

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

nr. 221.729 van 13 december 2012

in de zaak A. 197.781/VII-37.893.

In zake : de Comm. V. REDEVCO RETAIL BELGIUM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dominique Devos
kantoor houdend te 1050 Brussel
Louizalaan 106
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Filip Vincke
kantoor houdend te 8580 Avelgem
Kasteelstraat 13
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 23 september 2010, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Leefmilieu, Natuur en Cultuur van 28 juli 2010 waarbij het beroep ingesteld tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij van 23 juli 2009, waarbij deze beslist dat de Comm. V. Redevco Retail Belgium niet aantoonde dat zij conform de bepalingen van de artikelen 110, § 1, 4°, en 110, § 1, 3°, juncto artikel 23, § 2, van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming 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.

Auditeur Rita Van Den Eeckhout heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 14 juni 2012.

Kamervoorzitter Luc Hellin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn Goovaerts, die loco advocaat Dominique Devos verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Filip Vincke, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Rita Van Den Eeckhout 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 commanditaire vennootschap Redevco Retail Belgium, actief als vastgoedonderneming, is eigenaar van een grond gelegen aan de Bergensesteenweg 65 te Sint-Pieters-Leeuw, thans kadastraal gekend als

Vlaams-Brabant, Sint-Pieters-Leeuw, afdeling 1, sectie A, perceel nr. 147 C, die, onder andere, het vroegere perceel nr. 147 B omvat. Zij kocht de grond op 31 oktober 2002 van de NV Het Onroerend Vermogen.

Op het voormalige perceel nr. 147 B werd vanaf 1 januari 1994 een (vernieuwde) droogkuis geëxploiteerd door derden. De zaak werd in 2007 stopgezet.

3.2. Naar aanleiding van een mogelijke overdracht van het terrein wordt in oktober 1998 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan het verslag is getiteld "Oriënterend bodemonderzoek Maxi-GB (MM 688) Steenweg op Bergen 65 te St-Pieters-Leeuw".

Het verslag vermeldt dat perceel nr. 147 B dient te worden opgenomen in het register van verontreinigde gronden, omdat uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat in het grondwater, voor de parameters minerale olie, VAK, koper, lood en zink, de concentraties hoger liggen dan 80 % van de respectievelijke bodemsaneringsnormen. De bodemsaneringsdeskundige oordeelt dat het om een historische verontreiniging gaat en dat er ernstige aanwijzingen zijn van een ernstige bedreiging.

3.3. In toepassing van het ministerieel besluit van 5 december 2001 houdende toepassing van artikel 48 tot afwijking van de toepassing van de artikelen 37, 38 en 39 van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (hierna : ministerieel besluit van 5 december 2001), gaat de rechtsvoorganger van de verzoekende partij op 5 december 2001 een eenzijdige verbintenis tot oriënterend bodemonderzoek en bodemsanering (hierna : eenzijdige verbintenis) aan en stelt zij, tot waarborg van die verbintenis, op 17 januari 2002 een financiële zekerheid.

3.4. Op 12 april 2002 wordt een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan het verslag is getiteld "Oriënterend bodemonderzoek Bergensesteenweg 65 te Sint-Pieters-Leeuw (MM668+SS773)".

3.5. Op grond van dit oriënterend bodemonderzoek besluit de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna : OVAM) op 5 juli 2002 dat er ernstige aanwijzingen zijn dat het kadastrale perceel nr. 147 B aangetast is door een historische bodemverontreiniging, die een ernstige bedreiging vormt. Zij meent echter dat geen definitieve uitspraak kan worden gedaan over de ernst van de bodemverontreiniging, omdat informatie met betrekking tot de aard, hoeveelheid, concentratie en oorsprong van de verontreinigende stoffen, de mogelijkheid op verspreiding ervan en het gevaar op blootstelling eraan van mensen, planten en dieren en van het grond- en oppervlaktewater, evenals een prognose van de spontane evolutie van de verontreinigde bodem naar de toekomst toe, ontbreekt. Ook vestigt zij de aandacht op de eenzijdige verbintenis van de verzoekende partij om uiterlijk op 30 september 2002 een voorstel van beschrijvend bodemonderzoek over te maken.

Aan de NV Het Onroerend Vermogen laat OVAM op 5 juli 2002 weten dat, aangezien voor het betrokken perceel door de verzoekende partij een eenzijdige verbintenis tot bodemsanering werd aangegaan en OVAM over een bankwaarborg ter uitvoering van deze bodemsanering beschikt, de overdracht kan plaatsvinden.

3.6. Op 24 juni 2004 wordt een verslag oriënterend bodemonderzoek opgesteld getiteld "Oriënterend bodemonderzoek Bergensesteenweg 65 te Sint-Pieters-Leeuw (MM688+SS773)" met in bijlage een "Aanvulling oriënterend bodemonderzoek Bergensesteenweg 65 te Sint-Pieters-Leeuw" van 9 december 2004.

3.7. De verzoekende partij meldt op 14 december 2004 aan OVAM dat zij van plan is perceel nr. 147 B over te dragen.

3.8. Op 21 januari 2005 maant OVAM de verzoekende partij, op basis van de reeds uitgevoerde oriënterende bodemonderzoeken en als overdrager, aan om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren.

3.9. OVAM beslist echter op 24 februari 2005 dat de verzoekende partij aantoont dat zij, conform de bepalingen van artikel 31, § 1, juncto artikel 10, § 1, van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (hierna : bodemsaneringsdecreet), niet verplicht is om tot bodemsanering over te gaan, omdat "(...) er op de grond meerdere exploitanten aanwezig zijn; (...) op de plaats waar in het grondwater 1,2-dichlooretheen werd aangetroffen, een wasserij gevestigd is, die uitgebaat wordt door de heer en mevrouw Jan Demeyer - Els De Zutter sinds 1 januari 1994; (...) de verontreiniging met 1,2-dichlooretheen in verband kan worden gebracht met de activiteiten van deze wasserij (...)" en "(...) de heer en mevrouw Jan Demeyer - Els De Zutter exploitant is van het deel van het terrein waar de verontreiniging met 1,2-dichlooretheen werd aangetroffen; (...) conform artikel 10, §1 van het Bodemsaneringsdecreet de verplichting om op eigen kosten tot bodemsanering over te gaan op de exploitant rust", zodat "(...) de saneringsplicht dan ook (op) de heer en mevrouw Jan Demeyer - Els De Zutter rust en niet op de overdrager".

