

ACTIVITEITENVERSLAG

# 2024







Usquare



Frame



Mediapark



Usquare



Josaphat



Le Chat Cartoon Museum



Hippodroom van Ukkel-Bosvoorde



Magasin 4



# INHOUDSTAFEL

| 04 VOORWOORD

| 10 DE PROJECTEN

| 06 DE MSI IN HET KORT  
DE MSI SITE PER SITE

| 50 INTERVIEW MET DE  
RAAD VAN BESTUUR

| 08 DE HOOGTEPUNTEN  
VAN 2024

| 54 COLOFON



# VOORWOORD

2024, EEN JAAR VOL  
VERWEZENLIJKNEN

Al deze prachtige projecten,  
hoe bijzonder ze ook zijn, zouden niet  
tot stand kunnen komen zonder  
de inzet van een klein team  
van 23 mensen.

Stedelijke ontwikkeling behoort tot die boeiende beroepen die nauwkeurigheid, vooruitziendheid en vooral doorzettingsvermogen vereisen. Van de eerste schetsen tot concrete realisaties: elk project heeft een blijvende impact die soms de initiatiefnemers ervan overstijgt. Wanneer de ruimten dan eindelijk tot leven komen en de gebruikers ze zich eigen kunnen maken, is dat een uniek moment. Het eindpunt van een parcours vol uitdagingen dat de immense voldoening geeft een stad te zien evolueren, zich aanpassen en zich hernieuwen.

Met vastberadenheid en ondanks talrijke beperkingen heeft de SAU van 2024 een rijk en intens jaar gemaakt, gekenmerkt door concrete vooruitgang in tal van projecten, gedragen door een team waarvan de stabiliteit en het professionalisme de grote troeven zijn.

Uiteraard kan ik met deze enkele inleidende woorden geen uitgebreid overzicht geven van alle projecten die de MSI beheert. Daarvoor nodig ik u uit om dit nieuwe activiteitenverslag te lezen, maar ik zou wel willen stilstaan bij enkele opmerkelijke feiten van 2024.

## USQUARE, EEN HERBOREN SITE.

Het jaar heeft een vliegende start gemaakt met een sleutelmoment: de inhuldiging van de nieuwe universiteitsgebouwen van de VUB-ULB, die de opleving van een emblematische site bevestigen. Een eerste stap, gevolgd door al een even gedenkwaardige stap: de lancering van een nieuwe tijdelijke invulling die zo de creatieve en participatieve energie van Usquare verlengt. En dan een derde, met de installatie van het grootste warmtenet op geothermie van Brussel.

Vandaag is er de lancering van de projecten voor studenten- en gezinswoningen en voor het Huis van het Autisme, die de wijk blijvend zullen veranderen. Tegelijkertijd gaan de voorbereidingen voor de herinrichting van het Ereplein en de totstandkoming van de Voedingshal hun laatste fase in. Het valt niet meer te ontkennen: Usquare is niet meer een project, maar een continu veranderende realiteit



## FRAME, HET VISITEKAARTJE VAN MEDIAPARK.

Ook Frame heeft mooi vooruitgang geboekt met de voltooiing van de ruwbouw, waardoor we een nieuwe fase konden aanvatten: de lancering van de opdracht voor de uitbating van het bedrijvencentrum, dat op de eerste verdiepingen van het gebouw komt, en de verhuring van nog beschikbare ruimten. Deze concrete stappen voorwaarts vormen een beslissende mijlpaal in de realisatie van het gewenste dynamische ecosysteem voor Mediapark, waarvan de ontwikkeling werd toevertrouwd aan de MSI.

Frame is uiteraard niet het enige project dat op deze site van 19 ha wordt ontwikkeld. De bouw van de nieuwe zetels van de VRT en de RTBF gaat met rasse schreden vooruit en ondertussen begint de inrichting van de openbare ruimten vastere vorm aan te nemen. Het is in deze context dat de MSI een opdracht heeft gelanceerd voor de sloop van de voormalige gebouwen van onze twee nationale omroepen: het einde van een tijdperk en het begin van een nieuw tijdperk.

## OP DE MANCHESTERSITE BLIJFT HET INDUSTRIËLE VERLEDEN ZICH HERUITVINDEN.

Andere plaats, andere metamorfose. De voormalige gebouwen van de raffinaderij Graeffe, getuigen van een vervlogen industrieel tijdperk en symbool van de wens van onze hoofdstad om herinnering en moderniteit te verbinden, zouden vanaf 2025 een verjongingskuur moeten ondergaan. In 2024 werd immers een opdracht voor werken bekendgemaakt om de eerste fase van het project (de Plint) op te starten. De werken zijn gefinancierd door Beliris en het EFRO-fonds.

## EEN NIEUWE HOOFDKAZERNE EN EEN NIEUWE KAZERNE VOOR DE BRANDWEER VAN BRUSSEL.

In 2024 werd de opdracht gelanceerd voor het trainingscentrum van Safe.brussels



zodat het Gewest over moderne voorzieningen zal beschikken, aangepast aan de behoeften van de veiligheids-, preventie en hulpdienstberoepen.

Ook nog in de voorzieningen van gewestelijke omvang werd in de Kuregemwijk het asbest verwijderd uit oude gebouwen waar in 2027 een nieuwe brandweerkazerne moet komen. Deze asbestverwijdering was een basisvoorwaarde om ze te kunnen slopen. De bouwwerken zijn begin 2025 gestart.

## EEN TEAM IN HET HART VAN DE TRANSFORMATIES.

Ons boeiende vakgebied mag dan wel een aaneenschakeling van onbekende factoren zijn, één ding is duidelijk: al deze prachtige projecten, hoe bijzonder ze ook zijn, zouden niet tot stand kunnen komen zonder de inzet van een klein team van 23 mensen. Een stabiel, wendbaar en geëngageerd team, dat dankzij zijn dagelijkse – vaak discrete maar

essentiële – werk ideeën omzet in concrete realisaties.

## EEN ROBUUSTE FINANCIËLE STRUCTUUR.

2024 was niet alleen een jaar vol verwezenlijkingen, er waren vanzelfsprekend ook veel vraagtekens! Het gebrek aan een regering heeft de MSI niet belet om haar projecten verder te zetten, maar het is evident dat tal van Brusselse actoren hier op termijn gaan onderlijden. Laten we hopen dat er snel een positieve oplossing wordt gevonden!

Ondanks een moeilijke en onzekere context hebben we onze financiële stabiliteit weten te behouden en te bevestigen. In een begrotingskader dat veeleisend zal blijven, is het meer dan ooit prioriteit om dit evenwicht te verankeren: een strikt kostenbeheer, een nauwgezette opvolging van de kasstromen en een maximale zekerheid van de financiering – zowel regionaal als aanvullend.

Deze waakzaamheid moet voldoende financiële speelruimte vrijwaren om de voortzetting van de strategische projecten die ons door het Gewest zijn toevertrouwd te garanderen, zonder onderbreking, en om de Brusselse stadsontwikkeling op duurzame wijze te blijven ondersteunen.

Wat mogen we verwachten van 2025? De opdrachten die vandaag worden gelanceerd zullen de lijnen uitzetten voor het stadslandschap van morgen. En de MSI, trouw aan haar opdracht, zal Brussel blijven begeleiden en erop toezien dat elk project in de eerste plaats ten goede komt aan al diegenen die er wonen. Veel leesplezier!

**Gilles Delforge**  
*Directeur van de MSI*

# DE MSI IN HET KORT

De Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) werd opgericht door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om ontwikkelingsprojecten op het grondgebied van het Gewest uit te voeren. Ze werkt op strategische, vaak emblematische sites, met het doel er gemengde, duurzame en toegankelijke wijken te ontwikkelen, rekening houdend met de economische, sociale en ecologische dimensies, en vooral met het oog op de behoeften van de stad en haar inwoners. De MSI realiseert ook voorzieningen van gewestelijk belang en oefent een specifieke opdracht uit als grondoperator.

De MSI telt een twintigtal medewerkers en fungeert als een veelzijdig instrument ten dienste van de stedelijke ontwikkeling: ze brengt de betrokken actoren samen en werkt aan de meest complexe projecten, daar waar verschillende publieke en private partners rond een gemeenschappelijk doel gecoördineerd moeten worden.

## ONZE OPDRACHTEN

De MSI voert twee complementaire types opdrachten uit:

- Ze is door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest belast met de operationele uitvoering van wat men de “prioritaire ontwikkelingspolen” noemt (Josaphat, Usquare, Mediapark, de Deltadriehoek, de Slachthuizen van Anderlecht, het Noordterritorium). Ze werkt er volgens een logica van co-creatie met de publieke en/of private partners die ze voor elke operatie ook coördineert; ze staat, indien nodig, in voor de opdracht als bouwheer van projecten en werven; en ze kan tussenkomen via grondverwerving van terreinen en/of gebouwen.
- Ze neemt, in het kader van gedelegeerde opdrachten, de opdracht van bouwheer op zich voor projecten die door andere overheden worden toevertrouwd, voornamelijk door de Gewestregering, maar ook door gemeenten of geassocieerde entiteiten. Haar expertise wordt ingezet om projecten van concept tot realisatie te ontwikkelen (Magasin 4, brandweerkazernes, sportoren, ...). Het gaat voornamelijk om publieke voorzieningen van gewestelijk belang, die niet tot het patrimonium van de MSI behoren.

Via deze verschillende opdrachten draagt de MSI ertoe bij om tegemoet te komen aan de behoeften van de Brusselaars op het vlak van huisvesting, voorzieningen, diensten, economische ontwikkeling, ecologische transitie en erfgoedvalorisatie.

## ONZE COMPETENTIES

Binnen de visie die door de Gewestregering werd vastgelegd, mobiliseert de MSI de nodige competenties om stedelijke projecten tot een goed einde te brengen, van strategie tot

uitvoering. Ze steunt daarvoor op een multidisciplinair team dat horizontaal, wendbaar en reactief werkt. Dankzij deze aanpak en dankzij complementaire profielen – projectleiders en transversale experts – kan ze snel ingrijpen in uiteenlopende projecten, waarbij de identiteit van de wijken wordt verzoend met de huidige uitdagingen.

## ONZE WAARDEN

Drie waarden sturen het werk van de MSI:

- **Het algemeen belang:** elk project wordt opgevat in functie van de positieve effecten voor bewoners en gebruikers.
- **Innovatie:** De MSI verkent nieuwe benaderingen, zoals de tijdelijke activering van sites in transitie of de integratie van de circulaire economie (hergebruik, modulariteit van ruimtes).
- **Samenwerking** Het welslagen van een stedelijk project steunt op dialoog, waarbij institutionele partners, actoren op het terrein en burgers worden betrokken.



DE MSI

# SITE PER SITE



# 2024

JANUARI

## Deltadriehoek

Studie over de programmatie van de Deltadriehoek.

## Josaphat

Volledig dossier voor de aanvraag van verkavelingsvergunning betreffende de ontwikkeling van de Wooncampus.

## Usquare

Inhuldiging van de nieuwe universiteitsgebouwen VUB-ULB.

## Usquare

Bekendmaking van de opdracht om het beheerteam voor het nieuwe tijdelijke gebruik aan te stellen.

## MediaPark

Einde ruwbouw RTBF.

Goedkeuring van het voorontwerp openbare ruimte door de Regering.

## Frame

Lancering van de opdracht voor de uitbating van het bedrijvencentrum.

APRIL

## Josaphat

overdracht van het gebied voor stedelijke industrie aan Citydev.

## Magasin 4

Eerstesteenlegging.

## Usquare

Einde werken aan het geothermisch verwarmingsnet.

Lancering van de opdracht om een architectenbureau aan te stellen dat verantwoordelijk is voor het ontwerp van de 460 studentenwoningen.

## Het Huis van het Autisme

Voorstelling van het project "Huis van het Autisme" aan de beroepssector.

MEI

## Hippodroom

Begin van de restauratiewerken van de schuur en de grote stallen.

## Usquare

Aanstelling van het beheerteam.

## Het Huis van het Autisme

Lancering van de opdracht om een architectenbureau aan te stellen

## MediaPark

goedkeuring van de operationele nota voor de ontwikkeling van de site door de Regering.

JUNI

Toekenning van een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 42 sociale woningen, ontwikkeld door de BGHM.

Toekenning van een EFRO-subsidie voor de bouw van het warmtenet.

## Trainingscentrum Safe.brussels

Lancering van de opdracht om een studie bureau aan te stellen.

## RUSG-stadion Bempt

Beslissing van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering over de projectopzet en keuze om een opdracht voor de operationele coördinatie van de publieke actoren toe te vertrouwen aan de MSI.

## Deltadriehoek

Organisatie van het operationele platform.

## Slachthuisite Anderlecht

Beslissing van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om de MSI de opdracht te geven voor de lancering van de DBFMO voor de bouw van het zwembad.

Verkrijging van een opstalrecht op het dak van de Manufaktuur om er een openluchtzwembad te ontwikkelen.

## Hermann-Debroux

Organisatie van het operationele platform.



## JULI

### Usquare

4 geselecteerde teams gevraagd om een offerte in te dienen.

### MediaPark

Lancering van de opdracht voor de sloop van de voormalige gebouwen van de VRT en de RTBF.

### Manchester

Bekendmaking van de opdracht voor werken met betrekking tot de bouw van de Plint (1e fase).

### Brandweerkazerne van Kuregem

Gunning van de opdracht voor werken.

