kunnen bevinden die uitgereikt zijn door de provincie Antwerpen maar niet opgenomen zijn in het bodemattest. Dat men onmogelijk kan aannemen dat dit bij het algemeen publiek bekend is. Dat het algemeen bekende instrument aangaande bodemkwaliteit net het bodemattest is. Dat erfgenamen die zich, hoewel het bodemdecreet hen daartoe niet in alle gevallen verplicht in de afwezigheid van alarmsignalen, verder op de hoogte hadden willen brengen van bodemkwaliteit, allereerst het bodemattest hadden opgevraagd. Dat het blanco bodemattest bij erfkeuze evenwel in 2009 niet waarschuwt dat risicogronden welke zouden kunnen worden opgezocht in de archieven van de gemeente, niet alle opgenomen zijn in de databank van de OVAM. Dat de niet opname van alle vergunningen van risicogronden in het bodemattest in 2009 niet algemeen bekend is bij het publiek. Particulieren schakelen niet bij elke erfenis van een winkel-woning zonder enige aanwijzing van risicoground specialistische kennis in om verdere opzoekingen te laten doen en een historiek van vergunningen te laten opstellen. Men kan van iemand die geen enkele aanwijzing van risicoground heeft, verwachten dat hij specialistische raadgevers inschakelt, gelet ook op de uiterst kleine kans dat een bodemproblematiek zich voordoet bij een onverdachte winkel-woning. De OVAM en de minister oordelen niet alleen “with the benefit of hindsight” maar ook in strijd met de werkelijkheid dat particuliere erfgenamen over dezelfde specialistische professionele kennis beschikken voor het opstellen van een historiek als een bodemdeskundige en zelf zouden beseffen dat ze ook zonder alarmsignalen een historiek van vergunningen moeten opstellen en zouden moeten weten hoe ze dat moeten doen of daarvoor dure specialisten moeten raadplegen bij gebreke aan informatie op het bodemattest of in de inventaris van risicogronden, zonder dat enige aanwijzing van risicoground hen daartoe noopt. Dat een blanco bodemattest niet verwijst naar verdere informatie in de archieven van de stad Turnhout. Men kan evenmin verwachten van particulieren dat zij niet-bestaande databanken bevragen, waarbij er dan nog een algemene praktijk zou ontstaan om bij erfenissen die databank te bevragen. De verzoekende partijen hebben zich laten bijstaan door een notaris en ook deze notaris zag op basis van de stukken van de nalatenschap bij een onverdachte winkel-woning geen reden tot verder onderzoek, in de afwezigheid van alarmsignalen. De beleidslijn en de ermee

samengaande strengheid dateert van 2011, dit is na het openvallen van de nalatenschap. De zorgvuldigheidsplicht moet ook voorzienbaar zijn voor de normaal zorgvuldige erfgenaam. Dat ook de notaris, die de verzoekende partijen bijstond en de vrederechters, die te dezen tussen kwamen, om de materie te kunnen opvolgen, zich noodzakelijkerwijs moeten richten naar de beleidslijn. Dat aldus iedereen op het verkeerde been wordt gezet omdat de overheid *in extremis* aangeeft haar vaste beleid niet meer te volgen. Ook hieruit blijkt dat de bestreden beslissing niet in redelijkheid tot de bevinding is gekomen dat de verzoekende partijen op grond van hun zorgvuldigheidsplicht als particulieren zonder alarmsignaal oude vergunningen hadden moeten opzoeken. De argumentatie in rechte van de verwerende partij verandert aan de bovenstaande vaststellingen niets. Zij verwijst hiertoe naar irrelevante rechtspraak die niets te maken heeft met de bodemsaneringsproblematiek. De verwerende partij laat gelden dat de bestreden beslissing “niet geënt is op de beleidslijn”. In dit geval is het echter duidelijk dat de bestreden beslissing afwijkt van het normale beleid. In dergelijk geval moet de bestreden beslissing in het bijzonder motiveren waarom het vindt dat de verzoekende partijen manueel vergunningen hadden moeten laten opzoeken in de archieven van de stad Turnhout. Evenwel gaat de bestreden beslissing ervan uit dat dit sowieso ook buiten enige aanwijzing van bodemverontreiniging of risicoground had moeten gebeuren. Aldus motiveert de bestreden beslissing niet omstandig waarom zij afwijkt van de beleidslijn. Aldus wordt op substantiële wijze afgeweken van het normale beslissingspatroon, waardoor het gelijkheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel worden geschonden. De verwerende partij houdt voor het eerst in de memorie van antwoord voor dat de beleidslijn niet toegepast wordt op de erfgenamen maar wel op de erflater. Het strijdt met het redelijkheidsbeginsel om de erflater (die geen erfgenaam is) wel inhoudelijk te toetsen aan de beleidslijn betreffende de beoordeling van erfgenamen maar niet de verzoekende partijen die wel de hoedanigheid van erfgenaam hebben en ingevolge artikel 50, 3°, van Vlarebo “als erfgenaam” moeten worden beoordeeld. Met betrekking tot het tweede onderdeel van het eerste middel merken de verzoekende partijen vooreerst op dat het middelonderdeel ontvankelijk is. Met betrekking tot de gegrondheid van het middelonderdeel stellen zij dat de Bayesiaanse analyse zijn nut heeft in het kader van de motivering van de bestreden beslissing, met name wat de noodzakelijke kennisvoorwaarde betreft. De verzoekende partijen beweren

