

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**VOORZITTER VAN DE Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 239.146 van 19 september 2017  
in de zaak A. 222.432/X-16.936.**

In zake :       1. de NV HASSELT IMMO  
                  2. de NV TT IMMO  
                  3. de BVBA SAAR  
                  bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                  advocaat Kristof Vanhove  
                  kantoor houdend te 3500 Hasselt  
                  Herkenrodesingel 8D/2.03  
                  bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de STAD HASSELT  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaten Koen Geelen, Wouter Moonen en Nick Parthoens  
kantoor houdend te 3500 Hasselt  
Gouverneur Roppesingel 131  
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de NV IKEA BELGIUM  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaten Yves Delacroix en Filip De Preter  
kantoor houdend te 1000 Brussel  
Keizerslaan 3  
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van de vordering*

1.               De vordering, ingesteld op 17 juni 2017, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 20 april 2017 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt houdende het verlenen van een socio-economische vergunning aan de nv Ikea Belgium voor de assortimentswijziging van een detailhandel in sport- en vrije tijdsartikelen naar een detailhandel in meubelen en woningdecoratie, onder het embleem “Maisons

du Monde”, voor een vestiging gelegen aan het knooppunt van de Biezenstraat en de Runksterdreef te Hasselt.

## *II. Verloop van de rechtspleging*

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 september 2017.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kristof Vanhove, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Koen Geelen, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip De Preter, die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele 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. Tussenkommst*

3. Met een op 7 juli 2017 elektronisch ingediend verzoekschrift vraagt de nv Ikea Belgium om in het geding te mogen tussenkomm.

Zij is de begunstigde van de bestreden beslissing. Er is grond om dat verzoek in te willigen.

#### *IV. Regelmatigheid van de rechtspleging*

4. De verzoekende partijen leggen ter terechtzitting een nota neer, die niet aan de verwerende en de tussenkomende partij werd medegedeeld. De procedureregeling voorziet niet in de neerlegging van een dergelijke nota. In zoverre de bedoelde nota de neerslag vormt van de uiteenzetting ter zitting, wordt ze niet als processtuk, maar enkel als inlichting in aanmerking genomen.

#### *V. Feiten*

5.1. Op 20 juni 2014 heeft de Vlaamse regering het deelplan 15 “kleinhandelszone Groot-Hilst” van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gewestelijk RUP) voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk definitief vastgesteld. Dit gewestelijk RUP geeft aan het gebied, gelegen aan de op- en afrit nr. 28 “Hasselt-zuid” van de autosnelweg E313, de bestemming van regionaal bedrijventerrein voor grootschalige kleinhandel. Sedert begin 2016 is op dit gebied het retail-park van Ikea Hasselt geopend.

5.2. Met betrekking tot de invulling van de voormelde kleinhandelszone, werd aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning verleend. Ook verleende het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt op 10 juli 2014 aan de tussenkomende partij een handelsvestigingsvergunning voor de uitbating van het retail-complex. Daarin is een netto-handelsoppervlakte van 25.071 m<sup>2</sup> voorzien voor de Ikea-winkel en, naast een ondersteunend retail-aanbod bestaande uit een detailhandel voor woninginrichting, meubels, verlichting en dergelijke meer (999 m<sup>2</sup>; “Kwantum”), een speciaalzaak in badkamers en sanitaire toestellen (1.292 m<sup>2</sup>; “X<sup>2</sup>O”), een detailhandel in elektro, multimedia, TV-video-hifi, en dergelijke meer (1.425 m<sup>2</sup>), en een zaak in sport- en vrijetijdsartikelen (1.500 m<sup>2</sup>).

5.3. Op 23 februari 2017 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een socio-economisch aanvraag in voor een assortimentswijziging voor één van de units in

het retail-park. Meer bepaald wenst zij de handelsruimte voor sport- en vrijetijdsartikelen te schrappen en te vervangen door een detailhandel in meubelen, accessoires en bijbehorende artikelen voor binnenhuisdecoratie, verlichting en huishoudtextiel (1.284 m<sup>2</sup>; “Maisons du Monde”).

