

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 252.273 van 1 december 2021
in de zaak A. 227.615/X-17.460**

In zake : Luc ORYE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Andy Beelen
kantoor houdend te 3740 Bilzen
Grensstraat 4
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de STAD HASSELT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Jan Bouckaert, Stefanie François en Ann Apers
kantoor houdend te 1000 Brussel
Loksumstraat 25
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

de NV KANAALKOM RETAIL, thans de NV QUARTIER
BLEU RETAIL
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Els Empereur
kantoor houdend te 2018 Antwerpen
Generaal Lemanstraat 67
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 13 maart 2019, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Hasselt d.d. 18.10.2018 [...] waarbij, na het arrest nr. 235.392 van Uw Raad houdende vernietiging van de eerdere beslissing van het CBS d.d. 18.09.2014 en hangende de procedure A.220.468/X-16.754 gericht tegen de (herstel-) beslissing van het CBS d.d. 11.08.2016 [...], de aangevraagde socio-economische vergunning ingediend door Kanaalkom NV, Thonissenlaan 69, 3500 Hasselt, voor de inplanting van een handelsgeheel met gedeeltelijk gewijzigde

handelsactiviteiten met een netto handelsoppervlakte van 21.699m², bestaande uit volgende categorieën, nl. van 2.300m² naar 2.800m² voor voeding, 9.500m² voor mode, 2.000m² voor meubelen en binnenhuisinrichting, van 4.000m² naar 2.000m² voor elektro en multimedia, 2.100m² voor sport en ontspanning, 1.000m² voor health en beauty, 1.500m² bijkomend voor doe-het-zelfzaak, 799m² voor andere categorieën, wordt toegekend”.

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.

De nv Kanaalkom Retail, thans de nv Quartier Bleu Retail heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 8 mei 2019. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker, de verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 29 oktober 2021.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Verzoeker en advocaat Andy Beelen, die verschijnt voor verzoeker, advocaat Ann Apers, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Olivier Drooghmans, die *loco* advocaat Els Empereur verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest andersluidend 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 bestreden beslissing kadert in de invulling en vormgeving van het stadsontwikkelingsproject “Blauwe Boulevard” aan de kanaalkom aan de noordrand van het centrum van Hasselt. Het is de bedoeling om aan het gebied, dat sedert de teloorgang van de industrieel-economische activiteiten rond het water een desolate en verlaten aanblik bood, nieuwe impulsen en een nieuwe stedelijke dynamiek te geven.

3.2. De site is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk in een gebied voor stedelijke ontwikkeling gelegen.

Tevens zijn de stedenbouwkundige voorschriften van het bij ministerieel besluit van 26 april 2005 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg ‘Blauwe Boulevard’ van de stad Hasselt van toepassing.

3.3. Op 30 juni 2014 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in tot het verkrijgen van een socio-economische machtiging voor de inplanting van een handelscomplex met een netto-handelsoppervlakte van 21.669 m², dat deel moet uitmaken van het stadsontwikkelingsproject “Blauwe Boulevard”.

3.4. Op 27 augustus 2014 stelt het nationaal sociaal-economisch comité voor de distributie (hierna: het NSECD) vast dat de wettelijke termijn om een advies te verstrekken, is verstreken.

3.5. Met een besluit van 18 september 2014 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt de gevraagde handelsvestigingsvergunning.

3.6. Verzoeker baat aan de Botermarkt 3 in het (winkel)centrum van Hasselt een zaak uit die gespecialiseerd is in de verkoop van sport- en vrijetijdsartikelen. Op zijn vraag vernietigt de Raad van State met zijn arrest nr. 235.392 van 7 juli 2016 het onder randnummer 3.5 vermelde besluit.

3.7. Met een besluit van 11 augustus 2016 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een nieuwe socio-economische vergunning aan de tussenkomende partij.