overigens nergens dat de voorwaarden “niet op de hoogte zijn” en “niet behoren op de hoogte te zijn” niet cumulatief zouden gelden. De verwerende partij gaat hier ten onrechte van uit. Te dezen dienen de verzoekende partijen enkel de overgrote waarschijnlijkheid aan te geven van wat zij aanvoeren, wat neerkomt op het bewijs van een kans. In het kader van de beoordeling van de kennis van bodemverontreiniging wordt de zorgvuldigheidsplicht getriggerd door het bestaan van alarmsignalen die bij een normaal voorzichtige erfgenaam een potentiële bodemverontreiniging laten vermoeden, gekaderd in het toen heersende milieubewustzijn. Bij afwezigheid van zulke alarmsignalen wordt de plicht tot het naspeuren van bodemverontreiniging veel minder aannemelijk. Derhalve is de kans op het behoren te hebben van kennis verbonden met het hebben van kennis van aanwijzingen van potentiële bodemverontreiniging. Bij afwezigheid van signalen wordt het aldus minder aannemelijk dat de verzoekende partijen potentiële bodemverontreiniging hadden moeten naspeuren op basis van hun zorgvuldigheidsplicht. Aldus geven de verzoekende partijen in hun tweede onderdeel van het eerste middel een mathematische basis aan de vaste rechtspraak van de Raad zoals laatst bevestigd in het arrest nr. 242.882 van 8 november 2018. “Uit een zeker feit, de alarmsignalen, wordt een kans (in de woorden van het arrest ‘de aannemelijkheid’) aangenomen van een onzeker feit (de schending van de zorgvuldigheidsplicht). Wanneer dit alarmsignaal zich in de feitelijke omstandigheden voordoet wordt een niet respecteren van de zorgvuldigheidsplicht ‘aannemelijk’. Dat de Raad van State dan de redelijkheid dient te beoordelen van de aannemelijkheid van een these (‘de zorgvuldigheidsplicht is geschonden’) onder een bepaalde gekende en zekere voorwaarde (in de feitelijke omstandigheden bestond er een bepaald en zeker alarmsignaal) en dus de redelijkheid nagaat op basis van voorwaardelijke kans. De redelijkheidstest in de materie van het de beoordeling van de kennisvoorwaarde voor onschuldig bezit volgt aldus bayesiaanse logica. Verzoekers zullen nooit met 100% zekerheid kunnen bewijzen dat zij de potentiële bodemverontreiniging (in casu kennis van risicoground) niet kenden en niet behoorden te kennen, aangezien dit het bewijs van de duivel is. Dus enkel het aantonen van de overgrote waarschijnlijkheid van de dubbele cumulatieve voorwaarde (A en B zijn niet waar) begrepen in de kennisvoorwaarde (niet weten en niet behoren te weten) is noodzakelijk voor het onschuldig bezit. Verzoekers dienen dan aan te tonen dat de

overgrote waarschijnlijkheid de kans betreft dat de zorgvuldigheidsplicht niet geschonden is onder voorwaarde van de gegeven omstandigheden inbegrepen feitelijke elementen die al dan niet wijzen op risicoground”. De consequentie is dat wanneer de verzoekende partijen aantonen dat wanneer zij op geen enkele manier aanwijzingen hadden van de bodemverontreiniging de kans dat zij ook behoorden op de hoogte te zijn materieel daalt. Dit betekent dat de overgrote waarschijnlijkheid van de stelling van de verzoekende partijen dat zij de zorgvuldigheidsplicht niet geschonden hebben, gegeven de feitelijke omstandigheden, materieel aannemelijker gemaakt wordt. Te dezen heeft de verwerende partij geen enkele aanwijzing van potentiële bodemverontreiniging die zij inroept maar stelt zij dat de verzoekende partijen ook zonder aanwijzingen van risicoground de stad Turnhout hadden moeten aanschrijven naar risicoground, op basis van de onjuiste veronderstelling dat de verzoekende partijen toegeven geen enkele weet gehad te hebben van de bestemming of het gebruik van een onroerend goed dat zich al vier generaties in de familie bevindt. Op basis van de Bayesiaanse logica bewijzen de verzoekende partijen sluitend hun gelijk, terwijl de verwerende partij dit als “onaanvaardbaar” en “verwarring zaaien” afdoet. Aldus wordt de onredelijkheid van de bestreden beslissing aangetoond. Met betrekking tot het eerste subonderdeel merken de verzoekende partijen op dat de verwerende partij zijn eigen beleidslijn op de helling zet met haar repliek op dit subonderdeel. De vraag rijst in dat kader tot waar men de historiek moet nagaan zonder aanwijzingen dat men met een risicoground te maken heeft. Dient eenieder die een onroerend goed erft terug te gaan tot de eerst mogelijk leerlooierij waarvan elk spoor verdwenen is en niet alleen een bodemdeskundige maar ook een bouwhistoricus aan te stellen en zich aan uitgebreid archiefonderzoek te zetten? Dit standpunt is kennelijk onredelijk in afwezigheid van voor normaal zorgvuldige mensen op te pikken alarmsignalen. De vaste rechtspraak van de Raad van State vereist in alle geciteerde gevallen betreffende de kennisvoorwaarde van het onschuldig bezit van erfgenamen een alarmsignaal opdat een normaal voorzichtige erfgenaam verder zal moeten speuren naar risicoground. Volgens de rechtspraak zal een normaal handelend erfgenaam geen verdere naspeuringen dienen te doen als hij over geen enkel alarmsignaal beschikt. In het verzoekschrift werd erop gewezen dat men van de verzoekende partijen niet kan verwachten dat zij superman zijn, waarbij alle argumenten werden gegeven waarom zij geen verdere opzoeken naar de