5.4. Op 22 maart 2017 brengt het nationaal sociaal-economisch comité voor de distributie (hierna: het NSECD) een ongunstig advies uit over de aanvraag. Het comité meent dat het verlenen van de vergunning “niet aangewezen is omdat dit neerkomt op het faciliteren van de verhuis van een handelszaak in electro (huishoudelectro, TV-video-hifi, multimedia en kantoorapparatuur, geluid- en beeld dragers, fotografische en optische artikelen) die aanwezig is in de handelskern naar de periferie, welke verhuis de verhouding tussen het kernwinkelgebied en de periferie kan verstoren”.

5.5. Met het bestreden besluit van 20 april 2017 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt de gevraagde socio-economische machtiging.

5.6. De eerste en tweede verzoekende partij zijn verhuurders van winkelpanden in het shoppingcenter “Twee Torenwijk” (TT), gelegen aan het Twee Torenplein in het centrum van Hasselt. De derde verzoekende partij is huurder en uitbater van een winkel in het TT-shopping-center met naar eigen zeggen “een identiek assortiment [...] als Maisons du Monde”.

## *VI. Ontvankelijkheid van de vordering*

6. Vooralsnog bestaat er geen noodzaak om over de door de verwerende en de tussenkomende partij opgeworpen ontvankelijkheidsexcepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zouden zich alleen opdringen indien de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering tot schorsing vervuld mochten zijn, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

## VII. Schorsingsvoorwaarden

7. Krachtens artikel 17, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan de schorsing van de tenuitvoerlegging slechts worden bevolen onder de dubbele voorwaarde dat de zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de akte of het reglement *prima facie* kan verantwoorden.

## VIII. Spoedeisendheid

### *De aangevoerde spoedeisendheid*

8.1. De verzoekende partijen betogen in hun verzoekschrift dat de behandeling van de zaak spoedeisend is omdat “de bestreden beslissing [zal] leiden tot een verhuisoperatie van Media Markt van de site [van het TT-shopping-complex] naar de IKEA-site”. Dat die verhuis op stapel zou staan, illustreren de verzoekende partijen aan de hand van een e-mailbericht van Media Markt zelf, een nieuwsbericht van Unizo, een artikel in Het Belang van Limburg en een passage in het advies van het NSECD. Zonder een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vrezen de verzoekende partijen “voor voldongen feiten [te zullen worden] geplaatst”, te meer nu huurder Media Markt de termijn voor de hernieuwing van haar handelshuurcontract in het TT-shoppingcenter heeft laten verstrijken.

Volgens de verzoekende partijen kan de onwenselijke situatie ontstaan “dat het handelspand van de eerste [v]erzoekende partij - gedeeltelijk - leeg komt te staan bij het verstrijken van de overeenkomst (30 juni 2018), met een belangrijk inkomstenverlies tot gevolg”. Op korte termijn zou dan een nieuwe huurder moeten worden gezocht, wat evenwel “geen sinecure” zal zijn, aangezien het “een handelspand met een aanzienlijke oppervlakte” betreft. De verzoekende partijen omschrijven Media Markt als een “trekker voor het TT-center”, zodat het vertrek ervan “een domino-effect aan leegstand zal veroorzaken” en ook een

afschrikkend effect voor eventuele nieuwe handelshuurders zal hebben. Daarenboven wijzen de verzoekende partijen op “een studie van het Belang van Limburg d.d. 27 april 2017 waarin duidelijk wordt dat er in Hasselt een grote leegstand heerst”.

De verzoekende partijen menen dat “[d]e verhuisoperatie [...] enkel mogelijk [is] door de bestreden beslissing en [...] [daarmee] in rechtstreeks verband [staat]”. Minstens staat het volgens hen “vast dat de bestreden beslissing onrechtstreeks een invloed uitoefent op de toekomstplannen van Media Markt in het stadscentrum”. De verzoekende partijen wijzen er op dat in het aanvraagdossier dat de bestreden beslissing voorafgaat, voor het handelspand nr. 3 waarin “Media Markt zijn intrek zal nemen”, nu ook huishoudelectro, TV-hifi-video, multimedia- en kantoorapparatuur, geluids- en beeld dragers en fotografische en optische artikelen aan het assortiment “uitrusting van de woning” werden toegevoegd, wat “minstens impliciet een onvergunde, en bijgevolg onrechtmatige, assortimentsuitbreiding van het derde handelspand toestaat die de verhuis van Media Markt vanuit het stadscentrum naar het retailpark faciliteert”.