3.10. Op 13 september 2005 maakt de erkende bodemsaneringsdeskundige een verslag van oriënterend bodemonderzoek op getiteld "Actualiserend oriënterend bodemonderzoek, Bergensesteenweg 65 te Sint-Pieters-Leeuw (MM 688 + SS 773) - 816458" en op 13 december 2006 werd bij dit verslag een aanvulling gevoegd.

3.11. Op 18 mei 2007 meldt de verzoekende partij aan OVAM haar voornemen de betreffende grond over te dragen en zij maakt eveneens een verslag van oriënterend bodemonderzoek over, opgesteld op 11 april 2007 en getiteld "Oriënterend bodemonderzoek Redevco Sint-Pieters-Leeuw Hypermarkt, tankstation, garagewerkplaats, droogkuis - projectnummer 07/07445".

3.12. OVAM beslist op 5 juli 2007 dat, "gelet op het schrijven van de OVAM dd. 24.02.2005,(...) waarbij de verplichting om tot bodemsanering over te gaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 10 §1 voor het deel van het terrein waar de verontreiniging in het grondwater ter hoogte van peilbuis E1 wordt aangetroffen niet op Redevco Retail Belgium Comm. V rust en gezien dat in het kader van het ministerieel besluit houdende afwijking van de toepassing van de artikelen 37, 38 en 39 van het decreet betreffende de bodemsanering voor het voormelde kadastraal perceel op 17.01.2002 door Redevco Retail Belgium Comm. V. een éézijdige verbintenis (nr. 701) tot bodemsanering werd aangegaan en dat de OVAM beschikt over een bankwaarborg ter uitvoering van deze bodemsanering", de geplande overdracht kan plaatsvinden "mits naleving van de bepalingen van artikel 36 van het bodemsaneringsdecreet en de navolgende bepalingen aangaande de geldigheid van een oriënterend bodemonderzoek bij overdracht".

3.13. Op 23 juli 2007 stellen de exploitanten van de droogkuis OVAM in kennis van hun voornemen om hun exploitatie stop te zetten.

3.14. OVAM maant de exploitant op 6 september 2007 aan, overeenkomstig artikel 44 juncto artikel 39, § 1, van het bodemsaneringsdecreet, om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren.

3.15. De exploitant beroept zich bij brief van 4 oktober 2007 op artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet.

3.16. OVAM beslist op 3 december 2007 dat de exploitant niet aantoonst dat hij conform de bepalingen van artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet niet verplicht is om tot bodemsanering over te gaan en dat hij verplicht is in te gaan op de aanmaning van 6 september 2007 om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren met betrekking tot perceel nr. 147 B.

3.17. Op 27 augustus 2008 stelt de bodemsaneringsdeskundige, op vraag van de verzoekende partij een verslag van "beperkt bodemonderzoek te Sint-Pieters-Leeuw (Bergensesteenweg 65)" op. Dit bodemonderzoek werd louter ter informatie gevoerd, teneinde na te gaan of er duidelijke aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging op het gedeelte van het terrein dat als droogkuis werd gebruikt. De bodemsaneringsdeskundige concludeert dat "na analyse van het grondwaterstaal (...) concentraties boven de richtwaarde (zijn) vastgesteld voor tetrachlooretheen, trichlooretheen, cis+trans-1,2-dichlooretheen en vinylchloride" en dat een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk is, omdat "er een duidelijke aanwijzing is dat de verhoogde concentraties een ernstige bodemverontreiniging vormen voor mens of milieu".

3.18. Op 9 maart 2009 meldt de verzoekende partij aan OVAM dat zij van plan is perceel nr. 147 C over te dragen en zij maakt een verslag van oriënterend bodemonderzoek over, opgesteld op 20 februari 2009 en getiteld "Oriënterend bodemonderzoek Redevco Bergensesteenweg 65, Sint-Pieters-Leeuw Projectnummer 09/09680". De erkende bodemsaneringsdeskundige komt tot het volgende besluit :

"1) VOCI's

Na analyse van de stalen zijn concentraties boven de bodemsaneringsnorm gevonden voor tetrachlooretheen, trichlooretheen en cis+trans-1,2-dichlooretheen in het grondwater ter hoogte van de voormalige droogkuis. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als een historische verontreiniging omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt zijn door de droogkuis voor 1993, de ingebruikname van een gesloten droogkuisstelsel.

Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er duidelijke aanwijzingen zijn dat deze historische bodemverontreiniging een ernstige bodemverontreiniging vormt. Bijgevolg moet er een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Er zijn geen voorzorgsmaatregelen noodzakelijk.

Bij brief van 24 februari 2005 heeft de OVAM in de 'juridische uitspraak i.v.m. artikel 31 juncto artikel 10 van het Bodemsaneringsdecreet (Dossier Redevco te Sint-Pieters-Leeuw)' verklaard dat de saneringsplicht rust op de heer en mevrouw Jan De Meyer- Els De Zutter als exploitanten van de wasserij en niet op overdrager Redevco.

2) MTBE

Na analyse van de stalen zijn concentraties boven de bodemsaneringsnorm

gevonden voor MTBE in het grondwater ter hoogte van het aangrenzende perceel met het tankstation. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als een historische verontreiniging omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt zijn door het tankstation voor de ingebruikname van het waterdrainagesysteem en heraanleg van het tankstation in 1994.

Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er duidelijke aanwijzingen zijn dat deze historische bodemverontreiniging een ernstige bodemverontreiniging vormt. Bijgevolg moet er een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Er is voor deze verontreiniging reeds een beschrijvend bodemonderzoek opgesteld in opdracht van Shell dat ingediend is bij BOFAS, maar voorlopig nog niet ingediend werd bij de OVAM.

