

**Marktbevraging vrij concessieterrein**

**Concessieterrein  
Loodswezenstraat**

**8.515 m<sup>2</sup>**

## EXECUTIVE SUMMARY

Voor een beschikbaar terrein van 8.515 m<sup>2</sup> zoekt Port of Antwerp-Bruges (POAB) een of meerdere concessionaris(en) met een project dat bijdraagt aan de duurzame ontwikkeling en de versterking van het havenplatform. De haven van Antwerpen-Brugge is de krachtigste economische motor van ons land, en één van de belangrijkste schakels in het handelsverkeer tussen Europa en de rest van de wereld. Deze performantie, in combinatie met een toekomstgerichte en duurzame visie, maken dat de Haven de troeven heeft om projecten te laten renderen.

### Over welk terrein gaat het?

Het bevroegde terrein is een braakliggend niet-watergebonden terrein met een oppervlakte van 8.515 m<sup>2</sup> gelegen aan de Loodswezenstraat in Zeebrugge. Kandidaten kunnen een projectvoorstel indienen voor het volledige terrein of voor een deel daarvan. Op basis van de ingediende voorstellen bekijkt en beoordeelt POAB de ingebruikname van het terrein.

### Op welke manier kandidaat stellen?

In deze bevragingbundel wordt de bevragingprocedure toegelicht, waarbij aan bod komt op welke wijze een voorstel voor de concessie (projectvoorstel) moet worden ingediend en welke selectie- en toekenningscriteria in het kader van de beoordeling worden gehanteerd.

Contactpersoon Port of Antwerp-Bruges:

Sarah Hendrickx

T : 03 3 205 23 18

E: [invest@portofantwerpbruges.com](mailto:invest@portofantwerpbruges.com)

# Inhoud

---

1. Inleiding .....	4
1.1 Port of Antwerp-Bruges (POAB) .....	4
1.2 Marktbevraging .....	4
2. Beschrijving van het concessie terrein .....	4
2.1 Algemeen .....	5
2.2 Specificaties concessie terrein .....	5
2.3 Verdere informatie over het concessie terrein .....	5
2.4 Toekomstige ontwikkelingen .....	6
2.5 Regelgevend kader .....	6
2.6 Nutsvoorzieningen .....	6
2.8 Technische voorwaarden .....	6
2.9 Bodemgesteldheid .....	11
3. Bevraging procedure .....	12
3.1 Indicatief overzicht van de bevraging procedure .....	12
3.2 Registratie van kandidaten met het oog op het stellen van vragen en ontvangen van antwoorden .....	13
3.3 Regelmatigheid van het projectvoorstel .....	13
3.4 Selectiecriteria .....	13
3.4.1 Financiële draagkracht .....	13
3.4.2 Technische bekwaamheid/ relevante ervaring .....	13
3.5 Toekenningscriteria .....	14
3.5.1 Toekenningscriterium 1: Versterking van het havenplatform .....	14
3.5.2 Toekenningscriterium 2: Projectmaturiteit .....	14
3.5.3 Toekenningscriterium 3: Mobiliteit .....	15
3.5.4 Toekenningscriterium 4: Duurzaamheid .....	15
3.6 Toe te voegen documenten .....	16
3.7 Termijn en wijze van indiening projectvoorstel .....	16
3.8 Contractuele structuur: Domeinconcessie - concessieovereenkomst .....	16
3.9 Geldende principes met betrekking tot de bevraging procedure .....	17
3.10 Verwerking persoonsgegevens .....	18
4. Bijlagen .....	19

# 1. Inleiding

---

## 1.1 Port of Antwerp-Bruges (POAB)

Met een totale doorvoer van 289 miljoen ton per jaar vormt POAB een belangrijk knooppunt in de wereldwijde handel en industrie. De haven is een cruciale schakel voor de afhandeling van containers, de trafiek van stukgoed en de overslag van voertuigen. POAB is de thuisbasis voor 1.400 bedrijven en huisvest de grootste geïntegreerde chemische cluster in Europa. De haven zorgt, direct en indirect, voor een totaal van 164.000 jobs en voor een toegevoegde waarde van 21 miljard euro.

POAB heeft een duidelijke ambitie: de eerste wereldhaven worden die economie, mens en klimaat verzoent. De haven wil niet alleen haar groeitraject duurzaam verderzetten, maar ook haar unieke positie als logistiek, maritiem en industrieel platform inzetten om het voortouw te nemen in de zoektocht naar innovatieve oplossingen voor een duurzame toekomst.

Binnen het principe van een landlord-haven, is POAB eigenaar of beheerder van de gronden binnen het Antwerpse en Zeebrugse havengebied en stelt POAB dit openbaar domein op basis van domeinconcessies ter beschikking van bedrijven die op die manier hun projecten kunnen realiseren.

## 1.2 Marktbevraging

Deze bevragsingsbundel kadert in de marktbevraging die POAB organiseert met betrekking tot een concessieterrein met een oppervlakte van 8.515 m<sup>2</sup> gelegen aan de Loodswezenstraat in Zeebrugge. De bevragsingsprocedure heeft tot doel een (domein)concessie toe te wijzen en een concessieovereenkomst te sluiten met de meest geschikte kandidaat-concessionaris(sen).

# 2. Beschrijving van het concessieterrein

---

Dit tweede hoofdstuk van de bevragsingsbundel verstrekt meer informatie met betrekking tot het aangeboden concessieterrein.

Het behoort tot de uitsluitende verantwoordelijkheid van de kandidaat om zichzelf verder te informeren met betrekking tot de specifieke karakteristieken van het concessieterrein en de omgeving. POAB kan niet worden aangesproken voor toekomstige wijzigingen van de verstrekte gegevens.

