

PROJECTOPROEP: Vilvoordsesteenweg 11

Terbeschikkingstelling van een site met uniek potentieel: een terrein van 9.311 m² met een logistiek en industrieel gebouw, gelegen aan de Vilvoordsesteenweg 11, 1120 Brussel.

Naam van de rechtspersoon:
van Brussel

Gewestelijke Vennootschap van de Haven

Briefwisseling sturen ter attentie van:

De heer Gert Van der Eeken,
Directeur-generaal, Haven van Brussel
facilities@port.brussels
Redersplein 6
1000 Brussel – België
Website: www.port.brussels

BETREFT:

Met het oog op de toekomstige terbeschikkingstelling van een unieke logistieke en industriële site met een uitzonderlijke ligging lanceert de Haven van Brussel een projectoproep voor een terrein van 9.311 m², waarop zich momenteel een kwalitatief logistiek gebouw bevindt. Deze oproep heeft tot doel innovatieve projecten te identificeren die in het bestaande gebouw en op het betrokken terrein kunnen worden ontwikkeld.

De Haven wil een portefeuille van projecten samenstellen die aansluiten bij de kenmerken van het bestaande gebouw en het terrein, evenals bij de opdrachten van de Haven, om op die manier domeinconcessie te kunnen toekennen op basis van de voorwaarden en selectiecriteria die in deze procedure zijn vastgelegd (zie hieronder). De Haven behoudt zich evenwel het recht voor om na afloop van deze procedure geen concessie toe te kennen.

CONTEXT EN BEOOGDE ACTIVITEITEN

In overeenstemming met haar verlengde beheerscontract 2021-2025 en de krachtlijnen van de gewestelijke beleidsverklaring van de Regering, beoordeelt de Haven de kwaliteit van de ingediende projecten met een economische bestemming, waarbij ze minstens met de volgende elementen rekening houdt:

- De economische en financiële degelijkheid van het project (met inbegrip van de duur van de concessie en het bedrag van de investeringen, alsook de garanties voor de solvabiliteit van de onderneming);

- De inkomende en uitgaande goederenstromen en het stedelijke en duurzame karakter van het transport en de logistiek (waarbij met name rekening wordt gehouden met de nabijheid van de waterweg en de containerterminal);
- Het aantal, de dichtheid en het type banen volgens de aard van de economische en logistieke activiteiten, en de gevolgen voor de lokale werkgelegenheid;
- De bijdrage aan de ontwikkeling van de economische activiteit (in overeenstemming met de behoeften en uitdagingen van het Gewest);
- De bijdrage van het project aan de duurzame ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het terrein en het gebouw bevinden zich volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) in een Gebied voor Havenactiviteiten en Vervoer (GHV). De projecten moeten dan ook in de eerste plaats voldoen aan de bijzondere voorschriften voor de havengebieden.

In het kader van deze procedure staat de Haven open voor elk project en wenst ze dat met het project een deel van de in haar verlengde beheerscontract 2021-2025 en de krachtlijnen van de gewestelijke beleidsverklaring van de Regering beschreven doelstellingen en ambities wordt waargemaakt, namelijk:

- ✓ De Haven de mogelijkheid geven om zich te ontwikkelen als logistiek platform, door binnen de grenzen van het aangepaste GBP harmonieus uit te breiden en infrastructuren en haven- en logistieke activiteiten ontplooiën die van wezenlijk belang zijn voor de economische ontwikkeling 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 GEBOUW EN HET BIJBEHORENDE TERREIN:

De technische gegevens van het gebouw zijn op aanvraag verkrijgbaar bij de vastgoedkantoren die belast zijn met de verkoop: CBRE en Structura.biz (zie brochures als bijlage).

