

Marktbevraging vrij concessieterrein

Vierde bevragingscyclus

Concessieterrein NextGen District

Ca. 209.351 m²

EXECUTIVE SUMMARY

Port of Antwerp-Bruges (POAB) heeft een concessieterrein van circa 209.351 m² ter beschikking voor een concessionaris 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 niet-watergebonden terrein met een oppervlakte van 209.351m² gelegen aan de Noorderlaan, binnen het NextGen District – dé circulaire hotspot van het Antwerpse havengebied.

Op welke manier kandidaat stellen?

In deze bevragsbundel wordt de bevragsprocedure 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:

Dries Van Gheluwe

T: 32 3 229 64 65

E: invest@portofantwerpbruges.com

Inhoud

| | |
|--|----|
| 1. Pionier | 4 |
| 2. NextGen District | 5 |
| 2.1 Port of Antwerp-Bruges | 5 |
| 2.2 Projectsite | 5 |
| 2.3 Specificaties projectsite | 6 |
| 2.3.1 Infrastructurele inrichting | 7 |
| 2.3.3 Haalbaarheid ontwikkeling windturbines | 8 |
| 2.3.4 Multimodale ontsluiting van het terrein | 8 |
| 2.4 Regelgevend kader | 8 |
| 2.5 Vergunningenloket Haven | 8 |
| 2.6 Bijzondere voorwaarden m.b.t. de projectsite | 9 |
| 3. Bevragingsprocedure | 10 |
| 3.1 Periodieke bevragingsprocedure voor NextGen District | 10 |
| 3.2 Indicatief overzicht van de bevragingsprocedure | 10 |
| 3.3 Vragen stellen en registratie | 11 |
| 3.4 Regelmatigheid van het projectvoorstel | 12 |
| 3.5 Selectiecriteria | 12 |
| 3.6 Toekenningscriteria | 13 |
| 3.7 Bijkomende inzichten te verschaffen: CSR | 15 |
| 3.8 Toe te voegen documenten | 16 |
| 3.9 Termijn en wijze van indiening projectvoorstel | 17 |
| 3.10 Contractuele structuur: concessieovereenkomst | 17 |
| 3.11 Geldende principes m.b.t. bevragingsprocedure | 17 |
| 3.12 Domeinconcessie - geen overheidsopdracht | 18 |
| 3.13 Verwerking persoonsgegevens | 18 |
| 4. Bijlagen | 20 |

1. Pionier

Hier begint de verandering. NextGen District nodigt vernieuwers binnen de proces- en maakindustrie uit om hun visie tot leven te brengen. Om te ontwerpen, projecten te ontwikkelen en projecten uit te voeren die de circulaire economie een impuls geven en een voorbeeld zijn voor echte verandering.

NextGen District is een hub waar pioniers de ruimte hebben om te groeien. Aangesloten op een netwerk waar ze ideeën kunnen uitwisselen en middelen kunnen delen. Een hotspot die bruist van de ideeën om de traditionele industrie te ontwrichten en tegelijkertijd te profiteren van dezelfde infrastructuur, geschoolde arbeidskrachten en logistieke diensten van wereldklasse.

NextGen District is de bodem waarop innovatie zich manifesteert. Of je nu een tweede (of derde) leven aan afval geeft, circulaire koolstofoplossingen onderzoekt, of experimenteert met hernieuwbare energie. Het is er voor degenen die klaar zijn om een verschil te maken.

Als we een schonere, groenere wereld willen, moeten we allemaal ons steentje bijdragen. Daarbij is nood aan een 'change leadership'. Bedrijven die ons laten zien dat we kunnen leren van het verleden om het heden te veranderen. Degenen die iets nieuws durven te proberen, de status quo uit te dagen en te vechten voor een wereld zonder klimaatverandering. Port of Antwerp-Bruges (hierna POAB genaamd) wil zich daarbij engageren om samen met die bedrijven het transitietraject naar 'change' te doorlopen en hen een optimale ondersteuning te bieden om een zo progressief mogelijke koers te varen en de ecologische voetafdruk te verminderen.

Deze bevragsingsbundel kadert dan ook in de marktbevraging die POAB organiseert met betrekking tot de projectsite. De bevragsingsprocedure heeft tot doel een concessieovereenkomst te sluiten met de meest geschikte kandidaten (tevens rekening houdend met de beoogde invulling van NextGen District en de onderverdeling ervan).