## 2.1 Algemeen

Deze bevragsprocedure heeft betrekking op een niet-watergebonden concessieterrein met een oppervlakte van 8.515 m<sup>2</sup> gelegen aan de Loodswezenstraat in Zeebrugge.

Kandidaten kunnen een projectvoorstel indienen voor het volledige terrein of voor een deel daarvan. Op basis van de ingediende voorstellen bekijkt en beoordeelt POAB de ingebruikname van het terrein.

Als bijlage wordt het concessieplan gevoegd (opgemaakt voor doeleinden van de bevragsprocedure).

POAB behoudt zich het recht voor om in het kader van deze bevraging de voorgestelde lay-out van het concessieterrein aan te passen om een meer optimale invulling te realiseren. POAB is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die uit het niet toewijzen, het aanpassen van de lay-out of het uitstel van de toekenningsbeslissing zou kunnen ontstaan.

## 2.2 Specificaties concessieterrein

Kadastrale gegevens	31812P0240/02_000 31812P0240/00N003
Oppervlakte	8.515m <sup>2</sup>
Ligging	Zeebrugge
Adres	Loodswezenstraat ZN, 8380 Zeebrugge
Bebouwd/ onbebouwd	Onbebouwd
Beschikbaarheid	Bij aanvang concessieovereenkomst
Bodemattest	Bij aanvang van de concessieovereenkomst zal het bodemattest worden toegevoegd aan deze overeenkomst.
Concessietarief	€6,15 /m <sup>2</sup> /jaar

## 2.3 Verdere informatie over het concessieterrein

Het concessieterrein betreft een braakliggend niet-watergebonden terrein.

Op het terrein ligt een leidingentunnel (ingetekend op het concessieplan in bijlage). Bij de inrichting van het terrein moet de concessionaris rekening houden met deze leidingen (meer informatie onder 2.8 Technische voorwaarden).

Het concessieterrein is ontsloten via de Loodswezenstraat.

Wanneer POAB zou besluiten om het terrein aan meerdere concessionarissen toe te kennen, dan zal er, zo nodig, ten laste van de concessionarissen een collectieve toegangsweg moeten voorzien worden vanuit de Loodswezenstraat parallel aan de Kustlaan aan de noordzijde van het concessieterrein, over de leidingenstrook. In dat geval bevinden de loten zich ten zuiden van deze toegangsweg.

## **2.4 Toekomstige ontwikkelingen**

De werken in kader van het Complex Project 'Nieuwe Sluis Zeebrugge', zullen *geen* impact hebben op de contouren van het bevroegde concessieterrein.

POAB informeert de concessionarissen over de vorderingen van deze werken en de mogelijkheden om de eventuele (verkeers)hinder te beperken en dit op basis van de kennis die POAB over voormelde werken heeft.

Meer informatie over dit project is te vinden via <https://www.vlaanderen.be/departement-mobiliteit-en-openbare-werken/maritieme-toegang/havenprojecten/nieuwe-sluis-zeebrugge>

## **2.5 Regelgevend kader**

Het concessieterrein is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening zeehavengebied Zeebrugge bestemd als '(Artikel 2.1.) Gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven'. Het concessieterrein is in dit GRUP bestemd voor zeehavengebonden en zeehavengerelateerde industriële en logistieke activiteiten en distributie-, opslag- en overslagactiviteiten die gebruikmaken van en aangewezen zijn op de zeehaveninfrastructuur.

## **2.6 Nutsvoorzieningen**

De concessionaris moet zelf instaan voor de overname, aanvraag, aansluiting en het beheer van nutsaansluitingen. Alle kosten die voortvloeien uit de aanleg van (mogelijke) nutsvoorzieningen, zijn voor rekening van de concessionaris. Tijdens de concessieduur draagt de concessionaris de volledige verantwoordelijkheid voor alle schade en ongevallen te wijten aan het niet goed beheren van de nutsvoorzieningen.

De concessionaris draagt tevens de volledige verantwoordelijkheid voor alle schade en ongevallen te wijten aan het uitvoeren van de werken en het onderhoud en/of beheer van de nutsvoorzieningen.

Er is geen vuilwaterriolering (DWA) aanwezig. Er kan enkel worden aangesloten op een openbaar hemelwaterafvoersysteem (RWA). Alle afvalwater moet eerst worden gezuiverd vooraleer te lozen in de RWA-riolering.

## **2.8 Technische voorwaarden**

Hierna volgt een overzicht van de bijzondere voorwaarden die in de concessieovereenkomst zullen worden opgenomen. POAB behoudt zich in elk geval het recht voor om – onder meer rekening houdend met de activiteiten van de weerhouden

kandidaat/kandidaten met wie de concessieovereenkomst(en) zal (zullen) worden gesloten – deze bijzondere voorwaarden aan te passen of aan te vullen. De kandidaten stemmen door middel van het indienen van een projectvoorstel in elk geval reeds in met onderstaande bijzondere voorwaarden.

