

Projectoproep voor de concessie van een haventerrein van 8.613 m² op de rechteroever van de Voorhaven van Brussel

Identiteit van de vergunningverlenende autoriteit: Gewestelijke vennootschap van de Haven van Brussel

Correspondentie te versturen ter attentie van: De heer Philippe Matthis, adjunct-directeur-generaal
Redersplein 6, 1000 Brussel – België
website: www.port.brussels

Betreft:

Projectoproep voor de concessie van een haventerrein op de rechteroever van de Voorhaven van Brussel. Industrierrein van 8.613 m².

Context:

Conform haar beheerscontract kent de Haven haar concessies toe op basis van een evaluatieschema dat ten minste de volgende elementen in aanmerking neemt:
Het gebruik van de waterweg;
Het aantal, de dichtheid en het type banen naargelang de aard van de haven- en logistieke activiteiten, en de gevolgen voor de lokale werkgelegenheid;
De keuze voor een economisch overgangsproces;
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 en de garanties van de solvabiliteit van de onderneming);
De inkomende en uitgaande goederenstromen, hun modale verdeling en het stedelijke karakter van de logistiek;
De bijdrage van het project aan de duurzame ontwikkeling van het Gewest.

Geplande activiteiten:

Het terrein waarop de concessie gepland is, is op 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 deze zone. Het project mikt op de ontwikkeling van een economische activiteit die verband houdt met de waterweg.

Verder wenst de Haven van Brussel dat het concessieproject ervoor zal zorgen dat ze kan voldoen aan een gedeelte van de doelstellingen en ambities zoals omschreven in haar beheerscontract 2021-2025, namelijk:

- ✓ Het bevorderen van goederentransport over water, zowel voor de levering van goederen als voor het beheer van bouwmaterialen ter vermindering van het aantal vrachtwagens in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en door een rol van logistieke facilitator op te nemen met bijzondere aandacht voor de koolstofvrije "last mile";
- ✓ Het prioritair ondersteunen van bedrijven die deel uitmaken van een economisch overgangsproces en zich positioneren als facilitator voor de ontwikkeling van de circulaire economie in Brussel, om bij te dragen aan een Brusselse kwalitatieve aanpak op dit domein;
- ✓ De Haven de mogelijkheid geven om zich te ontwikkelen als multi- en intermodaal logistiek platform, dankzij een harmonieuze uitbreiding binnen de grenzen van het aangepaste GBP en ontplooiing van de infrastructuur en van de haven- en logistieke activiteiten die van wezenlijk belang zijn voor de economische ontwikkeling van het Gewest;
- ✓ Toezien op een kwaliteitsvolle milieu- en stedelijke integratie van de havenactiviteiten en de harmonie garanderen tussen de economische activiteiten en de andere stedelijke functies, en de klimaatdimensie opnemen in een optiek van duurzame ontwikkeling en een beperking van de ecologische impact van de activiteiten op haar domein.

Belangrijkste kenmerken van het perceel:

Een cartografisch dossier van de site is als bijlage bij dit document gevoegd.

Eigenlijk terrein:

De site beslaat volgens het kadaster een terrein met een nuttige oppervlakte van 8.613 m². Het laadvermogen is 2T/m² (overvelving Zenne). Het terrein heeft geen rechtstreekse toegang tot de kade (op een afstand van ongeveer 100 m en op 1,6 km van de containerterminal en zijn multimodale aanbod van water-spoor-weg).

Het terrein is gebetonnd maar verkeert in slechte staat. Het is het perceel dat in het kadaster ingeschreven is onder het nummer A586z, langs de Vilvoordelaan.

De eventuele herstelling van het terrein in goede staat (riolering en betonning) na de aanvaarding van het dossier van de kandidaat en de ondertekening van een concessie is ten laste van de concessionaris.

Op het gewestelijke bestemmingsplan is het terrein aangeduid als gebied voor havenactiviteiten en vervoer. Het is door Leefmilieu Brussel in categorie 0 ingedeeld (potentieel verontreinigd) vanwege de risicoactiviteiten die er van 1978 tot 2004 hebben plaatsgevonden, maar er is geen bodemstudie beschikbaar.

Ondergrondse constructies zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventueel voor de uitbating van het terrein vereiste funderingen.

Havenkade:

De openbare kade, die het laden en lossen van duwbakken, binnenschepen en coasters mogelijk maakt, ligt op ongeveer 150 meter van het terrein en is toegankelijk voor de exploitanten, die met elkaar overleggen om ze verstandig te gebruiken.

