

Projectoproep voor de concessie van een oppervlakte bestaande uit een haventerrein van 13.453,7 m² aan de rechteroever van het Vergotedok (Rederskaai 17 te 1000 Brussel) met een logistieke opslagruimte van 460,7 m².

Naam van de rechtspersoon: Gewestelijke Vennootschap van de Haven van Brussel

Briefwisseling sturen: ter attentie van:
Mevrouw Natacha Orban
Projectmanager
Directie Havenontwikkeling
Redersplein 6
1000 Brussel – België
norban@port.brussels
facilities@port.brussels
website: www.port.brussels

BETREFT

De Haven van Brussel, een overheidsinstantie, lanceert een projectoproep voor de domaniale concessie van een haventerrein op de rechteroever van het Vergotedok (industrieterrein van 13.453,7 m² met een opslagruimte van 460,7 m²).

CONTEXT

Deze projectoproep past in het kader van het beheerscontract 2021-2025 dat werd verlengd en in dit stadium nog steeds van toepassing is. Er is ook rekening gehouden met de oriënteringen van de Gewestelijke Beleidsverklaring (GBV), in een logica van coherentie met de huidige beleidsprioriteiten.

In dit perspectief zullen de projecten worden beoordeeld op basis van een rooster dat meer bepaald rekening houdt met de volgende elementen:

- Het gebruik van de waterweg;
- Het creëren van duurzame en hoogwaardige banen;
- Het niveau en de structuur van de beoogde investeringen;
- De economische en financiële degelijkheid van het project;
- De toegevoegde waarde voor de gewestelijke economie;
- De impact op de stedelijke logistiek en de goederenstromen;

- De bijdrage tot de economische en milieutransitie.

GEPLANDE ACTIVITEITEN

Het terrein is opgenomen in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) als een Gebied voor Havenactiviteiten en Vervoer (GHV) en moet dus beantwoorden aan de voorschriften voor dit gebied.

De Haven van Brussel wenst dat er op deze site bij voorrang projecten met hoge economische intensiteit worden ontwikkeld die banencreatie en structurerende investeringen combineren en verband houden met de waterweg.

In dit opzicht wenst de Haven dat het project bijdraagt aan de gewestelijke prioriteiten inzake de ontwikkeling van de economie, de werkgelegenheid en een doeltreffende stedelijke mobiliteit alsook aan de doelstellingen die zijn vastgelegd in haar beheerscontract 2021-2025, te weten:

- ✓ Het gebruik van de waterweg bevorderen om de bevoorrading van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te optimaliseren en de logistieke druk op het stedelijk wegennet te beperken, inzonderheid om het aantal vrachtwagens in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verminderen;
- ✓ De ontwikkeling ondersteunen van activiteiten die lokale, duurzame en niet voor delokalisering in aanmerking komende banen genereren, met bijzondere aandacht voor de kwaliteit van de gecreëerde banen;
- ✓ Projecten promoten die significante investeringen meebrengen in de infrastructuur, de voorzieningen en/of in logistieke of industriële innovatie;
- ✓ Projecten begeleiden die aansluiten bij een dynamiek van economische transitie, meer bepaald via circulaire modellen die waarde en banen creëren.

VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN HET TERREIN

EIGENLIJK TERREIN

De Haven stelt een terrein voor met een oppervlakte van 13.453,7 m². Het gaat om een terrein met een directe toegang tot de waterweg (Vergotedok) met een kade die over de hele lengte benut kan worden. De diepgang bedraagt 4 m.

Het terrein is ideaal gelegen in het havengebied, op de rechteroever van het Vergotedok, vlak bij het centrum van Brussel.

Het heeft een directe toegang tot de Rederskaai, die leidt naar de Van Praetlaan en de Brusselse ring.

Het terrein is gebetonneerd en kan worden gebruikt zoals het is. Een logistieke opslagplaats met een oppervlakte van 440,7 m² en met een hoogte onder plafond van 7,70 meter evenals een lokaal van 20 m² met toilet kunnen eveneens worden gebruikt.

Het terrein bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

- 21814_P_0427_K/C_010_00 (427K10),
- 21814_P_0427_T_009_00 (427T9),
- 21814_P_0427_V_009_00 (427V9),
- 21814_P_0427_Y_006_00 (427Y6),
- 21814_P_0427_M_009_00 (427M9),
- 21814_P_0427_X_008_00 (427X8),
- 21814_P_0427_R_009_00 (427R9).

GEWESTELIJKE INVENTARIS VAN DE BODEMTOESTAND

Alleen de percelen 427M9, 427K/C 10, 427R9 zijn opgenomen in de gewestelijke inventaris van de bodemtoestand. De bodemattesten voor deze percelen zijn op aanvraag beschikbaar.