Er zijn geen voorzorgsmaatregelen noodzakelijk.

3) minerale olie

(...)

Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er geen duidelijke aanwijzingen zijn dat deze historische bodemverontreiniging een ernstige bodemverontreiniging vormt. Bijgevolg moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

(...)

4) arseen

(...)

Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er geen duidelijke aanwijzingen zijn dat deze historische bodemverontreiniging een ernstige bodemverontreiniging vormt. Bijgevolg moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

(...)"

3.19. OVAM deelt op 8 mei 2009 mee dat de grond nog niet kan worden overgedragen en maant de verzoekende partij aan om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren voor de historische verontreiniging met vluchtige organische chloorverbindingen (hierna : VOCl's) in het grondwater ter hoogte van de voormalige droogkuis.

3.20. De verzoekende partij vraagt bij brief van 4 juni 2009 vrijstelling van de saneringsplicht.

3.21. Op 23 juli 2009 beslist OVAM dat de verzoekende partij niet wordt vrijgesteld van de verplichting om het beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren voor de historische bodemverontreiniging tot stand gekomen op het perceel nr. 147 B.

3.22. Met een brief van 14 augustus 2009 tekent de verzoekende partij bij de bevoegde Vlaamse minister beroep aan tegen die beslissing van OVAM.

3.23. Op 28 juli 2010 verklaart de Vlaamse minister van Leefmilieu, Natuur en Cultuur het beroep van de verzoekende partij ongegrond en bevestigt zij de beslissing van OVAM van 23 juli 2009.

Dit is het bestreden besluit dat luidt als volgt :

"(...)

Overwegende dat in het kader van voorliggend administratief beroep tegen de OVAM-beslissing van 23 juli 2009 uitsluitend kan beoordeeld worden of de OVAM de beroepster terecht als saneringsplichtige heeft aangeduid en of de beroepster voldoet aan de voorwaarden voor vrijstelling van saneringsplicht; dat de beslissing van de OVAM om al dan niet ambtshalve op te treden wanneer een saneringsplichtige in gebreke blijft een opportuniteitsbeslissing van de OVAM is die niet het voorwerp kan uitmaken van een administratief beroep; dat dit bijgevolg buiten het kader van het administratief beroep valt;

Overwegende dat de OVAM de beroepster aanmaande nadat zij melding van overdracht van de grond deed op 9 maart 2009; dat de beroepster bij deze melding het verslag van oriënterend bodemonderzoek met als titel 'Oriënterend bodemonderzoek REDEVCO Bergensesteenweg te SINT-PIETERS-LEEUEW (09/09680)' d.d. 20 februari 2009 voegde, waaruit bleek dat het grondwater verontreinigd is met VOCI's ter hoogte van de voormalige droogkuis; dat de OVAM de beroepster op grond van deze melding van overdracht overeenkomstig artikel 109, §1 Bodemdecreet aanmaande tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek voor de historische verontreiniging van het grondwater met VOCI's; dat de OVAM de beroepster rechtsgeldig kon aanmanen tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek vermits de melding van overdracht d.d. 9 maart 2009 een nieuwe rechtsgrond is; dat de beroepster zich biigevolg niet meer op de OVAM-beslissing van 24 februari 2005, waarbij gesteld werd dat beroepster niet saneringsplichtig is overeenkomstig artikel 10, §1 Bodemsaneringsdecreet, kan beroepen aangezien de melding van overdracht van 9 maart 2009 een nieuwe overdracht en dus nieuwe rechtsgrond is;

Overwegende dat de OVAM in de bestreden beslissing stelt dat in artikel 177, §3 Bodemdecreet wordt bepaald dat de beslissingen van de OVAM waarbij geoordeeld werd dat de saneringsplichtige persoon aantoonst dat hij voldoet aan de voorwaarden van artikel 10, §2 en 31, §2 en §3 Bodemsaneringsdecreet, van kracht blijven; dat dit betekent dat de beslissingen die de OVAM heeft genomen overeenkomstig artikel 10, §1 Bodemsaneringsdecreet niet van kracht blijven en de overdrager zich nu niet meer kan beroepen op de beslissing van de OVAM van 24 februari 2005; dat in

tegenstelling tot wat de OVAM voorhoudt, artikel 177, §3 Bodemdecreet niet betekent dat de beslissingen van de OVAM en de Vlaamse regering waarbij geoordeeld wordt dat degene die door de OVAM aangemaand werd niet saneringsplichtig is op grond van artikel 10, §1 Bodemsaneringsdecreet omdat er een exploitant aanwezig was op de over te dragen grond, geen rechtskracht meer zouden hebben; dat de OVAM in casu in haar beslissing van 24 februari 2005 oordeelde dat de beroepster niet saneringsplichtig is vermits de heer en mevrouw JAN DEMEYER - ELS DE ZUTTER exploitant zijn van het deel van het terrein waar de verontreiniging werd aangetroffen; dat de betekenis van de OVAM-beslissing van 24 februari 2005 volgt uit de samenlezing van de artikelen 31, 10, §1 en 39, §3 Bodemsaneringsdecreet; dat indien de OVAM oordeelt dat de aangemaande niet saneringsplichtig is omdat er een exploitant aanwezig is, de gemelde overdracht van de grond kan plaatsvinden; dat de beroepster een nieuwe melding van overdracht deed op 9 maart 2009 en zich bijgevolg niet meer op de OVAM-beslissing van 24 februari 2005 kan beroepen aangezien het hier om een andere overdracht gaat; dat een nieuwe melding van overdracht een nieuwe rechtsgrond vormt op basis waarvan de OVAM de overdrager kan aanmanen tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek; dat de OVAM de beroepster bijgevolg rechtsgeldig kon aanmanen tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek op grond van artikel 109, §1 Bodemdecreet nadat de beroepster een nieuwe melding van overdracht deed op 9 maart 2009;

