



MARKTRAADPLEGING

**MARKTRAADPLEGINGSDOSSIER MET HET OOG OP HET VERLENEN VAN EEN
CONCESSIE OP EEN TERREIN TE EUGÈNE GHIJSSTRAAT – SINT-PIETERS-LEEUV**

**Uiterste tijdstip van ontvangst van de kandidaatstellingen:
8 januari 2027 om 13:00 uur**

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
1.1.	ALGEMEEN.....	3
1.2.	VRAGEN BETREFFENDE HET MARKTRAADPLEGINGSDOSSIER	3
1.3.	DEFINITIES	4
2.	ALGEMENE INFORMATIE: TOEWIJZENDE OVERHEID	5
3.	VOORWERP	5
3.1.	MATERIELE OMSCHRIJVING	6
3.2.	TERRITORIALE OMSCHRIJVING	5
4.	DE TOEWIJZINGSPROCEDURE	9
4.1.	UITSLUITINGSGRONDEN.....	10
4.2.	SELECTIECRITERIA.....	11
4.2.1.	Financiële bekwaamheid	11
4.2.2.	Technische bekwaamheid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.3.	BEOORDELINGSCRITERIA.....	11
4.3.1.	Concessierecht: EURO/m ² per jaar (30 punten)	11
4.3.2.	Garanties watergebonden overslag: ton/m ³ per jaar (50 punten)	12
4.3.3.	Businessplan (20 punten)	13
5.	DE KANDIDAATSTELLING	14
5.1.	VERPLICHTE OPBOUW EN INDELING	14
5.2.	TAALGEBRUIK	14
5.3.	INDIENING EN ONDERTEKENING.....	15
6.	DE CONTRACTUELE BEPALINGEN	15
7.	BIJLAGEN	16

1. INLEIDING

1.1. ALGEMEEN

[1] Voorliggend marktraadplegingsdossier heeft als voorwerp de organisatie van een marktraadpleging met het oog op het verlenen van één concessie op een terrein te Eugène Ghijsstraat 51 te Sint-Pieters-Leeuw.

[2] Het toekennen van dit concessierecht betreft geen overheidsopdracht. Bijgevolg is de wetgeving inzake overheidsopdrachten niet van toepassing.

De toekenning van het concessierecht zal wel gebeuren op basis van een open en transparante marktraadpleging waarbij de begunstigde zal worden aangeduid op grond van selectie- en beoordelingscriteria. De beginselen van behoorlijk bestuur, transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid zullen bijgevolg in acht worden genomen.

[3] Het marktraadplegingsdossier wordt uitsluitend verstrekt om de geïnteresseerde kandidaten de kans te bieden een kandidaatstelling in te dienen voor het voornoemde concessierecht. Elk ander gebruik van dit marktraadplegingsdossier is bijgevolg strikt verboden, behoudens uitdrukkelijke toelating van DVW.

[4] DVW heeft steeds het recht om de vermarktingsprocedure te stoppen en al dan niet een nieuwe procedure op te starten, in voorkomend geval met het oog op de toekenning van enig ander recht. Zij heeft tevens het recht om met een of meerdere andere kandidaten te onderhandelen op basis van een door haar opgestelde (voorlopige) rangschikking. Ook is het mogelijk dat, al dan niet na deze onderhandelingen, aan de kandidaten wordt gevraagd een *'best and final offer'* in te dienen.

1.2. VRAGEN BETREFFENDE HET MARKTRAADPLEGINGSDOSSIER

[5] Kandidaten kunnen vragen stellen en/of opmerkingen maken over het marktraadplegingsdossier. Deze vragen en opmerkingen worden schriftelijk of per e-mail bezorgd aan de contactpersoon van DVW. Dit kan tot uiterlijk 1 maand voorafgaand aan de uiterste datum van het indienen van de kandidaatstellingen.

[6] De vragen en/of opmerkingen zullen uiterlijk 14 kalenderdagen voorafgaand aan de uiterste datum van het indienen van de kandidaatstellingen worden beantwoord. DVW zal louter overgaan tot het beantwoorden van de vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte kennen en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van het marktraadplegingsdossier kunnen zorgen. Deze antwoorden zullen aan alle kandidaten worden medegedeeld en er zal de kans worden gegeven om, indien noodzakelijk, nieuwe of bijkomende documenten in te dienen.

1.3. DEFINITIES

[7] In het marktraadplegingsdossier hebben de hierna vermelde begrippen de volgende betekenis:

MARKTRAADPLEGINGSDOSSIER:

Dit is onderhavig document. Het bevat de administratieve procedure, de uitsluitingsgronden, de selectiecriteria en de beoordelingscriteria met het oog op het verlenen van het concessierecht op een terrein te Eugène Ghijssstraat 51 te Sint-Pieters-Leeuw.

DVW:

De Vlaamse Waterweg nv, de toewijzende overheid.

KANDIDAAT:

De natuurlijke en/of rechtspersoon, dan wel het consortium van natuurlijke en/of rechtspersonen die op grond van het marktraadplegingsdossier een kandidaatstelling indient/indienen.