Specifiek bevat deze bevragsingsbundel een toelichting met betrekking tot de projectsite waarop deze bevragsingsprocedure betrekking heeft, alsook de ambities van POAB met betrekking tot de site. Vervolgens wordt de bevragsingsprocedure toegelicht, waarbij bijvoorbeeld aan bod komt op welke wijze een projectvoorstel voor de concessie moet worden ingediend en welke selectie- en toekenningscriteria in het kader van de beoordeling zullen worden gehanteerd.

Op grond van deze bevragsingsbundel nodigt POAB geïnteresseerde kandidaten uit om een projectvoorstel in te dienen.

2. NextGen District

2.1 Port of Antwerp-Bruges

Met een totale doorvoer van 289 miljoen ton per jaar vormt de haven van Antwerpen-Brugge, in casu in bijzonder het havengebied Antwerpen, 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 transitie naar een circulaire en koolstofarme economie. Samen met de havengemeenschap, klanten en andere partners gaat POAB actief op zoek naar innovatieve oplossingen voor een duurzame toekomst. De verantwoordelijkheid ten opzichte van de omgeving en, bij uitbreiding, de samenleving staat hoog op de agenda.

Binnen het principe van een landlord-haven, is POAB eigenaar of beheerder van de gronden binnen het Antwerpse havengebied en stelt dit openbaar domein op basis van domeinconcessies ter beschikking van bedrijven die op die manier hun projecten kunnen realiseren. Concessies worden duurzaam verankerd binnen het havengebied via een strategisch en efficiënt beheer van de beschikbare terreinen en magazijnen. Daarbij is er aandacht voor duurzame ontwikkeling, het creëren van toegevoegde waarde, het streven naar een concurrentiële positie en zorg voor het milieu.

Aangezien POAB krijtlijnen voor de toekomst wil uitzetten, is NextGen District dan ook de plek bij uitstek waar een doelgerichte transitie naar een klimaatneutrale en circulaire economie start, en zal worden aangewakkerd.

2.2 Projectsite

Deze bevragingprocedure heeft betrekking op een concessie terrein binnen NextGen District, een projectsite nabij het Churchilldok in het Antwerpse havengebied. De projectsite (met een totale grootte van 88 ha) was een aantal decennia lang de thuishaven voor de voormalige General Motors-fabriek. In 2014 werd de projectsite eigendom van POAB en in een later stadium werd een specifieke ambitie geformuleerd voor een herbesteding in het kader van de circulaire economie (hierover in een volgende paragraaf meer), met tevens ruimte voor start-ups en scale-ups. Op basis van het ontwikkelingspotentieel van de projectsite, voorziet het inrichtingsplan twee zones, met eigen specificaties:

- Zone I. NextGen Demo
- Zone II. NextGen District

Zone I (NextGen Demo) voorziet in o.a. de ruimte om demonstratoren de kans te geven om innovatieve projecten die kaderen binnen circulaire energie- of procesactiviteiten, te

initialiseren en verder te ontplooiën. Door het aanbieden van een locatie en de noodzakelijke faciliteiten, kunnen de schaalnadelen waar dergelijke demonstratoren typisch onder te lijden hebben, gedeeltelijk worden weggewerkt.

Zone II (NextGen District) werd opgedeeld in grotere loten van meerdere hectaren per lot, waar mature ondernemingen zich kunnen vestigen om hun industriële activiteiten te ontwikkelen.

Voor deze zone onderzoekt POAB om via een vorm van parkmanagement diensten aan te bieden, al dan niet via een daartoe door POAB opgerichte special purpose vehicle (SPV), die door de zich vestigende bedrijven verplicht of optioneel moeten worden afgenomen. De kandidaten zullen over de modaliteiten hiervan door POAB worden ingelicht eens hierover een beslissing is genomen (zie verder 2.3.2).

Deze marktbevraging heeft specifiek betrekking op een concessie terrein binnen zone II (NextGen District). Indien er in het kader van deze 4^e bevragingronde te veel kandidaten worden weerhouden in verhouding tot de beschikbare oppervlakte binnen NextGen District, worden de weerhouden kandidaten gerangschikt op basis van de toekenningscriteria.

