

**Request For Information (RFI) Verzoek om inlichtingen betreffende innoverende projecten:**

**Terbeschikkingstelling van twee haventerreinen met hoog potentieel voor in totaal 24.493 m<sup>2</sup> :**

- op de linkeroever van het Vergotedok, Havenlaan 67, 1000 Brussel : terrein van 12.393 m<sup>2</sup> met een logistiek magazijn van 3.639 m<sup>2</sup>**
- op de rechteroever van het Biestebroekdok, Kanaaldijk 9, 1070 Anderlecht : terrein van 12.100 m<sup>2</sup>**

**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](mailto:gdrappier@port.brussels)  
[facilities@port.brussels](mailto:facilities@port.brussels)  
Website: [www.port.brussels](http://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 m<sup>2</sup>) en anderzijds op de rechteroever van het Biestebroekdok (terrein van 12.100 m<sup>2</sup>), 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.

## 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 aan 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, met bijzondere aandacht voor 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 aan 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 het milieu 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.

### **GEPLANDE ACTIVITEITEN IN STRIKTE ZIN (SPECIFIEK VOOR DEZE TWEE TERREINEN):**

In het kader van haar beheerscontract voor 2021-2025, waarin een reeks doelstellingen zijn opgenomen om de overgang naar een duurzaam economisch model aan te moedigen, heeft de Haven zich ertoe verbonden (artikel 16) voor het 'ontwikkelen en bundelen van een volledig logistiek aanbod van het type "sleutel op de deur" voor de bouwsector (waarin rekening wordt gehouden met de "koolstofvrije last mile") met betrekking tot grondafvoer (afvoer van uitgegraven aarde, toevoer van aanaardingsaarde) alsook andere behoeften zoals waterbehoeften (gebruik van kanaalwater en hergebruik van proper pompwater van bouwwerven in het netwerk) en het leveren van bouwmaterialen aan bouwwerven. Uitvoeren van een pilootproject rond het Biestebroekdok via een serviceaanbod aan alle projectontwikkelaars;

Eveneens verbindt de haven zich ertoe om een scenario te bestuderen voor de uitvoering van de ontwikkeling van de stedelijke overslagcentra (in Vergote en Biestebroek) en het Construction Consolidation Centre.' In deze context moet dit Verzoek om inlichtingen (RFI) worden gezien.

Ter herinnering: een Construction Consolidation Centre (hierna 'CCC' genoemd of 'BCCC' voor Brussels Construction Consolidation Centre) is een tijdelijke opslagplaats waar bouw materieel en bouwmaterialen worden gegroepeerd, opgeslagen en klaargemaakt voordat ze op de bouwplaats worden afgeleverd. Een CCC kan worden gebruikt om een bouwplaats te bevoorraden of om niet-verbruikte goederen, verpakkingen en/of afval van de bouwplaats te verwijderen (reverse logistics).

De bevoorrading van het CCC gebeurt voornamelijk via de weg, maar kan ook per schip gebeuren, zoals het geval is bij het Brussels Construction Consolidation Centre. Hierbij dient opgemerkt dat het CCC langs een waterweg kan liggen, maar dat dit niet altijd het geval is. De multimodale capaciteit van de site wordt versterkt door de nabijheid van de waterweg.

Het doel van een CCC is om goederen op één, daarvoor aangepaste locatie op te slaan, vanwaaruit dan naar de bouwplaatsen wordt geleverd. Elke levering bestaat uit een verzameling goederen die op een bepaald moment nodig zijn. Hierdoor is het niet langer nodig om de opslag van materialen op de bouwplaats te beheren. Dit verbetert de betrouwbaarheid en efficiëntie van de toeleveringsketen voor bouwplaatsen en verhoogt de veiligheid op de bouwplaats (vermindering van ongevallen, schade en diefstallen).

Het CCC maakt deel uit van de keten en situeert zich stroomafwaarts van de leveranciers (handelaars en producenten) en stroomopwaarts van de bouwplaatsen.

Een CCC is een logistiek platform dat gespecialiseerd is in de bouwsector, in tegenstelling tot een stedelijk overslagcentrum (SOC), dat een algemeen logistiek platform aan een waterweg is waar een hele reeks verschillende goederen passeren en, indien nodig, herverpakt, zonder dat er opslag nodig is.