BEGUNSTIGDE:

De kandidaat aan wie het concessierecht wordt verleend. De loutere toewijzing doet in hoofde van de begunstigde echter nog geen enkel recht ontstaan. De concessie wordt maar verleend bij het sluiten van de overeenkomst tot verlening van de concessie.

OVEREENKOMST HOUDENDE HET CONCESSIONRECHT:

Dit is de overeenkomst die wordt afgesloten tussen DVW en de begunstigde.

DOMEINVERGUNNING:

Een vergunning uitgereikt aan de kandidaat aan wie het concessierecht wordt verleend voor de kade, het wateroppervlak en het aanliggend jaagpad en oever.

ROC

ROC Een Regionaal Overslag Centrum (ROC) faciliteert watergebonden overslag (bulk, paletten, containers) voor bedrijven die voor hun bedrijfsgebonden activiteiten gebruik willen maken van de waterweg en over geen eigen kade beschikken. Deze bedrijven bevinden zich binnen hetzelfde bedrijventerrein, dezelfde stad/gemeente of dezelfde (deel)regio.

2. ALGEMENE INFORMATIE: TOEWIJZENDE OVERHEID

[8] De toewijzende overheid is:

De Vlaamse Waterweg nv
Havenstraat 44
3500 HASSELT

[9] Inlichtingen en vragen betreffende de toewijzingsprocedure kunnen worden bekomen bij de volgende contactpersoon van DVW binnen dit marktraadplegingsdossier:

De Vlaamse Waterweg nv
t.a.v. Tim Van Hofstraeten
Oostdijk 110
2830 Willebroek
Telefoonnummer: 0492/15.66.83
E-mail: tim.vanhofstraeten@vlaamsewaterweg.be

[10] Teneinde de communicatie zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, wenst DVW de communicatie met de kandidaten telkens via één contactpersoon te laten verlopen. De contactpersoon dient gemachtigd te zijn om namens de kandidaat te kunnen optreden. De naam, het adres, een telefoonnummer en het e-mailadres van deze contactpersoon en diens plaatsvervanger moeten in de kandidaatstelling worden vermeld.

3. VOORWERP

3.1. TERRITORIALE OMSCHRIJVING

[11] Het Terrein van de marktraadpleging betreft een terrein met een kade met een bruto oppervlakte van 23.280 m² gelegen langs de linkeroever van het kanaal naar Charleroi te Sint-Pieters-Leeuw. Het Terrein is kadastraal gekend als Sint-Pieters-Leeuw – 1^{ste} Afdeling – Sectie A – percelen 146B, 146C, 146K en 156V5, en een deel van het perceel 156X6 en een deel van het openbaar domein.

[12] 20.146 m² van dit Terrein zal voorwerp zijn van een concessie die kan worden afgesloten met de kandidaat aan wie het concessierecht wordt verleend door middel van een concessieovereenkomst. 3.134 m² van dit Terrein zal voorwerp zijn van een domeinvergunning die uitgereikt wordt aan de kandidaat aan wie het concessierecht wordt verleend. Aan de domeinvergunning wordt een wateroppervlak toegevoegd van 1.797 m² voor het maatgevend schip.

[13] In bijlage 5 is het overzichtsplan 20-35B toegevoegd. Op dit plan zijn de oppervlaktes bij benadering vermeld.

3.2. MATERIELE OMSCHRIJVING

[14] Het Terrein dat in concessie wordt gegeven zal langsheen de openbare weg niet samenvallen met de perceelsgrenzen. Een vrije zone van 5 meter, ten behoeve van het onderhoud aan de openbare weg en de brug, moet gevrijwaard blijven en kan onder geen beding gebruikt worden door de concessionaris. Deze zone maakt geen deel uit van het Terrein dat met deze marktraadpleging beoogd wordt.

[15] Het Terrein waar een gebruiksrecht wordt verleend middels een domeinvergunning, kan niet bebouwd worden met een permanente constructie. Het in vergunning gegeven Terrein kan wel gebruikt worden voor de dagdagelijkse economische activiteiten en voor tijdelijke opslag in functie van de aan- en afvoer van goederen. Er dient steeds een doorgang te zijn voor dienstvoertuigen van De Vlaamse Waterweg nv (of aannemers in dienst van De Vlaamse Waterweg nv) in het kader van onderhoudswerken van alle aard, inspectiewerken of andere werken.

Voor alle economische activiteiten en alle opstallen die eventueel opgericht worden op het Terrein dient de concessionaris te beschikken over de nodige vergunningen en in het bijzonder een geldende omgevingsvergunning. De offerte van kandidaat zal als niet regelmatig worden beschouwd zonder een recent positief preadvies op het ontwerp van omgevingsvergunning (dat voldoet aan de opgelegde vereisten in deze marktraadpleging) van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw aan zijn kandidatuur aanhechten. Het preadvies op het ontwerp van omgevingsvergunning kan tot 2 maand na de sluitingsdatum (vóór 8 maart 2027 om 13:00 uur) toegevoegd worden aan de kandidaatstelling.