Overwegende dat er dus twee saneringsplichtigen zijn, elk op een verschillende rechtsgrond, enerzijds de heer en mevrouw JAN DEMEYER - ELS DE ZUTTER op grond van de melding van stopzetting van risico-activiteiten overeenkomstig artikel 44 toenmalig Bodemsaneringsdecreet en anderzijds de huidige beroepster op grond van de melding van overdracht d.d. 9 maart 2009 overeenkomstig artikel 103 Bodemdecreet;

Overwegende dat de beroepster in voorliggend geval op grond van melding van overdracht werd aangemaand om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren voor de historische verontreiniging met VOC's in het grondwater ter hoogte van de voormalige droogkuis; dat zij zich bijgevolg voor de vrijstelling van saneringsplicht uitsluitend kan beroepen op de decretaal bepaalde voorwaarden van artikel 110, §1 Bodemdecreet; dat bijgevolg moet beoordeeld worden of de beroepster als eigenaar voldoet aan de voorwaarden van artikel 110, §1, 4° en 110, §1, 3° juncto 23, §2 Bodemdecreet;

(...)

Overwegende dat de beroepster om zich te kunnen beroepen op artikel 110, §1, 4° Bodemdecreet moet aantonen dat er een exploitant of gebruiker op de over te dragen grond aanwezig is, dat deze exploitant of gebruiker niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 23, §1, en dat de bodemverontreiniging volledig tot stand gekomen is tijdens de periode dat de exploitant de grond in exploitatie of de gebruiker de grond in gebruik had;

(...)

Overwegende dat de exploitant van de droogkuis waarnaar de beroepster verwijst, de heer en mevrouw JAN DEMEYER - ELS DE ZUTTER, op het ogenblik dat de beroepster de grond wenst over te dragen, niet meer op de grond aanwezig is, noch als exploitant, noch als gebruiker; dat de huurovereenkomst

immers beëindigd werd op 30 juni 2007 en de exploitant op 19 juli 2007 de intentie om tot stopzetting van de droogkuisactiviteiten over te gaan aan de OVAM heeft gemeld; dat bovendien de verontreiniging ontstaan is voordat de heer en mevrouw JAN DEMEYER - ELS DE ZUTTER de grond in exploitatie namen; dat de bodemsaneringsdeskundige immers stelt dat de bodemverontreiniging ontstaan is in de periode 1970-1993 en de heer en mevrouw JAN DEMEYER - ELS DE ZUTTER de grond pas in 1994 in exploitatie namen;

Overwegende dat de beroepster niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 110, §1, 4° Bodemdecreet;

Overwegende dat de beroepster zich tevens kan beroepen op artikel 110, §1, 3° juncto 23, §2 Bodemdecreet;

(...)

Overwegende dat de beroepster om zich te kunnen beroepen op artikel 23, §2 Bodemdecreet moet aantonen dat zij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt én dat de bodemverontreiniging is tot stand gekomen voor het tijdstip waarop zij eigenaar van de grond werd en zij niet op de hoogte was en niet op de hoogte behoorde te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik dat zij eigenaar van de grond werd;

(...)

Overwegende dat de aanwezige historische verontreiniging met VOCl's in het grondwater volgens de erkende bodemsaneringsdeskundige veroorzaakt werd door de uitbating van de droogkuisinstallatie op de grond; dat de verontreiniging tot stand gekomen is in de periode 1970-1993; dat in 1993 overgeschakeld werd op een gesloten droogkuisstelsel; dat de beroepster in 2002 eigenaar van de grond werd; dat de beroepster bijgevolg de verontreiniging niet zelf veroorzaakt heeft;

Overwegende dat aan de eerste voorwaarde van artikel 23, §2 Bodemdecreet voldaan is;

(...)

Overwegende dat de beroepster eigenaar geworden is nadat de verontreiniging ontstaan is; dat de beroepster eigenaar geworden is in 2002 en de verontreiniging een historische verontreiniging betreft die ontstond in de periode 1970-1993;

Overwegende dat aan de tweede voorwaarde van artikel 23, §2 Bodemdecreet voldaan is;

(...)

Overwegende dat op het ogenblik dat de beroepster de grond aankocht op 31 oktober 2002 er een droogkuis uitgebaat werd; dat deze droogkuis volgens de gegevens van de oriënterende bodemonderzoeken al sedert 1970 op de grond gevestigd was; dat er in 1974 een vergunning verleend werd voor de exploitatie van een winkel voor kleinhandel met o.a. een wassalon en een droogkuismachine met gebruik van perchloorethyleen; dat op het ogenblik van de verwerving door de beroepster reeds twee oriënterende bodemonderzoeken, in opdracht van de rechtsvoorganger van de beroepster, uitgevoerd werden op de grond, m.n. in april 1999 en april 2002; dat deze bodemonderzoeken uitdrukkelijk vermeld worden in de aankoopakte; dat uit de bodemonderzoeken blijkt dat er ernstige aanwijzingen zijn dat op de grond een historische

bodemverontreiniging voorkomt die een ernstige bedreiging vormt; dat deze conclusie ook opgenomen is in het bodemattest van de grond; dat uit het oriënterend bodemonderzoek van april 2002 duidelijk blijkt dat voor o.a. 1,2-dichlooretheen (som) in het grondwater 80% van de bodemsaneringsnorm bestemmingstype II overschreden wordt; dat de grond bijgevolg moet opgenomen worden in het register van verontreinigde gronden en dat er ernstige aanwijzingen zijn dat de historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt; dat de beroepster bijgevolg op het ogenblik van de verwerving van de grond ervan op de hoogte was dat de grond verontreinigd was; dat er immers in het oriënterend bodemonderzoek van 2002 een verhoogde concentratie VOCl's in het grondwater was vastgesteld; dat de beroepster in 2002 zelfs zonder dat dit bevestigd werd in een oriënterend bodemonderzoek ervan op de hoogte moest zijn dat de jarenlange exploitatie van een droogkuis bodemverontreiniging kon veroorzaken; dat een verontreiniging met VOCl's immers typerend is voor de exploitatie van een droogkuis; dat een droogkuis een milieubelastende activiteit is waarvan de negatieve gevolgen voor de bodem op het tijdstip van verwerving al gekend waren; dat de beroepster bovendien professioneel actief is in de vastgoedsector en bijgevolg op basis van de voorliggende gegevens een inschatting kon maken van de verontreinigingstoestand van de grond;