HET GEBOUW (INFORMATIE EN FOTO'S TER INDICATIE)

De belangrijkste kenmerken van het gebouw, zoals meegedeeld door de eigenaar, die niet de Haven van Brussel is (zie ook de brochures van CBRE en Structura.biz als bijlage), zijn momenteel:

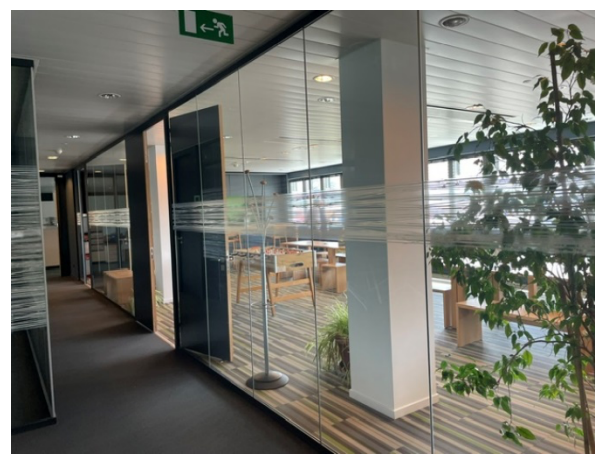
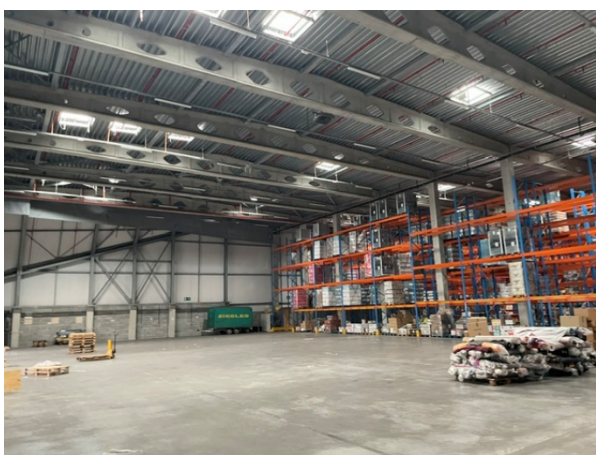
Bouwjaar: 2012.

Opslagruimte: 5.845 m² met 10 m vrije hoogte onder de liggers, 4 laadkades, 1 toegangshelling, gasverwarming en racks.

Werkplaats: 700 m² met 4,5 m vrije hoogte onder de liggers, 1 loskade en 1 toegangshelling.

Ondergrondse parking: parking op niveau -1 van 6.779 m² met 250 parkeerplaatsen voor auto's en laadpalen.

Kantoorruimte: 2.700 m² verdeeld over 3 verdiepingen, airconditioning en een groot panoramisch terras.



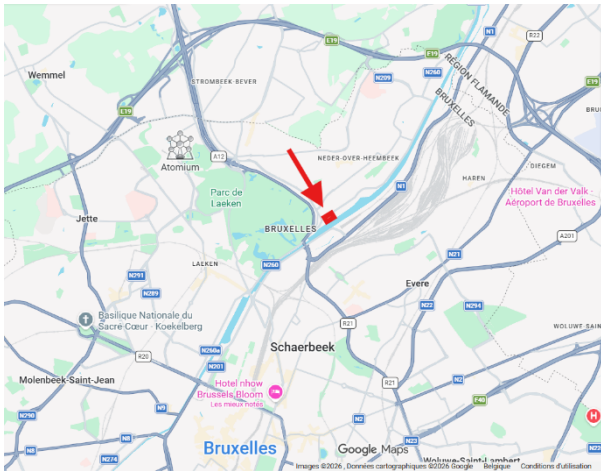
HET TERREIN (INFORMATIE EN FOTO'S TER INDICATIE)

Het terrein geniet een ideale ligging in het hart van een logistiek knooppunt voor weg-, water-, spoor- en luchtvervoer, aan de rand van de hoofdstad en met toegang voor vrachtwagens tot het centrum van Brussel.

Het terrein ligt aan de voet van de A12 Brussel-Antwerpen, op minder dan één kilometer van de trimodale containerterminal van de Haven van Brussel (water/spoor/weg). Het bevindt zich tussen de Vilvoordsesteenweg en de Heembeekkaai en biedt een groot potentieel voor economische en logistieke ontwikkeling ten dienste van distributiestromen in alle sectoren. Het vormt zo een ideale schakel tussen internationaal vervoer en stedelijke distributie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De Heembeekkaai, waar het water op deze plaats maximaal 4,50 m diep is, maakt rechtstreekse bevoorrading over het water mogelijk via het kanaal Brussel-Schelde (Europese klasse VI, voor motorschepen en schepen tot 4.500 ton) en het kanaal Brussel-Charleroi (klasse IV – 1.350 ton, uitsluitend voor binnenschepen). Opgelet: deze gegevens zijn indicatief en moeten worden bevestigd.

De totale oppervlakte van het terrein, met het gebouw inbegrepen, wordt op 9.311 m² geraamd en wordt louter ter informatie meegedeeld.



Duurzaamheid en circulaire economie

Het doel is de Haven te positioneren als een toonaangevende speler in de ontwikkeling en realisatie van duurzame stedelijke logistiek, met name door het gebruik van alternatieve vervoerswijzen, de bundeling van goederen en (een bij voorkeur koolstofvrije) stedelijke distributie, evenals in de economische transitie. De ontwikkelde projecten moeten een reële meerwaarde bieden voor de economische activiteit en de werkgelegenheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met name op het vlak van duurzaam bouwen, lokale werkgelegenheid, lokale productie, circulariteit van stromen, vermindering van de ecologische voetafdruk, verbetering van de mobiliteit op gewestelijk en lokaal niveau en de transitie naar duurzamere consumptiepatronen die sterker verankerd zijn in de stedelijke context.

[LABELS CO₂-NEUTRAAL/ECODYNAMISCHE ONDERNEMING/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 aangemoedigd om zich vrijwillig in te zetten voor het bereiken van CO₂-neutraliteit, een plan op te stellen en te publiceren waarin een decarbonisatietraject wordt vastgelegd en het label "Ecodynamische Onderneming" te behalen.

SPECIFIEKE BEPERKINGEN

De site (terrein en gebouw) moet worden uitgebaat in het kader van een langlopende domaniale concessieovereenkomst met de Haven van Brussel. Nadere informatie (algemene en bijzondere voorwaarden) is op aanvraag beschikbaar voor kandidaat-projectdragers.

Op basis van het project dat in het kader van het kandidatuurdossier wordt ingediend en goedgekeurd, is de Haven van Brussel bereid één of meerdere onderconcessies toe te staan binnen het kader van haar algemene voorwaarden.

INDICATIEVE JAARLIJKSE VERGOEDING (VOLGENS HET [TARIEFROOSTER 2026](#))

Het terrein met toegang tot de Heembeekkaai: 11,1547 €/m²/jaar excl. btw (exclusief lasten en belastingen).

Het gebouw: financiële voorwaarden te onderhandelen met één van de door de eigenaars aangestelde vastgoedkantoren: CBRE of Structura.biz (contactgegevens op aanvraag beschikbaar).

PROCEDURE VOOR DE PROJECTOPROEP

BEZOEK AAN HET TERREIN DAT HET VOORWERP VAN DE PROJECTOPROEP IS

Op verzoek organiseren de Haven van Brussel en de eigenaars van het gebouw een bezoek ter plaatse om, enerzijds, de site te bezoeken en, anderzijds, te wijzen op de economische en logistieke belangen van de projectoproep.

ELEMENTEN DIE IN HET KANDIDATUURDOSSIER VAN DE PROJECTDRAGER MOETEN WORDEN OPGENOMEN

De projectdrager moet de onderstaande elementen in zijn dossier opnemen, met in de eerste plaats het naar behoren ingevulde synthesedocument (zie bijlage).

1. Een algemene voorstelling van de projectdrager, met een 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 van Ondernemingen (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. Relevante informatie over de juridische structuur en het aandeelhouderschap van de projectdrager. Aan de hand van deze informatie moeten de uiteindelijke begunstigde(n) van de structuur en hun integriteit kunnen worden vastgesteld;
5. Een beschrijving van het project (doelstellingen, product- of dienstenaanbod, doelgroep), met de inhoud en de volledige planning van de ontwikkeling van het project en het aantal m² per activiteit (productie, opslag, showroom, administratieve ruimten, andere, enz.);

6. Het aantal jobs dat gecreëerd zal worden op de site, per functiecategorie;
7. Een nota over de mate waarin het project aansluit bij de bovenvermelde doelstellingen van de Haven van Brussel, zoals verder uitgewerkt in het Masterplan (zie bijlagen);
8. Een nota over de te investeren bedragen in het project, evenals een uitgewerkt businessplan (P&L, investeringsplan, enz.) voor de volledige duur van het project (deze documenten worden vertrouwelijk behandeld). Het type financiering waarop de kandidaat voor de uitvoering van het project een beroep zal doen (eigen middelen, leningen, enz.) moet worden vermeld.

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

De Haven behoudt zich het recht voor om de projectdrager om aanvullende informatie te vragen, hetzij schriftelijk, hetzij tijdens ontmoetingen gedurende de looptijd van de projectoproep en gedurende de twee maanden na de hieronder vermelde uiterste indieningsdatum.

Selectiecriteria met weging (op 100):

- ✓ Economisch belang en innovatief karakter van het project voor de Haven van Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarbij het project verenigbaar is met de haven- en logistieke cluster, bijdraagt aan de versterking ervan en rekening houdt met de doelstellingen van de verlengde beheersovereenkomst 2021-2025 en de huidige activiteiten in de voorhaven **(30/100)**:
 - Toegevoegde waarde van de activiteit van de kandidaat voor de Haven van Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
 - Innovatie met betrekking tot de activiteitensector en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
 - Economisch model (duurzaam en efficiënt gebruik van hulpbronnen, lokale waardeketen).
 - Complementariteit en versterking van de havencluster en de logistiek van de havenzone van de voorhaven op de linkeroever.
- ✓ Aantal gecreëerde banen, bij de opstart van het project en op termijn, evenals een indeling per grote functietypes en per status (rechtstreekse banen, onderscheiden van eventuele onderaannemers) **(25/100)**;
- ✓ Financiële gezondheid van de kandidaat en coherentie van zijn project met de financiële middelen voor de investering, namelijk **(25/100)**:
 - Financiële ratio's van de kandidaat
 - Voor de uitvoering van het project voorziene begroting / investering
 - (eventuele) financiële steun (indien van toepassing) van een derde investeerder
- ✓ Operationeel model waarin een duurzame supplychain en/of koolstofvrije stedelijke distributie is geïntegreerd. De bevoorradings- en leveringsketen moet zowel rekening houden met de stedelijke context van het terrein en het gebouw als met de aanwezigheid van alternatieve vervoerswijzen **(10/100)**;
- ✓ Verbintenis met betrekking tot de tonnage over de waterweg en/of het spoor. Het gebruik van duurzaam vervoer zal in containers, ton of laadeenheid worden uitgedrukt **(10/100)**;

INDIENING VAN DE DOSSIERS:

De dossiers moeten uiterlijk op **26 oktober 2026 om 16.00 uur** digitaal worden ingediend ter attentie van:

Gert Van der Eeken, directeur-generaal van de Haven van Brussel.
Redersplein 6, 1000 Brussel – België.

CONTACT:

facilities@port.brussels

BIJLAGEN:

Synthesedocument van het kandidatuurdossier.
Algemene voorwaarden van de Haven van Brussel.
Brochures van de gebouwen.

HANDIGE LINKS:

Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):

<https://perspective.brussels/nl/planningstools/gbp/de-wettelijke-schriftelijke-voorschriften-van-het-gbp/d-bijzondere-voorschriften-betreffende-de-industriegebieden>

PQPU en Kanaalplan

<https://perspective.brussels/nl/stadsprojecten/interventieperimeters/kanaalgebied-bkp-en-kanaalplan>

Masterplan van de Haven van Brussel:

<https://port.brussels/nl/over-de-haven/strategie>