[16] De geschiktheid van de aanwezige kade dient door de concessionaris te worden onderzocht in functie van de beoogde activiteiten. Indien de beoogde activiteiten dit vragen, dient de concessionaris de kade op te waarderen zodat deze op een veilige manier kan gebruikt worden. De concessionaris kan een eventuele opwaardering van de kade in eigen beheer doen of ervoor kiezen om middels een PPS-overeenkomst samen met De Vlaamse Waterweg de nodige werken uit te voeren. Een eventuele PPS-overeenkomst maakt geen deel uit van deze marktraadpleging. De kandidaat geeft in zijn businessplan aan welke contractuele methode hij verkiest indien een opwaardering nodig mocht zijn. Deze voorkeur is geenszins een definitieve keuze, doch slechts een inzicht in de strategie en tijdslijn van de kandidaat.

[17] Het kanaal ter hoogte van het Terrein zal in de toekomst mogelijks verbreed worden. Dit houdt in dat het Terrein dat in vergunning wordt gegeven kan aangepast worden in functie van de verbreding van het kanaal. Het gaat hierbij specifiek om de oppervlakte aan de noordzijde van het terrein vlak bij de brug waar de oever en kade dan gelijk getrokken wordt met de reeds bestaande kade van het Terrein. De beschikbaarheid van deze strook is bijgevolg tijdelijk en op elk moment opzegbaar in functie van werken voor openbaar nut.

[18] Ter hoogte van de afgebroken passerelle over het aanpalende kanaal is een Fluxys glasvezelkabel aanwezig. Deze is niet meer in dienst, maar Fluxys wenst het traject te behouden als reserve/uitbreidingsmogelijkheid. Hier wordt door Fluxys een glasvezelbak geplaatst. Deze glasvezelbak dient bereikbaar te blijven. Het traject is consulteerbaar in het KLIP.



[19] Verdere gebruiksbeperkingen, met betrekking tot nutsvoorzieningen, kunnen afgeleid worden uit de KLIP-aanvraag. De kandidaat dient hiermee reeds rekening te houden bij de uitgebrachte bieding.

3.3. OPTIONELE INRICHTING EN GEBRUIK

[20] Gezien de bijzondere ligging van het Terrein vlak bij de Brusselse agglomeratie zal het gebruik en de inrichting van het terrein erop gericht moeten zijn om in dienst te staan van het actief reduceren van het reeds aanwezige vrachtverkeer voor de ruimere omgeving. Het terrein is gelegen in een zone met een hoge ruimtelijk-operationele potentie voor watergebonden bedrijvigheid. Daarom wordt voor deze marktraadpleging bijzondere nadruk gelegd op activiteiten die aantoonbaar bijdragen aan de modal shift, de bundeling van goederenstromen en de versterking van de corridorwerking. De kandidaat zal dit uitgebreid toelichten in het businessplan dat hij in bijlage van deze kandidatuur voegt.

[21] Het actief reduceren van het reeds aanwezige vrachtverkeer kan op verschillende manieren een invulling kennen. De kandidaat zal, indien hij deze wenst op te nemen in zijn kandidatuur, hiervan uitgebreid een beschrijving geven in het bijgevoegde businessplan inclusief de beoogde activiteiten en de beoogde tijdsspanne om deze activiteiten te ontplooiën.

[22] Of de kandidaat kan ervoor kiezen het Terrein (deels) in te richten als ROC dat dan minimaal volgende elementen bevat:

- Algemene beschrijving van de activiteiten en beoogde goederenstromen gericht op het uitbouwen van een ROC;
- Beschrijving van de potentiële klanten die gebruik kunnen maken van het ROC;
- Beschrijving van de strategie, tijdslijn en groeicurve voor de uitbouw van de ROC-activiteiten;
- Beschrijving van de eventueel reeds ondernomen initiatieven om, in functie van de kandidatuur, het marktpotentieel in kaart te brengen;
- Beschrijving van de organisatie van de scheepvaart op het kanaal in functie van de ROC-activiteiten (eigen schepen, samenwerkingsovereenkomsten, frequentie, ...);

Indien het Terrein slechts deels gebruikt wordt voor de ROC-activiteiten: Aanduiding van de locatie en oppervlakte van de ROC-activiteiten op het voorliggende Terrein.

Voorwaarde: Elke ROC activiteit die slechts deels het Terrein gebruikt dient zich aan de zuidzijde van het Terrein te bevinden, dit met het oog op een eventuele uitbreiding van de beschikbare oppervlakte voor toekomstige ROC-activiteiten (zie punt 3.4);

- Indien het Terrein slechts deels gebruikt wordt voor de ROC-activiteiten moet de kandidaat in zijn businessplan aangeven welk aandeel (in oppervlakte maar ook in tonnages) gericht zal zijn op de ROC-activiteiten en welk aandeel betrekking heeft op de eigen activiteiten. Eveneens geeft de kandidaat aan hoe de evolutie hiervan zal zijn doorheen de tijd conform het vooropgestelde businessplan.