De drie belangrijkste verschillen met een SOC zijn de specialisatie, de belangrijkste vervoerswijze van de bevoorrading en de opslagfunctie. De twee in het verzoek om inlichtingen voorgestelde terreinen combineren elk de mogelijkheden van CCC en SOC.

## VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN DE TERREINEN:

De kandidaten kunnen op verzoek een meer technisch dossier krijgen.

### EIGENLIJKE PERCEEL :

#### 1. Terrein op de linkeroever van het Vergotedorok

Het terrein biedt een nuttige terreinoppervlakte van ongeveer 12.400 m<sup>2</sup>. 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 Vergotedorok, vlak bij het centrum van Brussel. Het heeft een directe toegang tot de Havenlaan, die leidt naar de Van Praetlaan en de Brusselse ring.

Het terrein is gebetonneerd en kan worden gebruikt zoals het is. Een logistiek magazijn gebouwd rond 1980, met een oppervlak van 3.639 m<sup>2</sup> en een nuttige hoogte van 3,70 tot 5,60 m, kan ook worden gebruikt.

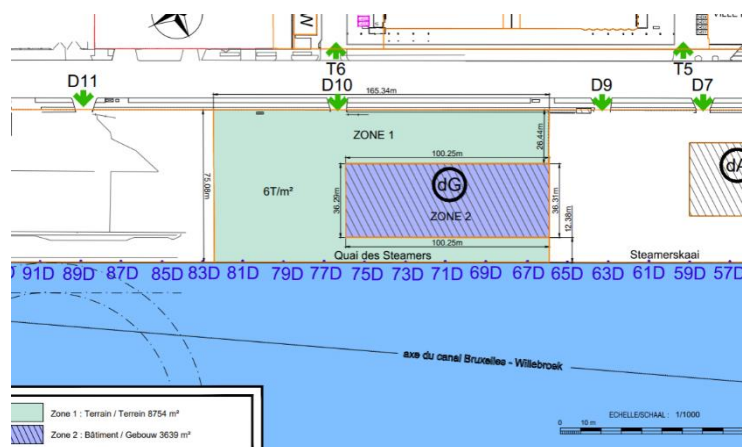
De handelswaarde van het gebouw werd in augustus 2024 geschat op € 1.690.000. Dit gebouw moet ingrijpend worden gerenoveerd om het hoogste niveau van milieu- en energieprestaties te bereiken en om het te integreren in het landschap en de stadsplanning. Op verzoek is een technische audit van het gebouw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

Het terrein biedt een nuttige terreinoppervlakte van ongeveer 12.100 m<sup>2</sup>. Het gaat om een terrein met een directe toegang tot de waterweg en een kade die momenteel gebruikt kan worden voor 1.992 m<sup>3</sup>. 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.

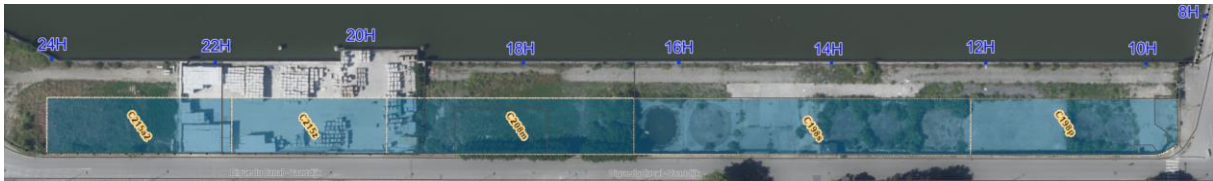
Het heeft directe toegang tot de kanaaldijk, die heel dicht bij de Industrielaan ligt en aansluit op het zuidelijke deel van de Brusselse ring.