- ✓ 150 meter zeekade, gebruikt door twee andere concessionarissen
- ✓ De diepgang van het water is 5,80 m.
- ✓ Het gebruik van de waterweg zal worden uitgedrukt in ton/jaar. De jaarlijkse tonnage waartoe de kandidaat zich verbindt, zal worden gewogen volgens het type vervoerde goederen. Er zal ook rekening mee worden gehouden dat het terrein niet aan de kade grenst. De referentie dienaangaande is de "Regel van Brussel", die de minimumtonnage per meter kade geeft, volgens de bijgevoegde tabel:

Regel van Brussel – Gegarandeerde minimumtonnage per meter kade			
Categorieën	Tonnage per meter kade	60% terreinen voor kade	zonder kade
Droge bulk (zand, grind, ...)	2.000		1.200
Andere droge bulkgoederen (granen,...)	1.000		600
Vloeibare bulk	2.500		1.500
Conventioneel (pallets, pakketten, niet-gecontaineriseerd...)	600		360
Gecontaineriseerd (via containerterminal)	600		360
Recyclage - Metaalschroot	250		150
Recyclage - afval - grond	600		360

Het terrein ligt op 1 km van de containerterminal. De terminal biedt een multimodale dienstverlening (waterweg, spoor, weg)

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, door middel van gebruik van duurzame vervoerswijzen, met name de waterweg en het spoor, het groeperen van goederen, de stedelijke distributie en de economische transitie.

Daartoe wenst de Haven de creatie en de selectie te stimuleren van ondernemingsprojecten die de economische transitie concreet maken, bijdragen tot het bereiken van de door de Regering vastgelegde klimaatdoelstellingen 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 de **duurzame stedelijke logistiek** (gebruik van de waterweg en/of het spoor voor de bevoorrading van Brussel of de afvoer van het afval van zijn verbruik, ontwikkeling van innovatieve of duurzame oplossingen in termen van vervoer en/of logistiek) en anderzijds **op een circulair economisch model gebaseerde activiteiten**. De circulaire economie is volgens [de definitie van het Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie \(GPCE\)](#) een economisch uitwisselings- en productiesysteem dat " *in alle stadia van de levenscyclus van de producten (goederen en diensten) ernaar streeft om de hulpbronnen efficiënter te gebruiken, om de impact op het milieu te verminderen en daarbij ook het individueel welzijn verder te ontwikkelen*".

De aard van het project, zijn modaliteiten en deliverables moeten passen in een 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 (1) (economische partners, leveranciers enz.) stimuleren, zullen voorrang krijgen. De

uitvoerder van het project dient 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 bijdragen aan de vermindering van de ecologische voetafdruk van onze productie- en/of consumptiewijzen door de toepassing van de logica van de circulaire economie. In dit perspectief wordt de uitvoerder van het project verzocht de milieu-impact van het project en zijn positieve externe effecten te beoordelen, met detaillering van de belangrijke milieuvoordelen die eruit zullen voortvloeien, indien mogelijk met een becijferde impact inzake het volume producten of diensten dat de activiteit voortbrengt (vermijden van de winning van grondstoffen, opwaardering van materialen, vermijden van afval, gezamenlijk gebruik van hulpbronnen, verlenging van de levensduur, vermeden kilometers enz.). Vermeld de eventuele referentiebronnen waarop u zich voor uw ramingen baseert.

Aangezien het Gewest de economische omschakeling centraal stelt in zijn strategie, zullen tegen 2030 alleen nog de economische modellen die een voorbeeldfunctie vervullen op sociaal- of milieugebied, regionale overheidssteun krijgen. Vormen van synergie 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 aangemoedigd tot een voluntaristische aanpak om koolstofneutraal te worden en het label Ecodynamische Onderneming te verkrijgen. De criteria voor het verkrijgen van de labels worden in de bijlage uitgelegd.

Groene ruimten

Het GBP (gewestelijk bestemmingsplan) schrijft met name voor elk project met een grondoppervlakte van ten minste 5.000 m² de aanleg voor van ten minste 10% groene ruimten (zie voorschrift 0.2 van het GBP).

Kanaalplan en Beeldkwaliteitsplan (BKP)

Zoals elk project binnen de perimeter van het Kanaalplan zal het door de toekomstige concessiehouder te ontwikkelen project moeten voldoen aan een aantal doelstellingen op het gebied van programmering, dichtheid en kwaliteit van de stedenbouwkundige en architectonische integratie.

De ambities van het Kanaalplan voor de ontwikkeling van de Kanaalzone houden in dat "in het algemeen in dit hele gebied moet worden gestreefd naar dichtheid, diversiteit en stedelijke integratie".

De Brusselse regering herinnert eraan dat deze doelstellingen ook moeten gelden voor haven- en logistieke activiteiten: "voor deze activiteiten moet een zo groot mogelijke stedelijke integratie worden nagestreefd. Deze activiteiten moeten dus beantwoorden aan de omstandigheden van de stad, de stad ten goede komen en efficiënt functioneren in een stedelijke context".

Deze ambities zullen moeten worden ontwikkeld in overeenstemming met de toepassingen die in het ZAPT kunnen worden toegestaan en met de havencontext van deze in de voorhaven gelegen percelen.

Naast de bovengenoemde aspecten zullen deze ambities met name tot uiting komen op de schaal van het perceel waarop de oproep tot het indienen van projecten betrekking heeft, wat betreft de aanleg van groene ruimten, ruimtelijke ordening, architectuur en duurzaamheid.

Het [Beeldkwaliteitsplan](#) (BKP, 2019) of landschaps- en stedenbouwkundig kwaliteitsplan vormt een leidraad en een strategisch kader voor de eigenaars en ontwerpers van elk open-ruimteproject op het grondgebied van het kanaal.

Het BKP beantwoordt aan twee regionale doelstellingen:

- ✓ De ontwikkeling van een samenhangende visie voor openbare ruimten langs de gehele lengte van het kanaal, waarbij ruimte wordt gelaten voor de ontwikkeling van specificiteit en individualiteit voor elk ;
- ✓ De ontwikkeling van verbindingen met de aangrenzende wijken om interacties tussen de verschillende schalen tot stand te brengen.

In hoofdstuk 'C2 Landschap en duurzaamheid' worden verschillende ambities geschetst waarmee rekening moet gehouden worden bij de ontwikkeling van het project:

- ✓ Versterken van het ecologisch netwerk,
- ✓ Een geïntegreerd beheer van het regenwater.

¹ Lokale waardeketens streven ernaar activiteiten in of nabij Brussel te verplaatsen. Een lokale waardeketen bestaat uit een reeks bedrijven die een of meer complementaire activiteiten hebben (toelevering, productie/verwerking, verpakking, distributie, reparatie/reparatie) en die in een partnerschapsdynamiek optreden.

Specifieke beperkingen

Bodemverontreiniging

Het perceel 21821_A_0586_Z_000_00 is in categorie 0 geklasseerd. De categorie 0 van de inventaris van de bodemtoestand wordt toegewezen aan elk kadastraal perceel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waarvoor een

vermoeden van verontreiniging bestaat (zoals percelen waar risicoactiviteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden en die in het algemeen nog geen voorwerp van een bodemstudie geweest zijn).

De bodemordonnantie voorziet dat de toestand van de bodem moet worden onderzocht.

- Ten laste van de aanvrager van een milieuvergunning:
 - Voor de afgifte (of verlenging) van een milieuvergunning voor de uitbating (of de toevoeging) van een (nieuwe) risicoactiviteit;
 - Voor de afgifte van een milieuvergunning voor de verrichtingen of werken in contact met de grond op meer dan 20 m² op een perceel dat in de inventaris van de bodemtoestand ingeschreven is in categorie 0 of een met 0 gecombineerde categorie.
- Ten laste van de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning:
 - Voor de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning voor de verrichtingen of werken in contact met de grond op meer dan 20 m² op een perceel dat in de inventaris van de bodemtoestand ingeschreven is in categorie 0 of een met 0 gecombineerde categorie.

Funderingen

Ondergrondse constructies zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventueel voor de uitbating van het terrein vereiste funderingen.

Jaarlijkse vergoeding (volgens het tariefrooster 2021)

5,9551 €/m² (tarief 2021, vergoeding voor een niet-gebetonneerd terrein dat niet aan de waterweg grenst, rekening houdend met de waarschijnlijke noodzaak om de betonplaat te vernieuwen)
Ofwel 51.291,28 €/jaar – fasering mogelijk.
De jaarlijkse voorziening voor de onroerende voorheffing bedraagt 2,09 €/m² excl. btw.

Procedure

Bezoek aan het terrein dat het voorwerp van de projectoproep is

De Haven zal een bezoek aan het terrein organiseren om enerzijds het perceel dat het voorwerp van de projectoproep is voor te stellen en anderzijds de economische en stedenbouwkundige uitdagingen van het project uiteen te zetten.

Het bezoek aan de site zal plaatsvinden op 25/06/2021 van 9 u. tot 12 u.

Procedure voor de gunning van de concessie

De dossiers worden allereerst geanalyseerd uit het oogpunt van hun ontvankelijkheid (zie hieronder). De beslissing over de ontvankelijkheid van de dossiers wordt aan de kandidaten meegedeeld.