Ter ondersteuning van een kandidatuur voor een ROC-activiteit is in bijlage 6 ter info een haalbaarheidsstudie uit 2019 toegevoegd.

[23] Of de kandidaat kan ervoor kiezen de inrichting van het Terrein te richten op activiteiten van algemeen en maatschappelijk nut, uitgevoerd in het kader van de ondersteuning van een publieke dienstverlening. De exploitatie dient gericht te zijn op de ondersteuning van lokale of regionale maatschappelijke behoeften. De kandidaat toont dit aan door minimaal volgende elementen toe te lichten:

- Omschrijving van de beoogde activiteiten en affiniteit van het algemeen en maatschappelijk nut aantonen;
- Beschrijving en positionering van de organisatie en diens activiteiten in zijn geheel;
- Beschrijving van het geografische gebied waarop de activiteiten voor algemeen en maatschappelijk nut betrekking hebben;
- Beschrijving van de beoogde goederen die via de waterweg zouden vervoerd worden;
- Beschrijving van de concrete positieve impact van het vervoer via de waterweg op de reductie van het reeds bestaande vrachtverkeer.
- Beschrijving van de strategie, tijdslijn en groeicurve.

[24] Indien de kandidatuur niet voldoet aan de bepalingen opgenomen in punt 3.3 (paragrafen [20] tot [23]) zal de duurtijd van de concessie, voorwerp van deze marktraadpleging, beperkt worden tot 15 jaar zonder enige mogelijkheid deze te verlengen waarvoor dan geen enkele schadevergoeding tegenover staat.

3.4. UITBREIDING MET AANPALEND TERREIN

[25] Tijdens de duur van de concessie, voorwerp van deze marktbevraging, kan het aanpalende terrein dat kadastraal gekend is als Sint-Pieters-Leeuw – 1^{ste} Afdeling – Sectie A – percelen 156G, 159D en deel van het perceel 156X6 met een bruto oppervlakte van 22.944 m², worden toegevoegd aan deze concessie onder dezelfde voorwaarden zoals in de basisconcessie bepaald. De Concessionaris én de Concessieverlenende Vennootschap zullen hierover desgevallend een afzonderlijke onderhandeling voeren. Deze uitbreiding betreft geen recht in hoofde van de Concessionaris en kan steeds geweigerd worden door de Concessieverlenende Vennootschap.

[26] Een uitbreiding van het Terrein zoals beschreven kan enkel overwogen worden als deze gebruikt worden ter ondersteuning van de economische activiteiten zoals beschreven in punt 3.3.

3.5. PLAATSBEZOEK

[27] De offerte van de kandidaten zal als niet regelmatig worden beschouwd indien ze niet deelnemen aan een verplicht begeleid plaatsbezoek brengen aan de site. Tijdens dit plaatsbezoek zal de kandidaat samen met een medewerker van De Vlaamse Waterweg zich vergewissen van de staat het terrein en de staat van de kade. Dit bezoek dient plaats te vinden op **25 november 2026**, tussen 10:00 uur en 15:00 uur, en neemt maximaal 1 uur in beslag. U kan de contactpersoon (zie punt 2) contacteren voor het maken van een afspraak. Het uur is in onderling overleg te bepalen naargelang beschikbaarheid.

4. DE TOEWIJZINGSPROCEDURE

[28] Bij onderhavige toewijzingsprocedure worden de in dit hoofdstuk omschreven criteria gehanteerd. Voor de toewijzing komen enkel de kandidaten in aanmerking die voldoen aan de volgende criteria inzake juridische en economische bekwaamheid maar ook inzake de vereiste technische bekwaamheid.

[29] DVW en de kandidaten zullen alle in het kader van onderhavige toewijzingsprocedure verkregen informatie strikt vertrouwelijk behandelen en niet aan derden mededelen. Hierbij wordt uitsluiting gemaakt van die informatie die de kandidaat aan derden moet mededelen teneinde op een normale en zorgvuldige manier een kandidaatstelling te kunnen uitbrengen, mee in rekening houdend dat de kandidaat ervoor moet zorgen dat deze derden op hun beurt de vertrouwelijkheid respecteren.

[30] De kandidaat draagt zelf alle kosten die hij maakt in het kader van de toewijzingsprocedure en kan geen aanspraak maken op een vergoeding van de kosten gemaakt voor de deelname.

[31] De effectieve toewijzing van het concessierecht gebeurt slechts door het sluiten van de overeenkomst houdende het concessierecht.

4.1. UITSLUITINGSGRONDEN

[32] Van deelname aan de toewijzingsprocedure zal elke kandidaat (kunnen) worden uitgesloten die onder één van de volgende situaties van uitsluiting ressorteert. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden.

[33] In elk stadium van de toewijzingsprocedure wordt automatisch de kandidaat uitgesloten die, bij rechterlijke beslissing, in kracht van gewijsde, veroordeeld is voor:

- Deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324*bis* van het Strafwetboek;
- Omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek;
- Fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van financiële belangen van de Gemeenschap, zoals goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002;
- Witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

De kandidaat voegt aangaande al deze uitsluitingsgronden een verklaring op eer toe dat hij zich niet bevindt in een situatie van bovenstaande verplichte uitzonderingsgronden.

