

Request For Information (RFI)

Verzoek om inlichtingen betreffende innoverende projecten:

Terbeschikkingstelling van twee haventerreinen met hoog potentieel (afzonderlijk of gezamenlijk) voor in totaal 24.493 m²:

- op de linkeroever van het Vergotedok, Havenlaan 67, 1000 Brussel: terrein van 12.393 m² met een logistiek magazijn van 3.639 m² met mogelijkheid tot overname**
- op de rechteroever van het Biestebroekdok, Kanaaldijk 9, 1070 Anderlecht: terrein van 12.100 m²**

Naam van de publieke persoon: Gewestelijke Vennootschap van de Haven van Brussel

Briefwisseling sturen: ter attentie van:
de heer Geoffroy Drappier
Projectmanager directie
Havenontwikkeling
Redersplein 6,
1000 Brussel – België
gdrappier@port.brussels
facilities@port.brussels
Website: www.port.brussels

BETREFT:

In het kader van de toekomstige terbeschikkingstelling van twee haventerreinen, gelegen enerzijds op de linkeroever van het Vergotedok (terrein van 12.400 m²) en anderzijds op de rechteroever van het Biestebroekdok (terrein van 12.100 m²), lanceert de Haven van Brussel (de Haven) in een eerste fase een verzoek om inlichtingen (RFI) in verband met innoverende projecten op de betrokken terreinen. De bedoeling van de Haven is om een projectportefeuille samen te stellen die aansluit bij de kenmerken van het terrein en de opdrachten van de Haven. In een tweede fase zal de Haven de ingediende projecten onderzoeken en overgaan tot een oproep tot mededinging voor de economische actoren die in de Haven dit type van project willen ontwikkelen. Via dit verzoek om inlichtingen wil de Haven de markt verkennen. Dat wil zeggen dat in dit stadium nog geen terrein toegekend zal worden aan een economische speler.

De projecten kunnen betrekking hebben op één site of op beide. Het magazijn op de site van het Vergotedok kan worden aangekocht door de projectontwikkelaar.

PLAATS:



CONTEXT:

In overeenstemming met haar beheerscontract beoordeelt de Haven de kwaliteit van de ingediende projecten, waarbij ze minstens met de volgende elementen rekening houdt:

- Het gebruik van de waterweg;
- Het aantal, de dichtheid en het type banen volgens de aard van de haven- en logistieke activiteiten, en de gevolgen voor de lokale werkgelegenheid;
- De aansluiting bij een economisch overgangsproces, de 'shifting economy';
- De economische en financiële degelijkheid van het project (met inbegrip van de duur van de concessie volgens de milieuvergunning en het bedrag van de investeringen, alsook de garanties voor de solvabiliteit van de onderneming);
- De inkomende en uitgaande goederenstromen, hun modale verdeling en het stedelijke karakter van de logistiek;
- De manier waarop het project bijdraagt tot de duurzame ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

GEPLANDE ACTIVITEITEN IN RUIME ZIN:

De terreinen zijn volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen in een Gebied voor Havenactiviteiten en Vervoer (GHV) en moeten dus in de eerste plaats beantwoorden aan de

voorschriften voor dit gebied. Het project mikt op de ontwikkeling van een economische activiteit die verband houdt met de waterweg.

Verder wenst de Haven van Brussel dat met het project een deel van de in het beheerscontract 2021-2025 beschreven doelstellingen en ambities wordt waargemaakt, namelijk:

- ✓ het goederenvervoer over de waterweg bevorderen, zowel voor de levering van goederen als voor het beheer van bouwmaterialen, om het aantal vrachtwagens op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verminderen, waarbij bijzondere aandacht uitgaat naar de koolstofvrije 'last mile';
- ✓ in de eerste plaats ondernemingen ondersteunen die kiezen voor een economisch transitiebeleid, de 'shifting economy', en zich positioneren als facilitator voor de ontwikkeling van de circulaire economie in Brussel, om bij te dragen tot een Brusselse voorbeeldaanpak op dit gebied;
- ✓ de Haven de mogelijkheid geven om zich te consolideren als multi- en intermodaal logistiek platform dankzij een uitbreiding binnen de grenzen van het gewijzigde GBP en een harmonieuze ontwikkeling van de infrastructuur en de haven- en logistieke activiteiten die essentieel zijn voor de gewestelijke economische ontwikkeling;
- ✓ erop toezien dat de havenactiviteiten op een kwaliteitsvolle manier worden geïntegreerd in de leefomgeving en de stad, de harmonie tussen de economische activiteiten en de andere stedelijke functies garanderen en de klimaatdimensie integreren met het oog op duurzame ontwikkeling en beperking van de ecologische impact van de activiteiten op het havendomein.

VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN DE TERREINEN:

De kandidaten kunnen op verzoek een meer technisch dossier krijgen.

EIGENLIJKE PERCEEL:

1. Terrein op de linkeroever van het Vergotedok

Het terrein biedt een nuttige terreinoppervlakte van ongeveer 12.400 m². Het gaat om een terrein met een directe toegang tot de waterweg met een kade die over de hele lengte benut kan worden. De diepgang bedraagt 4,5 m.

Het terrein is ideaal gelegen in het havengebied, op de linkeroever van het Vergotedok, vlak bij het centrum van Brussel. Het heeft een directe toegang tot de Havenlaan, die naar de Van Praetlaan en de Brusselse ring leidt.

Het terrein is gebetonneerd en kan worden gebruikt zoals het is. Een logistiek magazijn gebouwd rond 1980, met een oppervlakte van 3.639 m² en een nuttige hoogte van 3,70 tot 5,60 m, kan ook worden gebruikt.

De handelswaarde van het gebouw werd in augustus 2024 geschat op € 1.690.000. Dit gebouw moet ingrijpend worden gerenoveerd om het hoogste niveau van milieu- en energieprestaties te bereiken en om het te integreren in het landschap en de stadsplanning. Op verzoek is een technische audit van het gebouw uit 2019 beschikbaar.

Op het Gewestelijk Bestemmingsplan is het terrein aangeduid als Gebied voor Havenactiviteiten en Vervoer.

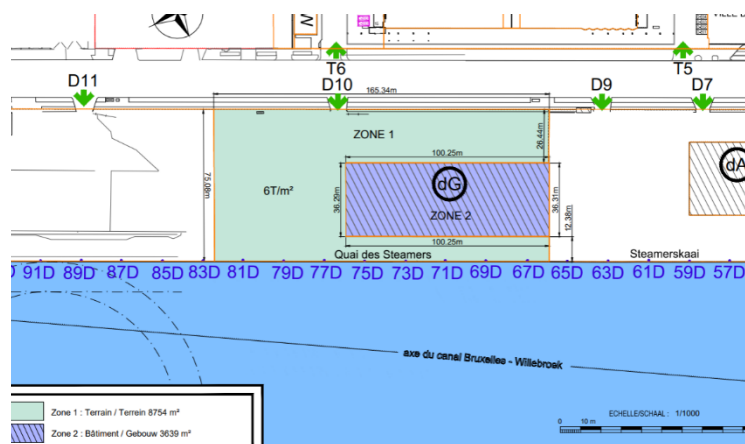
Het terrein bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

- 21814_P_0421_S_005_00 (421S5)
- 21814_P_0421_W_004_00 (421W4)
- 21814_P_0421_X_005_00 (421X5)
- 21814_P_0421_Y_005_00 (421Y5)
- 21814_P_0421_E_009_00 (421E9)
- 21814_P_0404_V_005_00 (404V5)

Alleen perceel 404V5 is opgenomen in de gewestelijke inventaris van de bodemtoestand, onder de volgende categorie: 0+1 - niet-verontreinigd perceel waarop een activiteit wordt uitgevoerd die een risico vormt voor de bodem (vermoeden van niet-geverifieerde verontreiniging). Het bodemattest voor dit perceel is op aanvraag beschikbaar.



2. Terrein
van het
Het terrein biedt



op de
rechteroever
Biestebroekdok
een nuttige

terreinoppervlakte van ongeveer 12.100 m². Het gaat om een terrein met een directe toegang tot de waterweg en een kade die momenteel gebruikt kan worden voor 1.992 m³. De diepgang bedraagt 2,5 m.

Het terrein is ideaal gelegen in het havengebied, op de rechteroever van het Biestebroekdok, vlak bij het centrum van Brussel en de gemeente Anderlecht.

Het heeft directe toegang tot de kanaaldijk, die heel dicht bij de Industrielaan ligt en aansluit op het zuidelijke deel van de Brusselse ring.