historiek van de grond dienden te doen. De verwerende partij veronderstelt steeds dat de verzoekende partijen bij de erfkeuze kennis zouden gehad hebben van de afloop. Op basis van de argumenten die werden gegeven door de verzoekende partijen (te jong, geen alarmsignalen, niet-operationele inventaris van risicogronden, blanco bodemattest) is gebleken dat dit niet zo was en zelfs als onredelijk te beschouwen is. Met betrekking tot het vierde subonderdeel merken de verzoekende partijen in hoofdorde op dat de verwerende partij stelt dat de beleidslijn deels bij de bestreden beslissing werd betrokken en werd toegepast op de erflater, maar niet op de verzoekende partijen. Dat aldus de bestreden beslissing had moeten verwijzen naar de concrete beleidslijn en waar deze te vinden is. In ondergeschikte orde, betreffende de strijdigheid van de materiële motivering met de beleidslijn, wijzen de verzoekende partijen erop dat de zorgvuldigheidsplicht niet zover reikt dat zij, ook zonder alarmsignalen al het mogelijke hadden moeten doen om vast te stellen dat het al dan niet om een risicogrond ging. Zij hoeven immers geen superman te zijn die, ook zonder aanwijzingen daartoe, alles behalve het onmogelijke kan naspeuren. In navolging van de rechtspraak doet een normaal voorzichtige erfgenaam geen verdere naspeuringen bij gebrek aan aanwijzingen. Zelfs een bodemattest is bij erfkeuze en zonder alarmsignalen niet verplicht. De zorgvuldigheidsplicht wordt getriggerd door alarmsignalen die een normaal zorgvuldige erfgenaam zou moeten kunnen oppikken. Voorts dient te worden vastgesteld dat deze beleidslijn de beschikbare relevante informatie bij “bevoegde instanties” beperkt tot informatie over de betreffende grond die beschikbaar en toegankelijk was. Het alarmsignaal, waarop desgevallend verder onderzoek nodig is naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging, is, wat betreft beschikbare relevante informatie bij bevoegde instanties (de OVAM en de gemeente): “OVAM: register van de verontreinigde gronden –grondeninformatieregister; Gemeente: inventaris van risicogronden) informatie over de betreffende grond (bodemonderzoeken, bodemkwaliteitsgegevens, kwalificatie als risicogrond)”. De beleidslijn gedateerd op 20 november 2011 geeft het beoordelingskader van de overheid weer voor het beoordelen van het onschuldig bezit van erfgenamen bij een nalatenschap die openvalt in 2009. In 2011 wist de OVAM en de minister perfect dat niet alle gemeentes voldaan hadden aan hun plicht om een inventaris van risicogrond op te stellen. Aldus kan men moeilijk aannemen dat de Beleidslijn niet weergeeft hoe volgens de overheid “beschikbare relevante informatie bij

bevoegde instanties” anno 2011 ingevuld moet worden, dit tegen de bewoordingen in van de Beleidslijn. De bestreden beslissing past evenwel op de verzoekende partijen een strengere invulling van beschikbare relevante informatie bij bevoegde instanties toe, namelijk “alle informatie in de archieven van de stad Turnhout” waarbij het niet meer relevant is of deze informatie in de inventaris van risicogronden is opgenomen, of deze “toegankelijk en beschikbaar” is, of deze eenvoudigweg via de inventaris van risicogronden te bevragen is. Bij het afwijken van de geldende beleidslijn dient dit evenwel omstandig te worden gemotiveerd. Het is bevreemdend dat de verwerende partij voorhoudt dat de bestreden beslissing niet afwijkt van de beleidslijn, zonder het punt dat de verzoekende partijen aanhalen te willen bespreken of weerleggen. Het is hier niet van belang dat de Beleidslijn (2011) dateert van na openvallen van de nalatenschap (2009) omdat de overheid na deze beleidslijn de bestreden beslissing genomen heeft en deze beleidslijn nog altijd tot op heden te consulteren valt op de website van de OVAM. Er dient vanuit gegaan te worden dat deze beleidslijn het heersende milieubewustzijn anno 2011 uitdrukt, dat het toetsingskader vormt voor de beoordeling van de kennisvoorwaarde bij erfgenamen. Het kan niet worden ingezien, mede op grond van het gelijkheidsbeginsel, waarom dit toetsingskader niet wordt toegepast op de verzoekende partijen. In de motivering wordt nergens een verantwoording voor de strengere beoordeling gegeven. De verklaring die achteraf door de verwerende partij in haar memorie van antwoord wordt gegeven, ontbreekt in de bestreden beslissing. De gegeven materiële motivering is aldus niet afdoende en draagkrachtig. Met betrekking tot het vijfde subonderdeel merken de verzoekende partijen op dat het arrest waarnaar de verwerende partij verwijst in haar memorie totaal vreemd is aan de zorgvuldigheidsplicht in het kader van artikel 23 van het bodemdecreet. In het arrest waarnaar zij hebben verwezen, nr. 193.596 van 28 mei 2009, worden de burgerrechtelijke regels, de voorzienbaarheid van de schade, bij de bespreking van het redelijkheidsbeginsel wel in feite bijgetreden. Het is aldus niet zo dat het redelijkheidsbeginsel bij de toetsing of de overheid in redelijkheid tot haar bevinding is gekomen dat de verzoekende partijen onzorgvuldig gehandeld hebben, volstrekt autonoom is van burgerrechtelijke regels maar dat deze burgerrechtelijke regels en het redelijkheidsbeginsel minstens samen blijken te sporen en in de feiten ook effectief tot hetzelfde resultaat leiden. Dat een redelijke invulling van de

zorgvuldigheidsplicht ook niet anders dan kan worden vorm gegeven aan de hand van principes van het burgerlijk recht aangezien deze de basis vormen van de Belgische samenleving. De overheid kan in redelijkheid niet totaal abstractie maken van deze burgerrechtelijke principes inzake de zorgvuldigheidsplicht. Dat ook in de rechtspraak van de Raad van State inzake de zorgvuldigheidsplicht en in artikel 50 van Vlarebo die een neerslag is van deze rechtspraak deze burgerrechtelijke principes terug te herkennen zijn. Het komt de Raad van State wel degelijk toe om, op grond van arrest nr. 193.596, minstens via de redelijkheidstoets te oordelen of de verwerende partij in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen dat de verzoekende partijen hun zorgvuldigheidsplicht niet correct ingevuld hebben. Aldus is het redelijkheidsbeginsel betreffende de zorgvuldigheidsplicht (en uiteraard niet betreffende het vreemdelingenrecht) minstens gelijklopend met het burgerlijk recht, zo het burgerlijk recht niet al van toepassing is zoals de verzoekende partijen, net zoals de verzoekende partij in arrest nr. 193.596, aanvoert. Met betrekking tot het eerste subonderdeel van het derde middelonderdeel merken de verzoekende partijen op dat zij geen algemene kritiek geven op de regelgeving maar aantonen dat de kennisvoorwaarde niet zo streng mag worden ingevuld dat alleen de cascaderegeling maar ook de “zorgvuldigheidsplicht” zelf op een objectieve aansprakelijkheid neer komt, namelijk dat men in alle gevallen, ook zonder alarmsignalen, komt tot een schending van de zorgvuldigheidsplicht. De verzoekende partijen zijn te dezen niet gehouden al het mogelijke te doen om aanwijzingen van risicoground naar boven te halen, zonder enig alarm signaal. De verzoekende partijen maken ook duidelijk dat zij de bestreden beslissing bekritisieren en niet de regelgeving. De verzoekende partijen voeren aan dat de overheid bij zijn exorbitante bevoegdheid inzake bodemsanering in redelijkheid niet de privaatrechtelijke regels inzake de zorgvuldigheidsplicht terzijde mag schuiven en aldus het zorgvuldigheidsbeginsel niet mag invullen als een nieuwe objectieve aansprakelijkheid, namelijk een aansprakelijkheid die altijd zal komen vast te staan, zodat in de cascaderegeling de laatste trap, de eigenaars, nooit kunnen voldoen aan de kennisvoorwaarde voor het onschuldig bezit. De bestreden beslissing creëert een objectieve aansprakelijkheid, eens er oude vergunningen bestaan in een archief zullen de verzoekende partijen altijd hun zorgvuldigheidsplicht miskend hebben, wat ook de concrete omstandigheden van de zaak zouden zijn. Met betrekking tot het

tweede subonderdeel stellen de verzoekende partijen dat het duidelijk is dat zij de kennelijk onredelijke invulling van de zorgvuldigheidsplicht aanvoeren in het kader van de bodemproblematiek, bij gebrek aan indicaties van het bestaan van een risicoground. Met betrekking tot het derde en vierde subonderdeel verwijzen de verzoekende partijen naar rechtspraak waaruit blijkt dat deze “concrete omstandigheden” vereist voor een niet kennelijk onredelijke en evenredige invulling van de geldende zorgvuldigheidsplicht. Bij elk arrest gaven zij aan waarom zij in dit licht de zorgvuldigheidsplicht niet hebben geschonden. Ondanks het feit dat de verwerende partij stelselmatig *in globo* beweert dat volledige (sub)onderdelen onduidelijk zouden zijn, slaagt zij er toch telkens in nuttig te repliceren. Ook het laatste onderdeel is voldoende duidelijk, zoals blijkt uit het feit dat de memorie van antwoord in randnummer 38 nuttig heeft kunnen repliceren op het standpunt van de verzoekende partijen dat de motivering nalaat de concrete omstandigheden te vermelden waardoor de verzoekende partijen op grond van hun zorgvuldigheidsplicht de oude vergunning hadden moeten laten opzoeken bij de stad Turnhout. Dit randnummer 38 is een herneming van het kernstandpunt van de verwerende partij waarop de verzoekende partijen al aan het begin van de memorie hebben gerepliceerd. Aangezien de beide partijen nuttig hebben kunnen repliceren, is dit subonderdeel dan ook ontvankelijk.

18. De verwerende partij doet in de laatste memorie gelden dat het schrijven van de stad Turnhout aan de vzw Vlabotex “niet als argument [wordt] aangehaald in de beoordeling van de kennisvereiste” en dat de brief van de stad Turnhout aan één der verzoekende partijen na het openvallen van de nalatenschap enkel in de “vaststellingen” van de bestreden beslissing voorkomt maar niet in de beoordeling van de kennisvereiste. De vraag die te dezen rijst is niet of de verzoekende partijen in een niet-gedigitaliseerd archief op zoek moesten gaan naar een 49 jaar oude vergunning, maar wel of zij in het kader van de algemene zorgvuldigheidsplicht gehouden waren navraag te doen “omtrent de historiek van het onroerend goed bij de stad Turnhout” in het bijzonder omdat zij zelf aangaven nooit geweten te hebben waartoe het onroerend goed werd aangewend. Het is in die omstandigheden niet onzorgvuldig of kennelijk onredelijk te oordelen dat een erfgenaam in 2009 in het kader van de zorgvuldigheidsplicht navraag moest doen omtrent de historiek van het onroerend goed bij de gemeente. Indien de

verzoekende partijen dat wel hadden gedaan zou aan het licht zijn gekomen dat er sprake was van droogkuisactiviteiten waarover bij het openvallen van de nalatenschap in 2009 bekend dat deze voor verontreinigingsproblematiek konden zorgen. Een blanco bodemattest naar aanleiding van een verkoop betekent dat de OVAM voor het betreffende perceel over relevante gegevens beschikt in haar grondeninformatieregister, hetgeen niet noodzakelijk betekent dat de grond niet verontreinigd is.

19. De verzoekende partijen antwoorden in de laatste memorie dat zij voldoende kennis hadden van het gebruik van het onroerend goed, met name ouderlijke woning van erflater tot 1953, verhuring door de erflater als winkel-woning in een bekende handelsstraat na 1953 en verhuring vanaf 2001 aan het CAW en dat zij hieruit “een normaal gebruik konden vaststellen als verhuurde winkel-woning”.

Beoordeling

20. Artikel 2 van het bodemdecreet bepaalt wat wordt verstaan onder:

“[...]

4° bodemverontreiniging: aanwezigheid van stoffen of organismen, veroorzaakt door menselijke activiteiten, op of in de bodem of opstallen, die de kwaliteit van de bodem op rechtstreekse of onrechtstreekse wijze nadelig beïnvloeden of kunnen beïnvloeden;

[...]

7° historische bodemverontreiniging : bodemverontreiniging die tot stand gekomen is voor 29 oktober 1995;

10° verontreinigde gronden: gronden waar de bodemverontreiniging tot stand kwam en gronden waar de verontreinigende stoffen of organismen zich hebben verspreid of waar de bodemverontreiniging schadelijke gevolgen heeft;

[...]

13° risicoground: grond waarop een risico-inrichting gevestigd is of was;

14° risico-inrichtingen : fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt;

[...]”.

Artikel 23, § 2 van het bodemdecreet bepaalt:

“§ 2

De eigenaar is niet verplicht om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren, als de OVAM op basis van het dossier van de grond of het gemotiveerd standpunt van de eigenaar van oordeel is, dat hij cumulatief voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° hij heeft de bodemverontreiniging niet zelf veroorzaakt;

2° de bodemverontreiniging is tot stand gekomen voor het tijdstip waarop hij eigenaar van de grond werd;

3° hij was niet op de hoogte en behoorde niet op de hoogte te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik dat hij eigenaar van de grond werd. De Vlaamse Regering kan bepalen met welke elementen rekening moet worden gehouden bij de beoordeling of de eigenaar niet op de hoogte was of niet op de hoogte behoorde te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik van de verwerving.

[...]”.

21. Het bestreden besluit heeft aangenomen dat de verzoekende partijen de historische bodemverontreiniging waarvan sprake in het verslag van het oriënterend bodemonderzoek van 2 december 2014, meer bepaald met tetrachlooretheen in het grondwater, niet zelf hebben veroorzaakt en dat deze bodemverontreiniging tot stand is gekomen voor het tijdstip waarop zij blote mede-eigenaars van de grond werden, meer bepaald ten tijde van “de exploitatie van een droogkuis in de periode 1960-1969”.

22. Te dezen is de centrale vraag of de verzoekende partijen al dan niet voldoen aan artikel 23, § 2, 3°, van het bodemdecreet, met name of zij op het ogenblik waarop zij door erfopvolging blote mede-eigenaars werden van de grond op de hoogte waren of behoorden te zijn van de verontreiniging.

Wat die voorwaarde betreft, mag de Raad van State zich niet in de plaats stellen van de beslissende overheid om vast te stellen dat een eigenaar of een gebruiker van de grond al dan niet op de hoogte was of behoorde te zijn van een verontreiniging. De Raad van State kan alleen onderzoeken of de overheid in redelijkheid tot de bevinding is gekomen dat een eigenaar of gebruiker al dan niet aan die voorwaarde voldoet.

De voorwaarde dat een eigenaar of gebruiker niet op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging is nauw verbonden met de zorgvuldigheidsplicht. Een eigenaar moet worden geacht de verontreiniging te kennen, indien aangenomen kan worden dat een zorgvuldig optredend eigenaar het nodige zou hebben gedaan om zich op de hoogte te stellen betreffende de verontreiniging. Het bodemdecreet voorziet niet in een afwijkende regeling voor erfgenamen van een verontreinigde grond. Derhalve geldt voor erfgenamen eveneens de zorgvuldigheidsplicht. Voor het nakomen van die plicht kan het desgevallend aangewezen zijn om bij de aanvaarding van een nalatenschap de nodige voorzichtigheid in acht te nemen. Deze zorgvuldigheidsplicht moet worden gekaderd in de tijdsgeest en er moet rekening worden gehouden met hoe een zorgvuldig optreden algemeen werd ingevuld op het ogenblik van de overdracht van de verontreinigde grond. Hoe groter het milieubewustzijn inzake bodemverontreiniging is, hoe groter de zorgvuldigheid is die van een erfopvolger ter zake kan worden verwacht.

In dat verband dient de Raad van State vast te stellen dat het milieubewustzijn vanaf 1995 alsmear groter en specifieker is geworden onder meer door het aannemen van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, de erkenning door de Vlaamse regering bij besluit van 14 september 2007, in uitvoering van voormeld decreet, van de vzw Vlaams Bodemsaneringsfonds voor de Textielverzorging (de vzw Vlabotex) als bodemsaneringsorganisatie, en het bodemdecreet van 27 oktober 2006 dat het voormelde decreet heeft opgeheven.

23. Indien de erfopvolger wist of behoorde te weten dat de betrokken grond in het verleden gebruikt werd voor risicoactiviteiten, geldt dergelijke kennis als voldoende indicatie voor mogelijke bodemverontreiniging. De kennisvereiste van artikel 23, § 2, 3°, van het bodemdecreet veronderstelt daarentegen niet dat de betrokkene bij de eigendomsverwerving gedetailleerd op de hoogte is of behoort te zijn van alle aspecten van de bodemverontreiniging of van de mogelijke ernst ervan.

24. Artikel 50 van Vlarebo luidt als volgt:

“Bij de beoordeling van het feit of de eigenaar al dan niet op de hoogte was of op de hoogte behoorde te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik van de verwerving, vermeld in artikel 12, § 2, 3°, en artikel 23, § 2, 3°, van het Bodemdecreet, wordt in het bijzonder rekening gehouden met de volgende elementen:

- 1° het tijdstip van de verwerving;
- 2° vermeldingen of aanwijzingen in de aankoopakte;
- 3° de hoedanigheid van de eigenaar;
- 4° de ervaring of beroepskennis van de eigenaar;
- 5° de aard, de zintuiglijke waarneembaarheid of de algemene bekendheid van de bodemverontreiniging;
- 6° de aard van de inrichting die aanleiding heeft gegeven tot de bodemverontreiniging;
- 7° de toestand van en de voorkennis over de verontreinigde grond;
- 8° beschikbare documenten met betrekking tot de verontreinigde grond”.

25. Na een overzicht van de standpunten van de verzoekende partijen en van de OVAM en van de feiten die uit het administratief dossier naar voren komen, wordt in de bestreden beslissing de eigen motivering van de verwerende partij vermeld:

“Overwegende dat de beroepers mede-eigenaar geworden zijn van de grond op 4 september 2009, dit is het moment van overlijden van de heer XXXX; dat hij de vader was van XXXX en XXXX en de grootvader was van XXXX, XXXX en XXXX; dat de beroepers bijgevolg in een bijzondere hoedanigheid verkeren, met name deze van erfgenamen; dat met toepassing van artikel 50, 3° VLAREBO-besluit van 14 december 2007 de bijzondere hoedanigheid van de erfgenaam een specifieke invulling van de kennisvoorwaarde rechtvaardigt; dat de positie van de erflater daardoor bij de beoordeling wordt betrokken; dat op hypothetische wijze wordt nagegaan of de erflater, indien deze het statuut van onschuldig eigenaar zou aanvragen, hiervoor in aanmerking zou komen; dat, indien dit het geval is, diens erfgenamen worden geacht te voldoen aan de kennisvoorwaarde en dus het statuut van onschuldig eigenaar op hen overgedragen wordt, indien zij tevens kunnen aantonen dat zij de verontreiniging niet zelf hebben veroorzaakt en dat de verontreiniging is ontstaan voordat zij eigenaar werden; dat deze specifieke invulling is uitgeschreven in een beleidslijn die wordt gehanteerd bij de beoordeling van de kennisvoorwaarde voor erfgenamen; dat deze beleidslijn werd opgemaakt om tot een meer soepele beoordeling te kunnen komen voor erfgenamen die hebben geërfd van een erflater die aan de vrijstellingsvoorwaarden zou hebben voldaan; dat indien de erflater echter niet aan deze voorwaarden zou hebben voldaan, alsnog een beoordeling gemaakt wordt van de eigenaar-erfgenaam *in concreto*; dat om te kunnen oordelen of het gunstig is, vanzelfsprekend eerst de voorwaarden dienen te worden onderzocht In hoofde van de erflater;

Overwegende dat de erflater, de heer XXXX, eigenaar was van de betrokken grond sinds 1953; dat de historische verontreiniging met tetrachlooretheen in het grondwater die werd aangetroffen op de grond, door de bodemsaneringsdeskundige wordt gelinkt aan de droogkuisactiviteiten die hebben plaatsgevonden op het terrein van 1960 tot maximaal 1972; dat de droogkuisinrichting op de grond niet werd geëxploiteerd door de heer XXXX zelf; dat de heer XXXX de grond heeft verhuurd aan de exploitant van de droogkuisinrichting; dat het bijgevolg vaststaat dat de verontreiniging is tot stand gekomen nadat de heer XXXX eigenaar is geworden van de grond; dat hij bijgevolg niet zou kunnen voldoen aan de tweede voorwaarde van artikel 23, §2 Bodemdecreet van 27 oktober 2006; dat hij niet zou kunnen worden vrijgesteld van de verplichting tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek en desgevallend bodemsanering;

Overwegende dat aangezien de erflater niet voldoet aan de geldende vrijstellingsvoorwaarden voor een eigenaar, de kennisvoorwaarde dus gewoon beoordeeld moet worden in hoofde van de eigenaars-erfgenamen zelf; dat de beroepers mede-eigenaar zijn geworden van de grond op 4 september 2009, na het overlijden van de heer XXXX; dat dit het tijdstip is waarop het kenniselement in hoofde van de beroepers beoordeeld moet worden;

Overwegende dat de kennisvoorwaarde verbonden is aan de zorgvuldigheidsplicht; dat een eigenaar moet worden geacht de verontreiniging te kennen als aangenomen kan worden dat een zorgvuldig eigenaar het nodige zou hebben gedaan om zich op de hoogte te stellen betreffende de verontreiniging; dat de zorgvuldigheid moet gekaderd worden in de tijdsgeest; dat rekening moet worden gehouden met hoe een zorgvuldig optreden algemeen werd ingevuld op het ogenblik van de verwerving van de verontreinigde grond; dat verder rekening dient te worden gehouden met de andere elementen zoals opgesomd in artikel 50 VLAREBO-besluit van 14 december 2007;

Overwegende dat de regelgeving inzake bodemsanering al dateert van 1995 en op 4 september 2009 algemeen gekend was; dat in casu de aangetroffen verontreiniging gelinkt kan worden aan de voormalige droogkuisinrichting; dat op dat moment ook de specifieke verontreinigingsproblematiek van droogkuisinrichtingen voldoende gekend was; dat VLABOTEX reeds werd opgericht in 2007 om saneringen ten gevolge van verontreiniging gelinkt aan een droogkuis waar gechlloreerde solventen werden gebruikt, organisatorisch en financieel te ondersteunen;

Overwegende dat er voor de betrokken grond meerdere vergunningen beschikbaar zijn; dat onder andere aan de PVBA SUPER SHOP een vergunning werd afgeleverd voor de exploitatie van een droogkuisinstallatie met de opslag van tetrachlooretheen in de periode van 1960 tot maximaal 1972; dat uit het dossier blijkt dat deze vergunning beschikbaar was in het archief van de stad Turnhout; dat de beroepers in het kader van de zorgvuldigheidsplicht die op hen rust, navraag hadden moeten doen bij de stad Turnhout naar de historiek van de grond alvorens de nalatenschap te aanvaarden; dat dan immers zou zijn gebleken dat op de grond een risico-inrichting gevestigd was, met name een droogkuis; dat deze droogkuis weliswaar niet door de erflater zelf werd geëxploiteerd maar dat de grond wel door de erflater zelf werd verhuurd aan de exploitant van de

droogkuisinrichting; dat dit, samen met de beschikbare milieuvergunningen en het tijds kader waarin de erfenis plaatsvond, voldoende elementen zijn die ervoor zorgen dat de beroepers op de hoogte waren, minstens op de hoogte behoorden te zijn van de historische verontreiniging met tetrachlooretheen die tot stand kwam op de grond;

Overwegende dat de beroepers derhalve niet voldoen aan de voorwaarde gesteld In artikel 23, §2, 3° Bodemdecreet van 27 oktober 2006 voor wat betreft de historische verontreiniging met tetrachlooretheen in het grondwater; dat zij niet voldoen aan de cumulatieve voorwaarden van artikel 23, §2 Bodemdecreet van 27 oktober 2006 om te worden vrijgesteld van saneringsplicht, elk voor wat betreft zijn of haar deel in de mede-eigendom”.

26. Het bestreden besluit stelt dat de bijzondere hoedanigheid van de verzoekende partijen als erfgenamen een specifieke invulling van de kennisvoorwaarde rechtvaardigt wat zou meebrengen dat zij geacht zouden worden te voldoen aan de kennisvoorwaarde indien per hypothese de erflater in aanmerking zou komen voor het statuut van onschuldig eigenaar. De verwerende partij besluit evenwel na onderzoek van de feitelijke elementen in het dossier dat de erflater niet zou kunnen voldoen aan de tweede voorwaarde van artikel 23, § 2 van het bodemdecreet, zodat de verzoekende partijen niet in aanmerking komen voor deze “meer soepele beoordeling” van de kennisvoorwaarde waardoor “alsnog een beoordeling gemaakt wordt van de eigenaar-erfgenaam *in concreto*”.

De verzoekende partijen betwisten niet de vaststellingen in het bestreden besluit die leiden tot de conclusie dat de erflater zich niet zou kunnen beroepen op het statuut van onschuldig eigenaar. De verzoekende partijen betwisten tevergeefs deze conclusie in het bestreden besluit omdat het steunt op “een beleidslijn die wordt gehanteerd bij de beoordeling van de kennisvoorwaarde voor erfgenamen” aangezien dit er niet aan in de weg heeft gestaan dat de verwerende partij alsnog de decretaal voorziene cumulatieve kennisvoorwaarde onderzoekt in hoofde van de verzoekende partijen als mede-eigenaars.

27. De verzoekende partijen betwisten in hun uitvoerige argumentatie op zich niet de overweging in het bestreden besluit dat de te onderzoeken zorgvuldigheid van de eigenaar die het nodige moet hebben gedaan “om zich op de hoogte te stellen betreffende de verontreiniging”, “moet gekaderd

worden in de tijdsgeest [...] op het ogenblik van de verwerving van de verontreinigde grond”.

In de navolgende overwegingen beantwoordt de verwerende partij de vraag of de verzoekende partijen als mede-eigenaars al of niet voldoen aan de decretale cumulatieve kennisvoorwaarde op basis van de tijdsgeest en de elementen die voorhanden zijn op 4 september 2009, datum van verwerving door de verzoekende partijen van de verontreinigde grond.

28. Om te concluderen dat in hoofde van de verzoekende partijen als mede-eigenaars niet is voldaan aan de cumulatieve vrijstellingsvoorwaarde in artikel 23, § 2, 3°, van het bodemdecreet beroept het bestreden besluit zich niet op de hoedanigheid, ervaring of beroepskennis van de verzoekende partijen als mede-eigenaars, de zintuiglijke waarneembaarheid van de bodemverontreiniging, de aard van de bodemverontreiniging, de algemene bekendheid van de bodemverontreiniging, de toestand van de verontreinigde grond, de voorkennis over de verontreinigde grond of documenten met betrekking tot de verontreinigde grond waarvan de verzoekende partijen op de hoogte waren.

Hieruit wordt afgeleid dat in het bestreden besluit met deze elementen rekening werd gehouden in die zin dat deze elementen geen aanleiding of elementen waren voor de verwerende partij om te kunnen besluiten dat de verzoekende partijen op de hoogte waren of behoorden te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik van het openvallen van de erfenis in 2009.

Alle overvloedige argumentatie van de verzoekende partijen met betrekking tot deze elementen mist dan ook relevantie ter ondersteuning van de gevorderde vernietiging van het bestreden besluit.

29. Uit de aangehaalde overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij bij de beoordeling van de kennisvoorwaarde in hoofde van de verzoekende partijen als mede-eigenaars, wel rekening heeft gehouden met het tijdstip van de verwerving, de aard van de inrichting die

aanleiding heeft gegeven tot de bodemverontreiniging en de beschikbare documenten met betrekking tot de verontreinigde grond.

De conclusie in het bestreden besluit dat de verzoekende partijen niet voldoen aan de cumulatieve voorwaarde van artikel 23, § 2, 3°, van het bodemdecreet om te worden vrijgesteld van saneringsplicht, steunt op twee hoofdredenen.

30. De eerste hoofdreden is meervoudig. De regelgeving inzake bodemsanering dateert al van 1995 en is op 4 september 2009 algemeen bekend. Daarnaast stelt het bestreden besluit dat de specifieke verontreinigingsproblematiek van droogkuisinrichtingen op dat moment voldoende gekend was hetgeen blijkt uit de oprichting in 2007 van de vzw Vlabotex.

