

Request For Information (RFI)
Verzoek om inlichtingen betreffende innoverende projecten:
Terbeschikkingstelling van een haventerrein van 21.568 m², op de linkerover in de voorhaven van Brussel

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

Briefwisseling sturen: Ter attentie van:
de heer Luc Donck
Projectmanager directie
havenontwikkeling

Redersplein 6
1000 Brussel
België
ldonck@port.brussels
facilities@port.brussels
website: www.port.brussels

BETREFT:

Aangezien op de linkerover van de voorhaven een haventerrein (industrieterrein van 21.568 m²) ter beschikking gesteld zal worden, lanceert de Haven van Brussel (de Haven) in een eerste fase een Verzoek om inlichtingen (RFI) in verband met innoverende projecten op het terrein in kwestie. 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.

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 overgangproces, 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 aan de duurzame ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

GEPLANDE ACTIVITEITEN:

Het terrein is volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan voor de Bodem (GBP) een Gebied voor Havenactiviteiten en Vervoer (GHV) en moet dus in de eerste plaats beantwoorden aan de voorschriften voor dit gebied. Het project heeft als doel 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 vervoer van goederen over water aan te moedigen, zowel voor de levering van goederen als voor het beheer van bouwmaterialen, om zo het aantal vrachtwagens in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te doen afnemen, waarbij extra aandacht moet worden besteed aan de koolstofvrije 'last mile';
- ✓ prioritaire steun voor bedrijven die betrokken zijn bij een economisch overgangsproces, de 'shifting economy', en zich positioneren als facilitator voor de ontwikkeling van de circulaire economie in Brussel, om zo mee te werken aan de Brusselse kwalitatieve voorbeeldaanpak op dit domein;
- ✓ De Haven de mogelijkheid geven om zich te ontwikkelen als multi- en intermodaal logistiek platform, dankzij uitbreiding binnen de grenzen van de gewijzigde GBP en harmonieuze ontwikkeling van haven- en logistieke infrastructuur en activiteiten die essentieel zijn voor de economische groei van het Gewest;
- ✓ Erop toezien dat de havenactiviteiten op een kwaliteitsvolle manier worden geïntegreerd in milieu en stad, 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 HET TERREIN

Een cartografisch dossier van het terrein is als bijlage bij dit document gevoegd.

EIGENLIJK TERREIN:

Het terrein beslaat volgens het kadaster een nuttige terreinoppervlakte van 21.568 m² en heeft rechtstreeks toegang tot de Heembeekkaai (tegenover de containerterminal van de Haven en zijn multimodale aanbod van water-spoor-weg).

Het terrein is gebetonneerd, maar verkeert in slechte staat. Het bestaat uit het perceel dat in het kadaster geregistreerd staat in afdeling 19, sectie D: 224F3 / 226K / 229K / 237D / 241K.

Op het gewestelijke bestemmingsplan is het terrein aangeduid als gebied voor havenactiviteiten en vervoer. Leefmilieu Brussel klasseert het in categorie 0 en de bodemonderzoeken zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar.

HAVENKAAI EN VERKEER OVER DE WATERWEG:

De publieke Heembeekkaai, waar lichters, bakken en coasters geladen en gelost kunnen worden, ligt aan de grens van het terrein.

- ✓ 174 m van de zeekaai wordt mogelijk door andere gebruikers aangewend.
- ✓ De diepgang bedraagt 5,8 m.

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

DUURZAAMHEID EN CIRCULAIRE ECONOMIE

Het doel dat op dit vlak wordt nagestreefd, is om van de Haven een toonaangevende speler te maken die de ontwikkeling van een duurzame stedelijke logistiek stimuleert en concretiseert, met name door duurzame vervoerswijzen - waterweg en spoor - te gebruiken en goederen te groeperen en dankzij stedelijke distributie en economische transitie.

In dat verband wenst de Haven de ontwikkeling en selectie te stimuleren van ondernemingsprojecten die de economische transitie - 'shifting economy' - concreet maken, helpen om de door de Regering vastgelegde klimaatdoelstellingen te halen, en een reële toegevoegde waarde inhouden voor de economische activiteit en de werkgelegenheid in het 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 het spoor 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 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, modaliteiten en deliverables van het project moeten kaderen binnen de transitie naar een circulaire economie volgens de concepten die het GPCE definieert, en moeten bijdragen aan de doelstellingen van het programma. Projecten die de lokale waardeketen (economische partners, leveranciers enz.) stimuleren, zullen voorrang krijgen. De projectdrager dient uit te leggen hoe zijn project zal bijdragen aan de transitie van de Brusselse economie naar een circulaire economie [zoals gedefinieerd op dit website](#).

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 dit opzicht wordt de projectdrager verzocht om de milieu-impact en de positieve effecten van het project in te schatten door de voornaamste milieuvordelen van zijn project gedetailleerd te omschrijven en er, indien mogelijk, een becijferde impact aan te linken van 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 enz.). Vermeld de eventuele referentiebronnen waarop u zich voor uw ramingen baseert.