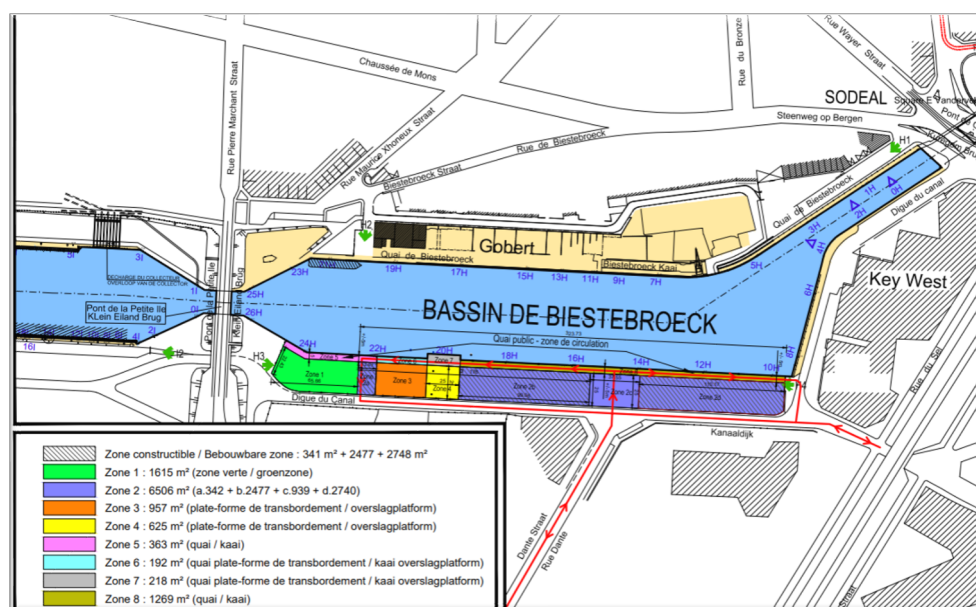
Het terrein is gebetonneerd en kan voor 1.992 m² worden gebruikt zoals het is. Het bestaat uit de percelen die in het kadaster zijn geregistreerd onder de volgende nummers:

- 21306_C_0198_P_000_00
- 21306_C_0198_S_000_00
- 21306_C_0208_M_000_00
- 21306_C_0215_Z_000_00
- 21306_C_0215_A_002_00
- en een niet-gekadastreerde zone naast de kade

Deze percelen (met uitzondering van de niet-geregistreerde zone - niet opgenomen in de bodeminventarisatie) zijn allemaal opgenomen in de gewestelijke inventaris van de bodemtoestand onder categorie 3 (verontreinigde percelen zonder risico), waarbij bepaalde gebruiksbeperkingen in acht moeten worden genomen. De bodemattesten voor elk perceel zijn op aanvraag beschikbaar.



De rest van de site moet worden ontwikkeld in overeenstemming met de huidige wetgeving inzake ruimtelijke ordening, in het bijzonder het Bijzonder Bestemmingsplan Biestebroek (<https://anderlecht.be/nl/bijzonder-bestemmingsplan-bbp#Biestebroek>), dat bepaalde richtlijnen bevat voor de bebouwing, het statuut van de kade en de verkeersstroom.



Uitzichten van het Biestebroekdok



Havenkades en verkeer over de waterweg:

- ✓ De waterweg is klasse VI bij Vergote en klasse IV bij Biestebroek en de haven van Antwerpen ligt op 5 uur varen met de binnenvaart.
- ✓ De diepgang is 4,5 m op de linkeroever van het Vergotedok en 2,5 m op de rechteroever van het Biestebroekdok.

Het gebruik van de waterweg vormt de kern van de ontwikkeling van de activiteiten van de Haven. Gebruikers langs of in de buurt van het kanaal zijn verplicht om een minimum van hun verkeer over de waterweg te laten verlopen; dat minimum wordt uitgedrukt in ton/jaar (en/of, in voorkomend geval, in aantal containers en/of laadeenheid).

DUURZAAMHEID EN CIRCULAIRE ECONOMIE

Het doel dat op dit vlak wordt nagestreefd, is van de Haven een toonaangevende speler te maken die de ontwikkeling van een duurzame stedelijke logistiek stimuleert en concretiseert, met name door het gebruik van duurzame vervoerswijzen (waterweg), groepering van goederen en stedelijke distributie en economische transitie.

In dat verband wenst de Haven de creatie en de selectie te stimuleren van ondernemingsprojecten die de economische transitie – 'shifting economy' – concreet maken. Die moeten helpen om de door de Regering vastgelegde klimaatdoelstellingen te halen, en moeten een reële toegevoegde waarde inhouden voor de economische activiteit en de werkgelegenheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (duurzame bouw, lokale banen, lokale productie, circulaire stromen, beperking van de ecologische voetafdruk, impact op de algemene en lokale gewestelijke mobiliteit, activiteiten in verband met de transitie naar een duurzamer en stedelijker verbruik).