3.8. Op 11 oktober 2016 stelt de verzoekende partij tegen het voormelde besluit een beroep bij de Raad van State in.

3.9. Op 25 juli 2018 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een nieuwe socio-economischevergunningsaanvraag in. Om reden van gewijzigde inzichten bevat deze aanvraag een aantal aanpassingen voor wat betreft de in het project gewenste handelssegmenten.

3.10. Op 22 augustus 2018 brengt het NSECD een gunstig advies uit over de laatstgenoemde aanvraag.

3.11. Met het bestreden besluit van 18 oktober 2018 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt de gevraagde socio-economische vergunning aan de tussenkomende partij.

3.12. Met 's Raads arrest nr. 243.691 van 15 februari 2019 vernietigt de Raad van State de onder randnummer 3.7 vermelde socio-economische vergunning, onder meer overwegende dat “[e]en zorgvuldige besluitvorming vanwege de verwerende partij bij het nemen van een nieuwe beslissing over de socio-economische vergunningsaanvraag na 's Raads vernietigingsarrest nr. 235.392 van 7 juli 2016 vereiste dat zij de meest recente, haar bekende, gegevens

bij haar beoordeling betrok” en dat “[niet] blijkt [...] dat de verwerende partij de gegevens uit de ‘feitenfiche detailhandel Hasselt geactualiseerd tot april 2016’ ook maar enigszins in ogenschouw heeft genomen.”

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

4.1. Verzoeker stelt in zijn verzoekschrift dat hij naar aanleiding van een toevallig contact met de stad Hasselt na tussenkomst van ’s Raads arrest nr. 234.691 van 15 februari 2019 kennis heeft moeten nemen “van het *quasi*-ondenkbare”, te weten dat de tussenkomende partij hangende de procedure voor de Raad van State een nieuwe socio-economische vergunning heeft gevraagd en verkregen. De verwerende en de tussenkomende partij hebben hem noch de Raad van State daarvan op de hoogte gebracht. Verzoeker heeft terstond het nodige gedaan om kennis te nemen van de bestreden beslissing en van het aanvraag- en vergunningsdossier. Hij heeft daartoe een 22 februari 2019 gedateerd aangetekend schrijven gericht aan de stad Hasselt. De gevraagde documenten werden hem op 26 februari 2019 door de stad Hasselt bezorgd. Huidig beroep werd binnen 15 dagen na de kennisname van de bestreden beslissing ingesteld.

4.2. De verwerende partij betwist in haar memorie van antwoord de tijdigheid van het beroep. Zij verwijst naar de aanplakking van de bestreden beslissing op 25 oktober 2018, en meent dat verzoeker er niet kan van overtuigen dat hij geen enkele kennis had van deze beslissing, gelet op “de vele procedures die hij reeds heeft ingesteld”, die aantonen dat hij het project steeds van dichtbij heeft opgevolgd. In de gegeven omstandigheden had verzoeker “een zekere waakzaamheid” aan de dag moeten leggen. De verwerende partij noemt het “weinig geloofwaardig” dat hij niet eerder kennis van de bestreden beslissing zou hebben gehad.

4.3. Ook de tussenkomende partij betwist in haar memorie tot tussenkomst de ontvankelijkheid van het beroep *ratione temporis*. De bestreden beslissing werd aangeplakt op 25 oktober 2018 en verzoeker had tot en met 24 december 2018 de tijd om een beroep bij de Raad van State in te stellen. Zij merkt

op dat verzoeker zowel de stedenbouwkundige vergunning als de verkavelingsvergunning voor het kwestieuze project heeft aangevochten en dat hij “het project op een nauwgezette en diligente wijze opvolgt”, maar dat dit laatste “in de onderhavige procedure evenwel niet het geval [blijkt] te zijn”. Verzoeker geeft aan dat zijn handelszaak voldoende dicht bij de projectlocatie ligt om er commerciële nadelen te kunnen van ondervinden. De aanplakking van de bestreden beslissing vormt een belangrijk beoordelingselement om uit te maken of hij op de hoogte was of diende te zijn van de bestreden beslissing. Verzoeker kon “ingevolge de aanplakking” op grond van het decreet van 26 maart 2004 ‘betreffende de openbaarheid van bestuur’ een afschrift van de bestreden beslissing verkrijgen, maar heeft “nagelaten om dit te doen”.