[34] In elk stadium van de toewijzingsprocedure kan de kandidaat worden uitgesloten die:

- In staat van faillissement of van vereffening verkeert, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt, die een gerechtelijke reorganisatie ondergaat of die in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
- Aangifte heeft gedaan van zijn faillissement of voor wie een procedure van vereffening aanhangig is;
- Bij een rechterlijke beslissing, in kracht van gewijsde, is veroordeeld voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- Bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan;
- Niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen;
- Niet in orde is met de betaling van zijn belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij is gevestigd.

Indien een kandidaat zich in één of meerdere van de facultatieve uitzonderingsgronden bevindt, dient hij/zij bij de kandidaatstelling daaromtrent de volledige informatie te verschaffen. Bij gebreke daarvan kan DVW bijkomende informatie opvragen. Indien in de loop van de procedure zou blijken dat een kandidaat zich komt te bevinden in een situatie die aanleiding kan geven tot uitsluiting, kan door DVW nog steeds tot uitsluiting worden besloten.

4.2. SELECTIECRITERIA

4.2.1. Financiële bekwaamheid

[35] De kandidaat dient voldoende solvabiliteit en kredietwaardigheid aan te tonen op basis van passende stukken. Hieruit moet blijken dat hij voldoende financiële draagkracht heeft. Het staat DVW vrij om bij de beoordeling al dan niet bijkomende informatie op te vragen.

4.2.2. Preadvies omgevingsvergunning

[36] De kandidaat dient in bijlage aan zijn kandidatuur een preadvies op het ontwerp voor het bekomen van een omgevingsvergunning toe te voegen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw die aansluit met zijn kandidatuur en met de opgelegde vormvereisten van deze marktraadpleging. Hieruit moet blijken dat er geen fundamentele bezwaren zijn voor het bekomen van een omgevingsvergunning. Indien blijkt dat na toekenning van de concessie de aanvraag voor omgevingsvergunning fundamenteel afwijkt van de kandidatuur en het ingewonnen advies, kan dit aanleiding geven dat de concessie verlenende vennootschap de concessie éézijdig verbreekt zonder dit aanleiding kan geven tot enige vorm van schadevergoeding.

[37] De kandidaat kan het preadvies van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw tot uiterlijk 2 maand na de sluitingsdatum van de marktraadpleging aan zijn kandidatuur toevoegen (vóór 8 maart 2027 om 13:00 uur).

[38] Indien er geen positief preadvies van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw aan de kandidatuur wordt toegevoegd, wordt de kandidatuur als niet regelmatig beschouwd.

[39] Indien de kandidaat niet deelnam aan het verplichte plaatsbezoek zoals beschreven onder punt 3.5., wordt de kandidatuur als niet regelmatig beschouwd.

4.3. BEOORDELINGSCRITEIA

[40] DVW zal elke bieding beoordelen op basis van de volgende criteria. Het concessierecht zal worden verleend aan de kandidaat waarvan de kandidaatstelling het best hieraan beantwoordt.

4.3.1. Concessierecht: EURO/m² per jaar (30 punten)

[41] De kandidaat zal een concessierecht per m² per jaar voorstellen. Dit bedrag zal worden afgerond op twee cijfers na de komma. Het bedrag wordt aanzien als het tarief op 1/1/2026. De tarieven zijn onderhevig aan de index der consumptieprijzen gedurende de looptijd van de concessie.

Er geldt evenwel een minimumtarief van 7,50 euro/m² op 1/1/2026 geïndexeerd.

[42] De punten binnen dit beoordelingscriterium zullen worden toegekend aan de hand van de regel van drie.

4.3.2. Garanties watergebonden overslag: ton/TEU¹ per jaar (50 punten)

[43] De kandidaat geeft een overzicht van de vooropgestelde overslaghoeveelheden gedurende 10 jaar.

Voor de exploitatie door een eerstelijns watergeboden bedrijf geldt het volgende minimum van 35.086 ton per jaar². Indien deze minimumverplichting niet bereikt wordt is men een vergoeding verschuldigd per ontbrekende ton. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de domeinvergunning (in bijlage).

De opgegeven overslaghoeveelheid van het 10 de jaar geldt als minimale overslaghoeveelheid voor de looptijd van de concessie. Indien het 10de jaar niet het hoogste volume betreft van de eerste tien jaar, dan geldt het hoogst opgegeven volume in de eerste tien jaar als het basisvolume vanaf jaar 11 voor de looptijd van de concessie.