Enkel kandidaturen die ontvankelijk worden verklaard, zullen worden geanalyseerd en vergeleken in het licht van de onderstaande selectiemodaliteiten. De Haven kan zich daarbij laten bijstaan door vertegenwoordigers van het Kanaalteam.

De Haven behoudt zich het recht voor om:

- ✓ Aanvullende informatie of verduidelijking te vragen tijdens de analyse van de kandidaturen;
- ✓ Geen gevolg te geven aan ingediende inschrijvingen, zonder enige geëiste vergoeding te moeten betalen;
- ✓ De procedure opnieuw op te starten of een andere procedure te volgen;
- ✓ Een beroep te doen op externe experts bij het bestuderen van de inschrijvingen.

Ontvankelijkheidsvoorwaarden van de kandidatuur:

De kandidaat moet de onderstaande documenten verplicht bij zijn dossier voegen. Zo niet wordt zijn kandidatuur onontvankelijk verklaard:

1. Een algemene voorstelling van de onderneming met een beknopte beschrijving (visie en strategie, activiteit(en), het aanbod van producten of diensten, de klantensegmenten, resultaten, aantal werknemers) en de context waarin ze actief is (sectortrends enz.).
2. Het bewijs van inschrijving van de kandidaat bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (of equivalent voor buitenlandse bedrijven) en de attest(en) om te bewijzen dat hij zijn fiscale en sociale verplichtingen nakomt.
3. De balansen en exploitatierekeningen van de laatste drie jaar.
4. De nuttige inlichtingen over de rechtsvorm van de kandidaat en zijn aandeelhoudersstructuur.
5. Een standaardconcessie, volledig ingevuld door de kandidaat, met vermelding van:
 - de gewenste duur van de concessie; met een maximum van 30 jaar;

- de aard en de volledige planning van de ontwikkeling van het project, met een verbintenis inzake de jaarlijkse tonnage die zal worden vervoerd over het water (bulk en/of via de containerterminal) en/of het spoor;
 - het aantal voorziene m² per activiteit (productie, opslag, showroom, kantoren en administratieve ruimten, overig, ...);
6. Het aantal te creëren jobs op de site.
 7. Een beschrijving van het project (doelstellingen, aanbod van producten of diensten, doelgroep van het aanbod).
 8. Het inplantingsplan met de verschillende functies en hun verdeling, met de logistieke stromen (raming van het aantal voertuigen voor leveringen en van klanten per dag).
 9. Een nota over de toereikendheid van het project voor de doelstellingen van de projectoproep:
 - De bijdrage van het project aan de transitie van de Brusselse economie naar een circulaire economie;
 - De beoordeling van de milieu-impact van het project en zijn positieve externe effecten, met detaillering van de belangrijke milieuvordelen die eruit zullen voortvloeien, indien mogelijk met een becijferde impact inzake het volume producten of diensten dat de activiteit voortbrengt (vermijden van de winning van grondstoffen, opwaardering van materialen, vermijden van afval, gezamenlijk gebruik van hulpbronnen, verlenging van de levensduur, CO₂-besparing, vermeden kilometers enz.). Vermelding van de eventuele voor de ramingen gebruikte referentiebronnen.
 10. Een nota over de ambities voor de architectuur en de integratie in de stad (maximaal 4 pagina's A4), specifiek voor de site en rekening houdend met de huidige en toekomstige ontwikkeling van de Haven.
 11. Een nota over de geplande methodologie + geplande maatregelen voor de uitvoering van het project binnen de termijnen, en de nodige interacties (zie onderstaand criterium): samenwerking met de Haven, begeleiding door andere gewestelijke actoren.
 12. Een nota over de in het project te investeren bedragen en een businessplan voor de 15 eerste jaren van de uitbating (deze documenten zullen vertrouwelijk worden behandeld).
 13. Een verbintenisbrief van een financiële instelling voor de financiering van het project.
 14. De beheerder of de bestuurder van de onderneming die klant van de Haven wenst te worden, mag in de voorbije 5 jaar niet betrokken geweest zijn bij een juridisch geschil met de Haven.