4.4. In zijn memorie van wederantwoord bekritiseert verzoeker “de voortgezette tactiek van verzwijging” van de verwerende en de tussenkomende partij. Eens hij het bestaan van de bestreden beslissing heeft vernomen, heeft hij terstond het nodige gedaan om kennis van die beslissing te nemen en er een beroep tegen in te dienen. De aanplakking van de bestreden beslissing is gebeurd op een behoorlijke afstand van zijn handelszaak en dit op een weinig opvallende wijze tussen andere, “meer prominente” aanplakkingen. Er ligt geen bewijs voor dat de aanplakking heeft plaatsgevonden gedurende een langere periode dan die ene dag waarvoor een proces-verbaal van een gerechtsdeurwaarder wordt bijgebracht. Ook meent verzoeker dat de onzekerheid te dezen door de verwerende en de tussenkomende partij werd gecreëerd. Zij hebben immers nagelaten om hangende de procedure voor de Raad van State tegen de eerdere socio-economische vergunning van de nieuwe handelsvestigingsaanvraag en -vergunning melding te maken.

4.5. De tussenkomende partij doet in haar laatste memorie nog gelden dat er geen sprake is van een al dan niet bewust stilzwijgen over de nieuwe handelsvestigingsaanvraag en -vergunning tijdens de eerdere procedure voor de Raad van State. De bestreden beslissing maakte niet het voorwerp uit van die procedure, “noch was deze relevant voor de toenmalige discussie in rechte”.

Beoordeling

5.1. Het te dezen toepasselijke artikel 12, eerste lid, van de wet van 13 augustus 2004 ‘betreffende de vergunning van handelsvestigingen’ (hierna: de handelsvestigingenwet) bepaalt:

“Een bericht dat de vergunning werd afgeleverd, moet worden aangeplakt, door de aanvrager, op de plaats waar de handelsvestiging die het voorwerp uitmaakt van de vergunning zich zal bevinden, binnen acht dagen volgend op de kennisgeving van de beslissing, voor de aanvang van de bouwwerf en tijdens de ganse duur ervan tot op het ogenblik van de opening van de handelsvestiging.”

5.2. De door de voormelde bepaling voorziene aanplakking betreft geen bekendmaking in de zin van artikel 4 van het algemeen procedurereglement van de Raad van State, die de beroepstermijn voor de Raad van State doet aanvangen. Voor een derde belanghebbende, zoals verzoeker, doet de feitelijke kennisname van de bestreden beslissing de beroepstermijn aanvangen.

Het is zaak van de verwerende en de tussenkomende partij, die aanvoeren dat het beroep laattijdig is ingesteld, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop verzoeker kennis had of kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning.

5.3. De verwerende en de tussenkomende partij tonen niet aan dat verzoeker meer dan zestig dagen voor het instellen van het beroep kennis had of moest hebben van het bestreden besluit. Dat verzoeker voldoende dichtbij de kwestieuze locatie woont om er hinder van te ondervinden en dat hij het kwestieuze project van nabij volgt, toont dit nog niet aan. Verzoeker diende niet te vermoeden dat er een nieuwe (aanvraag tot) handelsvergunning was, temeer nu de verwerende en de tussenkomende partij daar in de procedure voor de Raad van State tegen de eerder verleende socio-economische vergunning het volstrekte stilzwijgen over bewaarden.

5.4. De excepties zijn ongegrond.

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

6.1. Verzoeker voert in een eerste middel de schending aan van de artikelen 3, 7 en 8 van de handelsvestigingenwet, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen’, van het koninklijk besluit van 22 februari 2005 ‘tot verduidelijking van de criteria waarmede rekening moet worden gehouden bij het onderzoek van ontwerpen van handelsvestiging en de samenstelling van het sociaal-economisch dossier’ (hierna: het koninklijk besluit van 22 februari 2005), van het zorgvuldigheidsbeginsel “en van de formele en materiële motiveringsplicht”, alsook van “het kracht [lees: gezag] van gewijsde van het arrest nr. 243.691 d.d. 15.02.2019 van de Raad van State”.

