

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**VIIe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 203.346 van 29 april 2010  
in de zaak A. 185.357/VII-37.062.**

In zake: de NV DEVERMILL INVEST  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaten Isabelle Larmuseau en Stijn Vandamme  
kantoor houdend te Gent  
Kasteellaan 141  
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse  
regering  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Bart Staelens  
kantoor houdend te Brugge  
Stockhouderskasteel  
Gerard Davidstraat 46, bus 1  
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1. Het beroep, ingesteld op 3 oktober 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur van 31 juli 2007 waarbij het beroep ingesteld tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna : OVAM) van 22 juli 2003, houdende beslissing dat de NV Devermill Invest niet aantoonde dat zij conform de bepalingen van artikel 10 van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (hierna : bodemsaneringsdecreet) niet verplicht is om tot bodemsanering over te gaan, ongegrond wordt verklaard en de beroepen beslissing wordt bevestigd.

*II. Verloop van de rechtspleging*

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

Eerste auditeur Eric Lanckswert heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 4 maart 2010.

Staatsraad Peter Sourbron heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn Vandamme, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Saartje Callens, die loco advocaat Bart Staelens verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Eric Lanckswert heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

### *III. Feiten*

3.1. De verzoekende partij is op 1 oktober 1992 opgericht door Luc De Vlieger en Godelieve Verloo, respectievelijk schoonzoon en dochter van Adhémar Verloo. De vennootschap heeft luidens haar oprichtingsakte tot doel "het oordeelkundig beheer van onroerend en roerend patrimonium".

3.2. Sinds 9 juni 1994 is de verzoekende partij via inbreng in natura door Adhémar Verloo eigenaar van een voormalige "vlasfabriek met afhankelijkheden en medegaande grond", gelegen aan de Schaapsdreef 6 te Wielsbeke (Ooigem), kadastraal gekend als gemeentenr. 37009, Wielsbeke, 2<sup>de</sup> afdeling, sectie A, perceel nr. 174A3.

3.3. In juni 2000 wordt in een weide achter een voormalig bedrijfsgebouw een verroest vat met een "olieachtige substantie" aangetroffen. OVAM stelt een proces-verbaal op wegens inbreuken op het decreet van 2 juli 1981 betreffende de voorkoming en het beheer van afvalstoffen.

3.4. Met een brief van 26 juli 2000 stelt OVAM de verzoekende partij in kennis van de vondst van het verroeste vat en van de verontreiniging van de bodem met PCB's. OVAM is van oordeel dat er ernstige aanwijzingen zijn dat het betrokken kadastraal perceel aangetast is door een nieuwe bodemverontreiniging die de bodemsaneringsnormen overschrijdt of dreigt te overschrijden. Derhalve dient de verzoekende partij als aangewezen saneringsplichtige over te gaan tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek.

3.5. Uit een bodemonderzoek van 12 september 2000, uitgevoerd door de NV Laboratoria Van Vooren in opdracht van de verzoekende partij, blijkt dat de in het vaste deel van de bodem vastgestelde sterke verontreiniging met minerale olie en de sterk verhoogd gemeten concentraties aan PCB's in verband kunnen worden gebracht met het ter plaatse aangetroffen verroeste vat. De voorhanden zijnde gegevens zouden evenwel niet toelaten uit te maken of de aangetroffen verontreinigingen al dan niet nieuw zijn.

3.6. Op 7 maart 2003 stelt de NV Laboratoria Van Vooren een oriënterend bodemonderzoek op. In het algemeen besluit van dat bodemonderzoek staat te lezen dat in het vaste deel van de bodem sterke verontreinigingen met EOX, chloorbenzenen en PCB's teruggevonden zijn. Deze verontreinigingen zouden duidelijk in verband staan met niet vergunde activiteiten (opslag van transformatorolie, afkomstig van tweedehands transformatoren en motoren) die in de loop der jaren op een deel van het perceel werden uitgeoefend. Aangezien de beschikbare gegevens niet toelaten de begindatum van deze activiteiten te achterhalen, worden de verontreinigingen beschouwd als zijnde gemengd. Een beschrijvend bodemonderzoek naar deze parameters wordt noodzakelijk geacht, gezien de grootte-orde van de overschrijdingsfactoren. Het grondwater is sterk verontreinigd met minerale olie, chloorbenzenen en PCB's. Ook deze verontreinigingen zouden het gevolg zijn van voormelde niet vergunde activiteiten. Ze worden eveneens beschouwd als zijnde gemengd en ook naar de grondwaterverontreiniging dringt zich een beschrijvend bodemonderzoek op. Ten slotte zou het verontreinigde perceel 173A3 dienen te worden opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

3.7. Met een aangetekende brief van 13 mei 2003 deelt OVAM aan de verzoekende partij mee dat er op basis van het oriënterend bodemonderzoek ernstige aanwijzingen zijn dat het kadastraal perceel nr. 174A3 aangetast is door een gemengde bodemverontreiniging die de bodemsaneringsnormen overschrijdt of

dreigt te overschrijden en/of die een ernstige bedreiging vormt. OVAM is van oordeel dat tot bodemsanering dient te worden overgegaan en dat een beschrijvend bodemonderzoek en een bodemsaneringsproject moeten worden ingediend. De verzoekende partij wordt als saneringsplichtige beschouwd.