Overwegende dat de beroepster een eenzijdige verbintenis tot bodemsanering heeft aangegaan; dat de OVAM na de uitvoering van het oriënterend bodemonderzoek d.d. april 2002 van oordeel is dat er voor de parameters minerale olie, benzeen, toluen, ethylbenzeen, xyleen, MTBE, koper en lood ernstige aanwijzingen zijn dat de historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt; dat OVAM op 5 juli 2002 de beroepster erop wees dat voor deze verontreinigingen een beschrijvend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd; dat bijgevolg duidelijk was dat de grond verontreinigd was op het ogenblik dat de beroepster de grond verwierf; dat de beroepster ter nakoming van de eventuele saneringsverplichtingen voor deze verontreinigingen een financiële zekerheid heeft gesteld;

Overwegende dat de beroepster niet voldoet aan de bovenvermelde voorwaarden om als onschuldig bezitter te worden erkend en derhalve dient over te gaan tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek en desgevallend bodemsanering voor de historische verontreiniging van het grondwater met VOCl's;

(...)

Overwegende dat beroepster meent dat zij de grond kan overdragen zonder eerst nog een beschrijvend bodemonderzoek te moeten uitvoeren voorafgaand aan de gemelde overdracht d.d. 9 maart 2009; dat beroepster van mening is dat indien OVAM nu zou stellen dat de overdracht niet kan plaatsvinden gezien eerst nog een beschrijvend bodemonderzoek moet uitgevoerd worden, het de bepalingen van het ministerieel besluit van 5 december 2001 en de eenzijdige verbintenis schendt; dat de beroepster er bovendien op wijst dat het feit dat deze eenzijdige verbintenis en de financiële zekerheid voorhanden zijn in het verleden voor dezelfde grond als reden aanvaard werd om de overdracht van grond toe te laten zonder dat voorafgaand aan de overdracht van de grond een beschrijvend bodemonderzoek moest worden uitgevoerd; dat beroepster besluit

dat deze reden uiteraard gehandhaafd moet blijven voor voorliggende overdracht; dat de melding van overdracht van de grond die aan de basis van de bestreden beslissing ligt, dateert van 9 maart 2009; dat de overdracht die versneld kon doorgaan en waarvoor de beroepster een eenzijdige verbintenis heeft afgesloten en een financiële zekerheid gesteld heeft, dateert van 2002; dat deze overdracht inderdaad kon doorgaan aangezien de beroepster bij ministerieel besluit toelating kreeg om de verplichtingen m.b.t. bodemsanering voor de grond te laten plaatsvinden na de geplande overdracht en de beroepster een eenzijdige verbintenis afsloot en een financiële zekerheid stelde ter waarborg van de uitvoering van deze verplichtingen; dat deze overdracht ook effectief doorging aangezien op 31 oktober 2002 de grond eigendom werd van de beroepster d.m.v. aankoop; dat dan ook duidelijk is dat de geplande overdracht waarvoor de beroepster melding deed op 9 maart 2009 een andere overdracht is dan deze waarvoor zij een eenzijdige verbintenis afsloot, zoals hoger reeds gesteld; dat indien de beroepster de geplande overdracht die op 9 maart gemeld werd, versneld wil laten doorgaan zij de versnelde overdrachtsprocedure zoals bepaald in artikel 115 Bodemdecreet moet naleven; dat deze versnelde overdrachtsregeling erop neerkomt dat de overdracht reeds kan plaatsvinden na de uitvoering van het beschrijvend bodemonderzoek, op voorwaarde dat de verwerver alle eventuele verdere verplichtingen overneemt; dat de beroepster zich voor de huidige geplande overdracht d.d. maart 2009 dus niet meer kan beroepen op de eenzijdige verbintenis en de financiële zekerheid die gesteld werd n.a.v. de overdracht in 2002, die hierdoor kon plaatsvinden; (...)"

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

4. De verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van artikel 45, § 1, van het bodemsaneringsdecreet, van het voormalige artikel 156 en van artikel 122, § 4, van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna : bodemdecreet), van de artikelen 10.3.3, § 4, en 16.4.5 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna : milieubeleidsdecreet), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna : motiveringswet), van het beginsel patere legem quam ipse fecisti en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name

het rechtszekerheids-, het zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel en de motiveringsplicht.

4.1. Zij stelt, vooreerst, dat artikel 45 van het bodemsaneringsdecreet, artikel 156 van het bodemdecreet en de titel inzake milieuhandhaving van het milieubeleidsdecreet voorzien dat OVAM de exploitant die zijn verplichting tot het uitvoeren van een bodemonderzoek niet nakomt, te dezen de exploitanten van de droogkuis die werden aangemaand om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren en aan wie het statuut van onschuldig bezitter werd geweigerd, moet aanmanen, waarna zij kan beslissen om ambtshalve op te treden. De verzoekende partij wijst er op dat het negeren van een aanmaning een milieumisdrijf is in de zin van artikel 16.4.5 van het milieubeleidsdecreet, waardoor bestuurlijke maatregelen kunnen worden opgelegd en zij meent dat OVAM heeft verzaakt aan haar opdracht om, overeenkomstig artikel 10.3.3, § 4, 3°, van het milieubeleidsdecreet, mee te zorgen voor de handhaving van de regelgeving met betrekking tot bodemsanering en aan haar bevoegdheid om ambtshalve op te treden.

Zij zet voorts uiteen dat, hoewel het al dan niet ambtshalve optreden door OVAM een opportuniteitsbeoordeling is, het in gebreke blijven van een saneringsplichtige niet betekent dat deze niet langer saneringsplichtig is, dat uit de memorie van toelichting bij artikel 12 van het bodemdecreet en uit relevante rechtsleer blijkt dat er geen hoofdelijke saneringsplicht is en dat, wanneer een saneringsplichtige in gebreke blijft, OVAM ambtshalve moet optreden en geen nieuwe saneringsplichtige mag zoeken en dat de verwerende partij, in strijd met de bedoeling van het bodemdecreet, een hoofdelijkheid creëert door, naast de saneringsplichtige exploitant ook de verzoekende partij als saneringsplichtige aan te manen.

4.2. De verzoekende partij is vervolgens van oordeel dat het rechtszekerheids- of vertrouwensbeginsel impliceert dat zij moet kunnen vertrouwen op eerdere beslissingen van OVAM die voor het betrokken terrein een saneringsplichtige aanduiden en op het toezicht van OVAM op de naleving van de

uit deze beslissingen voortvloeiende verplichtingen. Zij betoogt dat de beslissing van OVAM van 3 december 2007 de saneringsplicht van de exploitanten van de droogkuis vastlegt, dat deze administratieve rechtshandeling voor haar het recht creëert in het kader van de overdracht van de grond aan geen andere verplichting te moeten voldoen dan het uitvoeren van een bodemonderzoek en het melden van de overdracht, dat het bestreden besluit aldus, minstens impliciet, voormelde administratieve rechtshandeling intrekt en haar, ten onrechte, een saneringsverplichting oplegt, volgend uit de omstandigheid dat OVAM geen gebruik heeft gemaakt van de decretaal voorziene bevoegdheid om ambtshalve op te treden. Zij merkt dienaangaande ook op dat de rechtmatige verwachtingen die zij put uit het gewoonlijk optreden van OVAM te kort werden gedaan, aangezien OVAM reeds op 24 februari 2005 de gelegenheid had om, strokend met haar gebruikelijke werkwijze, de exploitant aan te manen tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek en evenmin ambtshalve is opgetreden, ondanks haar vaste gedrags- of beleidsregel om in geval de saneringsplichtige niet of in onvoldoende mate optreedt, gebruik te maken van die bevoegdheid.

4.3. Volgens de verzoekende partij schendt het bestreden besluit daarenboven de motiveringswet en het motiveringsbeginsel, omdat het niet wordt gedragen door de motieven die het vermeldt. Zij betwist niet dat in 2009 een nieuwe melding van overdracht werd gedaan, noch dat de beslissing van OVAM van 24 februari 2005 onverminderd van toepassing is, doch meent dat de saneringsplicht rust op de exploitanten van de droogkuis, waardoor geen bijkomende saneringsplicht in haren hoofde kan worden gevestigd en dat OVAM ambtshalve had moeten optreden ingevolge het in gebreke blijven van de voormalige exploitanten. Zij doet gelden dat de verwerende partij er verkeerdelijk van uitgaat dat er te dezen twee saneringsplichtigen zijn, dat de cascaderегeling voorzien in het bodemdecreet immers niet van toepassing is wanneer een saneringsplichtige zijn verplichtingen niet nakomt en dat bijgevolg "de (...) ingebrekeblijvende saneringsplichtige consequent en verder aangesproken (moet) worden". Zij stelt dat de verwerende partij in het kader van het administratief

beroep wel kan beoordelen of de beslissing van OVAM opportuun en rechtsgeldig is, aangezien het dossier in zijn totaliteit opnieuw wordt beoordeeld.

4.4. De verzoekende partij meent ten slotte dat het een zorgvuldig besturende overheid niet past haar eigen verantwoordelijkheid tot ambtshalve optreden af te schuiven op een rechtsonderhorige aan wie in het verleden werd bevestigd dat zij niet saneringsplichtig is. Zij betwist niet dat de saneringsplichtigen werden aangeduid op verschillende rechtsgronden, dit belet volgens haar evenwel niet dat men zich moet richten tot de in gebreke blijvende saneringsplichtige.

5. De verwerende partij antwoordt dat artikel 45, § 1, van het bodemsaneringsdecreet bepaalt dat OVAM kan overgaan tot sanering, dat het ambtshalve saneren aldus geen verplichting, maar een mogelijkheid is waarover OVAM, aanvankelijk in samenspraak met de Vlaamse regering en thans autonoom, beslist, dat de melding van overdracht van 9 maart 2009 een nieuwe rechtsgrond vormt op basis waarvan de verzoekende partij rechtsgeldig werd aangemaand, dat het bestreden besluit enkel toepassing maakt van artikel 109 van het bodemdecreet, dat het bodemdecreet niet voorziet dat rekening kan of moet worden gehouden met vorige overdrachten en dat de verzoekende partij geen onderscheid maakt tussen de saneringsplichtige en de saneringsaansprakelijke.

Zij acht het beginsel *patere legem quam ipse fecisti* niet van toepassing, aangezien de eerdere beslissing van OVAM waarbij de exploitant als saneringsplichtige werd aangeduid geen reglementaire akte is, zij herhaalt dat enkel toepassing wordt gemaakt van het bodemdecreet en wijst er op dat verwachtingen die worden gekoesterd tegen de inhoud van wetten of decreten geen rechtmatige verwachtingen zijn. Volgens de verwerende partij vereist de vertrouwensleer bovendien een vergissing van de overheid, wat te dezen niet het geval is, kent de beslissing van 2007 aan de verzoekende partij geen rechten toe en meent de verzoekende partij ten onrechte dat het aanduiden van een

saneringsplichtige impliceert dat geen andere saneringsplichtige meer kan worden aangeduid.

De verwerende partij zet uiteen dat de motiveringsvereiste inhoudt dat uit de motieven moet blijken waarom er in deze of gene zin beslist wordt, maar dat niet is vereist dat op alle argumenten van de beroepsindiener wordt geantwoord, dat zij zich bij de melding van een overdracht dient te houden aan artikel 109 van het bodemdecreet, dat de verzoekende partij niet aantoont dat de bepalingen van het bodemdecreet werden geschonden en dat de omstandigheid dat er twee saneringsplichtigen zijn, niet betekent dat er ook twee aansprakelijken voor de sanering zouden zijn. Zij merkt voorts op dat het bestreden besluit de rechtsgeldigheid van de beslissing van OVAM van 23 juli 2009 wel degelijk toetst, dat de opportuniteit van de toepassing van het bodemdecreet niet tot de appreciatiebevoegdheid van de uitvoerende macht behoort en dat artikel 164 van het bodemdecreet, dat afwijkingen door de Vlaamse regering mogelijk maakt, niet geldt in het kader van een overdracht.

6. De verzoekende partij repliceert dat zij juist aanvoert dat het bestreden besluit een foutieve toepassing maakt van artikel 109 van het bodemdecreet, dat, nu de exploitanten van de droogkuis een milieumisdrijf begaan, er te dezen redenen voorhanden zijn om dat artikel niet toe te passen en dat haar grieven aldus het gevolg zijn van een miskennis van de bepalingen van het bodemdecreet. Zij benadrukt dat zij rechten put uit de beslissing van OVAM van 3 december 2007 en zij verduidelijkt dat zij geen motiveringsgebrek aanvoert, maar wel een schending van de materiële motiveringsplicht, doordat het bestreden besluit overweegt dat er twee saneringsplichtigen zijn en een bijkomende saneringsplicht wordt gecreëerd, voorbijgaand aan de reeds gevestigde saneringsplicht in hoofde van de voormalige exploitanten. Zij meent dat wel degelijk een opportuniteitsbeoordeling kon worden gemaakt en dat minstens diende te worden nagegaan of de aanduiding van twee saneringsplichtigen wel mogelijk is en of de huidige situatie niet in de hand werd gewerkt door het nalaten van OVAM.

7. In haar laatste memorie argumenteert de verzoekende partij dat het bestreden besluit geen declaratief karakter heeft, aangezien dat besluit een saneringsplicht in het leven roept die voordien niet bestond in haren hoofde en haar verplicht een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren. Zij meent dat, indien het in gebreke blijven van een saneringsplichtige niet noodzaakt tot het ambtshalve optreden, de ambtshalve saneringsbevoegdheid van OVAM wordt uitgehold, aangezien OVAM dan enkel baat heeft bij een passieve, afwachtende houding en zij wijst er op dat zulks de bescherming van het leefmilieu niet ten goede komt.

Beoordeling

8. Bij een eerdere overdracht in 2005 en bij de stopzetting van de exploitatie in 2007 was de decretaal bepaalde saneringsplichtige de toenmalige exploitant. Deze bleef evenwel in gebreke om het beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren en ook OVAM trad niet ambtshalve op, waardoor op het ogenblik van de door de verzoekende partij geplande overdracht in 2009 het betrokken perceel nog steeds werd aangemerkt als risicogrond.

Artikel 103 van het bodemdecreet bepaalt dat in geval van overdracht van risicogronden de overdrager zijn bedoeling om tot overdracht over te gaan moet melden aan OVAM en bij die melding een verslag van het oriënterend bodemonderzoek of een verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek dient te voegen.

Volgens artikel 109, § 1, van het bodemdecreet moet in geval van ernstige historische bodemverontreiniging, de overdrager door OVAM worden aangemaand om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren.

De saneringsplicht vloeit aldus rechtstreeks voort uit het bodemdecreet en daarbij wordt geen ruimte gelaten voor beleidskeuzes of het uitoefenen van een discretionaire bevoegdheid. Indien het oriënterend

bodemonderzoek, dat bij de melding van de overdracht werd gevoegd, duidelijke aanwijzingen bevat van een ernstige historische verontreiniging, dan moet OVAM de overdrager aanmanen tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek.

Te dezen wordt niet betwist dat de verzoekende partij overdrager is van een risicoground waarvoor duidelijke aanwijzingen bestaan dat hij is aangetast door een ernstige historische bodemverontreiniging. Bijgevolg rust de saneringsplicht op de verzoekende partij en moest zij door OVAM worden aangemaand tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek.

De argumentatie van de verzoekende partij dat zij niet saneringsplichtig is, omdat er reeds eerder een saneringsplichtige werd aangeduid en dat zij, indien OVAM ambtshalve was opgetreden na het in gebreke blijven van die saneringsplichtige, niet meer saneringsplichtig zou kunnen zijn, doet geen afbreuk aan het feit dat zij op grond van het bodemdecreet thans wel degelijk de saneringsplichtige is.

Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

9. In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 109, § 2, juncto artikel 164 van het bodemdecreet, van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, van het ministerieel besluit van 5 december 2001 en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het motiverings-, het redelijkheids-, het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel.

Zij meent dat, zelfs indien zij saneringsplichtig is en dus een beschrijvend bodemonderzoek dient uit te voeren, er geen reden bestond om haar

daartoe aan te manen, aangezien zij op grond van haar eenzijdige verbintenis het recht heeft de grond over te dragen zonder eerst een dergelijk onderzoek te moeten uitvoeren. Zij wijst op de door haar gestelde financiële zekerheid tot waarborg van die eenzijdige verbintenis en benadrukt dat de melding tot overdracht van maart 2009 betrekking heeft op een perceel opgenomen in die eenzijdige verbintenis, waardoor, in tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, het voorwerp van de huidige overdracht hetzelfde is als dat van de eenzijdige verbintenis. Zij stelt dat artikel 109, § 2, juncto artikel 164 van het bodemdecreet niet voorziet dat er per overdracht een nieuwe eenzijdige verbintenis moet worden aangegaan en een nieuwe financiële zekerheid moet worden gesteld en dat het stellen van verscheidene cumulatieve financiële zekerheden zou leiden tot een overschrijding van de geraamde saneringskost. Uit de tekst van de eenzijdige verbintenis blijkt volgens haar duidelijk dat zij zich niet heeft verbonden voor één specifieke verontreiniging, maar een algemene verbintenis is aangegaan tot nakoming van haar verplichtingen volgend uit het bodemdecreet, waardoor het bestreden besluit die eenzijdige verbintenis en het ministerieel besluit van 5 december 2001 miskent. Zij betoogt ten slotte dat het vertrouwensbeginsel wordt geschonden, doordat zij moet kunnen vertrouwen op de toepassing van de door haar aangegane, geldige en ongewijzigde, eenzijdige verbintenis.

10. De verwerende partij antwoordt dat uit het ministerieel besluit van 5 december 2001 blijkt dat het betrekking heeft op een specifieke overdracht en op grond van "duidelijke economische ad hoc-overwegingen" werd genomen. Bovendien gaat dat besluit volgens de verwerende partij over verontreinigingen met PAK's, minerale oliën en zware metalen, terwijl de saneringsplicht thans geldt voor verontreiniging met VOC's, zodat de op 5 december 2001 aangegane eenzijdige verbintenis niet alleen een andere overdracht betreft, maar ook een andere verontreiniging. Zij merkt voorts op dat niet duidelijk is hoe de verzoekende partij zich kan beroepen op artikel 109, § 2, van het bodemdecreet, aangezien zij niet voldoet aan de voorwaarden van dat artikel. De verwerende partij betoogt ten slotte dat het treffen van schikkingen en dadingen een beleidskeuze is die haar niet kan worden opgedrongen en dat artikel 164 van het

bodemdecreet slechts in zeer uitzonderlijke gevallen en buiten het kader van een overdracht geldt.

11. De verzoekende partij bevestigt dat het ministerieel besluit van 5 december 2001 er is gekomen omwille van specifieke en dringende redenen tot overdracht, doch zij is van oordeel dat de gestelde financiële zekerheid "niet alleen dienstig is in het kader van deze specifieke overdracht maar tevens nog kan gebruikt worden en als zodanig blijft gelden bij een volgende overdracht van grond", aangezien uit artikel 2, § 2, van de eenzijdige verbintenis blijkt dat de financiële zekerheid betrekking heeft op alle op het terrein aangetroffen verontreinigingen.

12. De verzoekende partij wijst in haar laatste memorie op het feit dat OVAM in het verleden reeds heeft aanvaard dat een eenzijdige verbintenis tot bodemsanering en een financiële zekerheid zich niet beperken tot één specifieke overdracht en zij wijst dienaangaande op het schrijven van OVAM van 5 juli 2007.

Beoordeling

13. Het bestreden besluit overweegt dat de eenzijdige verbintenis, in toepassing van het ministerieel besluit van 5 december 2001, en de gestelde financiële zekerheid betrekking hebben op de overdracht die doorging op 31 oktober 2002, waarbij de verzoekende partij eigenaar werd van de grond, dat de geplande overdracht waarvan de verzoekende partij melding deed op 9 maart 2009 een andere overdracht betreft en dat, indien de verzoekende partij deze overdracht versneld wil laten doorgaan, zij daartoe de procedure voorzien in artikel 115 van het bodemdecreet dient te volgen.

De door de verzoekende partij aangegeven eenzijdige verbintenis herhaalt in haar overwegingen de bepalingen van het ministerieel besluit van 5 december 2001 en omschrijft het doel en het voorwerp van de versnelde overdracht als volgt :

"(...)

- dat GIB Immo nv wenst over te gaan tot de integratie van Lendit-Kraainem nv, Immodrogenbos nv en Sarma Shop nv in de bestaande GIB Immo-structuur; dat voormelde overdracht, hierna kortweg overdracht 1 genoemd, (...);
 - dat GIB Immo nv tevens wenst over te gaan tot de overdracht van gronden naar een belangrijk vastgoedeigenaar; dat voormelde overdracht, hierna kortweg overdracht 2 genoemd, (...);
 - dat het economisch belang van deze groep als belangrijk vastgoedeigenaar in de retail en als partner voor de commerciële activiteiten, verdere ontwikkeling en expansie van belangrijke distributieketens zoals Carrefour, Brico, Inno uitermate groot is. Deze laatste distributieketens betreffen ondernemingen die vele duizenden arbeidsplaatsen vertegenwoordigen in het Vlaams landsgedeelte;
- (...)
- dat de overdragers, respectievelijk Lendit-Kraainem nv, Immodrogenbos nv en Sarma Shop nv voor overdracht 1 en GIB Immo nv voor overdracht 2, gelet op de datum van de voorgenomen overdrachten, dewelke doorgevoerd zouden worden voor 31 december 2001, in de onmogelijkheid verkeren om voor de gronden, opgenomen in bijlage 1 van deze overeenkomst, te voldoen aan de bepalingen van artikels 37 tot en met 39 van het bodemsaneringsdecreet;
- (...)"

De minister stond in artikel 1 van het ministerieel besluit van 5 december 2001 toe dat "de hogervermelde overdrachten van gronden (...) plaatsvinden zonder dat voorafgaand aan de overdracht de verplichtingen zoals omschreven in Afdeling 2 van Hoofdstuk V van het bodemsaneringsdecreet worden nageleefd. De afwijking geldt voor de gronden met de kadastrale gegevens, zoals vermeld in de bijlage 1".

De eenzijdige verbintenis dient derhalve te worden gezien in het kader van een specifiek economisch doel en met het oog op het uitvoeren van de genoemde overdrachten. De stelling van de verzoekende partij dat de op 9 maart 2009 aan OVAM gemelde overdracht kan worden gekoppeld aan die eenzijdige verbintenis kan niet worden aangenomen, gelet op het verschillend voorwerp ervan. Het bestreden besluit schendt de aangevoerde bepalingen niet, waar het overweegt dat het te dezen een andere overdracht betreft en de verzoekende partij zich niet kan beroepen op de eenzijdige verbintenis van 5 december 2001 en de

eraan verbonden financiële zekerheid, maar de versnelde overdrachtsprocedure voorzien in artikel 115 van het bodemdecreet dient na te leven.

Het tweede middel is niet gegrond.

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 dertien december tweeduizend en twaalf, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Luc Hellin,	kamervoorzitter,
Eric Brewaeys,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,
bijgestaan door	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Luc Hellin