### Slachthuissite Anderlecht

Tijdelijk gebruik door Pool is Cool..

Gecoördineerde ontwikkelingsvisie MSI/Brussel Mobiliteit/NV Abattoir/Erasmushogeschool.

### MediaPark

Toekenning van een EFRO-subsidie voor de bouw van het warmtenet.

### Frame

Voltooing ruwbouw van het gebouw.

## AUGUSTUS

## OKTOBER SEPTEMBER

### Slachthuissite Anderlecht

Ontwikkeling van een duurzame strategie over de thema's Water Natuur Bodem Energie.

### Usquare

Voorlopige oplevering van de restauratiewerken van de voormalige manege..

Aanstelling van de aannemer belast met de renovatiewerken van de Clos des Mariés om er 31 sociale woningen te creëren (BGHM/Binhôme).

### Usquare

Officiële lancering van het nieuwe tijdelijke gebruik.

### Het Huis van het Autisme

5 geselecteerde teams gevraagd om een offerte in te dienen.

### MediaPark

Presentatie van het inrichtingsproject van de openbare ruimten aan de buurtbewoners.

### Frame

Start van de verhuring.

### Brandweerkazerne van Kuregem

Start van de werken van de bouw van de nieuwe kazerne.

## NOVEMBER

## DECEMBER

### Magasin 4

Einde van de gesloten ruwbouw.

### Hippodroom

Lancering van de studieopdracht voor de herinrichting van de grote parking.

### Usquare

Gunning van de opdracht voor werken voor de herinrichting van het voormalige 'Cour d'Honneur' en directe omgeving.

### Josaphat

Voltooing van een haalbaarheids-, programmatie- en ruimtelijke studie van een sport- en schoolcomplex, gevoerd met de gemeente Schaarbeek.

Beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Schaarbeek tot aankoop van het terrein voor de bouw van een gemeentelijke sportzaal op de School- en sportcampus van Josaphat.

Afsluiting van de milieueffectenstudie betreffende de aanvraag voor een verkavelingsvergunning.

### Territorium Noord

Voltooing van het functionele en landschappelijke masterplan voor de omgeving van het Noordstation.

### LE CHAT Cartoon Museum

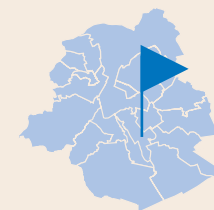
Einde van de bouw van de 3 ondergrondse verdiepingen.

### Slachthuissite Anderlecht

Aankoop van perceel door de MSI om er voorzieningen, woningen en openbare ruimten te creëren.

# USQUARE

DE METAMORFOSE VAN EEN  
VOORMALIGE KAZERNE



◀ Het gebouw aan de voorkant van de  
Generaal Jacqueslaan dat nu wordt  
ingenomen door de universiteiten  
(ULB-VUB).



Dit ambitieuze reconversieproject, beheerd door de MSI, wil van deze historische site een nieuwe gemengde, duurzame en innovatieve wijk maken die volledig geïntegreerd is in de stad.

De toekomstige openbare tuin ►



**In Elsene ondergaat de voormalige Koninklijke Rijkswachtschool, ooit gesloten en ontoegankelijk, een grondige transformatie. Usquare, een ambitieus herbestemmingsproject van 3,9 ha onder beheer van de MSI, wil van deze historische site een gemengde, duurzame en innovatieve wijk maken, volledig geïntegreerd in de stad.**

Het verhaal van Usquare begint in 2018 met de aankoop van de voormalige kazerne door de MSI die wordt belast met de reconversie ervan, in nauwe samenwerking met de VUB en de ULB. Om op lange termijn het gewestelijke grondbeheer te behouden, wordt beslist om alle projecten op erfpachtbasis te ontwikkelen.

De eerste fase van de werkzaamheden richt zich op de sanering van de site en de gebouwen (bodemsanering, asbestsanering en sloop) evenals op de ontsluiting van het terrein, waaronder het regenwaterbeheer, de installatie van de riolerings- en warmtenetten alsook die van de essentiële voorzieningen (water, elektriciteit, telecom).

### EEN NIEUWE UNIVERSITEITSPOOL

Gelijktijdig start de renovatie van de voormalige manege en de gebouwen langs de Generaal Jacqueslaan. In de gebouwen bevindt zich sinds de start van het academiejaar 2024-2025 een nieuwe universiteitspool. Dit gezamenlijke project van de twee universiteiten (VUB en ULB) streeft ernaar docenten, onderzoekers en studenten te verenigen in een geest van gedeelde samenwerking en innovatie. Een bedrijfsincubator, StartLab. Brussels, het resultaat van de recente fusie van de studentenincubators van de VUB en de ULB, komt op de site en zal zo van Usquare een innovatie- en onderzoeksecosysteem maken, dat uniek is in Europa. In het streven om deze nieuwe wijk open te stellen voor de stad, zijn de FabLabs van de VUB-ULB en hun digitale fabricagetools toegankelijk voor de buurtbewoners.

### EEN PIONIER IN TIJDELIJKE INVULLING

In afwachting van de volledige reconversie van de wijk zet de MSI van 2019 tot 2022 een tijdelijk project op (See U). Dit project heeft als doel de site nieuw leven in te blazen en te beveiligen door er uiteenlopende burgerinitiatieven, creatieve, ondernemende, educatieve en culturele projecten te verwelkomen. Een veertigtal tijdelijke gebruikers worden geselecteerd om aan dit eerste avontuur deel te nemen. Gezien het grote succes wordt in 2024 een tweede editie georganiseerd. Deze nieuwe invulling, genaamd UR Square, past binnen een benadering gericht op culturele en sociale initiatieven, opleidingen, duurzame en lokale voeding en circulaire economie. Drie jaar lang zullen meer dan 80 structuren er activiteiten ontwikkelen en promoten die direct verband houden met de wijk en de universitaire gemeenschap.

#### Projectmanagers MSI



Bruno Allardin



Sébastien Rodesch



Claire Heughebaert



Simon Bidal

#### Partners

ULB-VUB, BGHM, Binhôme, Citydev, Beliris

#### In enkele cijfers

##### Oppervlakte

3,9 ha: oppervlakte van de voormalige kazerne

**Aantal gebouwen van de voormalige kazerne** 27

##### Vloeroppervlakte

56.000 m<sup>2</sup>

**Studentenkamers** 460

**Openbare woningen voor gezinnen** 120

**Universitaire voorzieningen** 20.000 m<sup>2</sup>

**Voedingshal** 1.520 m<sup>2</sup>

**Perimeter van de ringmuur** 800m

**Openbare ruimten** 18.000 m<sup>2</sup>





▲ De toekomstige studentenkamers

## HET GROOTSTE GEOTHERMIEVELD VAN BRUSSEL

Om alle gebouwen van de site te verwarmen, met een mogelijke uitbreiding tot buiten de wijk, heeft de MSI, in samenwerking met de VUB en de ULB, een stadswarmtenet gebouwd dat wordt gevoed door 132 geothermische sondes en een CO2-warmtepomp. Dit net is vandaag operationeel en dekt de verwarmings- en koelingsbehoeften van de site. Op die manier ondersteunt het de inspanningen van het Gewest om de CO2-uitstoot te verminderen. De bedoeling is ook om zeer veel fotovoltaïsche panelen te installeren op de daken om, met behulp van zonne-energie, elektriciteit te produceren die door de gebruikers van de wijk zelf zal kunnen worden verbruikt.

## NIEUWE OPENBARE RUIMTEN

De reconversie van de site betekent ook een grondige herinrichting van de openbare ruimten. Het voormalige 'Cour d'Honneur' wordt een groot polyvalent plein, omgeven door openbare tuinen en groene paden. De eerste fase van de werken zijn in 2024 onder leiding van de architecten Anyoji Beltrando gestart en zullen in de lente van 2025 voltooid zijn.

## STUDENTEN- EN GEZINSWONINGEN

In 2024 heeft de MSI een ontwerpopdracht gelanceerd voor een nieuwe operatie van studentenwoningen op de site. De gunning ervan staat gepland voor de eerste maanden van 2025.

Deze operatie voorziet in de creatie van 460 studentenkamers met betaalbare huur, twee auditoria van 300 en 200 plaatsen, vergaderzalen, een buurtbioscoop en winkels. Ze komt in vier bestaande gebouwen met een totale oppervlakte van circa 20.000 m<sup>2</sup> en zal een combinatie zijn van gerichte behoud-, verbouwings- of gedeeltelijke heropbouwinterventies, al naargelang de staat en de erfgoed-waarde van de gebouwen. De uitdaging is drievoudig: de geschiedenis van de plaats eerbiedigen en voldoen aan de huidige behoeften, maar ook de milieu-impact beperken.

Op de site zullen ook ongeveer 120 gezinswoningen worden gebouwd. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voert, voor rekening van BinHôme, de reconversie uit van de gebouwen van de 'Clos des Mariés' in 31 nieuwe sociale woningen. Daarnaast heeft Citydev zonet een overheidsopdracht gelanceerd om het team aan te stellen voor het ontwerp en de bouw van minimum 25 geconventioneerde koopwoningen.

## HET HUIS VAN HET AUTISME

Op gewestelijke schaal komt er ook deze nieuwe dienst voor de bevolking. De opdracht van het Huis van het Autisme is om mensen met autisme en hun familie te adviseren, op te leiden en te begeleiden. Het is ontworpen om aangepaste steun te bieden en ook om ruimten ter beschikking te stellen van verenigingen die werken met mensen met ASS (Autisme Spectrum Stoornis).

Het Huis komt in een bestaand gebouwencomplex op de hoek van de Fritz Toussaintstraat en de Juliette Wytsmanstraat (voormalige diergeneeskundige kliniek en rijpiste van de rijkswachtkazerne). Deze gebouwen liggen rond een centrale binnenplaats en bieden een complex dat goed wordt afgeschermd van het leven in Usquare, maar wel volledig verankerd is in de wijk.

De MSI, die optreedt als bouwheer, heeft het bureau CENTRAL een architecturale programmatiestudie laten uitvoeren en heeft ook een bepaald aantal technische diagnoses uitgevoerd om de staat van de gebouwen voor hun renovatie te documenteren. In 2024 werden 37 kandidaturen ontvangen voor het architecturale en technische ontwerp van het project. Vijf inschrijvers werden geselecteerd om een offerte in te dienen. De opdracht wordt begin 2025 gegend.

## NIEUWE BUURTVOORZIENINGEN

Een reeks gedeelde diensten die tegemoetkomen aan de behoeften van de nieuwe bewoners en buurtbewoners wordt eveneens gecreëerd: een voedingshal voor duurzame producten, waarvan de renovatie voltooid was in 2024 dankzij de steun van het EFRO-fonds, auditoria, een buurtbioscoop en buurtwinkels zullen leven brengen in deze nieuwe wijk.

Usquare streeft ernaar een duurzamere, innovatievere en inclusievere stad te belichamen. Dit project, dat een militaire site zal omvormen in een leefruimte die voor iedereen openstaat, wil evolueren in overeenstemming met de behoeften van de Brusselaars. Tegen 2031 zal deze mooie metamorfose voltooid zijn.



## EEN BEETJE GESCHIEDENIS

Lange tijd was de voormalige Fritz Toussaintkazerne een gesloten militaire site. Het Belgische leger trok het bouwwerk op in de jaren 1870 om er soldaten te kazerneren en op te leiden; vervolgens kwam het in handen van de Rijkswacht die er de Koninklijke Rijkswachtschool oprichtte.

Na het bombardement tijdens de tweede wereldoorlog (1943) en tot in 2015 kwamen er allerlei gebouwen bij zodat het terrein zijn functie van "school" kon inwisselen voor die van "kantoren van de Federale Politie".

Deze kazerne past binnen de typologie van de Brusselse kazernes van de 19de eeuw: een gesloten

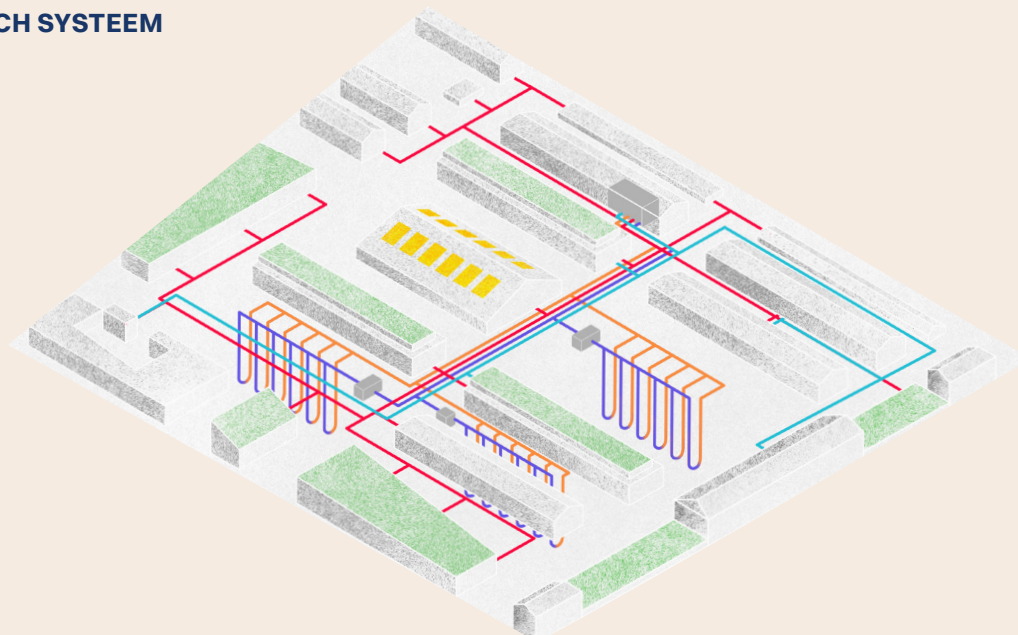
site die aanvallen van buitenaf kon afslaan, een opdeling in paviljoenen om de functies te organiseren, uitgestrekte oefenterreinen in de openlucht. De monumentaliteit wordt in de kijker gezet door rijkelijk gedecoreerde gebouwen aan de straatzijde en een zekere soberheid voor wat de kazerne zelf betreft.