Hij betoogt dat de bestreden beslissing niet getuigt van een zorgvuldige besluitvorming. Wat het criterium van de ruimtelijke ligging van de handelsvestiging en de bescherming van het stedelijk milieu betreft, laat de verwerende partij na om de feitenfiche detailhandel Hasselt 2016 in aanmerking te nemen, ofschoon daaruit blijkt dat in de periode tussen 2008 en 2016 de leegstand van commerciële panden in Hasselt meer dan verdubbeld is wat het aantal panden betreft en zelfs verviervoudigd is wat leegstaande vloeroppervlakte betreft. Uit de feitenfiche detailhandel Hasselt 2017 blijkt “dat het leegstandsprobleem in Hasselt nog steeds acuut is”. Volgens verzoeker is het in die omstandigheden onbegrijpelijk om een volledig nieuw handelscentrum te vergunnen met een netto-handelsoppervlakte van meer dan 20.000 m². Dergelijk project zal het bestaande leegstandsprobleem alleen maar verergeren. In zijn arrest nr. 243.691 van 15 februari 2019 oordeelde de Raad van State reeds dat de stad Hasselt in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel handelde door de ‘feitenfiche detailhandel Hasselt geactualiseerd tot april 2016’ niet in ogenschouw te nemen. Door ook de nog recentere feitenfiche detailhandel Hasselt 2017 niet in haar beoordeling te betrekken, laat de verwerende partij na om rekening te houden met “de recente feitelijke realiteit in de Hasseltse binnenstad”.

6.2. De verwerende partij stelt in haar memorie van antwoord aangaande de feitenfiches detailhandel Hasselt dat het gaat om niet-verordenende documenten waarmee niet verplicht rekening moest gehouden worden. Uit niets blijkt dat zij is uitgegaan van achterhaalde gegevens. Integendeel blijkt de leegstand de voorbije jaren gedaald te zijn. In dat opzicht steunt verzoekers betoog op een verkeerd uitgangspunt. Het koninklijk besluit van 22 februari 2005 verplicht de overheid om met de bestaande planologische normen rekening te houden. Daarnaast is verzoekers interpretatie van het criterium van het effect van de inplanting van de handelsvestiging op de stadskern in het kader van de planologische vereisten strijdig met de Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 ‘betreffende diensten op de interne markt’ (hierna: de dienstenrichtlijn), die een verbod inhoudt “om rekening te houden met de gevolgen van de aanvraag op het niveau van de concurrentie”.

6.3. De tussenkommende partij voegt daar in haar memorie tot tussenkomst aan toe dat verzoeker een “verdraaid beeld” geeft van de leegstandscijfers, nu deze volgens de feitenfiche detailhandel Hasselt 2017 zijn gedaald in vergelijking met de cijfers van 2016. De dienstenrichtlijn laat niet toe om rekening te houden met “de marktvraag” en de Raad van State mag zich niet met de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag zelf inlaten.

6.4. Verzoeker stelt in zijn memorie van wederantwoord dat de Raad van State in zijn arrest nr. 243.691 van 15 februari 2019 heeft geoordeeld dat de feitenfiche met de leegstandscijfers betrokken moest worden in de beoordeling. Het gezag van gewijsde van dit arrest werd niet geëerbiedigd. Het gaat niet op om *a posteriori* nog een motivering te verstrekken, zoals de verwerende en de tussenkommende partij in hun memories doen. Uit de feitenfiche detailhandel Hasselt 2017 blijkt tenslotte helemaal niet dat het leegstandsprobleem zou opgelost zijn. De situatie op dat punt blijft problematisch.