1. De concessionaris mag de bebouwing en de inrichting van het terrein slechts oprichten, wijzigen of uitbreiden na het verkrijgen van een voorafgaande schriftelijke bouwtoelating vanwege POAB. POAB kan aan deze bouwtoelating bijkomende voorwaarden verbinden.
2. De door de concessionaris op het concessieterrein geplande activiteiten en constructies moeten volledig binnen de concessiegrenzen worden georganiseerd. Ze mogen op geen enkele wijze hinder veroorzaken voor naastliggende concessieterreinen, het openbaar domein en nautische activiteiten.
3. Het maaiveldpeil van het concessieterrein moet ter hoogte van de concessiegrens aansluiten op de peilen van het openbaar domein of naastliggende concessieterreinen tenzij anders bepaald in de bouwtoelating.
4. Bij beëindiging van de concessie moeten principieel ook steeds alle ondergrondse en bovengrondse constructies worden verwijderd, tenzij dit anders wordt overeengekomen met POAB. Enkel funderingspalen moeten slechts worden weggebroken tot op ten minste 3,00 meter onder de paalkop. Ongebruikte rioleringen, leidingen en kabels moeten eveneens volledig uit de ondergrond worden verwijderd. Afbraakpuin moet van het terrein worden verwijderd, tenzij het ter plaatse wordt hergebruikt, onverminderd de naleving van de ter plaatse geldende federale (o.a. rond asbestverwijdering) en Vlaamse (VLAREMA, VLAREBO, VLAREM II ed.) milieu- en gezondheidswetgeving. Bij afbraak van de terreinriolering moet de terreinriolering volledig worden weggenomen tot aan de laatste privaatieve toezichtschouw. De aldus ontstane gaten in de toezichtschouw moeten worden opgevuld met vol metselwerk. Is er geen toezichtschouw aanwezig, dan moet het laatste deel van de buis aangesloten op de moerriool blijven zitten tot juist op de concessiegrens en worden afgedicht met een betonprop of metselwerk. Voor vaststellingen van de verwijdering van ondergrondse constructies moet POAB 5 werkdagen voor de start van de sloopwerken worden verwittigd.
5. Er mogen geen externe gronden van buiten de haven worden aangevoerd.
6. Het aantal toegangen tot het terrein is beperkt tot één toegang die zowel dienstdoet als in- en uitrit. De situering en de breedte daarvan worden in samenspraak met POAB bepaald. POAB behoudt zich het recht voor aanpassingen te eisen in functie van wijzigingen van de verkeersafwikkeling. De aanleg, het onderhoud en beheer van de toegang is ten laste van de aanvrager (ook het gedeelte op openbaar domein).

Indien er echter op het concessieterrein gevaarlijke goederen zouden worden opgeslagen, dan kan de territoriaal bevoegde brandweer of de havenkapiteinsdienst een tweede toegang eisen. Zulke toegang moet in voorkomend geval op eigen initiatief en kosten van de concessionaris worden voorzien. De concessionaris moet hiervoor zo nodig ook op eigen initiatief afspraken maken met de houders van zakelijke rechten van naastgelegen

terreinen. Omgekeerd moet de concessionaris in elk geval ook bereid zijn een vrije doorgang voor hulpdiensten te verlenen over zijn terrein tot naar de openbare weg (of collectieve toegangsweg indien het terrein uit deze bevraging aan meerdere concessionarissen is toegewezen).

Verder kan POAB meegeven dat naast gebouwen, ook installaties bereikbaar moeten zijn voor de brandweer en andere hulpdiensten. De wegen nodig in functie van deze bereikbaarheid voldoen daarbij, onverminderd eventuele strengere vereisten gesteld door de brandweer, aan volgende vereisten:

- De doorgang is permanent (24/24u en 7/7 dagen) verzekerd en wordt volledig vrijgehouden van al dan niet geparkeerde voertuigen, gestapelde goederen, containers, hekken, betonblokken en alle andere mogelijke blokkades;
  - Minimale vrije breedte: 6 m, doch 8 m indien de toegangsweg over meer dan 30 m doodloopt;
    - minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant op voorwaarde dat er geen obstakels zijn binnen een afstand van 1 m van de binnen- of buitenkant ter hoogte van de bocht;
    - minimale vrije hoogte: 4 m;
    - maximale helling: 6%;
    - draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzingen, met een maximale asbelasting van 13 t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen, met de mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 t te dragen (vooral belangrijk voor bv. bovenste platen van ondergrondse reservoirs of parkings);
  - Kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden voldoen aan NBN B03-101.
  - De eventueel aanwezige poorten over deze weg(en), in het verlengde aansluitend op een terreinafsluiting, moet op eenvoudige vraag van de hulpdiensten door beide betrokken concessionarissen steeds (24/24u en 7/7 dagen) onmiddellijk kunnen worden geopend. Hulpverleningszone 1 werkt met brandweerkluizen.
  - De precieze situering van de vrije doorgang kan slechts worden gewijzigd in onderling akkoord tussen beide betrokken concessionarissen en mits toestemming van POAB, dat zich het recht voorbehoudt hierover op kosten van de concessionaris een brandweeradvis in te winnen.
7. Parkeren of stationeren buiten de concessie door bestemmingsverkeer voor de concessie (personenwagens en vrachtwagens) is niet toegestaan. De concessionaris moet operationele en infrastructurele maatregelen nemen teneinde opstelling van wachtverkeer op openbaar domein uit te sluiten. De concessionaris moet een bufferparking voor dit bestemmingsverkeer voorzien. De capaciteit van deze bufferparking wordt door POAB beoordeeld bij een eventuele vergunningsaanvraag. De toegangscontrole op het terrein moet zodanig ingericht worden zodat wachtverkeer op eigen terrein gebufferd wordt en niet op de openbare weg moet staan.