De prioriteiten voor dit terrein zijn dus, enerzijds, duurzame stedelijke logistiek (gebruik van de waterweg en/of de spoorweg voor de bevoorrading van Brussel of de afvoer van consumentenafval, ontwikkeling van innoverende of duurzame oplossingen in termen van vervoer en/of logistiek) en, anderzijds, activiteiten gebaseerd op een circulair economisch model. [Volgens het Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie \(GPCE\)](#) is de circulaire economie een economisch uitwisselings- en productiesysteem dat 'in alle stadia van de levenscyclus van de producten (goederen en diensten), ernaar streeft om hulpbronnen efficiënter te gebruiken, om de impact op het milieu te verminderen en daarbij ook het individuele welzijn verder te ontwikkelen'. De aard, de modaliteiten en de deliverables van het project moeten kaderen binnen de transitie naar een circulaire economie volgens de concepten die het GPCE definieert, en moeten bijdragen tot de doelstellingen van het programma. Projecten die de lokale waardeketen (economische partners, leveranciers enzovoort) stimuleren, zullen voorrang krijgen. Er wordt aan de projectdrager gevraagd om uit te leggen hoe zijn project zal bijdragen aan de transitie van de Brusselse economie naar een circulaire economie zoals gedefinieerd op de website <https://www.circulareconomy.brussels/over/circulaire-economie/?lang=nl>

Het project moet bovendien mee de ecologische voetafdruk van onze productie- en/of consumptiewijzen verkleinen door de logica van de circulaire economie toe te passen. In dat opzicht wordt aan de projectdrager gevraagd om de impact en de positieve effecten in te schatten door de voornaamste milieuvoordelen van zijn project gedetailleerd te omschrijven en er, indien mogelijk, een becijferde impact aan te linken met betrekking tot het volume aan producten of diensten dat de activiteit zal voortbrengen (winning van grondstoffen vermijden, materialen herwaarderen, afval voorkomen, hulpbronnen gezamenlijk gebruiken, levensduur verlengen, kilometers vermijden enzovoort). Vermeld de eventuele referentiebronnen waarop u zich voor uw ramingen baseert.

Samenwerkingsverbanden met andere op het havendomein aanwezige actoren zijn welkom.

[LABELS CO2 NEUTRAL. ECODYNAMISCHE ONDERNEMING EN DECARBONISATIETRAJECT.](#)

Sinds 2020 worden alle ondernemingen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het algemeen en op het havendomein in het bijzonder ertoe aangespoord om te kiezen voor een voluntaristische aanpak om CO₂-neutraal te worden, een plan met een decarbonisatietraject op te stellen en te publiceren, en het label 'Ecodynamische Onderneming' te verkrijgen.

GROENE RUIMTEN

Het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) bepaalt met name dat elk project met een grondoppervlakte van minstens 5.000 m² minstens 10% aan groene ruimten moet aanleggen (zie voorschrift 0.2 van het GBP).

BEELDKWALITEITSPLAN (BKP)

Het [Beeldkwaliteitsplan \(BKP\)](#) vormt voor bouwheren en ontwerpers van projecten een gids en een strategisch kader inzake de open ruimte in het kanaalgebied.

Het BKP voldoet aan twee gewestelijke doelstellingen:

- ✓ Een coherente visie uitwerken voor de openbare ruimten langs de volledige lengte van het kanaal en tegelijkertijd ervoor zorgen dat elke actor een eigenheid en een persoonlijkheid kan ontwikkelen.
- ✓ Banden scheppen met de wijken in de buurt om interactie tot stand te brengen tussen de verschillende niveaus.

In hoofdstuk 'C2 – Landschap en duurzaamheid' wordt uiteengezet met welke ambities rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van het project:

- ✓ Het ecologische netwerk versterken,
- ✓ Het regenwater geïntegreerd beheren.

SPECIFIEKE BEPERKINGEN

Zoals hierboven vermeld, moet de Biestebroeksite worden ontwikkeld in overeenstemming met de huidige wetgeving inzake ruimtelijke ordening, met name het Bijzonder Bestemmingsplan Biestebroek (<https://anderlecht.be/nl/bijzonder-bestemmingsplan-bbp#Biestebroek>), dat bepaalde richtlijnen bevat voor de bebouwing, het statuut van de kade en de verkeersstroom.