8.2. Specifiek wat de derde verzoekende partij betreft, wordt betoogd dat deze partij door de bestreden beslissing wordt “geconfronteerd met een uitbreiding van het assortiment “uitrusting van de woning”, wat de concurrentie “weer een pak zwaarder” maakt, en dat zij met “een zwaar omzetverlies” zal te maken krijgen.

8.3. Tot slot benadrukken de verzoekende partijen dat een eventueel vernietigingsarrest voor hen te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen te voorkomen. De handelshuurovereenkomst tussen de eerste verzoekende partij en Media Markt zou zich “vandaag op een scharnierpunt” bevinden, wat een uitspraak op korte termijn noodzakelijk maakt. “Ofwel wordt de huurovereenkomst nu verlengd voor de periode na 30 juni 2018, ofwel dreigt [de] eerste [v]erzoekende partij met aanzienlijke en langdurige leegstand geconfronteerd te worden”. Zonder schorsingsarrest zal Media Markt

contractuele en financiële verplichtingen aangaan op de Ikea-site “welke een onomkeerbare situatie kunnen creëren” en tevens een omzetverlies voor de verzoekende partijen tot gevolg zal hebben.

### *Beoordeling*

9.1. Het komt er voor een verzoekende partij die beweert dat de zaak te spoedeisend is om de uitkomst van het annulatieberoep te kunnen afwachten, op aan om van die urgentie te overtuigen aan de hand van de concrete feiten die zij in haar vordering aanvoert. Dit houdt in dat het aan de verzoekende partij toekomt aan de zaak eigen, specifieke gegevens bij te brengen die *in concreto* aantonen dat de zaak spoedeisend is, gelet op de nadelige gevolgen die een tenuitvoerlegging van het bestreden besluit voor haar persoonlijk veroorzaken.

In beginsel kan alleen rekening worden gehouden met hetgeen over de spoedeisendheid in het verzoekschrift of de daarbij gevoegde stukken werd uiteengezet en gestaafd.

9.2. Zelfs indien met de verzoekende partijen een voldoende rechtstreeks verband tussen de bestreden beslissing en de verhuis van Media Markt van het TT-shoppingcenter naar de kwestieuze Ikea-site zou aangenomen worden, wat allerminst evident is nu Media Markt de beslissing tot het beëindigen van haar handelsovereenkomst in dit shoppingcentrum vóór het nemen van de bestreden beslissing heeft genomen, dan nog moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift niet met concrete gegevens aantonen dat de financiële gevolgen die zij door de bestreden beslissing zullen moeten ondergaan, een onmiddellijke schorsing van de bestreden beslissing verantwoorden. Een en ander klemmt te dezen nog meer, nu Media Markt tot 30 juni 2018 handelshuurder in het TT-shoppingcenter blijft en er tot dan geen sprake is van een direct financieel nadeel voor de verzoekende partijen.

9.3. Voorts geven geen van de verzoekende partijen enig inzicht in hun financiële of boekhoudkundige situatie, zodat de potentiële impact van de bestreden beslissing daarop niet kan worden ingeschat.

9.4. Ten slotte blijken de eerste en de tweede verzoekende partij zich in een staat van vereffening te bevinden en besteden zij in hun verzoekschrift aan dit gegeven, ofschoon wel degelijk relevant, geen enkele aandacht.

9.5. De verzoekende partijen tonen de spoedeisendheid van hun vordering niet aan.

#### *IX. Besluit*

10. Uit het voorgaande volgt dat niet voldaan is aan ten minste één van de twee cumulatieve voorwaarden gesteld in artikel 17, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen. Die vaststelling volstaat om de schorsingsvordering af te wijzen.

### **BESLISSING**

**1. Het verzoek van de nv Ikea Belgium tot tussenkomst wordt ingewilligd.**

**2. De Raad van State verwerpt de vordering.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negentien september 2017, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Stephan De Taeye,

wnd. kamervoorzitter,  
staatsraad

bijgestaan door

Frank Bontinck,

griffier.

**De griffier**

**De voorzitter**

**Frank Bontinck**

**Stephan De Taeye**