8. De concessionaris moet voor elke aansluiting van de riolering op het moerriool binnen de grenzen van de concessie een afsluitbare inspectieput met terugslagklep voorzien. Het aantal aansluitingen op het openbare rioleringsnet wordt tot een minimum beperkt. In voorafgaand overleg met POAB worden de technische uitvoeringsmodaliteiten bepaald. POAB behoudt zich het recht voor om aanpassingen te eisen.
9. Met betrekking tot de op het concessie terrein aanwezige leidingen gelden o.a. volgende specifieke voorwaarden en verplichtingen:
  - De toegang en de bereikbaarheid van de aanwezige leidingen moeten te allen tijde (24h/24 en 7d/7) verzekerd en toegestaan worden aan de leidingmaatschappijen, bevoegde havendiensten en hulpdiensten.
  - Boven de aanwezige leidingen en bijhorende installaties mogen er geen ondergrondse en/of bovengrondse constructies worden opgericht.
  - Boven de aanwezige leidingen en bijhorende installaties mag er niet gestapeld, noch gebouwd worden. Er wordt hier enkel verkeer/transport toegelaten. Indien de concessionaris alsnog wenst te bouwen/stapelen op deze zone, moet de concessionaris het voorafgaand uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van alle betrokken leidingmaatschappijen verkrijgen en ter goedkeuring voorleggen aan POAB. Eventuele kosten die voortvloeien uit de voorwaarden van deze leidingmaatschappijen zijn ten laste van de concessionaris.
  - Boven de aanwezige leidingen en bijhorende installaties mag enkel een niet-monolithische en gemakkelijk wegneembare verharding worden aangebracht, met uitzondering van een asfaltverharding.
  - Voor werkzaamheden aan de aanwezige leidingen wordt in overleg met de concessionaris de nodige ruimte vrijgemaakt om deze werken uit te voeren. Het herstel van de bestrating, omheiningen etc. gebeurt door de leidingmaatschappijen.
  - De kosten voor de verplaatsing van leidingen en/of bijhorende installaties, op verzoek van de concessionaris, zijn volledig te zijnen laste.
  - Wijzigen van het reliëf van de bodem is niet toegestaan binnen 5 m uit de uiterste doorgaande leidingen.
  - Boven de leidingen en bijhorende installaties is enkel beplanting toegelaten zoals opgenomen in bijgevoegde lijst toegestane planten (zie bijlage 3). Enkel inheemse en autochtoon gecertificeerde planten mogen worden aangewend.
  - De ligging van kabels en leidingen moet worden geraadpleegd via de officiële informatieplatforms: <https://klim-cicc.be/information> of <http://klip.vlaanderen.be/>
  - De concessionaris moet op eigen initiatief nagaan bij de betrokken leidingmaatschappijen of er een zone rondom de aanwezige leidingen moet aangeduid worden met een duidelijk herkenbare markeringen. Bijvoorbeeld wegenverf op verharde terreinen, bordjes op onverhard terrein, zone afsluiten met jersey's, etc. De concessionaris staat zelf in voor het aanbrengen van de nodige markeringen en draagt hiervoor de bijhorende kosten.
10. De concessionaris moet alle maatregelen nemen om te vermijden dat afstromend water van het concessie terrein rechtstreeks op het openbaar domein of op het naastliggende concessie terrein terecht komt.

11. Bij beëindiging van de concessie moet de concessionaris de omgevingsvergunning voor de ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA) stopzetten uiterlijk vóór het beëindigen van de concessieovereenkomst, tenzij anders overeengekomen met de nieuwe, door POAB aanvaarde gebruiker van het terrein. Bij het uitvoeren van risico-activiteiten conform het Vlarebo moet de stopzetting van de vergunning gebeuren vóór de datum van ondertekening van het oriënterend bodemonderzoek (OBO) door de erkende bodemdeskundige.
12. De concessionaris is exclusief verantwoordelijk voor het voorhanden zijn van alle nodige vergunningen (o.a. voor stedenbouwkundige handelingen en exploitatie van de inrichting), zowel voor de bestaande als de toekomstige constructies, handelingen, activiteiten, ... op het concessieterrein. Deze verplichting geldt tevens wat betreft de constructies, handelingen, activiteiten, ... van eventuele subconcessionarissen. Het 'voorkaairégime' is hier bijgevolg niet van toepassing en iedere activiteit moet dan ook overeenkomstig de passende VLAREM rubriek vergund worden.
13. De concessionaris neemt er kennis van dat er soorten beschermd door het Vlaamse soortenbesluit aanwezig kunnen zijn op het concessieterrein zodat eventuele afwijkingen op de verbodsbepalingen van het soortenbesluit door de concessionaris moeten worden aangevraagd en verkregen.
14. Het concessieterrein overlapt met overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal (klasse D - Middelgrote kans op overstromingen onder huidig klimaat) en - vanuit de zee (klasse C - Kleine kans op overstromingen). De concessionaris moet zichzelf informeren over de bebouwbaarheid van het terrein en de eventueel te nemen gepaste maatregelen n.a.v. evt. Aanwezige soorten of in het kader van de klimaatrobuuste watertoets.
15. De concessionaris neemt er kennis van dat de omgeving van het terrein niet beschikt over een openbaar rioleringsstelsel en daardoor wordt gelijkgesteld met een individueel te optimaliseren buitengebied. De concessionaris verbindt er zich toe om alle huishoudelijk afvalwater conform de bepalingen van Vlare II te zuiveren door middel van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of op te vangen en af te voeren voor externe verwerking. Er ligt enkel een RWA-leiding.
16. Het terrein is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening zeehavengebied Zeebrugge bestemd als '(Artikel 2.1.) Gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven'. Het terrein is in dit GRUP bestemd voor zeehavengebonden en zeehavengerelateerde industriële en logistieke activiteiten en distributie-, opslag- en overslagactiviteiten die gebruikmaken van en aangewezen zijn op de zeehaveninfrastructuur.
17. De concessionaris vergaart op eigen verantwoordelijkheid en eigen initiatief kennis over de aanwezige nutsaansluitingen en staat zelf in voor de overname, aanvraag, aansluiting en het beheer van deze nutsaansluitingen, alsook voor de aanvraag, aansluiting en het beheer van eventuele bijkomende en nieuwe nutsaansluitingen. De kosten hiervoor zijn integraal ten laste van de concessionaris. De concessionaris moet unieke aansluitingen hebben op de publieke netten.