6.5. In zijn laatste memorie doet verzoeker nog gelden dat de Raad van State in zijn arrest nr. 243.691 van 15 februari 2019 heeft geoordeeld dat de feitenfiche detailhandel Hasselt 2016 een relevant aspect van het dossier is dat in ogenschouw diende genomen te worden in het licht van het

zorgvuldigheidsbeginsel. Voorts leert de feitenfiche detailhandel Hasselt 2017 dat het leegstandsprobleem in Hasselt na 2016 nog steeds acuut is. Op pagina 15 ervan blijkt bijvoorbeeld dat de panden die voor het eerst leegstaan in vergelijking met 2016 nog verder zijn toegenomen, namelijk van 35,3% in 2016 naar 39,8% in 2017, en dat ook de structurele leegstand verder is toegenomen, namelijk van 17,4% in 2016 naar 18,4% in 2017. “Helemaal frappant” is het feit dat de stad Hasselt het structureel probleem van de leegstand uitdrukkelijk heeft toegegeven en pleit voor een stop op extra winkels, terwijl zij met de bestreden beslissing nog een significante hoeveelheid extra winkelruimte vergunt. Hij verwijst daarvoor naar een *online*-artikel van het magazine “kmoinsider” van 2 december 2019 en naar een *online*-uitzending van TV Limburg van 19 februari 2021.

6.6. De verwerende partij wijst er in haar laatste memorie op dat verzoekers betoog feitelijke grondslag mist, nu het aantal leegstaande panden tussen 2016 en 2017 met 10,3% is gedaald. Binnen de leegstaande oppervlakte heeft “een relatieve verschuiving tussen korte termijn leegstand, langdurige leegstand en structurele leegstand plaatsgevonden”. Het “percentage korte termijn leegstand en structurele leegstand is toegenomen tussen 2016 en 2017, terwijl het percentage langdurige leegstand is afgenomen”. De verwijzingen naar verklaringen door de stad Hasselt uit 2019 en 2021 doen aan de duidelijke cijfers geen afbreuk. Bovendien valt niet in te zien op welke wijze deze verklaringen, die dateren van na de bestreden beslissing, de wettigheid van die beslissing zouden kunnen beïnvloeden.

6.7. De tussenkomen partij stelt in haar laatste memorie dat uit ’s Raads arrest nr. 243.691 van 15 februari 2019 geenszins de verplichting volgt om de feitenfiches detailhandel Hasselt bij de beoordeling van de nieuwe vergunningsaanvraag in ogenschouw te nemen. De verwerende partij heeft in het bestreden besluit een autonome en uitgebreide beoordeling van de aanvraag gemaakt. Verzoeker overtuigt er in elk geval niet van dat het vermeend leegstandsprobleem in de stadskern niet op zorgvuldige wijze door de verwerende partij in rekening is gebracht of dat de beoordeling inzake het vermijden van leegstand door de bestreden beslissing niet in overeenstemming zou zijn met de uit de feitenfiches blijkende gegevens. Het vergund project vormt immers een

belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel dat integraal aansluit bij de stadskern.

Beoordeling

7.1. Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat het bestuur zijn beslissing op zorgvuldige wijze moet voorbereiden. Dit impliceert dat de beslissing dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De overheid is onder meer verplicht om bij de voorbereiding van de beslissing zorgvuldig te werk te gaan en de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk te onderzoeken, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

7.2. Wanneer de verwerende partij – zoals *in casu* – de criteria van artikel 7, § 2, van de handelsvestigingenwet, zoals verduidelijkt in de artikelen 3 tot en met 5 van het koninklijk besluit van 22 februari 2005, betreft bij haar beoordeling van de vergunbaarheid van de gevraagde handelsvestiging, dient zij deze beoordeling op zorgvuldige wijze te doen.