Derhalve verstrekt dit hoofdstuk meer informatie over de projectsite en meer specifiek over het bevrageerd concessie terrein binnen NextGen District. Het behoort evenwel tot de uitsluitende verantwoordelijkheid van de kandidaat om zichzelf verder te informeren met betrekking tot de specifieke karakteristieken van de projectsite en de omgeving. POAB kan in elk geval niet worden aangesproken voor toekomstige wijzigingen van de verstrekte gegevens en wijst de kandidaten erop dat zij, minstens over een governancestructuur op de site, nog bijkomende informatie kan verschaffen.

POAB houdt zich te allen tijde het recht voor om het concessie terrein niet onmiddellijk volledig in concessie te geven.

Eveneens in bijlage van deze bevragingbundel wordt een indicatief plan verstrekt (opgemaakt voor doeleinden van de bevragingprocedure). POAB behoudt zich het recht voor om in het kader van deze bevraging de voorgestelde lay-out 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, het verschaffen van bijkomende informatie of het uitstel van de toekenningsbeslissing zou kunnen ontstaan.

2.3 Specificaties projectsite

| | |
|---------------------|--|
| Kadastrale gegevens | 11816C0340K2 (voorheen 11816C0340/C) |
| Oppervlakte | Circa 209.351m ² |
| Ligging | Ter hoogte van Churchilldok, zonder directe watertoegang |
| Adres | Baanbrekersweg/Noorderlaan, 2030 Antwerpen |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Bebouwd / onbebouwd | Het concessieterrein is onbebouwd en onverhard |
| Toegankelijkheid werf | Het terrein is vandaag ontsloten via de Baanbrekersweg. In functie van de infrastructurele werken kan in overleg met POAB naar de meest optimale ontsluiting gezocht worden. |
| Oplevering terrein (openbaar domein) | Q3 2024 |
| Bodemattest | Zal bij toekenning van het terrein aan de concessionaris worden bezorgd |

2.3.1 Infrastructurele inrichting

Voor de hele projectsite van NextGen District werd in opdracht van POAB een studie uitgevoerd door een gespecialiseerd onderzoeksbureau om te bepalen welke infrastructurele faciliteiten worden voorzien, respectievelijk gerealiseerd door of in opdracht van POAB. De uitkomst van deze studie zal tijdens het verdere verloop van de bevragingprocedure aan de geregistreerde kandidaten worden meegedeeld.

Basisinfrastructuur en aansluitingen voor basisfaciliteiten zoals drinkwater, gas en elektriciteit zijn mee geïntegreerd met de aanleg van de publieke weg tot NextGen District. Voor capaciteitsaanvragen die hoger liggen dan wat is aangelegd, moeten de concessionarissen zich wenden tot de bevoegde nutsmaatschappijen.

Het openbaar domein is opgeleverd met onder meer wegen, fiets- en voetpaden, hemelwaterafvoer, openbare verlichting, groen. Er komt ook nog een met verkeerslichten geregeld kruispunt met de Noorderlaan.

2.3.2 Parkmanagement

Zoals hierboven reeds is aangegeven, overweegt POAB een vorm van parkmanagement ('PM') aan te bieden voor wat betreft NextGen District.

Op dit ogenblik wordt door POAB de mogelijkheid onderzocht om bepaalde diensten en voorzieningen collectief te organiseren op NextGen District. Hierbij valt te denken aan o.m. de aanleg van een gemeenschappelijke parking, de realisatie van een weegbrug, kantoor en ontvangstruimte, het voorzien van uniforme signalisatie etc. Deze opsomming is exemplarisch en niet volledig of definitief. Bij de invulling van het parkmanagement zal rekening worden gehouden met de noden van de zich op de site vestigende bedrijven. De diensten en voorzieningen zullen door de zich vestigende ondernemingen tegen betaling van een marktconforme vergoeding worden afgenomen.

Deze voorzieningen en diensten bieden tal van voordelen voor alle betrokken partijen: de aantrekkingskracht van NextGen District wordt vergroot, de projectsite wordt optimaal en duurzaam ontwikkeld, er worden schaalvoordelen gecreëerd, bedrijven worden ontzorgd en kunnen tegelijk kostenbesparingen realiseren door bepaalde diensten gezamenlijk aan te kopen, enz.