3.8. In een aangetekend schrijven van 27 mei 2003, gericht aan OVAM, beroept de verzoekende partij zich op het statuut van onschuldig eigenaar (artikel 10, § 2, van het bodemsaneringsdecreet). De verzoekende partij stelt dat zij niet saneringsplichtig is en laat onder meer gelden dat zij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt.

3.9. Op 22 juli 2003 neemt OVAM een besluit waarbij de aanspraak van de verzoekende partij op het statuut van onschuldig eigenaar wordt afgewezen. Terzake het aspect van het veroorzaken van de bodemverontreiniging overweegt OVAM :

"(...); dat de eigenaar het terrein heeft verworven op 9 juni 1994 ter gelegenheid van een inbreng in natura van het betrokken terrein door de heer Adh mar Verloo, (schoon)vader van oprichters van de NV Devermill Invest, bij akte verleden voor notaris Luc Sagon met standplaats te Izegem; dat de eigenaar in haar standpunt stelt dat zij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt nu haar maatschappelijk doel op geen enkele wijze in verband kan worden gebracht met de bodemverontreinigende activiteiten; dat de eigenaar in haar standpunt stelt dat uit het feitenrelaas en uit het gerechtelijk onderzoek blijkt dat post factum vermoedens zijn gerezen dat de firma Intermetal Motors NV het vat op de bewuste plaats heeft achtergelaten; dat het gerechtelijk onderzoek echter zonder gevolg bleef omwille van het feit dat het parket van mening was dat geen sluitende bewijzen voor handen waren; dat echter mag verwacht worden dat bij het einde van de huur door Intermetal Motors NV er een plaatsbeschrijving plaatsvond, waarbij het vat, indien het reeds aanwezig was, zou zijn vastgesteld; dat verder mag verondersteld worden dat de eigenaar bij de verwerving ten volle werd ingelicht over de situatie op het betrokken terrein, aangezien de vorige eigenaar de (schoon)vader is van de oprichters van de NV Devermill Invest; dat bovendien van de eigenaar als zorgvuldig ondernemer in de vastgoed sector, met als maatschappelijk doel onder meer het oordeelkundig beheer van onroerend en roerend patrimonium, mag verwacht worden dat zij op het ogenblik waarop zij eigenaar werd zich zou vergewissen van de toestand van het terrein; dat de eigenaar sinds de verwer(v)ing in 1994 ook het beheer en de controle heeft over het terrein; dat dan ook mag verwacht worden dat zij de activiteiten op haar terrein als een goed huisvader organiseert of controleert; dat het niet mogelijk blijkt, op grond van het gerechtelijk onderzoek, de opslag van het vat transformatorolie aan een of meerdere personen toe te schrijven; dat de eigenaar, als beheerder van het terrein, ook de controle had over het vat transformatorolie; dat de aanwezigheid van dit vat aan de basis ligt van de gemengde verontreinigingen; dat de eigenaar dan ook niet aantoonbaar noch aannemelijk maakt dat zij de verontreiniging met tetrachloorbenzeen, pentachloorbenzeen, hexachloorbenzeen, EOX en PCB's in het vaste deel van de aarde en de verontreiniging met minerale olie, trichloorbenzeen, tetrachloorbenzeen en pentachloorbenzeen in het grondwater en de verhoogde

concentratie PCB in het grondwater niet, geheel of gedeeltelijk, zelf heeft veroorzaakt; dat geen enkel element in het administratief dossier bij de OVAM deze conclusie ontkracht".

3.10. Tegen voormelde beslissing stelt de verzoekende partij op 21 augustus 2003 beroep in bij de Vlaamse regering. In het beroepschrift laat zij onder meer het volgende gelden :

"Deze besluitvorming van de OVAM wordt met zeer veel klem betwist, dit om volgende redenen:

1/ Cliënte wees de OVAM erop dat het ging om een tijdelijke en occasionele ingebruikname door kennissen van de binnenkoer als opslagruimte. Het ging dus om niets meer dan een vriendendienst die met 'huur' volstrekt geen uitstaans had. Binnen het kader van deze vriendendienst werd geenszins gewerkt met concepten uit het huurrecht, zoals bijvoorbeeld een plaatsbeschrijving. Partijen hadden het volste vertrouwen in elkaar en de aard van de opslag was geenszins van aard onrust te wekken. De opslag had trouwens niets met olie, laat staan met transformatorolie, te maken (...).

Bij de beëindiging van de opeenvolgende ingebruiknames werd de ruimte overigens in verzorgde staat achtergelaten. De OVAM gaat immers volledig voorbij aan het cruciale feit dat het kwestieuze olievat zich geenszins bevond op de locatie van de in gebruik gegeven overdekte binnenkoer, maar wel achter een schuur die nooit aan derden in gebruik werd gegeven.

2/ De OVAM gaat er in haar redenering rond de plaatsbeschrijving vanuit dat de aanwezigheid van het olievat wel degelijk kon/kan worden toegeschreven aan 'huurder' INTERMETAL MOTORS, daar waar het parket van mening was/is dat lastens de n.v. INTERMETAL MOTORS géén sluitende bewijzen voorhanden waren/zijn, reden waarom het gerechtelijk onderzoek zonder verder gevolg bleef.