18. De concessionaris is onderhevig aan de maritieme beveiliging en voorziet maatregelen zoals voorzien in het scheepvaartwetboek.

Meer specifiek, op onderhavige concessie zijn, naast hoger en lager vermelde voorwaarden ook van toepassing:

- a. de "Havenpolitieverordening", met inbegrip van alle eventuele toekomstige wijzigingen zoals te raadplegen op [www.portofantwerpbruges.com](http://www.portofantwerpbruges.com);
- b. de instructies van de Havenkapiteinsdienst, met inbegrip van alle eventuele toekomstige wijzigingen zoals te raadplegen op [www.portofantwerpbruges.com](http://www.portofantwerpbruges.com).

## **2.9 Bodemgesteldheid**

Het bodemattest is momenteel in aanvraag en wordt, van zodra ter beschikking, aan de geregistreerde kandidaten bezorgd.

## 3. Bevragingsprocedure

---

### 3.1 Indicatief overzicht van de bevragingsprocedure

Hierna wordt indicatief een overzicht van de mogelijke stappen in het kader van de bevragingsprocedure gegeven. POAB behoudt zich het recht voor dit in het kader van de bevragingsprocedure aan te passen en zal in dat geval tijdig de vereiste communicatie aan de kandidaten richten.

1. Aankondiging van de bevragingsprocedure – Terbeschikkingstelling bevragingsbundel: 4 september 2024
2. Registratie geïnteresseerde kandidaten via <https://www.portofantwerpbruges.com/nl/business/investeren#opportunities> (doorklikken naar betreffende bevraging): tot en met 25 september 2024
3. Mogelijkheid tot schriftelijke vraagstelling aan POAB via <https://www.portofantwerpbruges.com/nl/business/investeren#opportunities>: tot en met 25 september 2024
4. Antwoord van POAB op de ingediende vragen aan geregistreerde kandidaten: 2 oktober 2024
5. Indiening projectvoorstel via mail aan [invest@portofantwerpbruges.com](mailto:invest@portofantwerpbruges.com) tot **16 oktober 2024 (12 uur)**, met een ondertekend, begeleidend schrijven.
6. Beoordeling van de regelmatigheid van de projectvoorstellen, de geschiktheid van de kandidaten, van de (inhoudelijke) projectvoorstellen en rangschikking projectvoorstellen, keuze voor een preferentiële kandidaat.
7. Onderhandelingen met de preferentiële kandidaat met het oog op het sluiten van de concessieovereenkomst.
8. Beslissing tot toekenning van de concessie, gevolgd door de ondertekening van de concessieovereenkomst.

Het indicatief karakter van bovenstaande procedureverloop houdt in dat POAB bijvoorbeeld bijkomende stappen kan voorzien, zoals het aanduiden van een shortlist (met meer dan één kandidaat) voorafgaand aan de aanduiding van een preferentiële kandidaat.

Daarnaast kan POAB aan één (preferentiële kandidaat) of meerdere kandidaten (shortlist, of alle kandidaten indien op basis van de eerste projectvoorstellen geen duidelijk onderscheid zou kunnen worden gemaakt) vragen een verder uitgewerkt projectvoorstel in te dienen.

Voor zover POAB een preferentiële kandidaat aanduidt, dan wel een shortlist vaststelt, kan het zijn dat POAB beslist de andere kandidaten meteen definitief van de bevragingsprocedure uit te sluiten, of kan POAB beslissen om deze kandidaten in de wachtkamer te plaatsen. Dat laatste houdt in dat deze kandidaten alsnog in aanmerking voor verdere besprekingen kunnen komen indien uiteindelijk met de preferentiële

kandidaat of met geen van de kandidaten op de shortlist tot finale overeenstemming met betrekking tot de concessieovereenkomst komt.

### **3.2 Registratie van kandidaten met het oog op het stellen van vragen en ontvangen van antwoorden**

Teneinde het stellen van vragen door de concessionarissen mogelijk te maken, alsook het breed ter beschikking stellen van de antwoorden op deze vragen, nodigt POAB geïnteresseerde kandidaten uit om zich te registreren via <https://www.portofantwerpbruges.com/business/investeren#opportunities> (doorklikken naar betreffende bevraging).

Enkel vragen die via dit webformulier worden gesteld, worden beantwoord. Mondeling gestelde vragen worden niet beantwoord. Met het oog op het gelijkheidsbeginsel worden de gestelde vragen beantwoord in een nota van inlichtingen die – geanonimiseerd – tijdig aan alle geregistreerde kandidaten zal worden bezorgd.

### **3.3 Regelmatigheid van het projectvoorstel**

De ingediende projectvoorstellen worden vooreerst op hun volledigheid en formele regelmatigheid (tijdige indiening, schriftelijk voorstel en rechtsgeldige vertegenwoordiging), en dus de ontvankelijkheid ervan, getoetst.