Voorbeeld:

Opgegeven concessieprijs: 4 euro/m²

Jaarlijkse overslaghoeveelheid opgenomen in de concessieovereenkomst: 100.000 ton

Jaarlijkse overslaghoeveelheid	Extra concessievergoeding voor ontbrekende tonnages per m ²
≥ 100.000	0,00 euro
90.000 - 99.999	0,40 euro
80.000 - 89.999	0,80 euro
70.000 - 79.999	1,20 euro
60.000 - 69.999	1,60 euro
50.000 - 59.999	2,00 euro
40.000 - 49.999	2,40 euro
30.000 - 39.999	2,80 euro
20.000 - 29.999	3,20 euro
10.000 - 19.999	3,60 euro
0 - 9.999	4,00 euro

De verificatie van de verladen goederen gebeurt op basis van een jaarlijks gedetailleerde oplijsting te maken met vermelding van onder meer volgende gegevens:

- Datum van het laden/lossen van de goederen
- Naam van het schip dat de goederen heeft geladen/gelost
- Lading of lossing
- Gebruikte kade

¹ 1 TEU = 26 ton

² Minimumoverslag is vastgesteld op min. 200 ton per lopende meter kade.

[44] De punten binnen dit beoordelingscriterium zullen worden toegekend op basis van de hoogst gemiddelde tonnage en aan de hand van de regel van drie.

4.3.3. Businessplan (20 punten)

[45] De kandidaat zal een businessplan voorleggen met betrekking tot de activiteiten die worden beoogd. Dit businessplan moet aantonen dat de kandidaat een concreet plan heeft om de toe te kennen concessie te gebruiken. Tevens moet dit businessplan dienen als onderbouwing van de aangegeven watergebonden overslag (2^{de} beoordelingscriterium).

Dit businessplan dient minimum de volgende elementen te bevatten:

- Algemene uiteenzetting over het bedrijf en de beoogde ontwikkeling van het project (een precieze en duidelijke omschrijving is noodzakelijk);
- Gedetailleerde beschrijving van het actieplan en concreet voorziene acties, hoe het project van de kandidaat actief zal bijdragen aan de modal shift binnen de ruimere regio.
- Investeringsbedrag voor het beoogde project;
- Gewenste minimum bedrijfsoppervlakte en de invulling van open ruimte (opslag, bedrijfshallen, kantoorgedeelten...);
- Logistieke stromen;
- Milieunormen en -maatregelen;
- Tewerkstelling;
- Energieprofiel (duurzaamheidsaspect van het beoogde project);
- Samenwerking met andere watergebonden bedrijven of bedrijven in de directe omgeving;
- Timing;
- Of de kandidaat een eventuele opwaardering van de kade zelf organiseert of dit via een PPS-overeenkomst zou doen (zie punt 3.2.);
- Indien de kandidaat opteert voor het gebruik van (een deel van) het Terrein als ROC of voor activiteiten van algemeen en maatschappelijk nut en de toelichting ervan zoals beschreven in punt 3.3;
- Indien de kandidaat opteert voor het gebruik van (een deel van) het Terrein als ROC, dient de kandidaat op te geven welk aandeel van de opgegeven overslag gericht is op de ROC-activiteiten. Eveneens dient de kandidaat aan te geven welk aandeel van de beschikbare oppervlakte exclusief voor het organiseren van de ROC-activiteiten zal gebruikt worden. Het opgegeven aandeel van overslag en oppervlakte zal mee gewicht geven aan het vooropgestelde actieplan;
- Een schets van de inrichting van het terrein waaruit blijkt dat het vooropgestelde actieplan kan uitgevoerd worden en waaruit blijkt dat de inplanting van de activiteiten strookt met de voorwaarden en het door de kandidaat vooropgestelde project.

Dit businessplan moet minimaal de bovenstaande elementen bevatten. Indien dit niet zo is, staat het DVW vrij om de kandidaatstelling te weren.

Het businessplan zal in haar geheel kwalitatief worden beoordeeld op, onder meer, de haalbaarheid en maturiteit van het project, realisme en haalbaarheid van de beoogde doelstellingen en de volledigheid en betrouwbaarheid van de gegeven omschrijvingen.

Deze beoordeling zal resulteren in één van de volgende resultaten:

- Zeer goed: 20/20
- Goed: 17/20
- Matig: 14/20
- Zwak: 10/20
- Onvoldoende: < 10/20

5. DE KANDIDAATSTELLING

5.1. VERPLICHTE OPBOUW EN INDELING

[46] De kandidaat moet zijn kandidaatstelling indienen op basis van het bijgevoegde kandidaatstellingsformulier en zal hierbij de volgende indeling en volgorde hanteren:

- Formulier (bijlage 1):
 - o Identificatiegegevens van de kandidaat (incl. één contactpersoon en plaatsvervanger);
 - o Voor de verplichte uitzonderingsgronden: verklaring op eer inzake het niet voorhanden zijn van deze;
Voor de facultatieve uitzonderingsgronden: verklaring op eer inzake het niet voorhanden zijn van deze of volledige informatie inzake de aanwezige facultatieve uitzonderingsgrond(en).
- Stukken die de financiële bekwaamheid van de kandidaat aantoont;
- Stukken ter ondersteuning van de beoordelingscriteria.

5.2. TAALGEBRUIK

[47] De kandidaatstelling moet in het Nederlands worden opgesteld. Alle mededelingen en kennisgevingen tussen de kandidaten en DVW zullen in het Nederlands worden gevoerd.