POAB streeft ernaar om ten gepaste tijde verdere informatie te verstrekken over het beoogde parkmanagement. Door een projectvoorstel in te dienen, verklaren kandidaten

zich principieel akkoord met een PM-structuur en verbinden zij zich ertoe om minstens een – nog nader te bepalen en te omschrijven – basispakket inzake PM-diensten af te nemen (naast in voorkomend geval nog een optioneel pakket aan PM-diensten en/of diensten/voorzieningen op bestelling).

2.3.3 Haalbaarheid ontwikkeling windturbines

Tot op heden zijn er geen windturbines aanwezig op de projectsite, wel in de naaste omgeving. In een later stadium zal POAB, samen met de betrokken concessionarissen bekijken, of het wenselijk en haalbaar is om (een) windturbine(s) op de projectsite op te richten.

2.3.4 Multimodale ontsluiting van het terrein

De projectsite heeft momenteel een rechtstreekse ontsluiting op de Noorderlaan via de Baanbrekersweg. Een tweede ontsluiting kan worden onderzocht in het kader van de ontwikkeling van het oostelijke deel van de site. Om zowel spoor- als watergebonden toegang te realiseren, zijn er mogelijkheden om samenwerkingen aan te gaan met buurconcessionarissen. Een deel van de te ontwikkelen terreinen kan direct aan spoorinfrastructuur geconnecteerd worden.

De projectsite is tevens ontsloten via pijpleidingen. In het kader van strategische ontwikkelingen m.b.t. pijpleidingen is het de opzet van POAB om de projectsite verder te ontsluiten door o.a. de ruimte te voorzien om de aanleg van pijpleidingen mogelijk te maken tussen de projectsite en de industriële cluster gelegen aan de overkant van het Kanaaldok (Scheldelaan). De regio langsheen de Scheldelaan is zeer goed voorzien van een netwerk van pijpleidingen waar o.a. volgende producten worden vervoerd: zuurstof, stikstof, waterstof, koolwaterstoffen etc. De kandidaat moet bij zijn projectvoorstel een nota toevoegen waaruit blijkt wat zijn behoefte aan utilities is, en moet informatie verstrekken over de aanvoering van deze utilities, al dan niet via pijpleiding (zie bijlage Bijzondere Voorwaarden).

2.4 Regelgevend kader

De projectsite is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening zeehavengebied Antwerpen' bestemd als '(Artikel R1.) Gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven'. De projectsite 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.

2.5 Vergunningenloket Haven

Het Vergunningenloket Haven staat ter beschikking van de kandidaten om advies in verband met de omgevingsvergunning voor projecten op rechteroever in Antwerpen te verstrekken.

Contactgegevens: Vergunningenloket Haven
T: 0032 3 229 64 75
e-mail: vergunningenloket@portofantwerpbruges.com

2.6 Bijzondere voorwaarden m.b.t. de projectsite

Voor wat betreft de bijzondere voorwaarden die gelden met betrekking tot de projectsite wordt verwezen naar de bijlagen bij deze bevragingbundel.

Deze bijlage heeft als doel om enerzijds de bijzondere voorwaarden mee te delen die bijdragen aan het bereiken van de ambities die POAB heeft vooropgesteld bij de ontwikkeling van zone II. Het algemeen principe bij deze voorwaarden luidt dat deze door de concessionaris worden vertaald in concrete maatregelen op basis van het BATNEEC-principe (Best Available Technique Not Entailing Excessive Cost) en op basis van de haalbaarheid binnen de eigen business case. De kandidaat levert hiervoor de nodige bewijsstukken aan bij indiening van zijn projectvoorstel.

Anderzijds biedt deze bijlage een zicht op bijzondere voorwaarden met betrekking tot de inrichting van de terreinen waartoe de concessionaris zich zal moeten engageren. Door het indienen van een projectvoorstel, verklaren de kandidaten zich hiermee akkoord.

POAB behoudt zich in elk geval het recht voor om – onder meer rekening houdend met de activiteiten van de concessionaris met wie de concessieovereenkomst wordt gesloten – deze bijzondere voorwaarden aan te passen of aan te vullen.

3. Bevragingsprocedure

3.1 Periodieke bevragingsprocedure voor NextGen District

Onderhavige bevragingsbundel heeft betrekking op de vierde bevragingscyclus die met betrekking tot NextGen District wordt georganiseerd. Concreet wil dit zeggen dat POAB wil nagaan welke ondernemingen op dit ogenblik een mature business case hebben om zich bijkomend op de projectsite te vestigen.

POAB plant voor de invulling van NextGen District periodieke bevragingsrondes te organiseren, in zover er op dat ogenblik nog nuttig beschikbare ruimte is. Indien er in het kader van deze 4^e bevragingsronde te veel kandidaten weerhouden worden in verhouding tot de beschikbare oppervlakte, zullen de weerhouden kandidaten worden gerangschikt op basis van de toekenningscriteria. Enkel de projectvoorstellen die in het kader van deze bevragingsronde tijdig worden ingediend, zullen verder mee in overweging worden genomen. De projectvoorstellen zullen worden beoordeeld en desgevallend weerhouden op basis van de alsdan geldende bevragingsbundel met de daarin aangekondigde selectie- en toekenningscriteria.

Parallel daarmee, en met het oog op het organiseren van een eventuele volgende bevragingsronde, zal POAB nagaan of er al dan niet aanpassingen moeten gebeuren aan de bevragingsbundel. In functie daarvan zal POAB vervolgens een aangepaste versie van de bevragingsbundel publiceren. De publicatie ervan zal minstens gebeuren op de website www.portofantwerpbruges.com. POAB houdt zich aldus het recht voor om de bevragingsbundel bij een volgende bevragingsronde, op basis van voortschrijdend inzicht en evoluerende marktomstandigheden, telkens aan te passen.

Het staat de kandidaten die aan een eerdere bevragingsronde deelgenomen hebben (en die geen concessie toegekend kregen), vrij om terug deel te nemen aan één van de daaropvolgende bevragingsrondes. Zij zullen de verschillende stappen van de bevragingsprocedure dan opnieuw volledig moeten doorlopen en een nieuw projectvoorstel moeten indienen op basis van de alsdan geldende versie van de bevragingsbundel. Het nieuwe projectvoorstel zal verder worden afgewogen tegen de voorstellen van eventueel nieuwe kandidaten.

3.2 Indicatief overzicht van de bevragingsprocedure

Hierna wordt indicatief een overzicht van de te volgen stappen in het kader van deze bevragingsprocedure gegeven. POAB behoudt zich het recht voor om het verloop van de bevragingsprocedure aan te passen en zal in dat geval tijdig de vereiste communicatie aan de aangemelde kandidaten richten en tevens op de website publiceren.

1. Aankondiging van de bevragingsprocedure – Terbeschikkingstelling bevragingsbundel.
2. Registratie geïnteresseerde kandidaten via <https://www.portofantwerpbruges.com/business/investeren#opportunities> (doorklikken naar betreffende bevraging): tot en met 19 januari 2024.

3. Mogelijkheid tot schriftelijke vraagstelling aan POAB via <https://www.portofantwerpbruges.com/business/investeren#opportunities>: tot en met 19 januari 2024.

Antwoord van POAB op de ingediende vragen aan geregistreerde kandidaten: 2 februari 2024.

4. Indiening projectvoorstel via **een mail aan invest@portofantwerpbruges.com op 19 februari 2024** vóór 12 uur CET.
5. Beoordeling van de ontvankelijkheid van de projectvoorstellen, de geschiktheid van de kandidaten, van de (inhoudelijke) projectvoorstellen en rangschikking projectvoorstellen, keuze voor een of meerdere preferentiële kandida(a)t(en).

De kandidaten kunnen in dit verband ook worden uitgenodigd voor een mondelinge toelichting om extra duiding te geven bij het ingediende projectvoorstel. Het is evenwel niet toegelaten om deze voorstellen naar aanleiding van de mondelinge toelichting nog te wijzigen.

6. Onderhandelingen met de preferentiële kandidaat met het oog op het sluiten van de concessieovereenkomst
7. Beslissing tot toekenning van de concessie, gevolgd door de ondertekening van de concessieovereenkomst

Het indicatief karakter van bovenstaande procedureverloop houdt o.m. in dat POAB bijkomende stappen kan voorzien als zij dit nodig acht. POAB kan zo bijvoorbeeld aan één of meerdere kandidaten (bijvoorbeeld indien op basis van de eerste projectvoorstellen geen duidelijk onderscheid zou kunnen worden gemaakt) die op basis van de toekenningscriteria en een eventuele mondelinge toelichting gunstig werden gerangschikt, vragen om 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 sommige kandidaten meteen definitief van de bevragingprocedure uit te sluiten, en kan POAB beslissen om andere 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(en) komt.