POAB behoudt zich het recht voor om aanvullende gegevens op te vragen, projectvoorstellen te laten regulariseren in zoverre de gelijkheid tussen de kandidaten daarmee niet geschonden wordt, dan wel projectvoorstellen die niet volledig zijn onmiddellijk te weren.

### **3.4 Selectiecriteria**

Voor de projectvoorstellen die regelmatig worden bevonden, worden de kandidaten vervolgens aan onderstaande selectiecriteria getoetst:

#### **3.4.1 Financiële draagkracht**

De kandidaat is financieel gezond en beschikt over voldoende financiële draagkracht om alle concessie gerelateerde kosten (zoals concessievergoeding, onroerende voorheffing) te betalen.

Aan de hand van de laatst beschikbare jaarrekening wordt de financiële draagkracht van de kandidaat getoetst op basis van een aantal ratio's (solvabiliteit, liquiditeit, eigen vermogen e.a.).

Indien het bedrijf niet voldoende kapitaalkrachtig is (zuiver kapitaal of ingebracht vermogen (bij kapitaallose vennootschap), kan POAB een waarborg vereisen van een derde partij (zoals holding, moedervenootschap of dergelijke meer).

#### **3.4.2 Technische bekwaamheid/ relevante ervaring**

POAB wenst te contracteren met een partij die over de vereiste technische bekwaamheid/ relevante ervaring beschikt om de concessie op de voorgestelde wijze te exploiteren. De kandidaat toont aan dat hij over de organisatie beschikt om het projectvoorstel te

realiseren. Dit gebeurt bij voorkeur door (o.a.) een toelichting van de organisatie nodig om het project te realiseren, toevoeging van CV's van betrokken teamleden, toelichting bij samenwerkingsverbanden met derde partijen, publicaties, prijzen ter erkenning van de bekwaamheid ...

### 3.5 Toekenningscriteria

De projectvoorstellen die voor verdere inhoudelijke beoordeling in aanmerking komen, worden op grond van volgende kwalitatieve toekenningscriteria beoordeeld en gerangschikt, waarvan alle onderdelen een gelijk gewicht hebben:

1. **Versterking van het havenplatform**
2. **Projectmaturiteit**
3. **Mobiliteit**
4. **Duurzaamheid**

#### 3.5.1 Toekenningscriterium 1: Versterking van het havenplatform

POAB wenst het bevroegde concessie terrein in te vullen met uitgesproken havengebonden / havengerelateerde activiteiten, welke direct of indirect (dienstverlening) een positieve bijdrage leveren aan het genereren van multimodale goederenstromen via de haven. Dit kan door een directe bijdrage aan de creatie van goederenstromen te leveren, hetzij door een indirecte bijdrage middels dienstverlening aan zulke verkeerscheppende activiteiten. De kandidaat licht toe op welke wijze hij een (in)directe bijdrage levert middels de geplande activiteiten op het bevroegde concessie terrein.

De kandidaat duidt tevens het potentieel aan om samenwerkingen met andere bedrijven binnen het bestaande havenplatform te realiseren teneinde synergieën te creëren (bijvoorbeeld op vlak van materiaalstromen, energie, water of efficiënt ruimtegebruik) en alzo het havenplatform te versterken. De kandidaat geeft daarbij inzicht in de mate waarin reeds samenwerkingsverbanden of andere verbintenissen binnen het Antwerpse havengebied werden aangegaan, of op til zijn.

Het projectvoorstel bevat tevens een indicatie van het aantal tewerkgestelde personen, zowel direct als indirect (uitgedrukt in FTE's). Indien een opschaling van het projectvoorstel op korte of middellange termijn wenselijk is, geeft de kandidaat mee wat de impact is op het aantal FTE's.

#### 3.5.2 Toekenningscriterium 2: Projectmaturiteit

Teneinde de maturiteit van het concrete projectvoorstel te kunnen beoordelen, legt de kandidaat een business plan voor waarin de concrete activiteiten worden voorgesteld en waarin minimaal de volgende elementen zijn uitgewerkt:

- i. Een **financieel plan**, bestaande uit minimaal een overzicht van de geplande (onroerende) investeringen (capex) voor de ontwikkeling van het project. De kandidaat toont daarbij aan welke investeringen effectief zullen worden gerealiseerd binnen de eerste vijf jaar. In geval van een gefaseerde ontwikkeling geeft de kandidaat het verloop van de investeringen op een overzichtelijke wijze weer.

- ii. Een vooropgestelde timing (**implementatieplanning**) voor de realisatie van het projectvoorstel. Uit deze planning blijkt dat het project voldoende maturiteit kent en binnen een concrete termijn kan worden gerealiseerd met een aanvang van eventuele infrastructuurwerken binnen de vijf jaar vanaf de ingangsdatum van de concessieovereenkomst. De kandidaat geeft daarbij inzicht in de beslissingstermijnen met aanduiding van de Final Investment Decision (FID) en vergunnings- en uitvoeringstermijnen. Bovendien wordt meegegeeld welke de kritische parameters zijn die de vergunbaarheid en timing kunnen beïnvloeden en hoe deze worden beheerst/gemitigeerd.
- iii. Aangezien POAB sterk inzet op een optimale en duurzame invulling van de concessie terreinen, geeft de kandidaat inzicht in de wijze waarop een bijdrage kan worden geleverd aan een optimale ruimtelijke invulling. Daartoe voegt de kandidaat een (aanzet tot) **grondplan** toe om aldus aan te tonen hoe het gewenste terrein wordt ingedeeld, met een onderscheid in industriële gebouwen, kantoren en randfaciliteiten (parkeer- en stalplaatsen ...).