Deze redengeving is gelet op de gegeven omstandigheden (randnr. 22) niet betwistbaar en wordt door de verzoekende partijen overigens niet betwist.

In diezelfde redengeving wijst het bestreden besluit op de op het ogenblik van de eigendomsoverdracht reeds aangetroffen verontreiniging van de grond die gelinkt kan worden aan de voormalige droogkuisinrichting.

Deze feitelijke vaststelling wordt door de verzoekende partijen in hun uitvoerige argumentatie niet betwist en steunt op de feitelijke elementen waarover de verwerende partij in het administratief dossier beschikt, meer bepaald een schrijven van de stad Turnhout van 29 april 2008 aan de vzw Vlabotex met “de meest actuele lijst van terreinen in de Stad Turnhout waar droogkuisactiviteiten uitgebaat worden of werden” waarin onder meer de grond van de verzoekende partijen wordt vermeld.

31. De tweede hoofdreden heeft betrekking op de beschikbaarheid in het archief van de stad Turnhout ten tijde van de eigendomsverwerving van meerdere vergunningen voor de grond, waaronder een vergunning voor de

exploitatie van een droogkuisinstallatie met de opslag van tetrachlooretheen in de periode van 1960 tot maximaal 1972.

Deze feitelijke vaststelling wordt door de verzoekende partijen vergeefs bekritiseerd. Uit voormelde brief van de stad Turnhout aan de vzw Vlabotex van 29 april 2008 (randnr. 30) blijkt dat de stad Turnhout actieve en materiële kennis had op 4 september 2009 van het niet betwiste feit dat er voor de grond van de verzoekende partijen tussen 1960 en 1972 een vergunning voor de exploitatie van een droogkuisinstallatie met de opslag van tetrachlooretheen was verleend en dat dit bestuursdocument beschikbaar was. Het feit dat er op 4 september 2009 geen gemeentelijk inventaris van risicogronden voorhanden of operationeel was, doet niets af aan deze vaststelling.

32. Op deze feitelijke vaststelling steunt de verwerende partij de tweede hoofdreden: indien de verzoekende partijen in het kader van hun zorgvuldigheidsplicht navraag hadden gedaan bij de stad Turnhout, dan zouden zij, alvorens de nalatenschap al of niet te aanvaarden, vernomen hebben “dat op de grond een risico-inrichting gevestigd was, met name een droogkuis” die niet door erflater zelf werd geëxploiteerd maar door een huurder-exploitant van de droogkuisinrichting.

33. De verplichting van de verzoekende partijen om zich in het kader van hun zorgvuldigheidsplicht (randnummer 22) te informeren bij de stad Turnhout steunt de verwerende partij op “de beschikbare milieuvergunningen en het tijds kader waarin de erfenis plaatsvond”.

Het tijds kader waarnaar verwezen wordt hangt samen met de eerste hoofdreden en is gelet op wat voorafgaat pertinent.

Ook de verwijzing naar de “beschikbare milieuvergunningen” is pertinent in het licht van het tijds kader gelet op het feit dat de verzoekende partijen zelf aangeven dat zij bij de erfopvolging, waarbij een notaris en twee vrederechters zijn tussengekomen, kennis hadden van de verhuring gedurende decennia door hun

erflater van de grond aan derden voor de uitbating van “winkel-woning” hetgeen een aanwijzing of indicatie voor een “risico-grond” kan zijn.

De zorgvuldigheidsplicht die op de verzoekende partijen op dat ogenblik rust, verplichtte hen met deze feitelijke kennis uit het erfopvolgingsdossier, die niet leidt tot welkdanige vermoedens van enige kennis die de verzoekende partijen zouden verplichten tot enig (tegen-)bewijs zoals zij verkeerdelijk voorhouden, om zich als niet-professionelen op de gemeente daadwerkelijk te informeren naar voor de grond eventueel verleende exploitatie- of milieuvergunningen, teneinde te kunnen voldoen aan de cumulatieve kennisvoorwaarde in artikel 23, § 2, 3°, van het bodemdecreet.

De hypothese van de verzoekende partijen dat indien zij kopers zouden zijn geweest van de grond, zij een “blanco bodemattest” zouden hebben gekregen, doet niets af aan de zorgvuldigheidsplicht die op hen als verwervers van de grond rust. Een bodemattest dat in voorkomend geval vermeldt dat de grond niet in het grondeninformatieregister is opgenomen, ontslaat hen, met de feitelijke kennis waarover zij uit het erfopvolgingsdossier beschikken, niet van hun zorgvuldigheidsplicht teneinde te kunnen voldoen aan de cumulatieve kennisvoorwaarde in artikel 23, § 2, 3°, van het bodemdecreet.

34. Gelet op de zorgvuldigheidsplicht die op de verzoekende partijen rust is het in de gegeven feitelijke omstandigheden aannemelijk om ervan uit te gaan dat de verzoekende partijen bij de aanvaarding van de nalatenschap niet de nodige voorzichtigheid in acht hebben genomen. Het is bijgevolg niet onredelijk dat de verwerende partij in de bestreden beslissing tot de bevinding is gekomen dat geen van de verzoekende partijen aan de kennisvoorwaarde van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet voldoen.

35. Geen van de aangevoerde bepalingen of beginselen werd geschonden door het bestreden besluit wat betreft de beoordeling van de kennisvoorwaarde van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet.

Het middel wordt in al zijn onderdelen en subonderdelen verworpen.

V. Heropening van het debat

36. Het middel is beperkt tot het onderzoek van het eerste middel van de verzoekende partijen.

37. 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.

3. Bij de publicatie van dit arrest door de Raad van State wordt de identiteit van de verzoekende partijen niet bekendgemaakt.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drie maart tweeduizend tweeëntwintig, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Eric Brewaeys,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,
bijgestaan door	
Bart Tettelin,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Bart Tettelin

Eric Brewaeys