Het terrein is gebetonneerd en kan voor 1.992 m<sup>2</sup> worden gebruikt zoals het is. Het bestaat uit de percelen die in het kadaster zijn geregistreerd onder de volgende nummers:

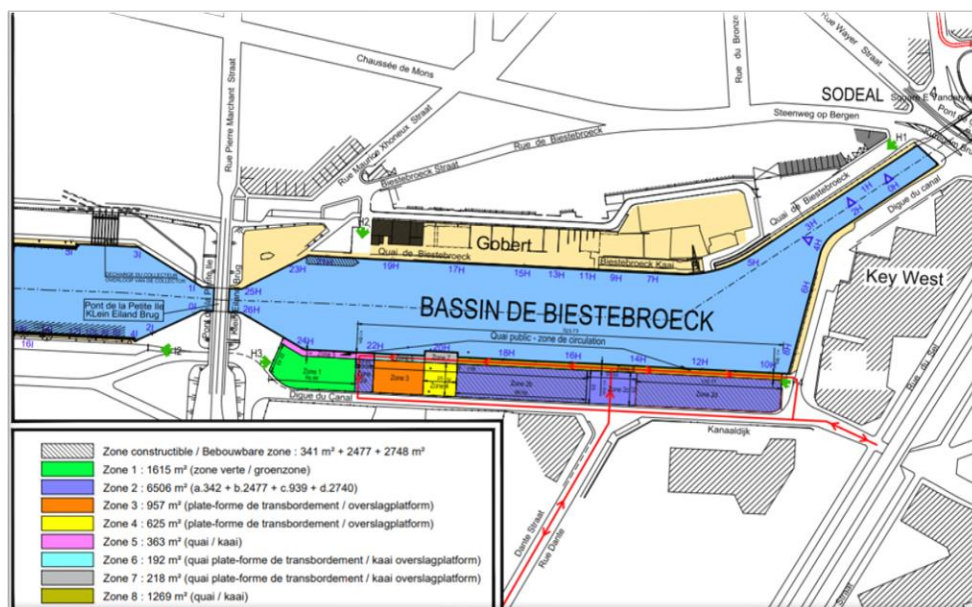
- 21306\_C\_0198\_P\_000\_00
- 21306\_C\_0198\_S\_000\_00
- 21306\_C\_0208\_M\_000\_00
- 21306\_C\_0215\_Z\_000\_00
- 21306\_C\_0215\_A\_002\_00
- en een niet-gekadastrerde zone naast de kade

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.

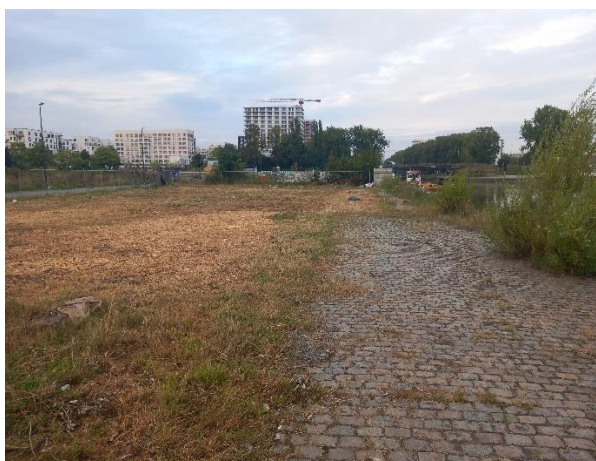


De rest van de site moet worden ontwikkeld in overeenstemming met de huidige wetgeving inzake ruimtelijke ordening, in het bijzonder het Bijzonder Bestemmingsplan Biestebroek (<https://anderlecht.be/nl/bijzonder-bestemmingsplan-bbp#Biestebroek>), dat bepaalde richtlijnen bevat voor de bebouwing, het 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 helpen om de door de Regering vastgelegde klimaatdoelstellingen te halen, en die 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 aan 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 m<sup>2</sup> 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, 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.

## INDICATIEVE JAARLIJKE VERGOEDING (VOLGENS HET TARIEFROOSTER 2024, MAAR ONDER VOORBEHOUD VAN AANPASSINGEN EN WIJZIGINGEN)

localisation	m <sup>2</sup>	descriptif	redevance annuelle / m <sup>2</sup> 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 koopt.

## 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 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 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 m<sup>2</sup> 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 **14/02/2025 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](mailto:gdrappier@port.brussels)

#### **CONTACTPERSONEN:**

De heer Geoffroy Drappier  
Projectleider  
Haven van Brussel  
Tel.: 02 421 66 23  
[gdrappier@port.brussels](mailto:gdrappier@port.brussels)

De heer Luc Donck  
Teammanager Havencluster  
Haven van Brussel  
Tel.: 02 421 66 38  
[ldonck@port.brussels](mailto: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>