De hoofdgevel langs de Generaal Jacqueslaan is van de hand van de Belgische architect Henri Van Dievoet die koos voor neo-Vlaamse renaissance met veelkleurige gevels van blauwe hardsteen en baksteen.

In 2018 kocht het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de kazerne van de Federale Staat om er het Usquare-project uit te rollen.



## GEOTHERMISCH SYSTEEM



Geothermische lus

Warme lus

Koude lus

Usquare

## DE ROL EN ACTIES VAN DE MSI

Volledige reconversie van de voormalige rijkswachtschool van Elsene in een nieuwe gemengde en dynamische, stedelijke en gezellige, universitaire en internationale, duurzame en innovatieve wijk die volledig opent op de stad.

Coördinatie van de renovatie/bouwoperaties uitgevoerd door de VUB-ULB (auditoria, leszalen, FabLab, woningen, ...), de BGHM (sociale woningen) en Citydev (middenklassewoningen voor verkoop) op de site.

Bouwheerschap voor de grondige renovatie van de Voedingshal; de bouw van het Huis van het Autisme, 460 studentenkamers, een buurtbioscoop, twee auditoria en buurtwinkels, de creatie van het grootste warmtenet op geothermie, de aanleg van een park en alle openbare ruimten.



# MEDIAPARK

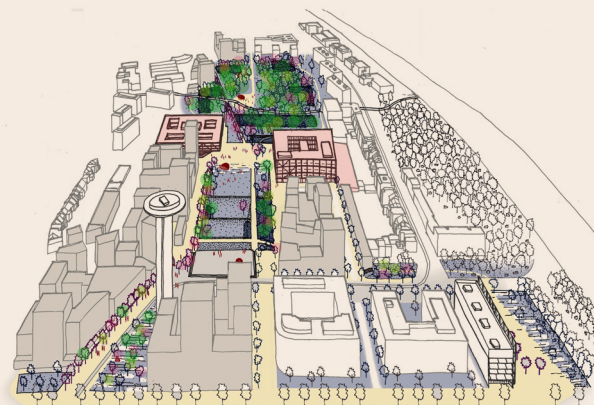
EEN NIEUWE GROENE EN OPEN WIJK

Toekomstige publieke ruimte ▼





Door de ontwikkelingsdynamiek van de wijk blijven er nieuwe projecten opduiken in de omgeving van de Mediapark-site.



▲ De site na herinrichting

In een uitgestrekt gebied van 20 hectare, vlak bij de Europese instellingen, vinden we de twee nationale openbare omroepen, de VRT en de RTBF, terug. Deze site, lang 'de Reyerssite' genoemd, was historisch gezien afgescheiden van de omliggende wijken en ondergaat nu een gedaanteverwisseling om een dynamische en innovatieve ruimte te worden, genaamd Mediapark.

Het Mediapark-project wil die 20 ha omvormen tot een gemengde, open en levendige wijk, gericht op de media en de creatieve sectoren. Er moet een nieuwe ontwikkelingspool worden gecreëerd door de omliggende wijken te verbinden, de levenskwaliteit te verbeteren en residentiële, commerciële, tertiaire, educatieve en recreatieve functies te integreren.

Het plan wordt zeer concreet in september 2017 wanneer het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de notariële akte voor de aankoop van de terreinen van de VRT en de RTBF ondertekent. De operationele leiding van het stadsprogramma wordt toevertrouwd aan de MSI.

### PROGRAMMATIE

Het programma voorziet, rond de nieuwe zetels van de VRT en de RTBF, in de ontwikkeling van +/- 1.200 nieuwe openbare en privéwoningen, buurtwinkels, mediavoorzieningen en overheidsdiensten, kantoorruimten, een hotelaanbod en een belangrijk netwerk van bijna 10 ha groene en openbare ruimten.

### VASTGOEDGEDEELTE

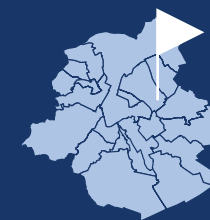
Naast de toekomstige zetels van de VRT en de RTBF, die momenteel worden gebouwd op twee percelen in het midden van de site, samen goed voor circa 95.000 m<sup>2</sup>, worden meerdere vastgoedprojecten voorbereid. Geleidelijk aan zullen verschillende zones van de site te koop worden aangeboden voor gemengde ontwikkelingen. De uitvoeringskalender ervan zal afhangen van de vrijgave van de bestaande gebouwen, die enkel mogelijk is na de verhuizing van de VRT en de RTBF naar hun nieuwe gebouwen, die respectievelijk in 2026 en 2027 gepland staat.

De Haute École Libre de Bruxelles (HELB) – Ilya Prigogine is in april 2025 gestart met de bouw van haar nieuwe instelling voor hoger onderwijs in fotografie, cinematografie en public relations, voor een totale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>.

Een nieuwe Nederlandstalige middelbare school en een afdeling van een Franstalige middelbare school, beide van het gemeentelijk onderwijs, staan ook gepland in de ontwikkelingen ten oosten van de site. In dit kader zet de MSI, in samenwerking met de benaderde publieke partners, de voorbereidende werken voort met het oog op de ontwikkeling van deze nieuwe gebouwblokken langs de Georinlaan. Een voorontwerpstudie werd ook uitgevoerd voor de installatie van een stadswarmtenet (SWN) dat deze toekomstige gebouwen zou kunnen verwarmen. Ter ondersteuning van de uitvoering ervan heeft het SWN-project in 2024 een Europese financiering (EFRO) van 3,7 miljoen euro verkregen.

Bij de Diamantpoort van de Mediapark-site ontwikkelt de MSI het gebouw 'FRAME' (het 'Mediahuis'), waarvan de opening in 2025 gepland staat.

Door de ontwikkelingsdynamiek van de wijk blijven er tot slot nieuwe projecten opduiken in de omgeving van de Mediapark-site. Het Institut des Hautes Études des Communications Sociales (IHECS) heeft onlangs het BluePoint-gebouw gekocht, in de buurt van FRAME, om het om te vormen tot een instelling voor hoger onderwijs. Aan de noordkant verrijzen meerdere woonprojecten. Met name de BGHM heeft



### Projectmanagers MSI



Eva Fonteyn



Juana Bastos



Fabio Dore

### In enkele cijfers

**Oppervlakte**  
+/- 20 ha

**Vloeroppervlakte**  
330.000 m<sup>2</sup> dont +/- 95.000 m<sup>2</sup> van de VRT en de RTBF

**Openbare en groene ruimteste ontwikkelen:**  
+/- 10 ha

### Rol van de MSI

### Operationele uitvoering

### Partners

**Perspective.brussels, Brussel Mobiliteit, MIVB, Leefmilieu Brussel, Beliris, RTBF, VRT, HELB, Schaarbeek**





Mediapark





▲ Toekomstige openbare ruimte

het westen, afhankelijk van de voortgang van de sloopwerken.

Zo begint Mediapark stap voor stap vastere vorm aan te nemen en belooft het een emblematische wijk van Brussel te worden waarin innovatie, creativiteit en levenskwaliteit samenkomen.

## DE ROL EN ACTIES VAN DE MSI

De MSI coördineert de uitvoering van het stadsprogramma Mediapark.

Concreet coördineert de MSI alle stappen van de ontwikkeling van de site: van het bouwrijp maken van de gronden (aansluiting op de netten) tot de inrichting van de openbare ruimten via de opvolging van de nieuwe vastgoedtransacties en -ontwikkelingen. Ze begeleidt de geleidelijke overname van de site door het Brussels Gewest en treedt op als bouwheer voor de sloop van de voormalige gebouwen van de VRT en de RTBF.

De MSI neemt niet alleen de technische aspecten op zich, maar fungeert ook als dirigent door alle betrokken partners samen te brengen: de VRT en de RTBF uiteraard, maar ook Perspective, Brussel Mobiliteit, de MIVB, Leefmilieu Brussel, Citydev, de BGHM, Beliris, de gemeente Schaarbeek en nog vele anderen. Dit vermogen om de openbare actoren te verenigen en hun acties op elkaar af te stemmen, bezorgt het project een algehele samenhang.



# JOSAPHAT

## VERSTEDELIJING EN BIODIVERSITEIT TE VERENIGEN

### EEN BEETJE GESCHIEDENIS

De Josaphat-site, gelegen op de grens tussen Schaarbeek en Evere, is een voormalig rangeerstation dat in 1926 werd geopend. Het werd gebruikt tot in 1994, datum waarop het buiten dienst werd gesteld. In 2005 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, via de MSI, de site gekocht. Destijds was het een industrieterrein met een zeer lage milieukwaliteit. Na de sanering van het terrein door de NMBS en de aanleg van een bloemenweide is het terrein geëvolueerd naar wat het vandaag is.

Woningen in een groen ingerichte  
omgeving die de biodiversiteit  
behoudt ►





Het ontwikkelingsproject van de Josaphat-site hoeven we eigenlijk niet meer voor te stellen. Het complexe evenwicht dat moet worden gevonden tussen stadsontwikkeling en behoud van biodiversiteit is inmiddels welbekend. Dit debat heeft mee bepaald hoe de MSI het project leidt waarvoor ze verantwoordelijk is. Wanneer het gaat over het in aanmerking nemen van biodiversiteit in stedelijke inrichtingen, is er overduidelijk een vóór en een na Josaphat.

Het project, zoals het vandaag wordt uitgevoerd, begint in december 2016 wanneer de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de MSI vraagt om samen met de openbare huisvestingsmaatschappijen een opdracht te lanceren voor de eerste verstedelijkingsfase van de Josaphat-site. Dit is de start van een innovatieve maar complexe procedure: de 'concurrentiedialoog'.

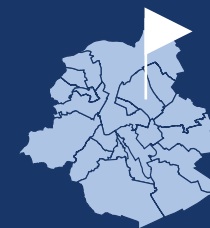
Het doel van het Josaphat-project is om een braakliggend spoorwegterrein, aangekocht door het Gewest via de MSI van het Fonds voor Spoorweginfrastructuur, te bebouwen. Dit terrein vormt een van de voornaamste grondreserves van het Gewest. De bebouwing werd vooraf voorbereid door het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), het Gewestelijk Bestemmingsplan en een ontwerp van Richtplan van Aanleg, dat wacht op de definitieve goedkeuring van de Regering. De ambitie is om binnen een dichtbevolkt gebied, waar de openbare ruimten overbelast zijn, een nieuwe duurzame wijk te creëren met groene ruimten, een gemengd woningaanbod, buurtwinkels, een school en kleine werkruimten.

In de loop van de discussies en denkoefeningen werden meerdere grote aanpassingen in de planning van de site aangebracht om stedelijke activiteiten, biodiversiteit en ecosystemische diensten die ze biedt beter te verzoenen. Dankzij de procedure van concurrentiedialoog, die flexibeler is dan de klassieke procedures voor overheidsopdrachten omdat ze zich kan aanpassen aan de evolutie van de planning, konden de MSI, de BGHM, Citydev en het



Ingang plein van de site

De toekomstige woningen



#### Projectmanagers MSI



Marie Vanhamme



Juana Bastos

#### Acties van de MSI

De MSI speelt een dubbele rol in de ontwikkeling van de Josaphat-site: enerzijds ontwikkelt ze geïntegreerde projecten voor de verstedelijke van de site met de sectorale openbare huisvestingsoperatoren; anderzijds coördineert, faciliteert en zo nodig assisteert ze de verschillende overheidsinstanties die voor hun eigen rekening op de site moeten interveniëren.

#### Partners in de concurrentiegerichtedialoog

Eiffage / AXA

Citydev, SLRB en het Woningfonds





▲ De toekomstige woningen

Woningfonds in 2023 een hoogstaand bouwproject in een nieuwe wijk gunnen aan het consortium Eiffage-AXA. De verkavelingsvergunning werd aangevraagd door de ontwikkelaar. Hiervoor werd in 2024 een kritische milieueffectenstudie uitgevoerd, waardoor het project nog kon worden verbeterd.

In mei 2025 is een uitgebreide aanvraag ingediend voor een verkavelingsvergunning die de volledige oppervlakte van het braakliggend terrein op het grondgebied van de gemeente Schaarbeek omvat en dan ook de bescherming van de te behouden natuurgebieden bekrachtigt. Die aanvraag zal nog aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Deze aanvraag stelt de omtrek van de 'Woon-campus' definitief vast. Die omvat niet enkel de aan EIFFAGE/AXA toevertrouwde opdracht maar ook een door de MSI te ontwikkelen pilootgebouw met innovatieve en financieel toegankelijke woningen evenals een gemeentelijke middelbare school voor 650 leerlingen. Een spoortzaal, die aan de andere kant van het spoor ligt, zal zowel door de school als door de wijk worden gebruikt. In 2024 hebben de

MSI en de gemeente Schaarbeek voor deze geïntegreerde voorziening een economische en ruimtelijke haalbaarheidsstudie uitgevoerd.

In overstemming met de doelstellingen van het ontwerp van RPA is het de bedoeling dat, aan de kant van de spoorlijnen, het huidige gebied voor stedelijke industrie in het centrale gedeelte wordt gemoderniseerd en geconcentreerd. Hiertoe heeft de MSI in 2024 het terrein dat overeenstemt met dit geherconfigureerd gebied overgedragen aan Citydev. De inrichtingen zullen een spaarzaam gebruik van de bebouwde grond en een kwalitatieve inrichting bevorderen.

### EEN SOCIALE EN ECONOMISCHE MEERWAARDE

Het Josaphat-project betekent een echte meerwaarde voor de wijk. Met de creatie van nieuwe groene ruimten in een gebied waar er te weinig zijn, krijgen de inwoners van Schaarbeek en Evere ontspannings- en ontmoetingsplaatsen. Het door Eiffage/AXA ontwikkelde project zal plaats bieden aan maximaal 509 woningen, waarvan 52% openbare woningen. Dit omvat 135 sociale huurwoningen (27%), 23 betaalbare koopwoningen op gesplitste grond (4%) en 105 gesubsidieerde middenklassewoningen op gesplitste grond (25%). Daarnaast zal het project meer dan 10.000 uren werk creëren voor bedrijven uit de sociale economie alsook meer dan 11.000 opleidings- en arbeidsuren in het kader van de socio-professionele inschakeling. Het project voorziet eveneens in meer dan 0,8 ha voor het publiek toegankelijke groene ruimten en dit ter aanvulling van het lineair openbaar park van 2,8 ha zoals bepaald in het ontwerp van RPA.

### HET ZOEKEN NAAR EEN EVENWICHT TUSSEN URBANISATIE EN NATUURBESCHERMING

De milieueffectenstudie heeft de uitbreiding van de verkavelingsvergunning aangeraden zodat ze, in afwachting van de goedkeuring van het RPA, het gehele braakliggende terrein en de taluds ten

westen van de spoorlijnen op het Schaarbeekse grondgebied, namelijk 6,5 ha, omvat. Vandaag wordt dan ook 38% van de oppervlakte een groene zone met beschermde biodiversiteit. Volgens de verkavelingsvergunning mag in deze zone niets worden gebouwd en worden er strikte beheersvoorwaarden opgelegd. Voor het verstedelijkt oppervlakte, zowel de zone met gebouwen als de treinsporen, zal een geïntegreerd regenwaterbeheer gelden waarbij regenwater in geen enkel geval, ook niet bij honderdjarige neerslag, in de rioering zal worden geloosd. Dit geïntegreerde beheer komt er dankzij de creatie van vochtige omgevingen (infiltratiepoelen en -drassen), die een gediversifieerde flora en fauna bevorderen, alsook dankzij de aanleg van wegen met infiltratie.

De zorg voor de biodiversiteit zal centraal staan. Alle geplante plantensoorten zullen inheems zijn en de groene ruimten zullen worden beheerd om de aanwezige fauna op de site, met name de insecten, te beschermen. Moduleerbare straatverlichting zal de lichtvervuiling beperken om de vleermuizen die zich daar bevinden te beschermen. Tot slot zal het gebruik van recyclede en ecologische materialen de koolstofvoetafdruk van het project verminderen. De gebouwen en omgeving zullen worden uitgerust met systemen voor diersoorten die nestelen, zich voortplanten of beschutting zoeken in de constructie.

De ontwikkeling van een nieuwe wijk op de Josaphat-site is een complex werk van lange adem, maar heeft de verdienste dat het essentiële vragen heeft aangekaart. Het debat errond heeft ongetwijfeld bijgedragen aan een verandering in de manier waarop Brussel zijn stadsontwikkeling in de komende decennia zal uitdenken.



## WIST U?

De concurrentiedialoog is erg geschikt voor omvangrijke of innovatieve projecten, waarvoor er geen standaardoplossingen bestaan. Dit is een overheidsopdrachtprocedure waarbij de aanbestedende instanties de dialoog kunnen aangaan met meerdere geselecteerde kandidaten alvorens de specifieke kenmerken van de opdracht definitief vast te leggen. Ze werkt geoptimaliseerde oplossingen in de hand dankzij uitwisselingen met de kandidaten en zorgt ervoor dat er beter rekening wordt gehouden met de technische, economische en juridische eisen vóór de plaatsing van de opdracht.

Wanneer het gaat over het in aanmerking nemen van biodiversiteit in stedelijke inrichtingen, is er overduidelijk een vóór en een na Josaphat

▼ De toekomstige woningen





EEN NIEUW BEGIN VOOR DE SITE VAN DE

# SLAGTHUIZEN VAN ANDERLECHT



## DE ROL EN ACTIES VAN DE MSI

---

is eigenaar van de grond (behalve de Overdekte Markt)

---

treedt op als coördinator van de gewestelijke ontwikkelingen in de zone

---

neemt het gedelegeerd bouwheerschap van de publieke projecten op zich

---

werkt samen met de belangrijkste partners: NV Abattoir, Erasmushogeschool Brussel, Brussel Mobiliteit, de gemeente Anderlecht, VGC, Cultureghem vzw, Pool is Cool.



Gelegen langs het kanaal is de site van de Slachthuizen een van de grote structurerende polen van de stad. Hij wordt bediend door twee metrostations en ligt op wandelafstand van het internationale Zuidstation, wat haar een strategische ligging geeft in het hart van Brussel. Door herstructurering van de historische activiteiten bevindt de site zich vandaag in volle transitie, onder coördinatie van de MSI.

Door zijn ligging en socio-economische impact vroeg de site van de Slachthuizen om een ambitieus project dat zijn potentieel tot waarde brengt en aansluit bij de dynamiek van een sterker, geïntegreerd en verbonden kanaalgebied. Via het Stadsvernieuwingscontract van Weststation heeft het Gewest zijn ambities voor de toekomst van de site vastgelegd. Die omvatten ingrepen op en rond de site om de levenskwaliteit in de wijk te verbeteren, enerzijds, en de ontwikkeling van een aantal openbare woningbouwprojecten en voorzieningen anderzijds. In dit kader werd de MSI gevraagd de transitie van de site te coördineren, de grondrechten te herstructureren en een partnerschap aan te gaan met de NV Abattoir en andere projectdragers. De ontwikkelingshorizon van de verschillende projecten is gepland tegen 2040.

## DE UITWERKING VAN EEN GEÏNTEGREERD OPERATIONEEL PLAN

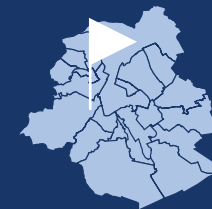
Bij afwezigheid aan een specifiek planningskader werd onder coördinatie van de MSI een geïntegreerd operationeel plan uitgewerkt, in samenwerking met NV Abattoir, de EhB, Brussel Mobiliteit, en de gemeentelijke en gewestelijke overheden, met als doel de ambities, masterplannen en bestaande projecten van de verschillende publieke en private actoren op elkaar af te stemmen.

Dit plan steunt op verschillende hoofddassen:

- de stedelijke integratie van de sites van de Slachthuizen en de Erasmushogeschool versterken;
- een stedelijke structuur ontwikkelen rond een levendig centraal plein dat verbonden is met de omliggende wijken;



Door zijn strategische ligging en zijn sociaal-economische en ruimtelijke impact op de omliggende wijken vroeg de site om een ambitieus project dat zijn potentieel tot waarde brengt en aansluit bij de dynamiek van een sterker, geïntegreerd en verbonden kanaalgebied.



### Projectmanagers MSI



Jan Verheyen



Susanne Breuer

### In enkele cijfers

**Oppervlakte van de site**  
± 151.500 m<sup>2</sup>

**Vloeroppervlakte**  
± 47.000 m<sup>2</sup>

**Bezoekers van de markt**  
> 100.000 par semaine

### Partners

NV Abattoir, EhB, Brussel Mobiliteit, VGC, de gemeente Anderlecht, Cultureghem, Pool is Cool





▲ Algemeen overzicht van de site na herinrichting

- mobiliteit, leefbaarheid en sociale controle verbeteren;
- de kwaliteit en oppervlakte van de openbare ruimte aanzienlijk verhogen, via doorwaadbaarheid en vergroening;
- een geïntegreerde duurzame visie ontwikkelen, met gedeelde energienetwerken.

### EEN HERSTRUCTURERING VAN DE GRONDEIGENDOMMEN OM PUBLIEKE PROJECTEN MOGELIJK TE MAKEN

De herstructurering van de rechten, gerealiseerd in 2022 door de MSI, betekende een beslissende stap. Ze omvatte:

- de aankoop van de grond (behalve de Overdekte Markt) door de MSI van de gemeente Anderlecht;

- de verlenging van de erfpacht binnen de site tot 2088, waardoor de NV Abattoir haar ontwikkeling kan voortzetten, met name via haar markactiviteiten en de bouw van het Manufaktuur-gebouw, meegefinancierd door het Gewest en het EFRO;
- de terugname van de volle eigendom door de MSI van bepaalde percelen langs de Industrielaan voor de realisatie van een programma met sociale woningen, voorzieningen en openbare ruimten.

Sinds 2024 beschikt de MSI ook over een opstalrecht op het dak van het Manufaktuur-gebouw, bestemd voor de installatie van een openbare voorziening. Deze herstructurering gaat gepaard met een kaderovereenkomst tussen de MSI en de NV Abattoir, die de langetermijn-samenwerking regelt.

### DE BOUW VAN MANUFAKTUUR EN DE REALISATIE VAN EEN OPENBARE VOORZIENING OP HET DAK

Het project "Manufaktuur", ontwikkeld door de NV Abattoir, zal vleesverwerkende ateliers huisvesten, evenals diverse voedingsproductie-activiteiten en een openbare parking met 420 plaatsen voor de markt en de buurtbewoners. Het gebouw wordt meegefinancierd door het EFRO, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC) voor een totaalbedrag van 10 miljoen euro en zal in 2025 voltooid zijn.

Het dak van het gebouw is bestemd voor de installatie van een openbaar zwemcomplex met een overdekt zwembad van 25 m, een openluchtbad en



## WIST JE DAT?

De Slachthuizen van Anderlecht werden ingehuldigd in 1890. Hun metalen architectuur, geïnspireerd op de hallen van Baltard, getuigt van de industrialisering van die tijd. Sinds 1990 wordt de site uitgebaat door de NV Abattoir, die via een erfpacht verschillende ambachtslui die op de site actief zijn, heeft samengebracht. Hoewel de slachtactiviteiten in strikte zin in 2029 zullen stoppen, zal de site ook daarna nog vleesverwerking, voedingsmarkten en sociaal-culturele evenementen blijven herbergen. Tot op vandaag blijft het de populairste markt van Brussel, met meer dan 100.000 bezoekers per week.

een instructiebad. Dit project beantwoordt aan een schrijnend tekort aan zwembadfaciliteiten in Brussel. De MSI werd door de Brusselse Regering belast met de begeleiding van de bouw van het zwembad via een DBFMO-procedure. In 2024, in samenwerking met de VGC, bereidde zij de aanbestedingsdocumenten voor met het oog op een lancering van de procedure in 2025.

De Manufakture met haar project  
van een zwembad op het dak ▶







Grande Tribune

## EEN BEETJE GESCHIEDENIS

De hippodroom van Bosvoorde, ondanks zijn naam gelegen in Ukkel, werd in 1875 geopend door de 'Société d'Encouragement des races de chevaux et de développement des courses en Belgique'. Dit was de eerste hippodroom in het Brussels Gewest en getuigde van de passie voor de paardensport in die tijd.

Vanaf de opening vonden er in de hippodroom vlakkebaan- en hindernisrennen plaats, waaronder de prestigieuze Grand Prix van Brussel. De piste werd gekenmerkt door scherpe bochten en een rechts parcours (in wijzerzin). Dit tracé was niet geschikt voor alle paarden, maar toeschouwers konden de wedstrijden wel van nabij volgen.

In zijn glorie dagen, tussen 1880 en 1940, was de hippodroom van Bosvoorde een geliefde ontmoetingsplek voor de Brusselse bourgeoisie en aristocratie. Naast paardenrennen vonden er ook mondaine evenementen plaats zoals modeshows en feesten. Er werd zelfs een tramlijn aangelegd om de toegang voor de vele toeschouwers te vergemakkelijken. Na de Tweede Wereldoorlog werden paardenrennen echter geleidelijk aan minder populair.

# DE HIPPODROOM

## VAN UKKEL-BOSVOORDE: TUSSEN ERFGOED EN VERNIEUWING



**Op de Hippodroom van Ukkel-Bosvoorde, aan de rand van het Zoniënwoud, weerklonk lang de galop van volbloeden en de toejuichingen van publiek. Deze bijzondere site van 32,5 hectare, geopend in 1880, die de tand des tijds heeft getrotseerd, was op zoek naar een nieuwe jeugd. En het is hier dat het Brussels Gewest en de MSI in beeld komen...**

Wanneer het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een erfpacht van 99 jaar aan de MSI toevertrouwt, geeft het haar een dubbele opdracht: de architecturale parels van de site restaureren en bedenken hoe de site kan worden omgezet in een ruimte voor recreatie waar ook gezinnen van kunnen gebruikmaken. De eerste fase van deze grote werken begint met de restauratie van de grote en de kleine tribune, emblematische getuigen van de pracht en praal van het einde van de XIXe eeuw, evenals het weeggebouw en de jurytoren. Dankzij deze zorgvuldige renovaties, die in twee jaar tijd waren voltooid, schittert de site als weleer.

In de tweede fase zijn de twee gokhallen, de twee hoofdingangen, het boshuis en de tunnel gerenoveerd. Gelijktijdig starten in 2023 grote moderniseringswerken aan de waterleidings-, elektriciteits- en rioleringsnetten om tot een functionele en duurzame site te komen. De laatste fase begint in 2024 en omvat de renovatie van de Grote Stal bij de hoofdingang van de site en van de schuur.

## EEN TOEKOMSTGERICHT PROJECT

Restaureren is goed. Nieuw leven inblazen is nog beter. Om de ontwikkeling, het beheer, de activering en de exploitatie van de site te garanderen, heeft de SAU enerzijds een concessie van 20 jaar verleend aan de onderneming Drohme, en anderzijds een partnerschap gesloten met Leefmilieu Brussel om er een recreatieve en educatieve groene ruimte van gewestelijke omvang van te maken. Het doel van het Gewest is om van deze site een pool van recreatieve, pedagogische, culturele en sportieve activiteiten te maken die ten goede komt aan alle Brusselaars, en in het bijzonder aan gezinnen en natuurliefhebbers. Het programma, dat gezamenlijk werd uitgewerkt door de drie partners, voorziet in een taakverdeling die het mogelijk maakt om plaatsen en activiteiten aan te bieden waarin de milieu-, educatieve, culturele, sportieve en erfgoedaspecten elkaar aanvullen. In deze geest ontstaan er verschillende initiatieven: culturele en sportieve evenementen, educatieve parcours en een ontspanningsweide met verschillende gebruiksmogelijkheden (wandelingen, lezen, sportbeoefening, ...). De oude renbaan naast het golfterrein wordt door Leefmilieu Brussel heringericht tot een echt lineair park, waardoor de verbinding met het Zoniënwoud wordt versterkt. Geleidelijk aan verandert de voormalige renbaan, de Hippodroom van Ukkel-Bosvoorde, in een regionale aantrekkingspool. Stap voor stap wordt de Hippodroom van Ukkel-Bosvoorde, een voormalige renbaan, een gewestelijke aantrekkingspool.



### Projectmanagers



Florine  
Picavet



Sebastien  
Rodesch

### Eigenaar en bouwheer

Aanduiding van de concessiehouder (Drohme)

Coördinatie van de verschillende partners in het kader van de projectopzet

Bouwheer van de restauratiewerken aan de belangrijkste erfgoedgebouwen (fasen 1, 2 en 3) en volledige vernieuwing van de ondergrondse netwerken (water, gas en elektriciteit)

### Partners

Leefmilieu Brussel, Drohme, Urban

### In enkele cijfers

**32,5 hectare**  
Oppervlakte van de site

**29** Aantal gebouwen

**12** Gerestaureerde gebouwen

**99 ans (2012-2111)**  
Erfpachtrecht

Restaureren is goed.  
Nieuw leven inblazen is  
nog beter.





# EEN NIEUWE DYNAMIEK VOOR DE NOORDWIJK



▲ Openbare ruimtes rondom het Noordstation



## WIST U ?

Het Manhattanplan is een stedenbouwkundig project dat in de jaren 1960 werd gelanceerd om de Noordwijk van Brussel te veranderen in een op New York geïnspireerd zakencentrum. Het voorzag in moderne wolkenkrabbers en brede verkeerswegen. Om dit uit te voeren werden volledige woonblokken met de grond gelijk gemaakt, met massale uitzettingen van bewoners tot gevolg. Uiteindelijk werden slechts enkele kantoorstorens gebouwd en bleef de wijk onafgewerkt achter. Sindsdien werden inspanningen geleverd om de wijk weer een menselijk gelaat te geven, meer bepaald met woningen, groene ruimten en een betere mobiliteit.



40 jaar na de uitvoering van het Manhattanplan waren de Brusselse overheden van mening dat de Noordwijk nieuw leven moest krijgen. Voor een zo goed mogelijke coördinatie van alle geplande projecten en de actoren die actief zijn in dit gebied heeft de Regering een specifieke governance voorgesteld en een projectteam 'Territorium Noord' opgericht. Hiervoor heeft ze de MSI een coördinerende rol toevertrouwd.

Dit gebied kent al enkele jaren een belangrijke vernieuwingsdynamiek onder impuls van zowel de overheid als de privé. De Regering moedigt twee grote veranderingen aan om er een bruisende wijk te maken: de creatie van woningen, met name in de Manhattanwijk, stimuleren en de openbare ruimte opwaarderen zodat er meer leven komt, met een voorkeur voor actieve verplaatsingswijzen, en in wisselwerking met de benedenverdiepingen van de gebouwen.

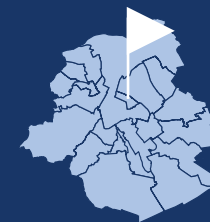
De omgeving van het Noordstation werd als prioritaair aangemerkt. De uitdaging is onder meer om toe te zien op de goede samenhang van de volgende projecten:

- Grote mobiliteitsprojecten: aankomst van metro 3 en aanleg van een nieuwe tramlijn tussen Bockstael en het Noordstation (en op termijn het Centraal Station).
- Grote vastgoedprojecten: CCN en Proximus.

Hiervoor, in samenwerking met alle betrokken actoren en met name Brussel Mobiliteit, heeft de MSI meer bepaald het initiatief genomen voor de lancering van een 'Functioneel en landschappelijk masterplan voor de omgeving van het Noordstation' om het ontwerp kader van de openbare ruimten rond het station te creëren.

Openbare ruimten rond het station. ►

De Regering moedigt er twee grote veranderingen aan om de wijk levendiger te maken: de creatie van woningen en de openbare ruimte opwaarderen.



Projectmanager MSI



Claire Heughebaert

Rol van de MSI

Coördinatie

Partners

Brussel Mobiliteit, Leefmilieu Brussel, Urban, Perspective, MIVB, Stad Brussel, Schaarbeek, Sint-Joost-ten-Node



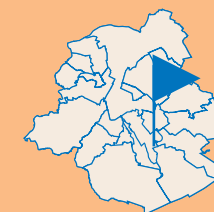




Kruispunt Herrmann-Debroux  
en Souverain - Richting Zoniënwoud

## DE ROL EN ACTIES VAN DE MSI

De MSI zorgt voor de coördinatie van het operationele platform van het RPA Herrmann-Debroux. Ze centraliseert de informatie, coördineert de publieke partners, identificeert obstakels in de uitvoering en garandeert de operationele haalbaarheid van de projecten. Als instrument van de Brusselse regering ziet ze erop toe dat de acties overeenstemmen met de strategische doelstellingen van het Gewest.



# DELTA / HERRMANN-DEBROUX

EEN NIEUWE ZUIDELIJKE TOEGANGSPOORT VOOR BRUSSEL



**De zone Herrmann-Debroux ligt bij de zuidoostelijke toegang van Brussel en strekt zich uit over bijna 4 kilometer, van het Leonardkruispunt tot de Triomflaan. Vandaag bestaat ze voornamelijk uit een snelweg die geleidelijk aan zal worden ontmanteld om plaats te maken voor groenere wijken die beter geïntegreerd zijn in het stedelijke weefsel. De volledige herontwikkeling van de zone wordt gestuurd door een operationeel platform waarvan de coördinatie werd toevertrouwd aan de MSI.**

De stedelijke herkwalificatie van de hele zone past binnen het Richtplan van Aanleg (RPA) Herrmann-Debroux, dat op 28 april 2022 is goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en op 1 juni van hetzelfde jaar in werking is getreden. Het RPA wil, rond de heraanleg van de E411 in stadsboulevard, vijf “erlans gelegen sites” herontwikkelen (Triomf, Delta, Driehoek, Beaulieu en Demey) met gemengde programma's die woon- en

winkelfuncties, voorzieningen voor collectief belang, kantoren en bedrijven verenigen.

Na de inwerkingstreding ervan heeft de Brusselse regering een operationeel platform gelanceerd met de voornaamste openbare actoren van de inrichting van het grondgebied, de betrokken administraties en de ministeriële kabinetten. Dit platform wil de uitvoering van het stadsprogramma van het RPA Herrmann-Debroux begeleiden. De MSI neemt het secretariaat op zich en speelt er een centrale rol in.

Als operationele coördinator verzamelt en consolideert de MSI de door de publieke en private partners bezorgde informatie, met name betreffende de planning, budgetten en eventuele uitvoeringsmoeilijkheden. Ze is ook verantwoordelijk voor het onderhandelen van de operationaliseringsvoorwaarden van de projecten om de haalbaarheid ervan te garanderen en ervoor te zorgen dat ze in overeenstemming zijn met de strategische doelstellingen van het RPA.

Daarnaast neemt de MSI actief deel aan de begeleidingscomités voor de studies in verband met de perimeter van het RPA en organiseert ze, afhankelijk van de behoeften, welbepaalde thematische vergaderingen om een doeltreffende coördinatie tussen de betrokken actoren te garanderen.

Op dit moment zijn meerdere private ontwikkelaars bezig met de uitvoering van vastgoedprojecten in de hele perimeter, elk in een verschillende fase. Daarnaast zetten de overheden de voorstudies voort die nodig zijn voor de uitvoering van het openbare deel van het RPA-programma. Deze hebben met name betrekking op de herkwalificatie van de autosnelweg in stadsboulevard, aangestuurd door Brussel Mobiliteit, de technische haalbaarheidsstudie over een nieuwe mobiliteitshub van het type P+R, geleid door parking.brussels, evenals de verlenging van het tramnet tot deze toekomstige pool, uitgevoerd door de MIVB.

▼ Demey: een gezellige esplanade aan de uitgang van de metro



Als operationeel coördinator verzamelt en bundelt de SAU de informatie die door publieke en private partners wordt aangeleverd, terwijl ze tegelijk een voortdurend overleg onderhoudt met de talrijke ontwikkelaars om de strategische en operationele doelstellingen op elkaar af te stemmen.





De MSI is momenteel het stadsprogramma aan het verfijnen om er circa 65.000 m<sup>2</sup> gemengde functies te ontwikkelen.

## ONTWIKKELING VAN DE DELTADRIEHOEK

**De zogenaamde 'Deltadriehoek'-site, met een oppervlakte van circa 4 hectare, werd in 2012 aangekocht door de MSI vanwege zijn strategische kader, goed voor een van de laatste aanzienlijke grondreserves op schaal van het Gewest.**

In 2013 werd, in het kader van de wens van het Gewest om een nieuwe ziekenhuispool in deze zone te ontwikkelen, een akkoord gesloten tussen de MSI en het CHIREC voor de verkoop van het noordelijke deel van de Delta-site. Door die verkoop kon het nieuwe ziekenhuiscentrum CHIREC

worden gebouwd, dat in december 2017 de deuren opende. De tweede fase van de ontwikkeling van de CHIREC-pool, bestaande uit een gemengd programma met woningen, winkels en voorzieningen, is zo goed als voltooid.

Vandaag blijft de MSI de eigenaar van het zuidelijke deel van de site, genaamd 'Deltadriehoek', dat in de komende jaren zal worden herontwikkeld. Die driehoek wordt in het Richtplan van Aanleg (RPA) Herrmann-Debroux geïdentificeerd als een van de vijf erlangs gelegen sites en past in een ruimer herkwalificatieproject van de zuidelijke toegang tot

het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De MSI werkt met Perspective.brussels om er circa 65.000 m<sup>2</sup> gemengde functies te ontwikkelen, waaronder 17.000 m<sup>2</sup> woningen, 18.000 m<sup>2</sup> ruimte voor productie activiteiten en 20.000 m<sup>2</sup> kantoren, in overeenstemming met de ambities en doelstellingen van het RPA. Samen bestuderen we de haalbaarheid van de ontwikkeling op het gebied van stedelijke integratie, milieu, mobiliteit en voorzieningen, om deze site te ontsluiten en om te vormen tot een dynamische ruimte die tegemoetkomt aan de behoeften van de stad.





## Projectmanager MSI



Fabio  
Dore

## Rol MSI

**grondeigenaar, coördinatie en sturing van programma-tiestudies**

**In te richten openbare en groene ruimten** 1 hectare (toegangsweg aan de rand, parkway tussen de functies van Delta Zuid (Driehoek) en Noord (CHIREC), splitsing in tweeën van een koker onder de spoorlijnen, aanleg van een oprit naar het CHIREC)

## Partners

**perspective.brussels, Bruxelles Mobilité, STIB, Beliris, CHIREC, SNCB, Infrabel, Audergem,...**

## In enkele cijfers

**Oppervlakte**  
4 hectare

**(Overwogen) vloeroppervlakte**  
+/- 65.000 m<sup>2</sup> waarvan:  
Woningen: 17.623 m<sup>2</sup>  
Kantoren: 21.743 m<sup>2</sup>  
Parking woningen: 7.920 m<sup>2</sup>  
Productieactiviteiten: 18.065 m<sup>2</sup>





# FRAME

DE VITRINE VAN MEDIAPARK  
IS BIJNA KLAAR

◀ Frame, de toegangspoort tot Mediapark

## WIST U?

De naam 'FRAME' verwijst naar meerdere concepten:

de camera- of beeldinstellingen in de visuele media;

het frame in webdesign;

het open kader en de flexibele structuur voor de ontwikkeling van een ecosysteem dat het gebouw biedt;

de vorm en de structuur van de hoofdgevel van het gebouw aan de kant van Diamant.

## DE ROL EN ACTIES VAN DE MSI

De MSI is eigenaar van de grond waarop FRAME is gebouwd.

Als bouwheer heeft de MSI dit project uitgedacht in overeenstemming met de wens van het Gewest om de media- en audiovisuele sector te ontwikkelen op de toekomstige Mediapark-site.

De MSI selecteert momenteel de beheerder/uitbater van het bedrijvencentrum op de benedenverdieping.

De MSI zal het gebouw beheren.



**Wanneer de MSI met het idee kwam om een gebouw speciaal voor de communicatie-, media- en audiovisuele beroepen te bouwen, wilde ze een gebouw dat de voorloper kon zijn van het ecosysteem van de toekomstige Mediapark-wijk. Het regionale mediabedrijf BX1 was meteen erg geïnteresseerd in het project en zette er mee zijn schouders onder.**

Het is op deze basis dat de MSI, eigenaar van een perceel op de hoek van de Reyerslaan en de Kolonel Bourgstraat, een oproep voor architecten lanceert. Van de 51 ontvangen kandidaturen springt een voorstel eruit: dat van de vereniging Baukunst (Brussel) – Bruther (Parijs).

Het ontwerp, een volledig glazen gebouw van 8.500 m<sup>2</sup> met veel moduleerbare ruimten, houdt van meet af aan rekening met de wens van het Gewest om de media-, audiovisuele en communicatiesectoren in de hoofdstad te structureren en dynamiseren. De bouw begint gelijktijdig met die van de nieuwe gebouwen van de VRT en de RTBF. Zo worden de eerste lijnen van de ervaring van de wijk geschetst, waarvan dit gebouw een van de belangrijkste schakels vormt. Het doel is duidelijk: een gemeenschap van bedrijven creëren, die zich blijvend in Mediapark kunnen vestigen, met voorzieningen die aan hun behoeften zijn aangepast.

## EEN TECHNISCH EN ARCHITECTURAAL HOOGSTANDJE

FRAME is gebaseerd op een grote rationaliteit van de ruimten en verlegt de grenzen van de traditionele architectuur, dit dankzij een ontwerp zonder binnensteunmuren. De structuur, verbonden met circulaties en uitbestede diensten errond, wordt ondersteund door een stalen exoskelet en betonnen kolommen waardoor de verdelende doeltreffendheid wordt geoptimaliseerd en de leefruimten van technische en dragende beperkingen worden bevrijd.

Met dit technische hoogstandje kunnen uitgestrekte vrije plateaus van elk 1.000 m<sup>2</sup> worden gecreëerd, die grotendeels naar buiten zijn gericht en een

maximale flexibiliteit garanderen. Het gebouw werd dusdanig ontworpen dat het met de tijd kan evolueren en zich aan de veranderende behoeften van de bedrijven en makers kan aanpassen. Dankzij de configuratie stroomt er overvloedig veel natuurlijk licht binnen en biedt het gebouw langs alle zijden uitzichten op de stad. De aanpak garandeert een optimaal evenwicht tussen bewoonbare oppervlakte en gebouwde oppervlakte waardoor FRAME een toonbeeld is van architecturale aanpasbaarheid en intelligentie.

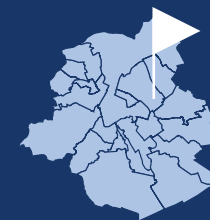
## 2024: EEN BELANGRIJKE STAP NAAR DE OPENING

In 2024 is de ruwbouw voltooid. Dit betekent het einde van een belangrijke fase in de bouw: de tijdelijke structuren verdwijnen en maken plaats voor de gedurfde architectuur van het gebouw. De opdracht voor de uitbating van het bedrijventoezicht wordt gelanceerd om op de benedenverdieping en de eerste verdieping van het FRAME-gebouw een 'Media'-ecosysteem te creëren. Daarnaast zijn meerdere verdiepingen klaar om te worden verhuurd aan bedrijven uit de media- en communicatiesector. BX1 van zijn kant zal twee verdiepingen innemen en bevestigt zo zijn verankering in dit nieuwe innovatieve ecosysteem. De opening is gepland voor 2025!



▲ De voorgevel van het gebouw

De aanpak garandeert een optimaal evenwicht tussen bewoonbare oppervlakte en gebouwde oppervlakte waardoor FRAME een toonbeeld is van architecturale aanpasbaarheid en intelligentie.



### Projectmanagers MSI



Anne-Sophie Doesburg



Noël Mattelet

### Partners

#### Architect

Baukunst-Bruther

Aannemer Bam-Groven+

Partners HUB, BX1

### Dates clés

2021 begin van de werken

2024 einde van de ruwbouw

2025 officiële opening en installatie van BX1

### In enkele cijfers

#### Vloeroppervlakte

8.500 m<sup>2</sup> verdeeld over 6 verdiepingen + een kelderverdieping

#### Financiering EFRO

17.180.263 euro



# MANCHESTER

DE NIEUWE PRODUCTIEVE EN CREATIEVE  
POOL MANCHESTER-BODEGA ZAL HET  
ONDERNEMERSCHAP EN DE CREATIVITEIT  
VAN DE BRUSSELSE 'MAKERS' BELICHTEN



- ▲ Aanleg van een doorgang naar de Bodega.
- ◀ De voorgevel (de zogenaamde "plint").



## EEN BEETJE GESCHIEDENIS

De raffinaderij Graeffe, opgericht in de XIXe eeuw in Sint-Jans-Molenbeek, was een belangrijke speler in de Brusselse suikerindustrie. Als specialist in de productie van suikerklontjes en poedersuiker droeg ze bij aan de economische ontwikkeling van de wijk. In de XXe eeuw, met de modernisering van de suikerproductieprocessen en de internationale concurrentie, nam de activiteit geleidelijk af. Ook al is ze al tientallen jaren gesloten, drukt ze toch nog steeds een sterke stempel op het stedelijke landschap en vormt ze een emblematisch element van het lokale industriële erfgoed. En wees gerust, haar beroemde cassonade die elke generatie wel kent, bestaat nog altijd!

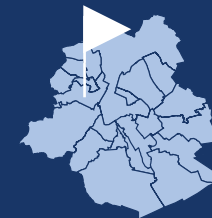


Onder zijn bakstenen gewelven en metalen balken tekent zich vandaag de wedergeboorte af van een belangrijke site in de Brusselse industriële geschiedenis. Op een steenworp afstand van het kanaal, tussen de Manchesterstraat en de Birminghamstraat in Sint-Jans-Molenbeek, maakt de voormalige raffinaderij Graeffe zich op om een nieuwe jeugd te beleven. Gisteren bepaalde het lawaai van de machines het ritme van de dagen. Morgen zullen de productieve en creatieve ateliers, een gemeenschap van 'makers' die samen leven, de bruisende ideeën en de uitwisselingen met de inwoners deze site tot leven brengen.

Alles begint met de wens van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om dit erfgoed weer tot leven te brengen door het om te vormen tot een regionale productieve, culturele, artistieke en creatieve pool die openstaat voor de wijk. Zo ontstond het Manchester-Bodegaproject, waarvan de coördinatie en leiding werden toevertrouwd aan de MSI. Sinds 2019 en de installatie van Recyclart op een deel van de site organiseert de MSI een tijdelijke invulling voor enkele kunstenaars, verenigingen en scholen die hun ideeën al uitproberen en zo de site activeren. Deze tijdelijke invulling schetst een beeld van de gebruiksmogelijkheden in de toekomst door het potentieel en de beperkingen van de beschikbare ruimten op de site te identificeren. Maar daar stopt de ambitie van het Gewest niet. Zijn doel is om op termijn een permanent en perfect aangepast kader aan te bieden aan die productieve en creatieve energieën, met eerbied voor de industriële ziel van de site.



Wijkzaal in het Plint-gebouw.



#### Projectmanager MSI



Bruno Allardin

#### Partners

**Partners**  
Urban, SPRB, Recyclart, Gemeente Molenbeek

**Financiering**  
Beliris (8,400.000)  
EFRO (4,800.000)

**Architectes**  
BC architects en CIVIC

#### In enkele cijfers

**Vloeroppervlakte**  
**10.200 m²**  
Plint: 1.200 m²  
Raffinaderij-Bodega: 6.600 m²  
Hangar Recyclart: 2.400 m²

Onder leiding van de MSI zal de herontwikkeling van de site "Manchester-Bodega" werkruimtes bieden aan bijna 100 personen, waarmee wordt ingespeeld op de wens van het Gewest om het tekort aan publieke infrastructuur aan te pakken en de stedelijke kloof tussen wijken te verkleinen. Dit project zal bijdragen aan de dynamisering van het kanaalgebied.





Restaurant

## HERUITGEVONDEN RUIMTEN VOOR CREATIE

Daar waar vroeger een imposante hangar stond, zal Recyclart de Brusselse alternatieve cultuur verder laten vibreren. De Bodega, een oude feestlocatie, wordt een hybride ruimte met productieve ateliers, residenties voor kunstenaars en een dakmoestuin. De grote ruimten van de raffinaderij worden een productielaboratorium (ateliers, foyer) en zullen de wijk opnieuw verbinden dankzij een nieuwe door-gang die de hele site van de Manchesterstraat tot de Birminghamstraat doorkruist. In de Plint, het centrale element en het nieuwe gezicht van het project, komen een restaurant en een buurtzaal als ontmoetings- en inclusieplekken op schaal van de wijk.

## EEN DUURZAME EN CIRCULAIRE AANPAK

Het project, biedt de stedelijke productieve activiteiten en de makers niet gewoon een dak boven hun hoofd. Het past binnen een zeer ambitieuze duurzame en circulaire dynamiek. Het bestaande gebouw wordt immers zoveel mogelijk behouden, waardoor de ecologische voetafdruk van de werken wordt beperkt. De nieuwe interventies zijn zodanig uitgedacht dat ze een minimale impact hebben op de bestaande typologieën en op de materialen ter plaatse. De nieuwe materialen die men overweegt te gebruiken, hebben een lage CO<sub>2</sub>-uitstoot (hergebruikte bakstenen, lokaal hout, kalkhennep). Daarnaast wordt 25% van de oppervlakte van het perceel gedemineraliseerd om plaats te maken voor een tuin, een logistiek bin-nenhof en groendaken. Met deze inrichtingen kan het regenwater op het perceel op innovatieve wijze worden beheerd.

## BEGIN VAN DE WERKEN

De werken, gefinancierd door Beliris en een EFRO-fonds, staan gepland voor 2026.

Manchester-Bodega wil meer zijn dan de voorzieningen. Het wil de visie uitdragen van een stad die zich heruitvindt door een link te leggen tussen zijn industriële verleden en zijn productieve en creatieve toekomst, tussen zijn inwoners en zijn 'makers', tussen de muren van gisteren en de ambities van morgen.







## DE ROL EN ACTIES VAN DE MSI

De aansturing en algemene coördinatie van het project (governance, copil)

De implementatie en opvolging van de tijdelijke invulling (definitie en publicatie van de projectoproep, selectie van de gebruikers, opvolging)

De opvolging van de voortgang van de studies (architect, sanering, asbest)

De opvolging van de procedure voor de stedenbouwkundige en milieuvergunningen

Het verkrijgen van de EFRO- en BELIRIS-subsidies

De bekendmaking en plaatsing van de opdrachten voor werken

De opvolging van de uitvoering van de werken

De constructie van het beheermodel van het project op termijn

## WIST U?

Recyclart is een Brussels cultuur- en kunstencentrum, ontstaan in 1997, waar creatie, productie en sociaal engagement elkaar vinden. De vzw was eerst gevestigd onder het station Brussel-Kapellekerk en heeft dan haar intrek genomen in de grote hangar naast de voormalige raffinaderij Graeffe, waar ze een multidisciplinaire ruimte voor kunst en experimenten leidt. Recyclart biedt residenties voor kunstenaars, productieateliers en een hedendaags cultureel programma aan. Met haar inclusieve project moedigt ze uitwisselingen tussen kunstenaars, ambachtslui en inwoners aan en versterkt zo de band tussen cultuur en maatschappij.





EEN NIEUWE  
**HOOFDKAZERNE**  
VOOR DE BRANDWEER VAN BRUSSEL



## De brandweer van Brussel kampt met onvoldoende ruimte in onaangepaste gebouwen en heeft daarom een ambitieus project opgezet: de bouw van een nieuwe Hoofdkazerne voor de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het verhaal begint in juni 2020 wanneer het bouwheerschap officieel wordt toevertrouwd aan de MSI. Het project neemt vaste vorm aan op een terrein van 1,7 hectare, gelegen aan de toekomstige Maritiemdreef, naast Tour&Taxis. De bedoeling is er een moderne en functionele publieke voorziening te creëren met een bruto-oppervlakte van 65.000 m<sup>2</sup>, met ruimten voor dringende interventies, dispatching, administratie, logistiek en trainingen evenals klassen voor de school voor veiligheidsberoepen van safe.brussels, en dit om de synergieën te maximaliseren.

### EEN OVERHEIDSOPDRACHT VAN HET TYPE DBFM

Om deze ambitie te kunnen verwezenlijken, heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering geopteerd voor een overheidsopdracht van het type DBFM, die de MSI in maart 2022 heeft gelanceerd.

In 2024 werden de inschrijvers gevraagd een tweede offerte in te dienen. De opdrachtnemer, die het toekomstige gebouw van de Hoofdkazerne zal ontwikkelen, financieren, bouwen en onderhouden, zal op deze basis in 2025 worden aangewezen.

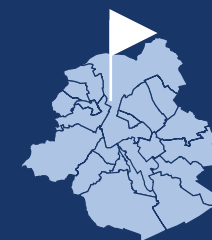
Bij het project zijn veel partners betrokken en het is aan de MSI om hun respectieve acties te coördineren: de brandweer van Brussel uiteraard maar ook safe.brussels, Urban, de BMA, de Stad Brussel, Leefmilieu Brussel en private consortiums.

Het project van de nieuwe Hoofdkazerne voor de DBDMH begint zo stilaan vastere vorm aan te nemen, met de belofte om het landschap van de Brusselse hulpdiensten te moderniseren en een voorziening te bieden die een antwoord biedt op de beschermings- en veiligheidsuitdagingen van het Gewest

### WIST U?

Een overheidsopdracht van het type DBFM verwijst naar een contract Design, Build, Finance and Maintain (Ontwerpen, Bouwen, Financieren en Onderhouden). Dit is een type publiek-privaat partnerschap (PPP) waarin een overheidsinstantie het ontwerp, de bouw, de financiering en het onderhoud van een voorziening voor een bepaalde periode toevertrouwt aan een privéonderneming. De overheidsdienst betaalt de investering geleidelijk terug via een betalingsmechanisme (bv. trimestriële vergoedingen) op basis van de prestaties en de naleving van de contractvoorwaarden.

De Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikt momenteel over acht kazernes van waaruit de hulpdiensten worden ingezet: een Hoofdkazerne in de Helihavenlaan in Brussel, het werkelijke zenuwcentrum zeg maar, en zeven Voorposten van de brandweer (VOPO) verdeeld over het hele grondgebied. De huidige Hoofdkazerne is veel te klein geworden (22.000 m<sup>2</sup>) gezien het continu toenemende aantal interventies, steeds meer gespecialiseerde opdrachten en nieuwe in de toekomst op te nemen opdrachten (milieuinterventies, opdrachten om de bevolking te beschermen, ...).



### Projectmanagers MSI



Charlotte Kokken



Susanne Breuer

### Coördinatie

MSI als bouwheer voor de opdracht tot de ondertekening van het DBFM-contract.

### Partners

DBDMH, safe.brussels, Urban, de BMA, de Stad Brussel, Leefmilieu Brussel evenals private consortiums.

### In enkele cijfers

Omvang van de site  
1,7 hectare

Te bouwen gebouwen  
65.000 m<sup>2</sup>

De nieuwe Hoofdkazerne zal een voorziening bieden die een antwoord biedt op de beschermings- en veiligheidsuitdagingen van het Gewest.



EEN NIEUW  
**TRAININGSCENTRUM**  
VOOR SAFE.BRUSSELS





Met de toekomstige Hoofdkazerne van de Brusselse Brandweer vlakbij kunnen tal van operationele synergieën, efficiëntieverbeteringen en substantiële schaalvoordelen worden gerealiseerd.

De Brusselse regering heeft beslist om alle veiligheids-, preventie- en hulpdienstberoepen (interventies, opleidingen en trainingen) te groeperen op eenzelfde site, dicht bij de toekomstige Hoofdkazerne van de brandweer van Brussel. De MSI heeft als bouwheer de opdracht gekregen om dit te realiseren.

De aanleiding van dit project was de beslissing om de huidige opleidingsactiviteiten van Brusafe te verhuizen en dicht bij die van de nieuwe Hoofdkazerne te brengen. Door de voorzieningen te bundelen, zijn tal van operationele synergieën, efficiëntieverbeteringen en substantiële schaalvoordelen mogelijk.

Het toekomstige trainingscentrum komt in een bestaand gebouw op de Havenlaan, dat moet worden verbouwd om er een onthaalzone, trainingslokalen (simulatieruimten, virtualrealitylokalen en laboratoria), kantoren en logistieke ruimten in onder te brengen. De oppervlakte van het programma wordt geraamd op 3.350 m², met een geraamd totaalbudget van 5.000.000 euro.

In 2024 heeft de MSI een opdracht voor projectontwerper bekendgemaakt om een studiebureau te kunnen aanstellen. Volgens de kalender van het project zouden de werken medio 2028 moeten starten met een verwachte oplevering tegen medio 2029.



▲ Ligging van het trainingscentrum ten opzichte van de Hoofdkazerne

## SAMENGEVAT: DE ROL EN ACTIES VAN DE MSI

De MSI heeft het gebouw in 2023 gekocht via een recht van voorkoop.

De MSI is de bouwheer.



### Projectmanagers MSI



Charlotte Kokken



Florine Picavet

### Partners

het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest,  
safe.brussels.

### In enkele cijfers

Gebouwen  
3.350 m²

Budget  
5.000.000 euro





# BRANDWEERKAZERNE VAN KUREGEM

EEN NIEUWE BRANDWEERKAZERNE  
MET SPORTVOORZIENING  
TOEGANKELIJK VOOR DE INWONERS

- ▲ Koer
- Grote sportzaal





De werkzaamheden voor een nieuwe brandweerkazerne tussen de Bergensesteenweg en de Hoofdrioolstraat in Anderlecht zijn van start gegaan. Dit project, uitgevoerd door de MSI voor rekening van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH), is een schoolvoorbeeld van de verwezenlijking van het Kanaalplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het project werd ontworpen door architectenbureau &Bogdan en onderscheidt zich meer bepaald door de creatie van een sportvoorziening die zal worden gedeeld door de brandweer en de inwoners.

De huidige kazerne van de DBDMH ligt aan de linker-oever van het Kanaal en was niet langer bruikbaar door de omvang en configuratie ervan. Ze voldeed dan ook niet meer aan de huidige behoeften van de brandweer. De keuze voor de plaats van de nieuwe kazerne viel op verlaten gebouwen in de buurt. In november 2024 zijn de werken gestart. Eerst werd het asbest uit de bestaande gebouwen verwijderd om ze daarna te slopen.

### INNOVATIEVE FUNCTIONALITEITEN

Behalve de kazerne wordt een sportcomplex gebouwd, dat ter beschikking zal worden gesteld van de inwoners en door de gemeente Anderlecht zal worden beheerd. Het zal bestaan uit een grote multisportzaal die door de brandweer en de buurtbewoners zal worden gedeeld alsook twee zalen voor zachte sporten, yoga en vechtsporten. Wat dit project zo bijzonder maakt, is dat het wordt opengesteld voor de wijk en de voorzieningen worden gedeeld. De werking van de site werd zo uitgedacht dat de hinder voor de wijk tot een minimum wordt beperkt. Bij interventies zullen de brandweerwagens de

kazerne verlaten via de Bergensesteenweg. De verkeerslichten die vanaf de post worden bediend, garanderen de veiligheid. Terugkeren zullen ze via de Hoofdrioolweg doen.

Om een optimaal werkkader te bieden en aan de nieuwe gezondheidsnormen te voldoen, zal na elke opdracht een ontsmettingstraject worden georganiseerd. Om de integratie van vrouwen in de dienst te bevorderen, worden specifieke ruimten ingericht.

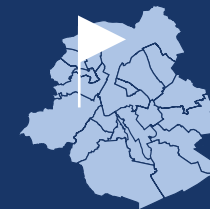
### EEN PROJECT MET EERBIED VOOR HET MILIEU

Het nieuwe gebouw zal een minimale milieu impact hebben. Dankzij het gebruik van geothermie en warmtepompen komt er geen fossiele energie aan te pas. Het regenwaterbeheer wordt geoptimaliseerd dankzij een opvang- en hergebruikstelsel, en hergebruiksmaterialen, met name bakstenen, worden in het gebouw geïntegreerd.

De oplevering is gepland voor begin 2027. Dit project wordt gefinancierd door de DBDMH, met steun van het stadsvernieuwingscontract 'Weststation' en het EFRO.

Leefruimtes van de kazerne ▼

Wat dit project zo bijzonder maakt, is dat het wordt opengesteld voor de wijk en de voorzieningen worden gedeeld.



#### Projectmanagers MSI



Claire Heughebaert



Noel Mattelet

#### Rol MSI

gedelegeerde bouwheer voor rekening van de DBDMH

#### Partenaires

##### Architect

&Bogdan - BAS

##### Aannemer

Tijdelijke vereniging  
Peremans & Vanderstraeten

##### Onderaannemers

RCR, iVec, Venac, Studio V2,  
BTV Control

#### Sleuteldata

##### November 2024

Begin van de werken

##### 820 dagen

Verwachte duur van de werken

##### Begin 2027

Verwachte oplevering

#### In enkele cijfers

**Totale vloeroppervlakte**  
**7.726 m<sup>2</sup>**

Kazerne: 4.640 m<sup>2</sup>

Sportvoorziening: 2.038 m<sup>2</sup>

Ondergronds parking  
(32 plaatsen): 1.048 m<sup>2</sup>



# LE CHAT

CARTOON MUSEUM TEKENT  
ZICH STAP VOOR STAP AF





Vanaf de start van het project heeft de MSI samengewerkt met de naburige culturele instellingen om haar interventie te optimaliseren



Gelijkvloers van het museum in aanbouw ▲

**Stel je een plek voor in hartje Brussel waar humor en creativiteit samenkomen. Genesteld tussen het Muziekinstrumentenmuseum, het Paleis voor Schone Kunsten en het Koninklijk Paleis bouwt de MSI het LE CHAT Cartoon Museum, een museum over het werk van Philippe Geluck, dat een waardevolle aanvulling belooft te worden op het culturele en toeristische aanbod van de stad.**

De Kat, een alombekend personage van de 9e kunst in binnen- en buitenland, hoeven we niet meer voor te stellen. Het museum dat deels aan de Kat gewijd zal zijn, wil een zeer breed Belgisch en internationaal publiek aantrekken en zo de uitstraling van Brussel helpen vergroten. Met zijn 150.000 jaarlijks verwachte bezoekers zal het museum een nieuwe aantrekkingspool vormen, waarvan de hele Kunstwijk, de Stad en het Gewest zouden moeten profiteren. Met directe en indirecte tewerkstelling zal het ook de lokale economie helpen versterken. Het museum, ontworpen door Pierre Hebbelinck, zal zich uitstrekken over 4.000 m<sup>2</sup>, verdeeld over 7 verdiepingen. Naast onuitgegeven werken van Philippe

Geluck zal het museum ook tijdelijke tentoonstellingen voorstellen waarin de grote meesters en de jonge talenten van de cartoon in de kijker worden gezet, alsook pedagogische workshops voor kinderen. Hierdoor wordt deze plek een dynamische en interactieve ruimte voor jong en oud.

### EEN PLEK BOORDEVOL GESCHIEDENIS

Het Le Chat Cartoon Museum neemt zijn intrek in een omgeving die wordt gekenmerkt door de verschillende lagen van de geschiedenis, tussen het Koninklijk Paleis, verschillende prestigieuze culturele instellingen en het Brussels Info Place (BIP). Het BIP is eigendom van de MSI, net als de '1930', een ingesloten gebouw zonder erfgoedkundige waarde dat al lang leegstaat en waar de Brusselse regering de MSI heeft gevraagd om dit nieuwe museum te bouwen.

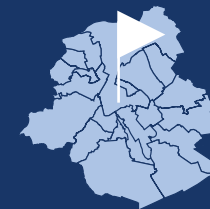
### EEN PROJECT IN OVERLEG MET DE NABURIGE CULTURELE INSTELLINGEN

Gezien het beschermde karakter van de locatie heeft de MSI vanaf de start van het project contact gezocht met de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen en de vzw

Kunstberg. Ze heeft ook samengewerkt met de naburige culturele instellingen om haar interventie te optimaliseren. Dit overleg heeft tot twee belangrijke optimalisaties geleid: twee kelderverdiepingen worden ingericht voor Bozar zodat ze over meer opslagruimten kan beschikken, en er wordt een nieuwe verbinding gecreëerd tussen de archeologische overblijfselen van het Coudenbergpaleis en het museumtraject om de toegang voor personen met beperkte mobiliteit te vergemakkelijken. Daarnaast zullen het BIP en het museum eveneens de ontvangstruimten kunnen delen.

### 2024, EEN BESLISSEND JAAR

2024 was een beslissend jaar. De drie ondergrondse verdiepingen werden intussen gebouwd, waardoor het gebouw zichtbaar wordt. Daarnaast nemen de verbindingen met het Coudenbergmuseum en met het Paleis voor Schone Kunsten vorm aan. De oplevering van het CASCO gebouw staat gepland voor begin 2026, gevolgd door de afwerkings-, uitrustings- en scenografische werken. We kijken nu al uit naar de opening, die in 2027 wordt verwacht.



#### Projectmanager MSI



Anne Dessaer

#### Rol van de MSI

#### Eigenaar en bouwheer

#### Partners

##### Architecten

Pierre Hebbelinck

##### Partners

ZW Fidallan, Bozar, Coudenbergpaleis, GOB (Directie Facilites), visit.brussels, vzw Kunstberg

##### Aannemer

Gillion NV

#### In enkele cijfers

##### Verdiepingen

7

##### Vloeroppervlakte

4.000 m<sup>2</sup>



# EEN NIEUWE CONCERTZAAL VOOR MAGASIN 4



## EEN BEETJE GESCHIEDENIS

Magasin 4 werd opgericht in 1994. De zaal was eerst gelegen in de Pakhuisstraat 4, vlak bij het IJzerplein, en verhuisde in 2009 naar de Havenlaan. Voor de realisatie van het park verhuisden ze naar Anderlecht voor een tijdelijk gebruik in Klein Eiland.



**Magasin 4, al bijna 30 jaar dé plek voor de Belgische underground muzikscene, staat klaar om zijn publiek in een gloednieuwe zaal te ontvangen, op de hoek van de Havenlaan en de Stapelhuisstraat, vlak bij de Tour & Taxis-site. De eerste steen werd gelegd in april 2024 en het gebouw van 1.000 m² werd opgeleverd in mei 2025.**

Het resultaat van dit project, dat voor de MSI bijzonder is omdat dit haar eerste opdracht is als gedelegeerd bouwheer met een Brusselse gemeente, is te danken aan een uitstekende samenwerking tussen de Stad Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting. Het architectenbureau Central heeft een gebouw ontworpen dat steunt op een dubbele betonstructuur met daarin een grote centrale concertzaal. Met dit 'skelet' zijn flexibele inrichtingen en eventuele toekomstige uitbreidingen mogelijk. De concertzaal met 500 plaatsen is ontworpen om een optimale akoestiek te bieden zonder het intieme karakter van de evenementen te verliezen. Met zijn plafondhoogte van meer dan 7 meter kan de zaal op allerlei manieren worden gebruikt. Een panoramisch terras en een tuin op het dak bieden een buitenruimte die geschikt is voor evenementen in de openlucht. De organisatie van het gebouw onderscheidt duidelijk publieke en private ruimten. De rechtereuleug is voor het publiek terwijl de linkervleugel voor de artiesten en het team van Magasin 4 is. De architectuur legt de nadruk op duurzaamheid en circulaire economie (hergebruikmaterialen voor het sanitair, tegelvloeren en metselwerk in leemstenen). Van meet af aan werd gedacht aan een polyvalent en evolutief gebouw. Het kan zich dus al naargelang de behoeften aanpassen. De voorlopige oplevering van het gebouw is voorzien voor midden 2025.



▲ Magasin 4 onderscheidt zich door zijn dubbele structuur rond de concertzaal.

Dit project is voor de MSI bijzonder omdat dit haar eerste opdracht is als gedelegeerd bouwheer met een Brusselse gemeente.



#### Projectmanager MSI



Florine  
Picavet

#### Rol van de MSI

Ondersteuning van het  
bouwheerschap

#### Partners

**Architectenbureau**  
Central

**Partners**  
Stad Brussel en Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest

**Aannemer**  
Gillion SA





# INTERVIEW MET DE RAAD VAN BESTUUR

« DE MSI IS EEN FLEXIBELE  
ORGANISATIE IN EEN STAD  
IN BEWEGING »

## **Dubbelinterview met**

DOMINIQUE JUNNE, voorzitter van de RvB van de MSI,  
en JOS BRUMAGNE, ondervoorzitter van de RvB van de MSI



Met projecten als het 'Huis van het Autisme', de 'Hoofdkazerne en het trainingscentrum' of nog Frame, ... is de MSI een speler in de Brusselse ontwikkeling die in staat is om zeer grote projecten te leiden en samenwerkingen aan te gaan met de privé- en publieke sector. Daarbij pakt ze de concrete inrichtingen zorgvuldig, innovatief en adequaat aan.

### **Hoe kijkt u naar de activiteiten van de MSI in 2024?**

**DJ** In 2024 heeft de MSI een aanzienlijke vooruitgang geboekt in de uitvoering van haar projecten. Voor een aantal projecten is de ontwerpfase afgerond en bevinden we ons nu zeer duidelijk in de concretiseringsfase. Structurerende projecten zoals Frame, Usquare en de Hippodroom hebben belangrijke mijlpalen bereikt. Dit illustreert dat, het vaak discrete maar essentiële werk van lange adem, zijn vruchten afwerpt. Deze stappen voorwaarts bewijzen ook dat de MSI in staat is om complexe constructies, zoals de DBFM van de Hoofdkazerne, of projecten die een diepgaande coördinatie vereisen, zoals het Mediapark, kan leiden.

**JB** Ik deel deze analyse. Het jaar 2024 markeert een keerpunt: de jarenlange voorbereiding hebben geleid tot tastbare resultaten. Het is inspirerend te zien hoe de projecten vorm krijgen, vooral wanneer ze nauw aansluiten bij de behoeften van de stad en de Brusselaars. De MSI bewijst dat ze in staat is om sterke stedelijke ambities te concretiseren, met aandacht voor de technische, administratieve en financiële eisen. Ze ontwikkelt gedurfde architectuur, zoals in het geval van Frame of kiest voor architectuur die bijdraagt aan de circulaire economie zoals te zien is bij Usquare en binnenkort bij Manchester. Deze verwezenlijkingen versterken de geloofwaardigheid van haar aanpak.

### **Hoe kunnen de nodige stedelijke inrichtingsprojecten voor Brussel in een moeilijke budgettaire context worden voortgezet?**

**JB** Het is duidelijk dat de huidige budgettaire context striktheid en creativiteit vereist. Toch beschikken we over voldoende troeven: in Usquare bijvoorbeeld werd het project voor de bouw van studentenwoningen zodanig uitgewerkt dat verschillende financieringen mogelijk zijn, ongeacht of deze nu privé, publiek of gemengd zijn. Hybride oplossingen zijn haalbaar en moeten zeer zeker frequenter worden ingezet zodat het Gewest meer slagkracht krijgt en tegelijkertijd de kosten onder controle kan houden. Dit vereist uiteraard een strikte governance en het vermogen om op lange termijn vooruit te kijken.

**DJ** In een context van beperkte middelen speelt flexibiliteit een sleutelrol. We moeten zeer creatief zijn om de juiste partners te mobiliseren, de financieringsmodellen aan te passen en op zoek te gaan naar nieuwe samenwerkingsvormen. Daarnaast is strikt financieel beheer noodzakelijk: elke euro telt. Dit vereist nauwkeurige kostenramingen en het vermogen dat zowel op de risico's als op de opportuniteiten wordt geanticipeerd. De MSI heeft het vermogen om doeltreffend te navigeren in deze complexiteit.

### **Welke troeven heeft MSI om deze uitdagingen aan te kunnen?**

**JB** De MSI heeft het voordeel dat ze een lichte, soepele structuur heeft die zich snel kan aanpassen. Deze eigenschap is essentieel in een steeds veranderende omgeving. Bovendien bezit MSI strategisch gelegen gronden, waardoor ze een sleutelrol speelt in de inrichting van het Brusselse grondgebied. Dankzij haar gedeconsolideerde organisatie heeft ze bovendien een zekere beslissingsvrijheid en een groter reactievermogen.

**DJ** Ik zou er nog aan toevoegen dat dit compacte team, omdat het hecht en gemotiveerd is, snel kan vooruitgaan, innoveren en zich zo nodig kan herorganiseren. Dat is een belangrijke troef tegenover de grotere minder flexibele structuren. Bovendien kent de MSI het Brusselse grondgebied, zijn uitdagingen en zijn actoren zeer goed. Ze heeft vertrouwensbanden gesmeed die samenwerking vergemakkelijken.

### **Wat zijn de uitdagingen van de MSI voor de komende jaren?**

**DJ** De volgende jaren zullen cruciaal zijn. De MSI zal een actieve rol moeten opnemen in de milieutransitie van het Gewest, meer bepaald om de CO2-uitstoot van gebouwen te verminderen. Het geothermisch warmtenetproject van Usquare vormt hier een sterk voorbeeld van: het bewijst dat erfgoedbehoud verzoenbaar is met ecologische eisen. Tegelijk moeten we ook blijven inzetten op innovatieve stedenbouwkundige oplossingen, zonder daarbij onze organisatorische wendbaarheid en efficiëntie te verliezen.

**JB** Ik zou zeggen dat de voornaamste uitdaging is om oog te blijven hebben voor de uitdagingen van vandaag. Dit betekent projecten blijven voorstellen met een toegevoegde sociale, ecologische, economische en architecturale meerwaarde. Daarnaast beseffen we maar al te goed dat de budgettaire context van het Gewest nog lang moeilijk zal blijven. Het is dus belangrijk om te focussen op impactvolle projecten en op innovatieve wijzen te blijven zoeken naar financieringsmogelijkheden en samenwerkingsvormen.







# HET TRANSVERSAALTEAM, EEN ESSENTIËLE STEUN VOOR HET FUNCTIONEREN VAN DE SAU

Het transversaalteam van de SAU verzamelt de ondersteunende functies die essentieel zijn voor het goede functioneren van de SAU. Deze expertisegebieden — communicatie, administratief en financieel beheer, human resources, IT, enzovoort — spelen een sleutelrol bij het begeleiden van projecten en operationele teams. Door coherentie, efficiëntie en continuïteit in de interne processen te waarborgen, dragen zij actief bij aan de realisatie van de opdrachten van de SAU en haar werking.



**Souad Serroukh**  
Directieassistent



**Tiffany Berger**  
Administratief assistente



**Christophe Gilliard**  
Werfleider



**Frank Van De Mergel**  
Projectleider speciale technieken



**Ann-Sophie Doesburg**  
Technisch coördinator



**Nicolas Destree**  
Financieel verantwoordelijke



**Gilles Bataille**  
Verantwoordelijke juridische zaken



**Pascal Devos**  
Verantwoordelijke communicatie



ONTWERP  
sau-msi.brussels

TEKSTEN  
sau-msi.brussels

GRAFISCH ONTWERP EN LAY-OUT  
Ekta ([www.ekta.be](http://www.ekta.be))

CONTACT  
[www.sau-msi.brussels](http://www.sau-msi.brussels)  
Rue Brederode, 9  
1000 Bruxelles - Belgique  
+32 (0)2 899 38 00  
[office@sau.brussels](mailto:office@sau.brussels)

## FOTOCREDITS

P. 01: SAU-MSI (DPNM)  
P. 02: Usquare : SAU-MSI (Reporters) ; Frame : SAU-MSI (DPMN) ; Mediapark : Robota Leclercq Associes ; SeeU (Pali-Pali) ; Josapaht : Eiffage/Axa ; Le Chat Cartoon Museum : SAU-MSI ; Hippodrome : SAU-MSI (Reporters) ; Magasin 4 : Central  
P. 04: SAU-MSI (DPMN)  
P. 07: SAU-MSI (Ekta)  
P. 10: Callebaut Architecten  
P. 11: Anyoji Beltrando  
P. 12: Fukuro  
P. 13: Anyoji Beltrando et Ekta  
P. 13: Géothermie : Ekta  
P. 14: RobotaLeclercqAssocies  
P. 16: RobotaLeclercqAssocies  
P. 17: Agence Francois Leclercq Architectes Urbanistes  
P. 18: Eiffage/Axa  
P. 19: Eiffage/Axa  
P. 20: Eiffage/Axa  
P. 21: Eiffage/Axa  
P. 22: 1010 architecture urbanism  
P. 23: SAU-MSI (GlobalView)  
P. 24: 1010 architecture urbanism  
P. 25: SA-NV Abattoir - Baukunst  
P. 26: SAU-MSI (Reporters)  
P. 27: SAU-MSI (Reporters)  
P. 28: Plusoffice - Basil Descheemaker - Arcadis  
P. 29: SAU-MSI  
P. 30: [perspective.brussels/ORG](http://perspective.brussels/ORG)  
P. 31: [perspective.brussels/ORG](http://perspective.brussels/ORG)

P. 32: SAU-MSI  
P. 33: SAU-MSI (GlobalView)  
P. 34: SAU-MSI (DPMN)  
P. 35: SAU-MSI (DPMN)  
P. 36: BC architects and studies  
P. 37: BC architects and studies  
P. 38: BC architects and studies  
P. 39: BC architects and studies  
P. 40: SAU-MSI (GlobalView)  
P. 41: SAU-MSI (DPMN)  
P. 43: SAU-MSI (GlobalView)  
P. 44: Bogdan&Vanbroeck  
P. 45: Bogdan&Vanbroeck  
P. 46: SAU-MSI  
P. 47: SAU-MSI (DPMN)  
P. 48: SAU-MSI ; Central  
P. 49: Central  
P. 50: SAU-MSI (DPMN)  
P. 52: SAU-MSI (DPMN)  
P. 55: Centre Transit : Bogdanvanbroeck+B  
Carchitectsandstudies ; Caserne de Cureghem (Bogdan&Vanbroeck) ; Espaces publics Gare du Nord : Plusoffice - Basil Descheemaker - Arcadis ; Mediapark : RobotaLeclercqAssocies ; Centre d'entraînement Safe.brussels : SAU-MSI (DPMN) ; Usquare : ULB-VUB ; Manufakture : SA-NV Abattoir - Baukunst ; Frame : SAU-MSI (DPMN)  
P. 56: SAU-MSI  
P. 57: evr architecten, BC Architects, Callebaut Architecten





Transitcentrum



Brandweerkazerne van Kuregem



Trainingcentrum Safe brussels



Mediapark



Centre d'entraînement Safe brussels



Usquare



Slachthuizen van Anderlecht



Framas



De stad bedenken,  
ontwerpen, beleven