3/ De OVAM stelt dat cliënte volledig moet zijn ingelicht over de situatie ter plaatse, nu de vorige eigenaar de (schoon)vader is van de oprichters van de n.v. DEVERMILL INVEST. De OVAM gaat bij deze redenering volledig voorbij aan wat in dit verband reeds werd uiteengezet: zoals hierboven reeds duidelijk werd aangetoond, had de (schoon)vader geen enkele reden om de situatie ter plaatse als (potentieel) problematisch te beschouwen. Wanneer het parket klaarblijkelijk niet kan worden overtuigd van een link tussen de n.v. INTERMETAL MOTORS en de aanwezigheid van het olievat - hoe kan dan van de (schoon)vader worden verwacht dat de aanwezigheid van de n.v. INTERMETAL MOTORS op zijn terrein hem op het idee van olievaten had moeten brengen die door deze firma ergens op zijn terrein, achter een schuur en op een niet in gebruik gegeven en bovendien volledig aan het oog onttrokken plaats zouden moeten zijn weggemoffeld?

4/ De OVAM stelt dat cliënte als zorgvuldig 'ondernemer in de vastgoedsector' de volledig aan het oog onttrokken sluikstorting van het olievat had moeten detecteren. De OVAM gaat hier volledig voorbij aan het gegeven dat het ook voor zorgvuldige mensen onmogelijk is om dingen vast te stellen die men gewoonweg niet kan zien (zie het feit dat het olievat volledig aan het oog onttrokken was) en ook helemaal niet kan vermoeden (zie de afwezigheid van ook maar enig gegeven dat in de richting van een bodembedreigende factor op het terrein zou kunnen wijzen; zie het feit dat de (schoon)vader als vorige eigenaar en buur van het kwestieuze perceel ook wist en kon getuigen dat er ter hoogte van zijn eigendom nooit iets van bodembedreigende handelingen/activiteiten/sluikstortingen plaatsvonden.).

Dat cliënte - die overigens geen 'ondernemer uit de vastgoedsector' is - zich in deze specifieke constellatie wel degelijk zorgvuldig heeft gedragen, kan dan ook op geen enkele wijze worden in vraag gesteld.

5/ De OVAM stelt dat cliënte de gemengde verontreiniging geheel of gedeeltelijk heeft veroorzaakt doordat zij 'de controle had over het vat transformatorolie'. Zoals ook hierna, sub (d) nader wordt uiteengezet, gaat het juridisch geenszins op om aan iemand die zich van de aanwezigheid van een welbepaalde 'inrichting' geenszins bewust is maar die integendeel slachtoffer is, de 'controle' over en de juridische verantwoordelijkheid voor deze inrichting te gaan toeschrijven. Wat bovendien ook feitelijk en juridisch geenszins kan, is dat uit één en ander wordt besloten dat cliënte zelf de verontreiniging heeft veroorzaakt".

3.11. De Adviescommissie Bodemsanering stelt op 20 juli 2007 voor om het beroep te verwerpen.

3.12. Met het thans bestreden besluit van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur van 31 juli 2007 wordt het beroep van de verzoekende partij ongegrond verklaard en wordt de beroepen beslissing bevestigd.

Het bestreden besluit steunt in wezen op de volgende motieven

:

"Overwegende dat de voorwaarde dat de beroepster de verontreiniging niet zelf mag veroorzaakt hebben, als volgt geëvalueerd wordt;

Overwegende dat de beroepster betoogt dat zij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt; dat haar maatschappelijk doel op geen enkele wijze in verband kan worden gebracht met bodemverontreinigende activiteiten; dat er post factum vermoedens zijn gerezen dat de firma INTERMETAL MOTORS de vaten, oorzaak van de verontreiniging, heeft achtergelaten;

Overwegende dat de OVAM in haar verweernota erop wijst dat het duidelijk is dat een grond steeds in gebruik en/of beheer is door een persoon of vennootschap; dat beroepster sinds de verwerving in 1994 het beheer en controle over het terrein heeft; dat aangezien het niet mogelijk blijkt om op grond van een gerechtelijk onderzoek de opslag van het vat transformatorolie aan een of meerdere personen toe te schrijven, moet geconcludeerd worden dat de eigenaar, als beheerder van het terrein, ook verantwoordelijk is voor het vat transformatorolie; dat de mogelijkheid dat de beroepster het vat transformatorolie daar niet zelf heeft geplaatst of zelfs geen weet had van de aanwezigheid van het vat, niet wegneemt dat de eigenaar wel het beheer had over haar grond en de zich daarop bevindende zaken; dat als een van deze zaken, in casu het vat transformatorolie, bodemverontreiniging veroorzaakt, het evident is dat de beheerder als veroorzaker wordt beschouwd;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat beroepster geen bewijs levert dat ze de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt; dat beroepster eigenaar is van het terrein sinds 1994; dat de verontreiniging gemengd van aard is en dus voor een deel ontstaan is terwijl beroepster reeds eigenaar was van het terrein; dat ook al heeft de verontreiniging niets met het maatschappelijk doel te maken van beroepster, dit

niet aantoont dat ze de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt, aangezien niet alle activiteiten altijd gebeuren binnen het kader van het maatschappelijk doel van een vennootschap; dat ook het gerechtelijk onderzoek op basis van een klacht tegen onbekenden niets heeft opgeleverd; dat op basis van het Bodemsaneringsdecreet de beroepster moet aantonen dat ze de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt dat beroepster dan ook het bewijsrisico draagt; dat ook al heeft een voormalige exploitant of gebruiker de vaten op het terrein achtergelaten, de verontreiniging ontstaan is door het lekken van die vaten; dat terwijl beroepster eigenaar was en er niemand anders de feitelijke controle over het terrein had, de verontreiniging verder ontstond; dat dus minstens een deel van de verontreiniging ontstaan is terwijl beroepster eigenaar was van het terrein;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat beroepster onvoldoende aantoonde dat zij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat aan de eerste voorwaarde van artikel 10, §2 Bodemsaneringsdecreet niet voldaan is;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat de beroepster om het statuut van onschuldig bezitter te verkrijgen moet voldoen aan drie cumulatieve voorwaarden; dat aangezien aan de eerste voorwaarde niet voldaan is, de tweede en de derde voorwaarde, nl. de beoordeling van de kennis van de bodemverontreiniging en het nagaan of er een bodembedreigende inrichting of activiteit op de grond was gevestigd of heeft plaatsgevonden, niet verder moeten worden onderzocht;

Overwegende dat:

- beroepster eigenaar is van het perceel 174 A3 sinds 1994 (pag. 9 Oriënterend Bodemonderzoek);
- de schuur aanwezig op het perceel in drie fasen is opgebouwd; dat in 1935 eerst de vlaskelder werd gebouwd; dat in 1940 de paardenstal en de zolder werd bijgebouwd; dat in 1947 de grote hangar werd opgericht (pag. 9 Oriënterend Bodemonderzoek);
- aan de oostzijde van de schuur er een overdekte opslagruimte aanwezig was, verhard met beton; dat tot begin jaren '90 deze ruimte werd gebruikt door een aannemer die er rolbruggen opsloeg; dat de aannemer ook in tweedehands motoren en -transformatoren deed (pag. 9 Oriënterend Bodemonderzoek);
- er achter de aanwezige schuur een verroest vat werd aangetroffen waar organoleptisch een onbekende geur werd vastgesteld in mei 2000; dat dit vat vermoedelijk transformatorolie bevatte (pag. 12 Oriënterend Bodemonderzoek);
- het resterende deel van het perceel werd gebruikt als weiland (pag. 9 Oriënterend Bodemonderzoek);

Overwegende dat:

- in september 2000 op verzoek van beroepster een verkennend bodemonderzoek werd uitgevoerd; dat er toen in het vaste deel van de bodem ter hoogte van boring P1, op de locatie waar het verroeste vat werd aangetroffen, een sterke verontreiniging aan minerale olie werd aangetroffen; dat er ook een sterk verhoogde concentratie aan PCB's werd gemeten; dat de verontreiniging werd omschreven als gemengd (pag. 12 Oriënterend Bodemonderzoek);
- de transformatorolie PCB's bevat die in kleine hoeveelheden wateroplosbaar zijn; dat na het oplossen ze onder invloed van de grondwaterstroming kunnen verspreiden (pag. 16 Oriënterend Bodemonderzoek);
- het grootste deel van de sterk verontreinigde zone gelegen is onder de betonvloer waarop materiaal opgeslagen wordt, terwijl een beperkt gedeelte, waar trouwens de hoogste concentraties werden gemeten, zich net naast het

verharde gedeelte in de weide bevindt (pag. 16 Oriënterend Bodemonderzoek);

- de kern van de verontreiniging ontstaan is ter hoogte van het maaiveld; dat het grondwater verontreinigd is tot 4m onder het maaiveld (pag. 16 Oriënterend Bodemonderzoek);

Overwegende dat:

- ter hoogte van de voormalige locatie van het verroeste vat met transformatorolie, de bodemsaneringsnormen voor enkele chloorbenzenen, voor EOX en voor de som van de PCB's overschreden worden (pag. 34 Oriënterend Bodemonderzoek);
- in het grondwater er een sterke verontreiniging aan minerale olie, chloorbenzenen en PCB's teruggevonden is (pag. 34 Oriënterend Bodemonderzoek);

Overwegende dat artikel 2, 6/ Bodemsaneringsdecreet 'gemengde bodemverontreiniging' omschrijft als 'verontreiniging die is tot stand gekomen gedeeltelijk vóór en gedeeltelijk na de inwerkingtreding van dit decreet';

Overwegende dat beroepster geen bewijs levert dat ze de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt; dat beroepster eigenaar is van het terrein sinds 1994; dat de verontreiniging gemengd van aard is en dus voor een deel ontstaan is terwijl beroepster reeds eigenaar was van het terrein; dat ook al heeft de verontreiniging niets met het maatschappelijk doel te maken van beroepster, dit niet aantoonde dat ze de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt, aangezien niet alle activiteiten altijd gebeuren binnen het kader van het maatschappelijk doel van een vennootschap; dat ook het gerechtelijk onderzoek op basis van een klacht tegen onbekenden niets heeft opgeleverd; dat op basis van het Bodemsaneringsdecreet de beroepster moet aantonen dat ze de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt dat beroepster dan ook het bewijsrisico draagt; dat ook al heeft een voormalige exploitant of gebruiker de vaten op het terrein achtergelaten, de verontreiniging ontstaan is door het lekken van die vaten; dat terwijl beroepster eigenaar was en er niemand anders de feitelijke controle over het terrein had, de verontreiniging verder ontstond; dat dus minstens een deel van de verontreiniging ontstaan is terwijl beroepster eigenaar was van het terrein;

Overwegende dat beroepster onvoldoende aantoonde dat zij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt;

Overwegende dat aan de eerste voorwaarde van artikel 10, §2 Bodemsaneringsdecreet niet voldaan is".

#### *IV. Onderzoek van de middelen*

##### *A. Eerste middel*

##### *Standpunt van de partijen*

4. De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel, juncto de schending van artikel 10, § 2, van het bodemsaneringsdecreet.

De verzoekende partij stelt wat volgt :

"doordat de Vlaamse Minister in het bestreden besluit dd. 31 juli 2007 het beroep ingesteld door verzoekster tegen het besluit dd. 22 juli 2003 van de OVAM - besluit waarin geponeerd wordt dat verzoekster niet aantoonde dat zij conform de bepalingen van artikel 10 van het bodemsaneringsdecreet niet verplicht is om tot bodemsanering over te gaan - ongegrond verklaart en het genoemde besluit dd. 22 juli 2003 van de OVAM bevestigt, op basis van de hiernavolgende overwegingen:

'Overwegende dat beroepster geen bewijs levert dat ze de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt; dat beroepster eigenaar is van het terrein sinds 1994; dat de verontreiniging gemengd van aard is en dus voor een deel ontstaan is terwijl beroepster reeds eigenaar was van het terrein; dat ook al heeft de verontreiniging niets met het maatschappelijk doel te maken van beroepster, dit niet aantoonde dat ze de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt, aangezien niet alle activiteiten altijd gebeuren binnen het kader van het maatschappelijk doel van een vennootschap; dat ook gerechtelijk onderzoek op basis van een klacht tegen onbekenden niets heeft opgeleverd, dat op basis van het Bodemsaneringsdecreet de beroepster moet aantonen dat ze (de) verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt dat beroepster dan ook het bewijsrisico draagt; dat ook al heeft een voormalige exploitant of gebruiker de vaten op het terrein achtergelaten, de verontreiniging ontstaan is door het lekken van die vaten; dat terwijl beroepster eigenaar was en er niemand anders de feitelijke controle over het terrein had, de verontreiniging verder ontstond; dat dus minstens een deel van de verontreiniging ontstaan is terwijl beroepster eigenaar was van het terrein;

Overwegende dat beroepster onvoldoende aantoonde dat zij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt;

Overwegende dat aan de eerste voorwaarde van artikel 10, § 2 Bodemsaneringsdecreet niet voldaan is;

Overwegende dat de beroepster om het statuut van onschuldig bezitter te verkrijgen moet voldoen aan drie cumulatieve voorwaarden; dat aangezien de eerste voorwaarde niet voldaan is, de tweede en de derde voorwaarde, nl. de beoordeling van de kennis van de bodemverontreiniging en het nagaan of er een bodembedreigende inrichting of activiteit op de grond was gevestigd of heeft plaatsgevonden, niet verder moet worden onderzocht';

terwijl deze in het besluit opgenomen motieven niet draagkrachtig zijn, want feitelijk en rechtens onaanvaardbaar, nu

1/ het duidelijke en niet voor interpretatie vatbare artikel 10, § 2 Bodemsaneringsdecreet, dat expliciet bepaalt dat de eigenaar niet verplicht is tot bodemsanering over te gaan indien hij het bewijs levert 'dat hij de bodemverontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt', onmogelijk geïnterpreteerd kan worden als 'dat hij de bodemverontreiniging niet heeft verhinderd', louter omdat de eigenaar over de feitelijke controle zou beschikken, aangezien het tot de vaste Cassatierechtspraak behoort dat klare wetteksten niet worden geïnterpreteerd (interpretatio cessat in clarit),

2/ het evenmin opgaat dat de Vlaamse Minister eerst uitdrukkelijk overweegt dat een voormalige exploitant of gebruiker (in casu de NV INTERMETAL MOTORS) de vaten op het terrein heeft achtergelaten en deze verontreiniging ontstaan is door het lekken van die vaten, om vervolgens alsnog te oordelen dat verzoekster zelf de verontreiniging zou hebben veroorzaakt,

3/ men onmogelijk aan verzoekster, die zich van de aanwezigheid van een welbepaalde 'inrichting' (in casu een vat transformatorolie) geenszins bewust was, maar die integendeel slachtoffer was van het illegaal deponeren van

dergelijk vat op haar terrein, 'controle' over en de juridische verantwoordelijkheid voor deze inrichting kan toeschrijven,

4/ het evenmin opgaat dat de verontreiniging wordt toegeschreven aan de eigenaar, louter en alleen omdat deze de feitelijke controle over het terrein zou hebben gehad, nu duidelijk is dat ook de vorige eigenaar (in casu de (schoon)vader van huidige bestuurders) geen enkele reden had om de situatie van de in gebruik gegeven binnenkoer als problematisch te beschouwen, vermits

primo de door de (schoon)vader toegestane opslag van rolbruggen niets met olie had te maken,

secundo het kwestieuze olievat zich geenszins op de locatie bevond van de in gebruik gegeven binnenkoer, maar zich integendeel bevond op een volledig aan het oog onttrokken locatie achter een schuur die nooit aan derden in gebruik werd gegeven,

tertio de werkelijke 'bedrijvigheid' van de firma INTERMETAL MOTORS klaarblijkelijk bestond in het herstellen/ontmantelen van transformatoren en opslag van askarelolie of PCB-olie in ijzeren vaten, en niet zozeer in de opslag van rolbruggen waarvoor de binnenkoer in gebruik was gegeven, een gegeven dat pas duidelijk aan het licht kwam tijdens het in 2000 gevoerde gerechtelijke onderzoek,

5/ men onmogelijk kan stellen dat verzoekster feitelijke controle had, laat staan op de hoogte was van de verontreiniging door middel van het kwestieuze olievat, nu het ook voor een zorgvuldige burger onmogelijk is om dingen vast te stellen die men gewoonweg niet kan zien en ook helemaal niet kan vermoeden,

6/ een administratief bestuur moeilijk kan stellen dat verzoekster moet aantonen dat ze de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt, wanneer zelfs het parket na een grondig onderzoek niet sluitend kon bewijzen dat de vaten waren achtergelaten door een voormalig gebruiker van het terrein, met name de NV INTERMETAL MOTORS,

en terwijl algemeen wordt aanvaard dat het leveren van een sluitend negatief bewijs moeilijk is, zoniet in bepaalde gevallen onmogelijk, wat tot uiting komt in de terminologie van beslissingen van de OVAM en de minister, waarin wordt aangenomen dat met grote waarschijnlijkheid wordt aangetoond dat men de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt indien men aantoonst dat de verontreiniging door een derde wordt veroorzaakt of indien men aantoonst dat hij de verontreiniging onmogelijk zelf kan hebben veroorzaakt (S. VERBIST, Het Bodemsaneringsdecreet en de overdracht van onroerende goederen: theorie en praktijk, Gent, Larcier, 2005, 98) en bijgevolg met stellige zekerheid kan worden besloten dat noch de Heer Adhémar VERLOO noch de NV DEVERMILL INVEST de kwestieuze bodemverontreiniging hebben veroorzaakt, nu

1/ het voor zich spreekt dat de NV DEVERMILL INVEST de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt, vermits het maatschappelijk doel van de NV DEVERMILL INVEST - een door de dochter en schoonzoon van de Heer Adhémar VERLOO opgerichte vennootschap waarin de grond van de grootouders VERLOO en (schoon)vader VERLOO werd ingebracht - net zomin als de boekhoudkundige gegevens van de NV DEVERMILL INVEST, op geen enkele wijze in verband kunnen worden gebracht met bodemverontreinigende activiteiten.

2/ uit bovenstaand feitenrelaas en het gerechtelijk onderzoek blijkt dat post factum vermoedens zijn gerezen dat de firma INTERMETAL MOTORS het vat/de vaten op de bewuste locatie heeft achtergelaten,

3/ de werkelijke 'bedrijvigheid' van INTERMETAL MOTORS, die van ca. 1985 tot ca. 1989 op de binnenkoer rolbruggen opsloeg, pas aan het licht kwam, voor het eerst in 1998-1999 en vervolgens nog duidelijker tijdens het

in 2000 gevoerde gerechtelijke onderzoek, met name het herstellen/ontmantelen van transformatoren en opslag van askarelolie of PCB-olie in ijzeren vaten,  
en terwijl het bestreden besluit kennelijk is gesteund op een onzorgvuldige feitenvinding en loutere, zelfs totaal verkeerde veronderstellingen en vermoedens van feitelijke controle, die nochtans als determinerende motieven werden aangenomen om tot het bestreden besluit te komen,  
en terwijl een bestuurshandeling uiteraard grondig, correct en afdoende dient te worden gemotiveerd,  
zodat uit de inhoud van de motieven kan worden afgeleid dat de Vlaamse Minister van Leefmilieu de gegevens van het dossier niet correct heeft beoordeeld, daar waar men op grond van de materiële motiveringsplicht kan verwachten dat zowel de omstandigheden (feitelijke juistheid der motieven) als de kwestieuze omstandigheden waar de overheid zich op beroept juist worden geïnterpreteerd (juridische juistheid der motieven),  
en zodat eveneens een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient te worden weerhouden, nu de beslissing van de Vlaamse Minister van Leefmilieu niet is gestoeld op een correcte feitenvinding".