PERCELEN 427M9 EN 427K/C10

Perceel 427M9 is ingedeeld in categorie 3 – verontreinigd perceel zonder risico.

Perceel 427K/C10 is ingedeeld in categorie 4+0 (subcategorie A) – verontreinigd perceel in fase van studie of behandeling, dat (nog) niet het voorwerp heeft uitgemaakt van risicobeheer, sanering of behandeling van beperkte duur.

Deze twee percelen hebben het voorwerp uitgemaakt van een gedetailleerde studie (cf. bijlage).

PERCEEL 427R9

Perceel 427R9 is ingedeeld in categorie 4+0 (subcategorie A) – verontreinigd perceel in fase van studie of behandeling, dat (nog) niet het voorwerp heeft uitgemaakt van risicobeheer, sanering of behandeling van beperkte duur.

Opslagplaats – geen uitgebreide milieu-informatie: in dit stadium is er geen volledige en gecontroleerde informatie beschikbaar betreffende het bestaan, in het verleden of vandaag, van ondergrondse tanks voor benzine, diesel en stookolie in de opslagplaats.

Dit gebrek aan informatie mag in geen geval worden geïnterpreteerd als een garantie van het feit dat dergelijke installaties niet bestaan noch van de afwezigheid van eender welke historische verontreiniging die ermee in verband kan worden gebracht.

De kandidaat erkent dat elke installatie, verontreiniging of milieureiste die vandaag niet is gedocumenteerd en later zou worden ontdekt, aanleiding kan geven tot aanvullend onderzoek, maatregelen van beheer of herstel in oorspronkelijke staat, overeenkomstig de geldende milieuregeling en de vereisten van de bevoegde overheid.

Aan het einde van de bezetting en/of de activiteit moet de huidige concessiehouder zich desgevallend schikken naar eender welke toepasselijke wettelijke verplichting, meer bepaald de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek (VBO), zonder dat dit aanleiding kan geven tot eender welke schadevergoeding ten laste van of klacht tegen de Haven van Brussel.

HAVENKADE EN VERKEER OVER DE WATERWEG

- ✓ De waterweg is klasse VI bij het Vergotedok en de haven van Antwerpen ligt op 6 uur varen met de binnenvaart.
- ✓ De diepgang bedraagt 4 m op de rechteroever van het Vergotedok.

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 laadeenheden).

SOCIAALECONOMISCHE MEERWAARDE VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

In een logica van duurzame economische ontwikkeling en stedelijke integratie wenst de Haven van Brussel projecten te ondersteunen die op doeltreffende wijze bijdragen tot de logistieke, economische en productieve werking van het Gewest.

Het is de bedoeling om van de Haven een hoofdrolspeler te maken in de ontwikkeling van structurerende logistieke, industriële en economische activiteiten die bevorderlijk zijn voor de bevoorrading van Brussel, de optimalisatie van de goederenstromen en de versterking van de economische aantrekkingskracht van het grondgebied.

Daartoe wenst de Haven projecten te stimuleren die een reële toegevoegde waarde hebben voor de gewestelijke economie en de werkgelegenheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, meer bepaald door de creatie van directe en indirecte banen, de ontwikkeling van productieactiviteiten die een rechtstreekse band hebben met het Gewest, de versterking van de lokale circuits, de investering in efficiënte infrastructuren en de verbetering van de logistieke doeltreffendheid.

De prioriteiten voor dit terrein zijn dus, enerzijds, activiteiten van stedelijke logistiek en distributie met als doel de bevoorrading van Brussel alsook het beheer van de goederenstromen, meer bepaald via de waterweg, te verbeteren en, anderzijds, activiteiten die een sterke sociaaleconomische meerwaarde voor het Gewest genereren.

Er zal bijzondere aandacht worden besteed aan de capaciteit van het project om concrete economische gevolgen voor het Gewest te genereren, meer bepaald op het vlak van werkgelegenheid en investeringen door de privésector.

Samenwerkingsverbanden met andere op het havendomein aanwezige actoren zijn welkom.

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

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 koolstofneutraal te worden, het label 'Ecodynamische Onderneming' te verkrijgen en hun decarbonisatieplan te publiceren.

[EPB-CERTIFICAAT EN PLAGE-REGELGEVING](#)

Het gebouw is bruikbaar in zijn huidige staat, maar elke gebruiker zal op eigen kosten en met het voorafgaand akkoord van de Haven de aanpassingen moeten uitvoeren die noodzakelijk zijn om te voldoen aan de energie- en milieunormen (EPB en PLAGE). De interessantste drie aanbevelingen om energieprestaties te verbeteren zijn op aanvraag beschikbaar.