### 3.5.3 Toekenningscriterium 3: Mobiliteit

De kandidaat licht toe op welke wijze hij de voorgestelde activiteiten (projectvoorstel) op mobiliteitsvlak organiseert.

Indien van toepassing bij een directe bijdrage aan trafiekgeneratie, verstrekt de kandidaat een indicatief inzicht in de te verwachten inkomende of uitgaande volumes en de beoogde vervoersmodus per stroom. Indien reeds ter beschikking, geeft de kandidaat een opsplitsing in absolute cijfers per modus, inclusief frequentie en oorsprong. Aangezien POAB veel belang hecht aan een modal shift, moet de kandidaat aantonen welke maatregelen hij onderneemt om in te zetten op toekomstig duurza(a)m(er) transport van de behandelde goederen/gegenereerde trafieken. De kandidaat omschrijft hoe hij het mobiliteitsgegeven zal monitoren teneinde de vooropgestelde doelen te realiseren.

Ook moet aandacht worden geschonken aan de maatregelen die de kandidaat zou nemen om eigen personeel aan te zetten tot duurzame mobiliteitsalternatieven (vervoer per fiets, vergroening wagenpark werknemers, etc.).

Op basis van een (aanzet tot) inplantingsplan wordt geschetst hoe de site veilig zal worden ontsloten en waar de parkeervoorzieningen (met eerste inschatting van aantallen) voor de verschillende vervoersmodi worden gelokaliseerd.

### 3.5.4 Toekenningscriterium 4: Duurzaamheid

De kandidaat licht toe op welke wijze hij de voorgestelde activiteiten op een duurzame manier organiseert en meer bepaald de footprint van zijn projectvoorstel tot een minimum reduceert, en welke technologieën/methodologieën hij hiervoor on site implementeert.

Concreet wordt de kandidaat gevraagd om zijn ambitieniveau met tussentijdse doelstellingen en indien mogelijk concrete engagementen weer te geven met betrekking tot:

- Het waterverbruik en het maximaal recupereren en infiltreren van hemelwater;
- De geplande energiehuishouding (energiebronnen, energieverbruik, energiebesparende maatregelen);

- Maatregelen in het kader van duurzaam bouwen (energie-efficiëntie van het gebouw, zonnepanelen, warmtepompen, gebruik van duurzame materialen, ...).

### 3.6 Toe te voegen documenten

De kandidaat moet bij zijn projectvoorstel alle nodige informatie meedelen en de nodige stukken toevoegen om de toetsing aan de selectiecriteria en de toekenningscriteria mogelijk te maken. Dit betreft een eigen verantwoordelijkheid van de kandidaten. Het ontbreken van bepaalde informatie kan tot de onontvankelijkheid en dus de onregelmatigheid van het projectvoorstel leiden.

POAB onderstreept dat aan het projectvoorstel een begeleidend schrijven moet worden toegevoegd dat ondertekend is door de perso(o)n(en) die namens de kandidaat gemachtigd zijn om een voorstel in te dienen. De kandidaat voegt bij zijn projectvoorstel de bewijsstukken met betrekking tot deze bevoegdheid om zijn vennootschap te verbinden door middel van bijgevoegde kandidaatstelling (bijvoorbeeld op basis van een volmacht en/ of verwijzing naar de statuten).

### 3.7 Termijn en wijze van indiening projectvoorstel

Het projectvoorstel moet uiterlijk worden ingediend op **16 oktober 2024** voor 12 CET uur via [invest@portofantwerpbruges.com](mailto:invest@portofantwerpbruges.com), met daarbij een ondertekend, begeleidend schrijven.

Het projectvoorstel kan uitsluitend worden opgemaakt in één van de volgende talen, m.n. in de Nederlandse, Franse of Engelse taal.

### 3.8 Contractuele structuur: Domeinconcessie - concessieovereenkomst

POAB beheert de havengronden in eigendom door middel van domeinconcessies. Hierbij verkoopt POAB geen grond, noch verhuurt zij deze grond.

Deze bevragingprocedure betreft geen procedure tot plaatsing van een overheidsopdracht in de zin van de overheidsopdrachtenregelgeving. Deze bevraging heeft de toewijzing van een domeinconcessie tot voorwerp, waardoor de bevraging wordt georganiseerd in overeenstemming met de beginselen van behoorlijk bestuur. Ook de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten is niet van toepassing.

Op de domeinconcessie zullen volgende algemeen geldende bepalingen van toepassing zijn:

1. de Havenverordening, met inbegrip van alle eventuele toekomstige wijzigingen zoals te raadplegen op [www.portofantwerpbruges.com](http://www.portofantwerpbruges.com);
2. de instructies van de Havenkapiteinsdienst, met inbegrip van alle eventuele toekomstige wijzigingen zoals te raadplegen op [www.portofantwerpbruges.com](http://www.portofantwerpbruges.com).

Daarnaast zal de concessieovereenkomst tevens de contractuele verplichtingen bevatten. Naast de hierboven reeds vermelde technische voorwaarden, zal daarin onder meer ook het concessietarief van €6,15 /m<sup>2</sup>/jaar worden vastgesteld, hetwelk jaarlijks wordt vastgesteld (geïndexeerd) en per kwartaal wordt aangerekend. Voor wat betreft de concessievergoeding behoudt POAB zich alle rechten voor, rekening houdend met de specifieke karakteristieken van het terrein en de activiteiten die zouden worden ontwikkeld.



In de concessieovereenkomst zullen tevens beperkingen inzake de overdracht van de concessie worden opgenomen. Daarnaast zal de concessieovereenkomst een fasering met betrekking tot het voorgestelde project, gekoppeld aan een recht van terugname ten voordele van POAB, bevatten.

### **3.9 Geldende principes met betrekking tot de bevragingprocedure**

Door het indienen van een projectvoorstel, stemmen de kandidaten onvoorwaardelijk met volgende principes in (onverminderd andere verklaringen die op basis van deze bevragingbundel gelden):

- POAB beschikt over het recht om de bevragingprocedure te allen tijde stop te zetten (om desgevallend later een nieuwe bevragingprocedure met betrekking tot het concessie terrein te organiseren). Een dergelijke stopzetting geeft de kandidaten geen enkel recht op een vergoeding van de kosten en/of schadevergoeding in welke zin en om welke reden dan ook.
- In alle geval behoudt POAB zich te allen tijde het recht voor om geen concessie in het kader van deze bevraging toe te wijzen, indien er zich geen geschikte kandidaten presenteren, of om andere redenen, waaronder (niet-uitsluitend) het algemeen havenbelang.

POAB is in alle geval niet aansprakelijk voor de eventuele kosten en/of schade die uit het niet toewijzen, het aanpassen van de lay-out en/of locatie, het verschaffen van bijkomende informatie of het uitstel van de toekenningsbeslissing zou kunnen ontstaan.

- In aanvulling geldt dat de kandidaat alle kosten die hij maakt in het kader van de bevragingprocedure, integraal zelf draagt. De kandidaat kan geen aanspraak maken op een vergoeding van kosten verbonden aan de deelname aan de bevragingprocedure.
- POAB is geenszins gebonden door termijnen die met betrekking tot de bevragingprocedure in deze bevragingbundel zouden zijn vermeld. Deze termijnen kunnen door POAB worden ingekort of verlengd, zonder dat de kandidaten hieruit enige rechten, noch een recht tot schadevergoeding kunnen putten. Daarentegen geldt wel dat de vermelde termijnen bindend voor de kandidaten zijn.

De bevragingbundel kan in de loop van de bevragingprocedure worden aangevuld, nader gepreciseerd en/of gewijzigd door POAB. Dit zal wel steeds tijdig aan alle geregistreerde kandidaten gemeld worden.

- Door het indienen van een projectvoorstel aanvaardt de kandidaat de invulling en het verloop van de bevragingprocedure zoals in deze bevragingbundel beschreven en aanvaardt hij zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn.
- POAB deelt met deze bevragingbundel informatie die relevant wordt geacht, met de kandidaten. De kandidaat is zelf verantwoordelijk voor het vergaren van alle door hem bijkomend benodigde informatie die hij nodig zou hebben om een projectvoorstel te kunnen indienen (en is hiervoor uitsluitend zelf verantwoordelijk).

- Op verschillende momenten doorheen de bevragsingsprocedure wordt aan de kandidaat gevraagd om bewijsstukken aan te leveren die engagementen uit het projectvoorstel staven. Indien bewijsstukken voor een vooraf bepaalde en gecommuniceerde deadline ontbreken, kan dit leiden tot een uitsluiting van de verdere procedure. Binnen deze periode wordt evenzeer geen bouwtoelating verleend aan de concessionaris (zolang voornoemde bewijsstukken niet zijn aangeleverd en deze door POAB worden aanvaard als bewijs). Indien na het sluiten van de concessieovereenkomst zou blijken dat de bewijsstukken frauduleus zijn, dan wel niet langer overeenstemmen met de realiteit, zonder dat hiervoor vervangende bewijsstukken zijn aangeleverd kan de concessie, onverminderd de toepassing van andere sancties, onmiddellijk worden ontbonden/beëindigd ten laste van de concessionaris.

### **3.10 Verwerking persoonsgegevens**

POAB verwerkt persoonsgegevens conform de kennisgeving die als bijlage bij deze bevragsingsbundel is toegevoegd.

Wanneer een kandidaat gegevens uitwisselt in het kader van zijn interesse/projectvoorstel voor een concessie bij POAB, verklaart deze kandidaat:

- dat hij steeds de geldende wet- en regelgeving inzake gegevensbescherming en verwerking van persoonsgegevens in acht neemt en dat hij op een correcte en rechtmatige wijze omgaat met persoonsgegevens van onder andere medewerkers van POAB, die hij verwerkt in het kader van deze bevragsingsprocedure en het projectvoorstel. Zo zorgt de kandidaat ervoor dat hij elke betrokkene correct informeert, een verwerkingsregister bijhoudt en passende technische en organisatorische maatregelen neemt om de persoonsgegevens die hij verwerkt te beschermen. Hij verwerkt enkel persoonsgegevens op een manier die overeenstemt met de verwerkingsprincipes uit de GDPR en enkel op basis van een rechtmatige rechtsgrond.
- dat hij de kennisgeving als bijlage bij deze bevragsingsbundel bezorgt aan alle personen wiens persoonsgegevens POAB verwerkt in het kader van de bevragsingsprocedure en het projectvoorstel en dat hij deze persoonsgegevens conform de geldende wet- en regelgeving inzake gegevensbescherming en verwerking van persoonsgegevens behandelt.

## 4. Bijlagen

---

Deze bijlagen zijn apart te raadplegen via <https://www.portofantwerpbruges.com/nl/business/investeren#opportunities> (doorklikken naar betreffende bevraging).

BIJLAGE 1 - CONCESSIEPLAN

BIJLAGE 2 - KENNISGEVING VERWERKING PERSOONSGEGEVENS

BIJLAGE 3 - TOEGESTANE PLANTEN EN HEESTERS