5.3. INDIENING EN ONDERTEKENING

[48] De kandidaatstelling dient minstens door de kandidaat te zijn ondertekend. Deze ondertekening gebeurt in elk geval met vermelding van de plaats, de datum en de handtekening van de rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) van de kandidaat.

[49] De indiening van de kandidaatstelling geschiedt per aangetekend schrijven gericht aan:

De Vlaamse Waterweg nv
t.a.v. Tim Van Hofstraeten
Oostdijk 110
2830 Willebroek

Tevens wordt gevraagd ook een digitale versie van de kandidaatstelling (en haar bijlagen) te versturen naar het volgende e-mailadres: tim.vanhofstraeten@vlaamsewaterweg.be.

[50] De kandidaatstellingen moeten uiterlijk op 8 januari 2027 om 13:00 uur zijn ingediend.

In geval van laattijdigheid kan DVW beslissen om de kandidaatstelling te weren.

6. DE CONTRACTUELE BEPALINGEN

[51] De contractuele rechten en verplichtingen van beide partijen zullen worden vastgelegd in de overeenkomst houdende het concessierecht. Enkel het ondertekenen van deze overeenkomst door de beide partijen doet enig recht ontstaan in hoofde van de begunstigde.

Voor eerstelijns watergebonden bedrijven zal er eveneens een domeinvergunning afgeleverd worden voor de zone gelegen tussen de concessie en de oever. Deze domeinvergunning regelt het gebruik van de kade en het wateroppervlak.

In bijlage wordt een standaard concessieovereenkomst en domeinvergunning³ toegevoegd. Met het indienen van een kandidaatstelling gaat de kandidaat reeds principieel akkoord met de daarin opgenomen standaardbepalingen.

[52] De overeenkomst houdende het concessierecht zal worden toegekend voor een duurtijd van 27 jaar.

³ Een domeinvergunning wordt enkel afgesloten met een eerstelijns watergebonden bedrijf.

[53] Indien niet binnen de 2 maanden na toewijzing aan de begunstigde is overgegaan tot ondertekening van de overeenkomst, te wijten aan de begunstigde zelf, vervalt de uitgekozen kandidaatstelling en staat het DVW vrij om een andere begunstigde te selecteren, de huidige procedure te stoppen of al dan niet een nieuwe procedure op te starten.

7. BIJLAGEN

- 1. Kandidaatstellingsformulier**
- 2. Standaardconcessieovereenkomst**
- 3. Standaarddomeinvergunning**
- 4. Bodemattest**
- 5. Overzichtsplan 20-35B van 8 juni 2020**
- 6. Haalbaarheidsstudie ROC-Sint-Pieters-Leeuw van juli 2019**



BIJLAGE 1: Kandidaatstellingsformulier

Kandidaatstellingsformulier

**MARKTRAADPLEGINGSDOSSIER MET HET OOG OP HET VERLENEN VAN EEN CONCESSIE OP EEN
TERREIN TE EUGÈNE GHIJSSTRAAT – SINT-PIETERS-LEEUEW**

OPGELET: Om uw kandidatuur in te dienen dient dit document, samen met de stukken zoals vereist door het marktraadplegingsdossier, ontvangen te zijn op uiterlijk 8 januari 2027 om 13:00.

1. Gegevens van de kandidaat

Naam:

Contactpersoon (naam + functie):

Plaatsvervanger contactpersoon (naam + functie):

Adres contactpersoon:

Adres plaatsvervanger:

Telefoon contactpersoon:

Telefoon plaatsvervanger:

Fax (indien aanwezig):

E-mail contactpersoon:

E-mail plaatsvervanger:

Website (indien voorhanden):

2. Uitsluitingsgronden: verklaring op eer

Met betrekking tot de verplichte uitzonderingsgronden:

Door het ondertekenen van onderhavig formulier verklaart de kandidaat zich **NIET** in één van de verplichte uitzonderingsgronden te bevinden, zoals weergegeven in het marktraadplegingsdossier.

Met betrekking tot de facultatieve uitzonderingsgronden:

Vink aan wat van toepassing is.

☐ Door het ondertekenen van onderhavig formulier verklaart de kandidaat zich **NIET** in één van de facultatieve uitzonderingsgronden te bevinden zoals weergegeven in het marktraadplegingsdossier.

☐ De kandidaat verklaart zich in één of meer van de facultatieve uitzonderingsgronden te bevinden en geeft hieromtrent de volgende informatie te kennen:

3. Selectiecriteria:

Financiële bekwaamheid:

De kandidaat voegt in bijlage bij dit formulier de stukken toe die de financiële bekwaamheid van de kandidaat aantoont.