INDICATIEVE JAARLIJKSE VERGOEDING (VOLGENS HET [TARIEFROOSTER 2025](#), MAAR ONDER VOORBEHOUD VAN AANPASSINGEN EN WIJZIGINGEN)

localisation	m ²	descriptif	redevance annuelle / m ² HTVA
Vergote	8754	terrain bétonné avec accès quai	10,65
	3639	entrepôt hauteur < 6 m	54,78
Biestebroeck	1615	terrain non bétonné avec accès quai (zone 1)	8,8
	6848	terrain non bétonné avec accès quai (zone 2)	8,8
	957	terrain bétonné avec accès quai (zone 3)	10,65
	625	terrain bétonné avec accès quai (zone 4)	10,65
	363	terrain non bétonné avec accès quai (zone 5)	8,8
	192	terrain bétonné avec accès quai (zone 6)	10,65
	218	terrain bétonné avec accès quai (zone 7)	10,65
	1282	terrain bétonné avec accès quai (zone 8)	8,8

De kandidaat is vrij om te kiezen of hij het gebouw op het perceel van het Vergotedok al dan niet aankoopt.

PROCEDURE VOOR EEN VERZOEK OM INLICHTINGEN (RFI)

BEZOEK AAN DE TERREINEN DIE HET VOORWERP VAN HET VERZOEK OM INLICHTINGEN UITMAKEN.

Op verzoek organiseert de Haven een bezoek aan de terreinen om, enerzijds, de terreinen voor te stellen en, anderzijds, te wijzen op de economische en stedenbouwkundige belangen van deze terreinen.

ELEMENTEN DIE IN HET DOSSIER VAN DE PROJECTDRAGER MOETEN WORDEN OPGENOMEN

De projectdrager moet de onderstaande elementen in zijn dossier opnemen en het naar behoren ingevulde synthesesdocument toevoegen (zie bijlage). Als deze elementen ontbreken, zal de Haven het dossier niet bestuderen.

1. Een algemene voorstelling van de projectdrager, met een beknopte beschrijving van deze laatste (visie en strategie, activiteit(en), product- of dienstenaanbod, klantensegmenten, resultaten, aantal werknemers) en de context waarin hij actief is (sectortrends enzovoort).
2. Het bewijs dat de projectdrager is ingeschreven bij de Kruispuntbank (of gelijkwaardig voor buitenlandse bedrijven) en de attesten die aantonen dat de projectdrager zijn sociale en fiscale verplichtingen heeft vervuld.
3. De balansen en de resultatenrekeningen van de voorbije drie jaar van de projectdrager.
4. Nuttige inlichtingen aangaande de rechtsvorm en de aandeelhouders van de projectdrager. De exacte inhoud en de volledige planning van de ontwikkeling van het project, met inbegrip van een verbintenis inzake de jaarlijkse tonnage over de waterweg en over de weg; het vermoedelijke aantal m² per activiteit (wegen en ruimten voor behandeling, opslag, logistiek met toegevoegde waarde, showroom, administratieve ruimten enzovoort);
5. Het aantal banen dat op het terrein zal worden gecreëerd.
6. Een beschrijving van het project (doelstellingen, product- of dienstenaanbod, doelgroep van het project).
7. Een nota over de afstemming van het project op de doelstellingen van de Haven.

8. Een nota over de bedragen die in het project zullen worden geïnvesteerd, alsook een businessplan voor het project voor de eerste vijftien uitbatingsjaren (deze documenten worden vertrouwelijk behandeld).

Het dossier wordt binnen drie maanden na de hierna vermelde uiterste indieningsdatum geanalyseerd.

De Haven behoudt zich het recht voor om aan de projectdrager bijkomende inlichtingen te vragen, ofwel per post, ofwel ter gelegenheid van ontmoetingen tijdens of buiten de periode van drie maanden.

INDIENING VAN DE DOSSIERS:

De dossiers moeten uiterlijk op **30/06/2025 om 16.00** uur, uitsluitend langs elektronische weg, ingediend worden ter attentie van:

De heer Geoffroy Drappier, projectleider directie Havenontwikkeling.
Redersplein 6, 1000 Brussel – België - gdrappier@port.brussels

CONTACTPERSONEN:

De heer Geoffroy Drappier
Projectmanager
Haven van Brussel
Tel.: 02 421 66 23
gdrappier@port.brussels

De heer Luc Donck
Teammanager Business development
Haven van Brussel
Tel.: 02 421 66 38
ldonck@port.brussels

BIJLAGEN:

Algemene voorwaarden
Synthesedocument van het project

NUTTIGE LINKS:

Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):

<https://stedenbouw.irisnet.be/spelregels/bestemmingsplannen/het-gewestelijk-bestemmingsplan-gbp>

Masterplan Haven van Brussel:

<https://www.port.brussels/nl/documenten>