De kandidaat moet de eventuele werken en hun budget op gedetailleerde wijze beschrijven in zijn dossier en neemt alle kosten evenals de juridische verantwoordelijkheid op zich. De Haven wijst alle verantwoordelijkheid af in geval van niet-conformiteit.

[GROENE RUIMTEN](#)

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) 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).

BEELDKWALITEITSPLAN (BKP)

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

SPECIFIEKE BEPERKINGEN

JAARLIJKSE VERGOEDING EN PROVISIE (VOLGENS HET TARIEFROOSTER 2026 EN ONDER VOORBEHOUD VAN AANPASSINGEN EN WIJZIGINGEN)

€ 11,1547 / m² / jaar excl. btw voor 12.993 m² terrein, of € 145.144,96 / jaar excl. btw (tarief 2026, vergoeding voor een gebetonneerd terrein gelegen aan de waterweg),

€ 69,6123 / m² / jaar excl. btw voor 440,7 m² opslagplaats, of € 30.678,14 / jaar excl. btw (tarief 2026, opslagplaats buiten TIR > 6 m)

€ 168,7494 / m² / jaar excl. btw voor 20 m² kantoor, of € 3.374,99 / jaar excl. btw (tarief 2026, kantoren < 30 m²)

Of in totaal € 179.198,09 / jaar excl. btw.

De jaarlijkse provisie voor lasten bedraagt momenteel € 57.000,00 excl. btw.

PROCEDURE VOOR DE PROJECTOPROEP

BEZOEK AAN HET TERREIN DAT HET VOORWERP VAN DE PROJECTOPROEP IS

Op een per e-mail verstuurd 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.

PROCEDURE VOOR GUNNING VAN DE CONCESSIE

Alle dossiers worden eerst geanalyseerd op basis van hun ontvankelijkheid (zie hieronder). De beslissing over de ontvankelijkheid van de dossiers wordt aan de kandidaten meegedeeld.

Enkel kandidaturen die ontvankelijk worden verklaard, worden geanalyseerd en vergeleken in het licht van de onderstaande selectiemodaliteiten.

De Haven van Brussel behoudt zich het recht voor om:

- ✓ aanvullende informatie of verduidelijkingen te vragen tijdens de analyse van de kandidaturen;
- ✓ geen gevolg te geven aan ingediende kandidaturen, 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 kandidaturen.

Met inachtneming van de beginselen inzake transparantie, mededinging en gelijke behandeling behoudt de Haven van Brussel zich uitdrukkelijk het recht voor om de besprekingen met een of meerdere kandidaten in het kader van deze projectoproep voort te zetten met het oog op het sluiten van een concessieovereenkomst. Deze mogelijkheid verleent geen enkel verworven recht aan de kandidaten en brengt voor de Haven van Brussel op geen enkele manier de verplichting mee om een overeenkomst te sluiten. Deze laatste blijft vrij om de besprekingen te allen tijde te beëindigen zonder dat de kandidaten aanspraak kunnen maken op welke schadevergoeding ook.

ONTVANKELIJKHEIDSVORWAARDEN VAN DE KANDIDATUUR

De kandidaat moet de onderstaande gegevens bij zijn dossier voegen, evenals het synthesesdocument met 9 punten (zie kandidatuurdocument als bijlage). Bij het ontbreken van de onderstaande elementen en/of het kandidatuurdocument zal de Haven van Brussel de inhoud van het dossier van de kandidaat niet onderzoeken:

1. Een algemene voorstelling van de kandidaat met een beknopte beschrijving over die laatste (de visie en strategie, de activiteit(en), het producten- of dienstenaanbod, de klantensegmenten, de resultaten, het aantal werknemers) en de context waarin de onderneming actief is (sectortrends enz.).
2. Het bewijs van inschrijving van de kandidaat bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (of equivalent voor buitenlandse bedrijven) en het (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 standaardconcessieovereenkomst (zie document als bijlage), volledig ingevuld door de kandidaat, met vermelding van:
 - de gewenste concessieduur;
 - de aard en de volledige planning van de ontwikkeling van het project, met een verbintenis inzake de jaarlijkse tonnages die zal worden vervoerd over het water (ton, laadeenheden en/of containers via de containerterminal);
 - het aantal voorziene m² per activiteit (productie, opslag, showroom, kantoren en administratieve ruimten, overige ...).