7.3. Wat het criterium van de ruimtelijke ligging van de handelsvestiging en de bescherming van het stedelijk milieu betreft, bekritiseert verzoeker het feit dat de verwerende partij bij het nemen van het bestreden besluit, evenmin als bij de beoordeling van de met 's Raads arrest nr. 243.691 van 15 februari 2019 vernietigde handelsvestigingsvergunning van 11 augustus 2016, rekening heeft gehouden met de gegevens vervat in de recente feitenfiche detailhandel Hasselt. Zij wijst erop dat de eerder verleende handelsvestigingsvergunning van 11 augustus 2016 precies om die reden werd vernietigd. De verwerende partij heeft thans de feitenfiches detailhandel Hasselt van 2016 en 2017 genegeerd.

7.4. Verzoekers kritiek kan bijval vinden. Een zorgvuldige besluitvorming vereiste dat de verwerende partij de meest recente, haar bekende, gegevens inzake detailhandel in Hasselt bij haar beoordeling van de kwestieuze handelsvestigingsvergunningsaanvraag betrok. Daartoe behoorde ten tijde van het

nemen van het bestreden besluit de feitenfiche detailhandel Hasselt 2017. Het blijkt niet dat de verwerende partij de gegevens van deze fiche bij haar beoordeling heeft betrokken, wat een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel inhoudt. Dat verzoeker niet aantoont dat het bestreden besluit onverenigbaar is met de meest recente cijfers inzake detailhandel in Hasselt, zoals de verwerende en de tussenkomende partij voorhouden, doet niet anders besluiten. Verzoeker voert net terecht aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de recente cijfers inzake detailhandel verplicht de stad Hasselt, als zorgvuldig handelende vergunningverlenende overheid, toekwam.

7.5. Rekening houden met de recentste cijfers inzake detailhandel in Hasselt, waartoe de verwerende partij op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel gehouden is, impliceert voorts nog niet dat de verwerende partij, in strijd met de dienstenrichtlijn, “de gevolgen van de aanvraag op het niveau van de concurrentie” of “de marktvraag” bij haar beoordeling zou betrekken.

7.6. De toelichting die de verwerende partij en de tussenkomende partij met betrekking tot de gegevens van de feitenfiche detailhandel Hasselt 2017 in hun memories geven, betreft een *a posteriori*-motivering en vermag de aangenomen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel niet goed te maken.

In dit verband zij overigens opgemerkt dat het door de verwerende en de tussenkomende partij aangevoerde feit dat er volgens de gegevensfiche detailhandel Hasselt 2017 tussen 2016 en 2017 10 % minder leegstaande commerciële panden zijn geteld, niet los kan gezien worden van de totale toename ervan, blijkens diezelfde fiche, met 89,6 % tussen 2008 en 2017. Bovendien vermeldt de gegevensfiche detailhandel Hasselt 2017 weliswaar dat de “langdurige leegstand” (1-3 jaar) van deze panden tussen 2016 en 2017 met 5,5 % is gedaald, maar evenzeer dat de “aanvang/frictie leegstand” (< 1 jaar) en de “structurele leegstand” (> 3 jaar) van de panden in die periode met respectievelijk 4,5 % en 1 % zijn gestegen.

7.7. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 18 oktober 2018 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt, houdende het verlenen aan de nv Kanaalkom Retail van een sociaal-economische vergunning voor de inplanting van een handelsgeheel gelegen aan de Slachthuiskaai, met gedeeltelijk gewijzigde handelsactiviteiten met een netto handelsoppervlakte van 21.699 m², bestaande uit volgende categorieën, namelijk van 2.300 m² naar 2.800 m² voor voeding, 9.500 m² voor mode, 2.000 m² voor meubelen en binnenhuisinrichting, van 4.000 m² naar 2.000 m² voor elektro en multimedia, 2.100 m² voor sport en ontspanning, 1.000 m² voor health en beauty, 1.500 m² bijkomend voor doe-het-zelfzaak, en 799 m² voor andere categorieën.

2. Dit arrest dient bij uittreksel te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het vernietigde besluit.

3. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan verzoeker.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van een december tweeduizend eenentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust