

<b>Contact</b> Bruxelles Urbanisme et Patrimoine Direction Patrimoine Culturel Harry Lelièvre T 02/ 432 84 09 hlelievre@urban.brussels	<b>Asbl. Atelier de Recherche et d'Action Urbaine</b> Boulevard Adolphe Max 55  1000 Bruxelles
Notre réf.                    2043-0941 Votre réf.	
<b>Concerne</b>	<b>Non entame de la procédure de classement comme ensemble des biens dénommés "ensemble Sables – Marais" sis rue des Sables 3-5 et rue du Marais 33 à Bruxelles. Notification de l'arrêté du Gouvernement du 10 novembre 2022</b>
<b>Annexe</b>	<b>Arrêté</b>
<b>Bruxelles</b>	<b>28/11/2022</b>

Madame, Monsieur,

En application de l'article 222 § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 13 mai 2004, j'ai l'honneur de vous notifier l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2022 n'entamant pas la procédure de classement comme ensemble des biens dénommés "ensemble Sables – Marais" sis rue des Sables 3-5 et rue du Marais 33 à Bruxelles.

En vertu de l'article 222 § 7 du COBAT, toute nouvelle demande de classement sur ce bien sera considérée comme irrecevable dans les cinq ans à compter de l'adoption de l'arrêté de refus d'ouverture de classement, sauf si cette demande est justifiée par une demande de permis d'urbanisme introduite après l'adoption de cet arrêté, et qui vise à réaliser sur ce bien un projet qui n'existait pas au moment de cette adoption.

Une requête en annulation, une demande de suspension ou une demande de mesures provisoires peuvent être introduites devant le Conseil d'Etat (rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles) dans les soixante jours de la présente notification (articles 14, 17 et 18 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat).

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Au nom du Ministre,

Pour le directeur  
p.o.



Harry Lelièvre  
Premier Attaché

Thierry WAUTERS  
Directeur

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK  
GEWEST**

**Besluit van de Brusselse  
Hoofdstedelijke Regering**



**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**Arrêté du Gouvernement de la  
Région de Bruxelles-Capitale**

**10/11/2022 - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot niet-instelling van de procedure tot bescherming als geheel van de goederen genoemd "geheel Zand-Broek" gelegen Zandstraat 3-5 en Broekstraat 33 in Brussel**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), artikel 222,

Gelet op de aanvraag tot bescherming, ingediend door de vzw L'Atelier de Recherche et d'Action Urbaines (ARAU) op 22 mei 2020;

Gelet op het volledige ontvangstbewijs van de vraag tot bescherming op datum van 14 september 2020;

Overwegende dat deze vraag tot bescherming van het "geheel Zand-Broek" gebaseerd is op de volgende elementen: Het betreft een architecturaal geheel, op een coherente manier vergroot en gerenoveerd met respect voor de architecten, voorgangers, sedert 1898. De gebouwen zijn in een excellente staat en tot afbraak bestemd. Het betreft een te vrijwaren art deco voorgevel van Paul Saintenoy en een neoclassicistische opeenvolging;

Overwegende het aangetekend schrijven ontvangen op 17 november 2020 van het advocatenkantoor Orys handelend voor de Katholieke Universiteit Leuven (KUL), eigenaar van het goed;

Overwegende dat de opmerkingen in dit schrijven als volgt kunnen worden samengevat:

**1) Uiteenzetting van de feiten:**

- De KUL beschikt over een geldige stedenbouwkundige vergunning voor de vervanging van het bestaande kantoorgebouw door een nieuwbouw.

- De KUL wenst een kwalitatieve en duurzame architectuur te realiseren die respectvol omgaat met de ruimte die het gebouw inneemt in de stad.

**10/11/2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale n'entamant pas la procédure de classement comme ensemble des biens dénommés « ensemble Sables – Marais » sis rue des Sables 3-5 et rue du Marais 33 à Bruxelles**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), l'article 222,

Vu la demande de classement introduite par l'asbl L'Atelier de Recherche et d'Action Urbaines (ARAU) le 22 mai 2020 ;

Vu l'accusé de réception complet de la demande de classement en date du 14 septembre 2020 ;

Considérant que cette demande de classement de « l'ensemble Sables-Marais » est fondée sur les éléments suivants : il s'agit d'un ensemble architectural, agrandi et rénové de manière cohérente depuis 1898 tout en respectant les architectes prédécesseurs. Les bâtiments, bien qu'en excellent état, sont voués à la démolition. Il s'agit d'une façade Art Déco de Paul Saintenoy et d'une séquence néoclassique à sauvegarder ;

Considérant la lettre recommandée du cabinet d'avocats Orys, agissant pour la Katholieke Universiteit Leuven (K.U.L.), propriétaire du bien, réceptionnée le 17 novembre 2020 ;

Considérant que les remarques énoncées dans cette lettre peuvent être résumées comme suit :

**1) Exposé des faits:**

- La KUL détient un permis d'urbanisme valable pour le remplacement de l'immeuble de bureaux existants par une nouvelle construction.

- La KUL souhaite réaliser une architecture qualitative et durable qui traite d'une façon respectueuse l'espace que le bâtiment prend dans la ville.





- Het project kadert in de "campusconsolidatie" om de activiteiten en het vastgoedpatrimonium te concentreren voor meer zichtbaarheid en minder verplaatsingen, administratie en energieverbruik.

- Het project, dat vergund werd volgens Regeringsbeslissing van 23 februari 2017, zou door een bescherming gehypothekeerd kunnen worden.

## 2) Erfgoedwaarde:

- Het ARAU motiveert haar beschermingsaanvraag op grond van een historische studie van de bestaande bebouwing opgesteld in het kader van de vergunningsaanvraag.

- Het behoud van de bestaande gebouwen is grotendeels onwenselijk door hun beperkte historische waarde, de beperkende inwendige structuur en de zwakke energieprestaties. De verbetering hiervan zou hoge kosten eisen. Deze elementen hebben doen besluiten dat het behoud van enkel de gevel voor bouwdelen die dienen te worden gesloopt niet verantwoord is. Op basis van de conclusies uit de bouwhistorische studie beletten de aanwezige erfgoedelementen de uitvoering van de vergunde werken niet.

- De gevel aan de kant van de Broekstraat en de hoek van de Zandstraat is op fragmentaire wijze tot stand gekomen. De historische waarde van de gevels is erg relatief. Het deel van het gebouw aan de Broekstraat kan nauwelijks geschikt worden gemaakt voor renovatie en herbesteding. De afbraak van het gebouw en de gevel dringen zich dan ook op.

- Voor het gebouw aan de Zandstraat gelden dezelfde conclusies. De ruwbouw van het gedeelte aan de Zandstraat 3B kan wel behouden blijven, evenals de gevels.

- Het interieur kan volledig worden verbouwd en aangepast.

## 3) Vergunningsbeslissing door de Regering

De Regering heeft zich als vergunnende overheid uitgesproken over de verenigbaarheid van het project op basis van de vaststellingen uit de bouwhistorische studie. De Regering heeft geoordeeld dat de aanwezige erfgoedelementen, de gedeeltelijke nieuwbouw aan de Broekstraat en de gedeeltelijke renovatie aan de Zandstraat niet verhinderen en dat de

- Le projet s'inscrit dans la « consolidation du campus » afin de concentrer les activités et le patrimoine immobilier afin d'avoir plus de visibilité et moins de déplacements, d'administration et de consommation d'énergie.

- Le projet, autorisé par la décision du Gouvernement du 23 février 2017, pourrait être hypothéqué par un classement.

## 2) Valeur patrimoniale :

- L'ARAU motive sa demande de classement sur base d'une étude historique du bâti existant établie dans le cadre de la demande de permis.

- Le maintien des bâtiments existants est en grande partie inopportun par leur valeur historique limitée, la structure intérieure restrictive et les prestations énergétiques faibles. Leur amélioration nécessiterait des coûts élevés. Ces éléments ont conduit à conclure que le maintien des seules façades devant des parties de bâtiment qui doivent être démolies, n'est pas raisonnable. Sur base des conclusions de l'étude historique, les éléments patrimoniaux présents n'empêchent pas l'exécution des travaux autorisés.

- La façade du côté de la rue du Marais et le coin de la rue des Sables a été réalisée de manière fragmentaire. La valeur historique des façades est relative. La partie du bâtiment sis rue du Marais peut difficilement être adaptée pour la rénovation et la réaffectation. La démolition du bâtiment et de la façade s'imposent donc.

- Les mêmes conclusions valent pour le bâtiment sis rue des Sables. Le gros-œuvre de la partie sise rue des Sables 3B peut cependant être maintenu, ainsi que les façades.

- L'intérieur peut entièrement être transformé et adapté.

## 3) Le permis délivré par le Gouvernement

Le Gouvernement, en tant qu'autorité délivrante, s'est prononcé sur la compatibilité du projet sur base des constats de l'étude historique du bâtiment. Le Gouvernement a estimé que les éléments patrimoniaux présents, n'empêchaient pas la nouvelle construction partielle rue du Marais et la rénovation partielle rue des Sables,





Regering het belang van het project heeft benadrukt in het kader van de onderwijsactiviteiten.

#### 4) Vertrouwensbeginsel:

- De Regering kan niet zonder meer terugkomen op verklaringen in het kader van de beslissing van 23 mei 2017. De Regering heeft naar aanleiding van de vergunningsaanvraag de erfgoedelementen beoordeeld. Er bestaan dan ook geen redenen om de beschermingsprocedure in te stellen om de erfgoedelementen nogmaals te onderzoeken. Anders besluiten zou het vertrouwensbeginsel schenden. Dit houdt in dat de burger moet kunnen vertrouwen op toezeggingen of beloften die in een concreet geval gedaan werden, kunnen opgevat worden als een gedragsregel of beleidsregel, die niet beschaamd mag worden. Te meer aangezien het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de verdediging opgenomen heeft in de procedure ingespannen tegen de vergunning bij de Raad van State.

- Het beleid dient samenhang, coherentie en consistentie te vertonen, dat een aspect is van de motiveringsplicht en nauw verbonden is met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel. De beslissing tot het instellen van een beschermingsprocedure zou in strijd zijn met eerdere verklaringen door de Regering. Men kan er immers van uit gaan dat de vergunning uitvoerbaar is.

- Het terrein is binnen het GBP ingekleurd als administratieve zone en dat, om wettig te zijn, een beschermingsbesluit moet kunnen worden ingepast in de bestaande wetgeving. Het Gewestplan zou geschonden worden omdat een beschermingsmaatregel de realisatie ervan verhindert.

#### 5) Geen nieuwe bewijzen inzake erfgoedwaarde site

- Het ARAU baseert haar vraag louter op stukken die reeds beoordeeld zijn in de vergunningsprocedure en weerlegt zijn.

- Het ARAU heeft de mogelijkheid gehad opmerkingen op het project te maken, wat zij ook gedaan heeft en dat alsnog de vergunning afgeleverd is.

- Het ARAU heeft geen beroep aangetekend bij de Raad van State om de beslissing te verhinderen en tracht via een andere procedure de afbraak te verhinderen.

- De Stad Brussel heeft wel beroep aangetekend tegen de vergunning. De Raad

Gouvernement a souligné l'importance du projet dans le cadre des activités d'enseignement.

#### 4) Principe de confiance :

- Le gouvernement ne peut pas simplement revenir sur les déclarations faites dans le cadre de la décision du 23 mai 2017. Le Gouvernement a évalué les éléments du patrimoine à l'occasion de la demande de permis. Il n'y a donc aucune raison d'entamer la procédure de classement pour réexaminer les éléments du patrimoine. Conclure autrement enfreindrait le principe de confiance. Ceci implique que le citoyen doit pouvoir faire confiance aux engagements pris ou promesses faites qui dans un cas concret peuvent être considérées comme une règle de conduite ou de gouvernance qui ne peut être violée. D'autant plus que la Région de Bruxelles-Capitale a assuré la défense suite à la procédure introduite contre le permis au Conseil d'Etat.

- La gouvernance doit démontrer une cohésion, cohérence et constance, ce qui est un aspect de l'obligation de motivation et qui est intimement lié au principe de la sécurité juridique et de la confiance. La décision d'entamer la procédure de classement serait en contradiction avec les déclarations précédentes du Gouvernement. On peut en effet estimer que le permis est exécutoire.

Le terrain est représenté au PRAS comme une zone administrative et que, pour être légal, un arrêté de classement devrait pouvoir s'inscrire dans la législation existante. Le Plan Régional serait violé parce qu'une mesure de classement en empêcherait la réalisation.

#### 5) Aucune nouvelle preuve de la valeur patrimoniale du site

- L'ARAU se base pour sa demande sur des pièces qui ont déjà été examinées et réfutées dans la procédure de permis.

- L'ARAU a eu la possibilité de faire des remarques sur le projet, ce qu'il a effectivement fait et que néanmoins le permis a été délivré.

- L'ARAU n'a pas introduit de recours au Conseil d'Etat pour empêcher la décision et tente d'empêcher la démolition par le biais d'une autre procédure.



van State heeft het annulatieberoep afgewezen bij arrest van 29 november 2019 met nr. 246.229. De wettigheid van de vergunning staat dan ook vast.

#### 6) Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt er vanuit gegaan dat het verzoek tot bescherming niet bijgetreden kan worden en dat de Regering derhalve zal willen besluiten de beschermingsprocedure geen aanvang te laten nemen zodat de realisatie van de vergunde schoolinfrastructuur niet gehypothekeerd wordt;

Overwegende het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 februari 2017 betreffende het beroep ingediend door de VZW HUB-EHSAL betreffende het gedeeltelijk slopen van het bestaande kantoorgebouw en het vervangen door een nieuwbouw met infrastructuur voor hoger onderwijs, het omvormen van een deel van het kantoorgebouw in studentenhuisvesting en het omvormen van de bestaande overdekte patio tot buitenruimte met binnentuin, Broekstraat en Zandstraat;

Overwegende dat door dit besluit de Regering de gevraagde vergunning heeft afgeleverd en dat in het onderzoek van de vergunningsaanvraag een ergoed waardeoordeel in overweging is genomen op basis onder meer van een historische studie van het gebouwde, de adviezen van de KCML en de overlegcommissie die, met betrekking tot de bestaande gebouwen stelt dat "alle historische en/of waardevolle interieurelementen en -ornamenten, tijdens de opeenvolgende bouwcampagnes volledig zijn verdwenen, met uitzondering van 6 bas-reliëfs (zgn. putti) op de middelste gevelpartij" en voorts "dat de gevels door de verschillende verbouwingen niet langer representatief zijn voor de achterliggende structuren"; dat de overlegcommissie als voorwaarde heeft uitgebracht de 6 bas-reliëfs van Isidore De Rudder zorgvuldig te demonteren en te integreren binnenin de nieuwbouw; dat er correct wordt voorgesteld in de gewijzigde plannen om tegenover de ingang de 6 bas-reliëfs van Isidore De Rudder te plaatsen, waardoor ze permanent binnen het centraal gedeelte van de hogeschool getoond worden

Overwegende het beroep tot nietig verklaring ingediend door de Stad Brussel tegen de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State op 10 juni 2017;

- La ville de Bruxelles a, quant à elle, introduit un recours contre le permis. Le Conseil d'Etat a rejeté la demande en annulation par arrêt n° 246.229 du 29 novembre 2019. La légalité du permis est donc établie.

#### 6) Conclusion

Sur base de ce qui précède, on présume que la demande de classement ne peut être acceptée et que par conséquent le Gouvernement voudra donc décider de ne pas entamer la procédure de classement afin de ne pas hypothéquer la réalisation de l'infrastructure d'enseignement autorisée ;

Considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 février 2017 relatif au recours introduit par la VZW HUB-EHSAL concernant la démolition partielle de l'immeuble de bureaux existant et le remplacement par une construction neuve comportant de l'infrastructure pour l'enseignement supérieur, la transformation d'une partie de l'immeuble de bureaux en logements pour les étudiants et la transformation du patio couvert existant en espace extérieur avec jardin intérieur, rue du Marais et rue des Sables ;

Considérant que par cet arrêté le Gouvernement a délivré le permis demandé et que dans l'examen de la demande de permis une appréciation patrimoniale a été prise en considération sur base notamment d'une étude historique du bâti, des avis de la CRMS et de la commission de concertation qui rapporte s'agissant des immeubles existants que « tous les éléments et ornements intérieurs historiques et de valeur ont complètement disparu au cours des phases de construction successives, à l'exception de 6 bas-reliefs (appelé putti) sur la partie la plus centrale de la façade » puis « que du fait des différentes rénovations, les façades ne sont plus représentatives des structures sous-jacentes ; » ; que la commission de concertation a émis comme condition de démonter minutieusement les 6 bas-reliefs d'Isidore De Rudder et les intégrer à la nouvelle construction ; qu'il est judicieusement proposé dans les plans modifiés d'appliquer en vis-à-vis de l'entrée les 6 bas-reliefs d'Isidore De Rudder les exposant en permanence à l'intérieur du foyer de l'école supérieure ;

Considérant le recours en annulation introduit par la Ville de Bruxelles contre ce permis





Overwegende het arrest nr. 246.229 van de Raad van State van 29 november 2019 die het beroep tot nietig verklaring tegen deze stedenbouwkundige vergunning verwerpt;

Overwegende dat sedert dien de hierboven aangehaalde vergunning niet is uitgevoerd en verlopen is door het verstrijken van de termijnen, maar dat de bemerkingen van de eigenaar gezien moeten worden in de context van een op dat moment geldige vergunning;

Overwegende dat uit het voorgaande volgt dat de erfgoedwaarde van de goederen bedoeld door de aanvraag tot bescherming ruimschoots onderzocht werd in het kader van de behandeling van de vraag tot vergunning; dat de erfgoedwaarde als relatief werd beoordeeld; dat geen enkele aanvraag tot bescherming werd ingediend sedert het begin van deze behandeling in 2013, noch door het ARAU, noch door de KCML, noch door de gemeente, noch door de Regering die de vergunning heeft afgeleverd die de gedeeltelijke afbraak toeliet van deze gebouwen; dat deze elementen attesteren dat een vrijwaringsmaatregel zoals de bescherming zich niet rechtvaardigt;

Overwegende dat deze conclusies met betrekking tot de relatieve erfgoedwaarde van de te beschermen elementen nog steeds pertinent zijn onafhankelijk van het verlopen van de stedenbouwkundige vergunning die bepaalde afbraakwerken toeliet;

Overwegende derhalve dat er geen reden is de beschermingsprocedure in te stellen wegens het ontbreken van een voldoende erfgoedwaarde van het goed om een beschermingsmaatregel te verantwoorden, voorbehouden aan goederen met een hoge waarde; dat dit ontbreken van voldoende waarde op een objectieve wijze nagekeken werd in het kader van de onderzoeksprocedure van de vergunningsaanvraag, afgeleverd bij beroep door de Regering;

Gelet op het voorstel van de Staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;

Op voorstel van de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering belast met Monumenten en Landschappen,

Na beraadslaging,

d'urbanisme au Conseil d'Etat en date du 10 juin 2017;

Considérant l'arrêt n° 246.229 du Conseil d'Etat du 29 novembre 2019 qui rejette le recours en annulation contre ce permis d'urbanisme ;

Considérant que depuis lors, le permis susmentionné n'a pas été mis en œuvre et est périmé par expiration des délais, mais que les remarques du propriétaire doivent être considérées et comprises dans le contexte d'un permis valable à l'époque ;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que la valeur patrimoniale des biens visés par la demande de classement a été largement examinée dans le cadre de l'instruction de la demande de permis; que la valeur patrimoniale a été jugée relative ; qu'aucune demande de classement n'avait été introduite depuis le début de cette instruction en 2013, ni par l'ARAU, ni par la CRMS, ni par la commune, ni par le Gouvernement qui a délivré le permis autorisant les démolitions partielles de ces bâtiments ; que ces éléments attestent qu'une mesure de protection exceptionnelle comme le classement ne se justifie pas ;

Considérant que ces conclusions concernant la valeur patrimoniale relative des éléments à protéger sont toujours pertinentes et ceci indépendamment de la péremption du permis d'urbanisme autorisant certaines démolitions ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu d'entamer la procédure de classement en raison de l'absence d'un intérêt patrimonial du bien suffisant pour justifier une telle mesure réservée aux biens de haute valeur ; que cette absence d'intérêt suffisant a pu être objectivement vérifiée dans le cadre de la procédure d'instruction du permis délivré sur recours par le Gouvernement ;

Vu la proposition du Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente ;

Sur proposition du Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Monuments et Sites,

Après délibération,



**Besluit:**

**Artikel 1** – Wordt niet ingesteld de procedure tot bescherming als geheel van de goederen genoemd “geheel Zand-Broek” gelegen Zandstraat 3-5 en Broekstraat 33 in Brussel.

De goederen zijn bekend ten kadaster van Brussel, afdeling 3, sectie C, perceel nr. 1694 G.

**Art. 2** – De Minister bevoegd voor Monumenten en Landschappen, wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 10 november 2022

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling en stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het imago van Brussel en Biculturele Zaken van gewestelijk belang,

  
Rudi VERVOORT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel,

  
Sven GATZ

**Arrête :**

**Article 1<sup>er</sup>** – N'est pas entamée la procédure de classement comme ensemble des biens dénommés « ensemble Sables-Marais » sis rue des Sables 3-5 et rue du Marais 33 à Bruxelles.

Les biens sont connus au cadastre de Bruxelles, division 3, section C, parcelle n° 1694 G

**Art. 2** – Le Ministre qui a les Monuments et Sites dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 10 novembre 2022

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'Intérêt régional,

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du Multilinguisme et de l'Image de Bruxelles,

Copie certifiée conforme  
Voor authentiek afschrift  
22-11-2022  
Chancellerie - Kanselarij  
Hamid MHAOUCHI