Samenwerkingsverbanden met andere op het havendomein aanwezige actoren zijn welkom.

LABELS CO₂ NEUTRAL EN ECODYNAMISCHE ONDERNEMING

Sinds 2020 worden alle ondernemingen op het grondgebied van het Gewest in het algemeen en op het havendomein in het bijzonder ertoe aangespoord om te kiezen voor een voluntaristische aanpak om koolstofneutraal te worden en het label 'Ecodynamische Onderneming' te verkrijgen.

GROENE RUIMTEN

Het GBP (gewestelijk bestemmingsplan) bepaalt met name dat elk project met een grondoppervlakte van ten minste 5.000 m² ten minste 10% aan groene ruimten moet aanleggen (zie voorschrift 0.2 van het GBP).

BEELDKWALITEITSPAN (BKP)

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

Het BKP voldoet aan twee gewestelijke doelstellingen:

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

In hoofdstuk 'C2 - Landschap en duurzaamheid' wordt uiteengezet met welke ambities bij de projectontwikkeling rekening moet worden gehouden:

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

SPECIFIEKE BEPERKINGEN

BODEMVERONTREINIGING

De vijf percelen worden geklasseerd in een met categorie 0 gecombineerde categorie.

Deze gebruiksbeperkingen zijn op het terrein van kracht:

- Zonder voorafgaande toestemming van Leefmilieu Brussel mag geen grond afgegraven worden;
- Zonder voorafgaande toestemming van Leefmilieu Brussel mag geen afvalwater weggepompt worden (ook niet voor bemaling);
- Loodrecht op vervuiling met MO (minerale oliën) mag geen kelder gebouwd worden;
- Een risicoanalyse is noodzakelijk als een van de gebruiksbeperkingen opgeheven wordt. Voor alle grondwerkzaamheden moet de toekomstige gebruiker een bodemdeskundige inschakelen.

JAARLIJKSE VERGOEDING (VOLGENS HET TARIEFROOSTER 2024)

9,26 €/m²/jaar excl. btw (tarief 2024, vergoeding voor gebetonneerd terrein langs de waterweg, waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat de betonplaat mogelijk vernieuwd moet worden).

Hetzij 199.720 €/jaar excl. btw – fasering mogelijk.

De jaarlijkse provisie voor de onroerende voorheffing bedraagt 40.589 € excl. btw.

PROCEDURE VERZOEK OM INLICHTINGEN (RFI)

BEZOEK AAN HET TERREIN DAT HET VOORWERP VAN HET VERZOEK OM INLICHTINGEN UITMAAKT.

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

ELEMENTEN DIE IN HET DOSSIER VAN DE PROJECTDRAGER OPGENOMEN MOETEN WORDEN

De projectdrager moet de onderstaande elementen in zijn dossier opnemen en het naar behoren ingevulde synthesedocument 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 de onderneming actief is (sectortrends enz.);
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 resultaatrekeningen van de voorbije drie jaar van de projectdrager;
4. Nuttige inlichtingen aangaande de rechtsvorm en de aandeelhouders van de projectdrager. De exacte inhoud en volledige planning van de ontwikkeling van het project, met inbegrip van een verbintenis inzake de jaarlijkse tonnage via de waterweg (rechtstreeks en/of via containerterminal) en, in voorkomend geval, het spoor (via de rechteroever van de voorhaven); het vermoedelijke aantal m² per activiteit (productie, opslag, showroom, administratieve ruimten, andere ...);
5. Het aantal jobs dat op het terrein gecreëerd zal worden;
6. Beschrijving van het project (doelstellingen, product- of dienstenaanbod, doelgroep van het project);
7. Nota over de mate waarin het project inspeelt op de doelstellingen van de Haven;
8. Nota betreffende de bedragen die in het project geïnvesteerd zullen worden, 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 datum van indiening 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 **31/07/2024 om 16.00** uur ingediend worden ter attentie van:

de heer Luc Donck, projectmanager Directie havenontwikkeling.
Redersplein 6, 1000 Brussel - België

CONTACTPERSONEN:

De heer Luc Donck
Projectmanager
Haven van Brussel

Mevrouw Valérie Tanghe
Manager van de havencluster
Haven van Brussel

Tel.: +32 (0)2 421 66 38
ldonck@port.brussels

Tel.: +32 (0)2 421 66 50
vtanghe@port.brussels

BIJLAGEN:

Cartografisch dossier (foto en plan)
Algemene voorwaarden
Synthesedocument project

NUTTIGE LINKS:

Gewestelijk Bestemmingsplan voor de Bodem (GBP):
<http://stedenbouw.irisnet.be/spelregels/bestemmingsplannen/het-gewestelijk-bestemmingsplan-gbp>

Masterplan Haven van Brussel:
<http://www.port.brussels/nl/documents>