3.3 Vragen stellen en registratie

Teneinde het stellen van vragen door de kandidaat-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.

3.4 Regelmaticheid van het projectvoorstel

De ingediende projectvoorstellen worden vooreerst op hun volledigheid en formele regelmatigheid (tijdige indiening, schriftelijk voorstel met verplichte bijlagen 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 inschrijvers daarmee niet wordt geschonden, dan wel projectvoorstellen die niet volledig zijn onmiddellijk te weren.

3.5 Selectiecriteria

De projectvoorstellen die regelmatig worden bevonden, worden aan volgende selectiecriteria getoetst.

3.5.1 Selectie criterium m.b.t. de voorgestelde activiteit

Project passend in het kader van circulaire economie

Vanuit de ontwikkelde en gewenste strategische visie worden door POAB met het oog op de herbestemming van de projectsite enkel projectvoorstellen in overweging genomen die een transitie naar een klimaatneutrale en circulaire economie voorbereiden.

Onder circulaire economie begrijpen we ‘een economisch en industrieel systeem dat de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen en het Herstellend Vermogen van natuurlijke hulpbronnen als uitgangspunt neemt, waardevernietiging in het totale systeem minimaliseert en waardecreatie in iedere schakel van het systeem nastreeft’.

Binnen NextGen District krijgt deze economie een verdere verdieping en wordt er gefocust op procesindustrie, gerelateerd aan het terugwinnen van grondstoffen uit eindeleven-producten (recyclage) of in het kader van energietransitie

Projectvoorstellen die geen betrekking hebben op bovenvermelde activiteiten en aldus niet passen in bovenvermelde ambitie van POAB, worden niet in overweging genomen en komen niet in aanmerking voor toetsing aan de verdere selectiecriteria, noch de toekenningscriteria (hierna in de bevragingbundel opgenomen).

De kandidaat moet alle informatie, beschrijvingen en stukken aanleveren die noodzakelijk zijn om te kunnen oordelen dat het voorgestelde productieproces en de daaraan vasthangende keten passen binnen bovenstaande definitie van een circulaire economie. In een verdere negotiatiefase, voor zover de kandidaat voor deze fase in aanmerking komt, moeten hieromtrent bijkomende bewijsstukken (bv Life Cycle Analysis – zie verder bij toekenningscriteria) worden voorgelegd.

3.5.2 Selectiecriteria m.b.t de identiteit van de kandidaat

1. Financiële draagkracht

De kandidaat is financieel gezond en beschikt over voldoende financiële draagkracht om alle concessie gerelateerde kosten (zoals concessievergoeding) te betalen.
De te betalen concessievergoedingen zijn raadpleegbaar op de website van POAB.

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, kan een waarborg worden gevraagd van een derde partij (zoals holding, moedervenootschap of dergelijke meer).

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, ...

3.6 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 en NextGen District**
- 2. Projectmaturiteit**
- 3. Mobiliteit**
- 4. Duurzaamheid**

De kandidaat licht toe welke concrete activiteiten / welk concreet project hij op het concessie terrein wil realiseren en toont daarbij minstens onderstaande zaken aan.

1. Versterking van het havenplatform en NextGen District

POAB wenst het bevroegde concessie terrein in te vullen met uitgesproken havengebonden / havengerelateerde activiteiten, welke een positieve bijdrage leveren aan het genereren van multimodale goederenstromen via de haven.

De kandidaat onderbouwt dit aspect door middel van een inschatting van de direct gegenereerde volumes (inkomende en uitgaande volumes).

De kandidaat toont de mate aan waarin het projectvoorstel bijdraagt tot de diversificatie en versterking van het havenplatform en NextGen District.

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

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.