6. Het aantal op de site te creëren betrekkingen, bij de start en op termijn, met vermelding van hun aard, kwalificatieniveau en lokale verankering.
7. Een beschrijving van het project (doelstellingen, aanbod van producten of diensten, doelgroep van het aanbod).
8. Het inplantingsplan met een gedetailleerde beschrijving van de verschillende functies en hun verdeling, met de logistieke stromen (raming van het aantal voertuigen voor leveringen en van de klanten per dag).
9. Een nota over de afstemming van het project op de doelstellingen van de projectoproep:
 - De bijdrage van het project tot de economische transitie, meer bepaald via het gebruik van de waterweg, de creatie van banen, de lokale verankering en de circulariteit;
 - De beoordeling van de milieu-impact van het project en zijn positieve externe effecten, met een gedetailleerde beschrijving van de belangrijke milieuvoordelen die eruit zullen voortvloeien, indien mogelijk met een becijferde impact van het volume van de producten of diensten dat de activiteit voortbrengt (opwaardering van materialen, vermijden van afval, gezamenlijk gebruik van hulpbronnen, verlenging van de levensduur, CO₂-besparing, vermeden kilometers, bespaarde en/of alternatieve energie enzovoort); De vermelding van de eventuele voor de ramingen gebruikte referentiebronnen.
10. Een nota over het onderdeel vrachtvervoer, logistiek en mobiliteit: een cijfermatige beschrijving van de stromen, de gebruikte vervoermiddelen en hoe die op elkaar zijn afgestemd, het gebruik van de kade voor de scheepvaart – inclusief de beveiliging tijdens lossen en laden).
11. Een nota met een beschrijving van de beoogde investeringsbedragen, hun fasering, hun bestemming (infrastructuur, voorzieningen, innovatie, duurzaamheid enzovoort) en een volledig en gedetailleerd businessplan (met inbegrip van alles wat betreft de eventueel voorgestelde aanpassingen aan het logistieke gebouw) voor de 15 eerste jaren van de uitbating (deze documenten zullen vertrouwelijk worden behandeld).
12. Een verbintenisbrief van een financiële instelling voor de financiering van het project. De bestuurder van de onderneming die concessiehouder van de Haven van Brussel wenst te worden, mag in de voorbije 5 jaar voorafgaand aan de bekendmaking van de projectoproep niet betrokken zijn geweest bij een juridisch geschil met de Haven van Brussel.
13. Een beschrijving van de verwachte economische gevolgen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (indirecte werkgelegenheid, werken met lokale leveranciers, integratie in het gewestelijke ecosysteem).

SELECTIEMODALITEITEN MET RELATIEF BELANG (OP 100)

- ✓ Verbintenis over de tonnage over de waterweg. Het gebruik van duurzaam vervoer zal in containers, ton of laadeenheden worden uitgedrukt (30/100);
- ✓ 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
 - Eigen vermogen of externe financiering voor de uitvoering van het project
 - Financiële steun (eventueel) van een derde investeerder
- ✓ Socio-economische waarde van het project
 - Aantal gecreëerde banen, bij de opstart van het project en op termijn, evenals een indeling per grote functietypes en per status (opsplitsing directe werkgelegenheid en eventuele onderaannemers) (20/100)

- Bedrag van de voorziene investering voor de site (15/100)
- ✓ Innovatief en duurzaam karakter van het project voor de Haven van Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, compatibel met en ter versterking van de haven- en de logistieke cluster en rekening houdend met de strategische prioriteiten van de Haven en met de gewestelijke oriënteringen (15/100)
 - Innovatie met betrekking tot de activiteitensector en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
 - Economisch model (duurzaam en efficiënt gebruik van hulpbronnen, lokale waardeketen)
 - Positieve externe milieu-effecten (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

INDIENING VAN DE DOSSIERS

De dossiers moeten uiterlijk op 30/09/2026 om 16.00 uur digitaal worden ingediend ter attentie van:

Mevrouw Natacha Orban, projectmanager Directie Havenontwikkeling

Redersplein 6, 1000 Brussel – België

op de volgende e-mailadressen: norban@port.brussels en facilities@port.brussels.

CONTACTPERSONEN:

Mevrouw Natacha Orban

Projectmanager

Haven van Brussel

Tel.: 02 421 66 23

norban@port.brussels

facilities@port.brussels

De heer Luc Donck

Teammanager Business Development

Haven van Brussel

Tel.: 02 421 66 38

ldonck@port.brussels

facilities@port.brussels

BIJLAGEN

Plannen van de site en het gebouw

Algemene voorwaarden

Kandidatuurdocument voor het project

Bodemonderzoek van de percelen 427M9 en 427K/C10

NUTTIGE LINKS

Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):

https://stedenbouw.irisnet.be/spelregels/bestemmingsplannen/het-gewestelijk-bestemmingsplan-gbp?set_language=nl

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

BKP: https://perspective.brussels/sites/default/files/poles/240426_beeldkwaliteitsplan_nl_int.pdf

Shifting Economy: [Shifting Economy Shifting Economy - Shifting Economy](#)