Preadvies omgevingsvergunning:

De kandidaat voegt in bijlage bij dit formulier het advies van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw toe

4. Beoordelingscriteria:

Concessierecht:

De kandidaat stelt de volgende vergoeding van _____ euro per m² per jaar voor.⁴

Vooropgestelde watergebonden overslag:

De kandidaat stelt de volgende vooropgestelde watergebonden overslag voor:

Jaar	Vooropgestelde hoeveelheid in ton/TEU ⁵
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

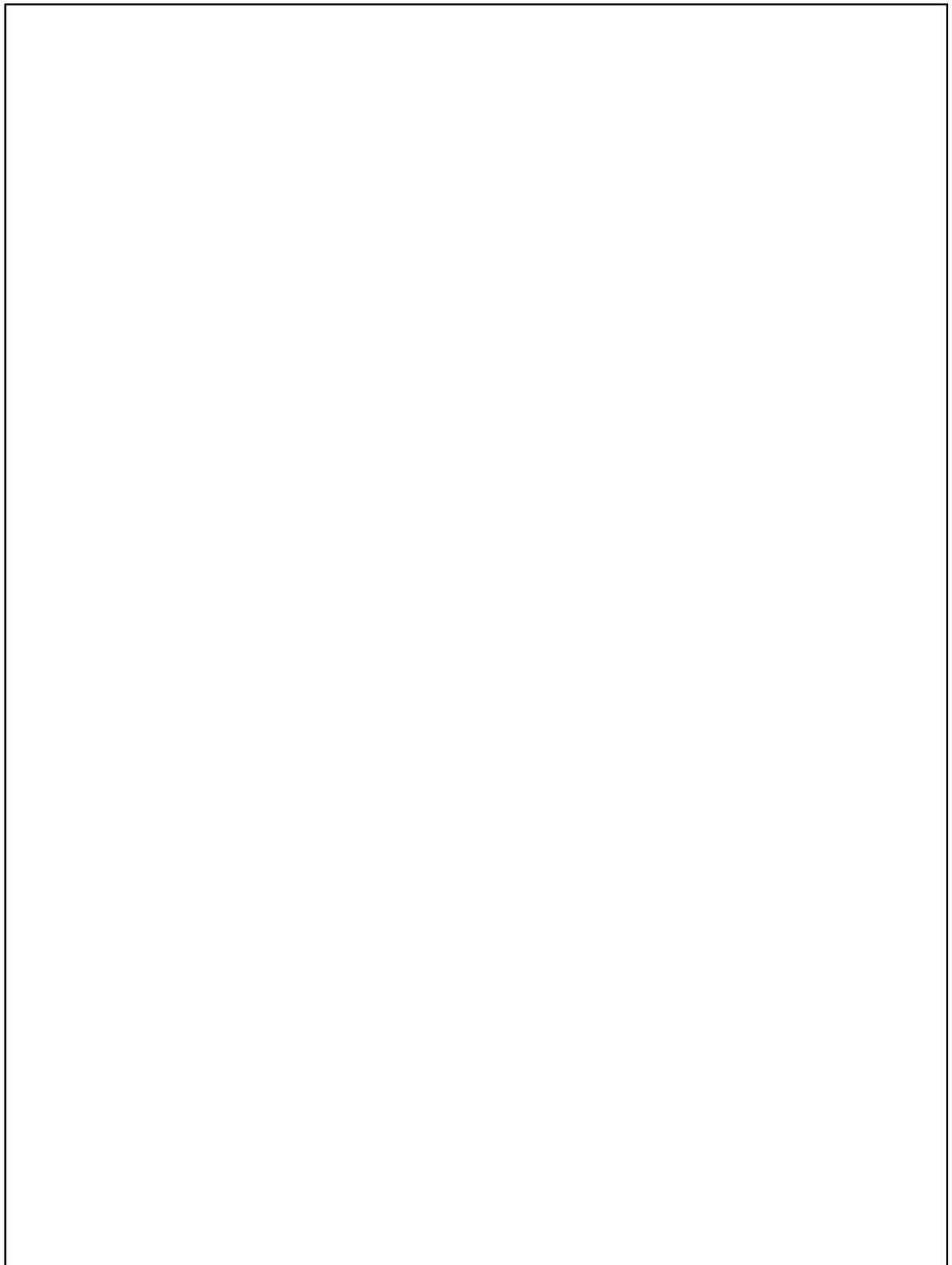
Dit komt neer op gemiddeld _____ ton/TEU⁶ per jaar.

Verdere specificering toevoegen (laden/lossen, welke trajecten, welke producten, modal split, aanleveren over de weg/het spoor etc.):

⁴ Het bedrag wordt aanzien als het tarief op 1/1/2026.

⁵ Schrappen wat niet past.

⁶ Schrappen wat niet past.



Businessplan:

In bijlage wordt het businessplan toegevoegd.

Dit businessplan moet minimaal de in het marktraadplegingsdossier aangegeven elementen te bevatten. Indien dit niet zo is, staat het DVW vrij de kandidaatstelling te weren.

5. Ondertekening

Hiermee verklaar ik dit kandidaatstellingsformulier naar best vermogen en naar waarheid te hebben ingevuld.

Datum: ____ / ____ / ____

Naam: _____

Hoedanigheid: _____

Handtekening:

6. Inventaris van bijgevoegde documenten

1. Stukken ter ondersteuning van de selectiecriteria;
2. Stukken ter ondersteuning van de beoordelingscriteria.