5. De verwerende partij werpt vooreerst op dat de verzoekende partij niet tegelijk de schending kan aanvoeren van de materiële en de formele motiveringsplicht en dat het inroepen van de schending van de formele motiveringsplicht alleszins als ongegrond moet worden afgewezen wanneer, zoals in casu het geval is, de motieven van het bestreden besluit inhoudelijk worden bekritiseerd. Voorts stelt zij met betrekking tot de kwestie van het veroorzaken van de vastgestelde verontreiniging dat minstens een gedeelte ervan ontstaan is op een ogenblik dat de verzoekende partij eigenaar was van het terrein en er de volledige controle over had, dat het ongemoeid laten van een lekkend vat gelijkstaat met het veroorzaken van bodemverontreiniging, dat dergelijke zienswijze niet noopt tot een interpretatie van artikel 10, § 2, van het bodemsaneringsdecreet maar een wijze van "veroorzaken" is, dat in het begrip veroorzaken niet enkel het handelen maar ook het niet-handelen begrepen is, dat het niet onredelijk is te oordelen dat een eigenaar geacht wordt te weten wat er op zijn eigendom gebeurt, dat het vat vermoedelijk reeds aanwezig was bij het vertrek van een gebruiker van het terrein en dat mag worden verondersteld dat de vorige eigenaar, Adhémair Verloo, het in gebruik gegeven goed heeft geïnspecteerd, dat het gebeurlijk nalaten van dergelijke inspectie moet worden aangemerkt als een onzorgvuldigheid in hoofde van de eigenaar, dat de bewering van de verzoekende partij dat zij niet op de hoogte was van de aanwezigheid van het vat niet wegneemt dat ze daarvan op de hoogte behoorde te zijn, dat uit het strafonderzoek is gebleken dat de werkelijke bedrijvigheid van de laatste gebruiker, de NV Intermetal Motors, bestond uit het herstellen van transformatoren en de opslag van askarelolie in ijzeren vaten, dat indien de verzoekende partij zorgvuldiger had gehandeld zij op de hoogte was geweest van de

werkelijke activiteiten die op het in gebruik gegeven terrein werden uitgeoefend, dat de uitkomst van het strafonderzoek niet tot gevolg heeft dat de verzoekende partij niet als veroorzaker van de bodemverontreiniging mag worden beschouwd en dat de verzoekende partij niet aantoont dat de verontreiniging door een derde werd veroorzaakt in de periode dat de verzoekende partij volledige controle had over het terrein en evenmin dat ze de verontreiniging onmogelijk zelf kan hebben veroorzaakt.

6. In haar memorie van wederantwoord repliceert de verzoekende partij dat het middel niet de schending van de formele motiveringsplicht behelst. Voorts benadrukt de verzoekende partij dat haar geen onzorgvuldigheid kan worden verweten nu zij de in gebruik gegeven binnenkoer wel degelijk heeft geïnspecteerd na de beëindiging van het gebruiksrecht, dat het vat met askarelolie niet werd aangetroffen op de in gebruik gegeven binnenkoer maar op een aan het oog onttrokken plaats achter een schuur, dat de werkelijke bedrijvigheid van de NV Intermetal Motors pas aan het licht kwam tijdens het in 2000 gevoerde gerechtelijk onderzoek, dat uit voormelde feitelijke elementen volgt dat ze niet op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging, minstens dat er ernstige twijfels bestaan omtrent de feitelijke correctheid van de motivering van het bestreden besluit. Ten slotte stelt de verzoekende partij nog dat de in het bestreden besluit opgegeven motivering tegenstrijdig is wat betreft het veroorzaken van de verontreiniging.

### *Beoordeling*

7. Wat betreft de draagwijdte van het middel dient voorafgaandelijk vastgesteld te worden dat de verzoekende partij zich niet beroept op de schending van de formele motiveringsplicht, zodat niet moet worden ingegaan op de uiteenzetting van de verwerende partij over de verhouding tussen de formele en de materiële motiveringsplicht.

8. Artikel 10, § 2, van het bodemsaneringsdecreet bepaalde ten tijde van het bestreden besluit dat de aangewezen saneringsplichtige niet tot bodemsanering dient over te gaan indien hij onder meer het bewijs levert dat "hij de bodemverontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt".

Er bestaat geen reden om het "veroorzaken" in de zin van voormelde bepaling restrictief op te vatten en te beperken tot handelingen of actieve daden van bodemverontreiniging. Nalatigheid of het zich - al dan niet bewust -

onthouden van het stellen van bepaalde handelingen, kan evenzeer de oorzaak zijn van bodemverontreiniging.

Te dezen is de verwerende partij van oordeel dat de vastgestelde bodemverontreiniging gemengd van aard is en dat een gedeelte ervan is ontstaan op een ogenblik dat de verzoekende partij eigenaar was van het terrein waarop het lekkend vat - als directe verontreinigingsbron - is aangetroffen. De verzoekende partij wordt op haar saneringsplicht aangesproken precies omdat ze nalatig is geweest in het beheer van de grond waarvan ze eigenaar is.

In de gegeven omstandigheden is het niet relevant dat het vat door een vroegere gebruiker van het terrein is achtergelaten. De verantwoordelijkheid van de verzoekende partij situeert zich immers in de periode ná de stopzetting van bedoelde activiteiten. Overigens kan, aanknopend bij het standpunt van de verzoekende partij dat het gebruiksrecht beperkt was tot de binnenkoer terwijl het vat werd achtergelaten op een plaats die nooit aan derden in gebruik is gegeven, niet anders dan geconcludeerd worden dat de bodemverontreiniging is ontstaan op een perceel waarover de verzoekende partij ononderbroken feitelijke controle heeft gehad.