2. Projectmaturiteit

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

- i. De kandidaat levert de resultaten aan van een **haalbaarheidsstudie** waarbij blijkt dat de het project economisch en technologisch binnen de drie jaar uitvoerbaar is. POAB behoudt zich het recht voor om externe partijen te consulteren om de technologische haalbaarheid te verifiëren.
- ii. De kandidaat geeft inzicht in de opzet van een gegarandeerde **aanlevering** van grondstoffen, en van een **afzetmarkt** om alzo aan te geven dat het projectvoorstel voldoende maturiteit kent en binnen de drie jaar kan aanvangen. Concrete engagementen met eventuele partners worden ter onderbouwing toegevoegd aan het projectvoorstel.
- iii. Een **financieel plan**, bestaande uit minimaal volgende aspecten:
 - 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 drie jaar. In geval van een gefaseerde ontwikkeling geeft de kandidaat het verloop van de investeringen op een overzichtelijke wijze weer;
 - De kandidaat geeft tevens een inzicht in financieringsgarantie en voegt ondertekende LOI's toe in geval van kapitaalsverstrekkers.
- iv. 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 de infrastructuurwerken binnen de drie 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 meegedeeld welke de kritische parameters zijn die de vergunbaarheid en timing kunnen beïnvloeden en hoe deze worden beheerst/gemitigeerd.
- v. De kandidaat geeft inzicht in de ruimtelijke indeling van de concessie en de minimum oppervlakte. De kandidaat voegt 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. Mobiliteit

De kandidaat verstrekt een zo concreet mogelijk en minstens een indicatief inzicht in de te verwachten volumes (inkomende en 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 waarbij het wegtransport tot een minimum wordt herleid, moet de kandidaat aantonen welke maatregelen hij onderneemt om in te zetten op (toekomstig) duurzaam(a)m(er) transport van goederen. De kandidaat omschrijft hoe hij het mobiliteitsgegeven zou monitoren teneinde de vooropgestelde opsplitsing over de transportmodi te realiseren.

Ook wordt de kandidaat gevraagd om toe te lichten welke maatregelen de kandidaat zou nemen om eigen personeel aan te zetten tot concrete, duurzame mobiliteitsalternatieven.

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. De kandidaat geeft tevens aan op welke wijze het productieproces wendbaar is in functie van toekomstig economisch en ecologisch veranderende situaties om te kunnen omgaan met andere types grondstoffen.

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

- De kandidaat moet maximaal inzetten op interne waterbesparing, slim watergebruik en sluiten van waterkringlopen tussen bedrijven. De kandidaat toont aan welke maatregelen hiertoe worden genomen. De kandidaat beschrijft zijn aanpak (targets en doelen) over hoe hij zal omgaan met zijn water-gerelateerde impact zowel bij de eigen bedrijfsvoering als bij de leveranciers en verbruikers;
- De kandidaat geeft een beschrijving van de geplande energiehuishouding (energiebronnen, energieverbruik, energiebesparende maatregelen);
- Indien de kandidaat gebouwen wenst op te trekken, een beschrijving van de maatregelen in het kader van duurzaam bouwen (energie-efficiëntie van het gebouw, gebruik van duurzame materialen, ...);
- Indien mogelijk verschaft de kandidaat inzicht over de klimaatimpact van de producten die vervaardigd zullen worden via een levenscyclusanalyse die aan Europese richtlijnen voldoet, indien deze richtlijnen van toepassing zijn (Life Cycle Analysis, LCA). De kandidaat is verplicht een aantal cijfers aan te leveren met het oog op een toetsing a.d.h.v. de LCA-tool van POAB (zie bijlage 5).
- De kandidaat geeft inzicht in een gepland (milieu)zorgsysteem of kwaliteitssysteem.

3.7 Bijkomende inzichten te verschaffen: CSR

POAB streeft ernaar om ook volgende generaties te laten genieten van de welvaart en de vele jobs die de haven creëert, en maakt daarom werk van een duurzame haven. POAB kiest bewust voor duurzame groei en zet mens, omgeving en klimaat centraal. Dat betekent dat zij de toetssteen zijn bij alles wat POAB doet en beslist. Alleen zo kan een haven voor duurzame ontwikkeling zorgen en toekomstbestendig zijn.

Vijf principes worden gehanteerd om mens, ecologie en economie te verzoenen in het havengebied:

1. Wereldhaven op mensenmaat
POAB bereidt haar medewerkers voor op de jobs van de toekomst, en zet zich in voor hun welzijn, gezondheid en veiligheid en die van de andere havengebruikers en omwonenden.
2. Haven in harmonie met haar omgeving
Haven en omgeving vormen een ecosysteem en floreren samen. POAB investeert in mobiliteit, veiligheid en omgevingskwaliteit (lucht- & waterkwaliteit, geen geur- en geluidhinder, geen zwerf- of drijfafval, circulaire bedrijfsvoering).
3. Haven met klimaatambitie
POAB maakt de omschakeling naar een circulaire economie en investeert in de energietransitie met als uiteindelijke doel een klimaatneutrale haven te worden.
4. Partnerschappen als hefboom
POAB gaat in dialoog en werkt samen met bedrijven op het havenplatform en erbuiten, met overheden, middenveldorganisaties, kennisinstellingen en andere havens.
5. Innovatie als hefboom
POAB gelooft in innovatie als hefboom richting een duurzame toekomst voor havenindustrie, -economie en -omgeving.