Selectiemodaliteiten met relatief belang (op 100):

- ✓ Verbintenis inzake de tonnage over de waterweg en/of het spoor. Het gebruik van duurzaam vervoer zal in ton of containers worden uitgedrukt. De tonnage zal worden gewogen volgens het type product en de activiteitssector (zie de Regel van Brussel hierboven) **(30/100)**;
- ✓ Innovatief en duurzaam karakter van het project voor de Haven en het Gewest, compatibel met en ter versterking van de haven- en de logistieke cluster en rekening houdend met de doelstellingen van het beheerscontract 2021-2025 (decarbonisering van de last mile, circulaire economie) en de huidige activiteiten in de voorhaven **(20/100)**
 - Innovatie met betrekking tot de activiteitssector en het Brussels Gewest
 - Economisch model (duurzaam en efficiënt gebruik van hulpbronnen, lokale waardeketen)
 - Positieve externe milieueffecten (lawaaï, afval, water, energie, biodiversiteit, mobiliteit, bodem, strijd tegen de klimaatverandering ...)
 - Beoordeling en controle van de impact op het milieu tijdens de concessie
 - Complementariteit en versterking van de havencluster en de logistiek van de zone
- ✓ Kwaliteit van de nota inzake stedelijke ambities, beoordeeld ten opzichte van de ambities en doelstellingen van het Kanaalplan **(10/100)**
 - Methodologie en ambities aangaande de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit met het oog op het budget voor de uitvoering van het project
 - Bijdrage aan het gemengde karakter van de functies en de stedelijke integratie
 - Geplande technische kwaliteiten van het gebouw (milieuprestaties in de ontwerpfase en tijdens de levensduur van het gebouw)
- ✓ Aantal gecreëerde banen **(20/100)**;
- ✓ Financiële gezondheid van de kandidaat en coherentie van zijn project met de financiële middelen voor de investering, namelijk **(20/100)**:
 - Financiële ratio's van de kandidaat of kandidaten
 - Voor de uitvoering van het project voorziene begroting
 - (Eventuele) financiële steun van een overheidsinstantie

Begeleiding van de ontwikkeling van het project:

Zodra de inschrijving wordt geselecteerd en de concessie toegekend, wordt het project begeleid door de Haven en hub.brussels en de instellingen die lid zijn van het Kanaalteam (BMA, perspective, MSI, Urban, Leefmilieu Brussel, Brussel Mobiliteit), om de onderzoeksprocedure van de vergunningen voor te bereiden. Deze begeleiding heeft betrekking op 3 aspecten: de definitieve programmering van het project, de facultatieve privéprocedure met inschrijving van de BMA en de uitwerking van het project. De begeleiding gebeurt in de vorm van gezamenlijke **workshops/werkvergaderingen** die worden georganiseerd door de Haven met het Kanaalteam en de andere partners (Leefmilieu Brussel, hub.brussels). De resultaten van de workshops die worden gehouden vóór de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning worden ingediend, zullen de onderzoeksprocedure van de vergunning overeenkomstig de regelgeving vergemakkelijken.

De begeleiding en de indiening van de vergunningsaanvragen gebeuren binnen 6 maanden na de ondertekening van de concessie.

De termijn voor het verkrijgen van de vergunningen is 1 jaar vanaf de indiening van de aanvraag. De concessionaris verbindt zich ertoe ze uit te voeren zodra hij ze verkrijgt.

De begeleiding kan de vorm van een **projectvergadering** aannemen. Voorafgaand aan de indiening van een aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning kan de uitvoerder van het project een projectvergadering aanvragen bij de vergunnende overheid (gemeente of Gewest). Tijdens deze vergadering ontmoet de uitvoerder van het project een of meer vertegenwoordigers van de vergunnende overheid en in voorkomend geval van andere betrokken instanties (Brussel Erfgoed, Leefmilieu Brussel, ...). De projectvergadering heeft tot doel de grote krachtlijnen van een project te bespreken.

Indiening van de kandidaturen:

Kandidaturen moeten uiterlijk op 15/10/2021 om 12 u. worden bezorgd ter attentie van:

De heer Philippe Matthis, adjunct-directeur-generaal
Redersplein 6 te 1000 Brussel – België

Contactpersonen:

De heer Philippe Parisel
projectleider
Haven van Brussel coördinatrice projectcel

Mevrouw Valérie Tanghe
directrice havencluster

Haven van Brussel

Tel.: 02 421 6638
pparisel@port.brussels

Tel.: 02 421 6650
vtanghe@port.brussels

Bijlagen:

1. Cartografisch dossier (foto en plan)
2. Standaardconcessie
3. algemene voorwaarden
4. Masterplan Haven van Brussel
5. Synthese van het Kanaalplan

Handige 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>

Goederenvervoerplan:

<https://mobilite-mobiliteit.brussels/nl/goederenvervoerplan>

Circulaire economie

[Circulaire economie in Brussel | hub.brussels](https://circulaireeconomie.brussels/nl)

Kanaalplan

<https://canal.brussels/nl>

BKP

[Beeldkwaliteitsplan | perspective.brussels](https://beeldkwaliteitsplan.brussels)