Dat de voormalige gebruiker zijn werkelijke bedrijvigheid - het herstellen en ontmantelen van transformatoren annex de opslag van PCB-olie in ijzeren vaten - verborgen zou hebben gehouden voor de toenmalige eigenaar van het terrein, ontslaat de verzoekende partij evenmin van haar verantwoordelijkheid in de periode na de stopzetting van die activiteiten.

De verzoekende partij wijst er weliswaar op dat het vat in kwestie "aan het oog onttrokken" was door zijn ligging achter een schuur, maar de verzoekende partij kan op grond van de niet-betwiste gegevens van de zaak bezwaarlijk ontkennen dat het vat door zijn bovengrondse ligging zichtbaar was. Daarenboven gaat het om een "verroest" vat, zodat aangenomen kan worden dat het niet slechts kortstondig maar gedurende langere tijd permanent zichtbaar was. Wat voorafgaat vindt trouwens bevestiging in het navolgend proces-verbaal dat een ambtenaar van OVAM heeft opgesteld naar aanleiding van de vondst van het vat. Bij die gelegenheid heeft de huurder van de weide waar het vat werd aangetroffen, verklaard dat hij "dacht dat het vat van de eigenaar was en (...) het om die reden al die tijd onaangeroerd (heeft) laten liggen".

Er wordt niet aangetoond dat de motieven van het bestreden besluit feitelijk onjuist zijn, noch kan worden aangenomen dat de verwerende partij op grond van die motieven niet in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Het bodemsaneringsdecreet laat ten slotte niet toe de veroorzaker van bodemverontreiniging vrij te stellen van de verplichting tot bodemsanering op grond van het argument dat het maatschappelijk doel noch de boekhoudkundige gegevens van de vennootschap bodemverontreinigende activiteiten vermelden.

Het eerste middel is ongegrond.

### *B. Tweede middel*

#### *Standpunt van de partijen*

9. De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van de formele en de materiële motiveringsplicht, van het zorgvuldigheidsbeginsel, juncto de schending van artikel 10, § 2, van het bodemsaneringsdecreet en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partij stelt wat volgt :

"doordat de Vlaamse Minister van Leefmilieu in haar bestreden besluit zonder meer het advies van de Adviescommissie Bodemsanering overneemt, waarin wordt bevestigd dat beroepster geen bewijs levert dat ze de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt,

terwijl de minister nalaat een eigen motivering weer te geven, maar louter verwijst naar het verweer van de OVAM en het advies van de Adviescommissie Bodemsanering die stellen dat beroepster geen bewijs levert dat ze de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt,

en terwijl de argumenten van deze Adviescommissie, bij gebreke aan een eigen motivering van de minister, als de enige overwegingen moeten worden beschouwd die het bestreden besluit schragen, wat als tegenstrijdig en in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, de formele en materiële motiveringsplicht en het beginsel van de hoorplicht, moeten worden beschouwd,

en terwijl zodoende de minister niet enkel verzaakt aan haar motiveringsplicht door haar besluit niet afdoende te motiveren, maar eveneens zonder meer een advies overneemt, nu uit de feiten wel degelijk kan afgeleid worden dat de voorwaarden voor het onschuldig bezit zijn vervuld (...),

zodat het bestreden besluit duidelijk is genomen in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, de formele en materiële motiveringsplicht".

10. De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij andermaal tegelijk de schending van de formele en de materiële motiveringsverplichting aanvoert en dat het middel feitelijke grondslag mist nu het bestreden besluit wel degelijk een eigen motivering bevat.

11. In de memorie van wederantwoord gaat de verzoekende partij in de eerste plaats opnieuw in op de verhouding tussen de materiële en de formele motiveringsplicht en vervolgens stelt zij dat een opsomming van het feitenrelaas en een letterlijke overname van het advies van de Adviescommissie Bodemsanering niet volstaan als afdoende motivering.

### *Beoordeling*

12. Zonder te moeten ingaan op de precieze juridische verhouding tussen de materiële en de formele motiveringsverplichting, kan volstaan worden met de vaststelling dat het middel feitelijke grondslag mist aangezien de motivering van het bestreden besluit, zoals weergegeven bij de samenvatting van de feiten, geenszins beperkt is tot een overname van het advies van de Adviescommissie Bodemsanering maar tevens motieven bevat waarbij de bevoegde Vlaamse minister, weliswaar overeenstemmend met voormeld advies, uitdrukkelijk aangeeft waarom de verzoekende partij niet voldoet aan de eerste voorwaarde van artikel 10, § 2, van het bodemsaneringsdecreet.

Het tweede middel is ongegrond.

## **BESLISSING**

**1. De Raad van State verwerpt het beroep.**

**2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negenentwintig april tweeduizend en tien, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Eric Brewaeys,    | waarnemend kamervoorzitter, |
| Pierre Barra,     | staatsraad,                 |
| Peter Sourbron,   | staatsraad,                 |
| bijgestaan door   |                             |
| Elisabeth Impens, | griffier.                   |

**De griffier**

**De voorzitter**

**Elisabeth Impens**

**Eric Brewaeys**