De kandidaat moet deze ambitie en principes formeel onderschrijven en moet in een toegevoegde nota toelichten op welke manier hij dit CSR-statement naar de eigen bedrijfsvoering zal vertalen. De kandidaat is ervan op de hoogte dat deze engagementen besproken zullen worden tijdens de onderhandelingsfase en mogelijk (deels) verankerd kunnen worden in de uiteindelijke concessieovereenkomst. Deze toelichting wordt niet in beschouwing genomen bij de beoordeling van het projectvoorstel (en wordt aldus niet meegenomen bij toetsing aan de toekenningscriteria).

3.8 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 (bijvoorbeeld op basis van statuten).

3.9 Termijn en wijze van indiening projectvoorstel

Het projectvoorstel moet uiterlijk worden ingediend op 19 februari 2024 vóór 12 uur via mail aan invest@portofantwerpbruges.com.

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

3.10 Contractuele structuur: concessieovereenkomst

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

1. Algemene Voorwaarden voor concessies in het havengebied, met inbegrip van alle eventuele toekomstige wijzigingen zoals te raadplegen op www.portofantwerpbruges.com
2. de Havenpolitieverordening, met inbegrip van alle eventuele toekomstige wijzigingen zoals te raadplegen op www.portofantwerpbruges.com
3. de Havenonderrichtingen Havenkapiteinsdienst, met inbegrip van alle eventuele toekomstige wijzigingen zoals te raadplegen op www.portofantwerpbruges.com

Daarnaast zal de concessieovereenkomst tevens bijzondere voorwaarden bevatten (waaronder bijvoorbeeld vestigingsvoorwaarden, modaliteiten inzake het parkmanagement, ...). In deze bijzondere voorwaarden wordt tevens het concessietarief vastgesteld (met name 6,60 EUR/m²/jaar (tarief 2023)), hetwelk jaarlijks wordt vastgesteld (geïndexeerd) en per kwartaal wordt aangerekend. Het concessietarief wordt conform de Algemene Voorwaarden bepaald op basis van volgende criteria: aard van de activiteiten en de locatie van de concessie en type ondergrond.

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.

POAB houdt zich het recht voor om de contractuele structuur nog bij te sturen in functie van de studies die nog lopen en de beslissingen die in het kader van het project nog genomen zullen worden (bijvoorbeeld, maar niet beperkt tot, de beslissing inzake parkmanagement).

3.11 Geldende principes m.b.t. bevragsprocedure

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

- POAB beschikt over het recht om de bevragsprocedure te allen tijde stop te zetten of bij te sturen (om desgevallend later een nieuwe bevragsprocedure met betrekking tot het terrein te organiseren). Een dergelijke stopzetting of bijsturing geeft de kandidaten geen enkel recht op een schadevergoeding.
- In aanvulling op het bovenstaande geldt dat de kandidaat alle kosten die hij maakt in het kader van de bevragsprocedure, 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.
- 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 bevragingprocedure 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 de voortijdige beëindiging, dan wel ontbinding van de concessie ten laste van de concessionaris. 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.

3.12 Domeinconcessie - geen overheidsopdracht

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.

3.13 Verwerking persoonsgegevens

POAB verwerkt persoonsgegevens conform de kennisgeving die als bijlage bij deze bevragingbundel 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 bevragingprocedure 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 bevragingbundel bezorgt aan alle personen wiens persoonsgegevens POAB verwerkt in het kader van de bevragingprocedure 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/business/investeren#opportunities> (doorklikken naar betreffende bevraging)

BIJLAGE 1 - CONCESSIEPLAN

BIJLAGE 2 - BIJZONDERE VOORWAARDEN

BIJLAGE 3 - LIJST TOEGESTANE STREEKEIGEN HEESTERS EN BOMEN

BIJLAGE 4 - KENNISGEVING VERWERKING PERSOONSgegevens

BIJLAGE 5 - LCA-TOOL