

Contents

Toelichting bevraging	2
1 Selectie- en ontvankelijkheidsvoorwaarden	2
1.1 Selectievoorwaarden ten aanzien van het projectvoorstel	2
1.2 Ontvankelijkheidsvoorwaarden ten aanzien van de kandidaat	2
1.3 Indiening en behandeling van het projectvoorstel	4
2 Toewijzing op basis van projectvoorstel	4
2.1 Verloop van de procedure	5
2.2 Beoordeling en vergelijking van de in overweging genomen projectvoorstellen	5
2.3 Bekendmaking van de resultaten van de toewijzingsprocedure	10
3 Informatie betreffende de exploitatie van de site	10
3.1 Algemene voorwaarden voor concessies in het havengebied	11
3.2 Bijzondere voorwaarden (niet - limitatief)	11
TECHNISCHE FICHE TEN BEHOEVE VAN DE INGEBRUIKNEMING VAN HET PROJECTGEBIED	13
1 Randvoorwaarden	13
1.1 Het projectgebied	13
1.2 Infrastructuur	14
1.3 Bijzondere milieuaandachtspunten	14
1.4 Overige voorschriften	15
1.5 Dienstverlening MLSO	15

1 Selectie- en ontvankelijkheidsvoorwaarden

1.1 Selectievoorwaarden ten aanzien van het projectvoorstel

Vanuit de ontwikkelde en gewenste strategische visie neemt MLSO enkel projectvoorstellen in overweging waarvan het zwaartepunt van de activiteiten onlosmakelijk en rechtstreeks verbonden is met havenactiviteiten, of met andere in de haven gevestigde bedrijven, én waarvan de havenlogistieke component doorslaggevend is.

Het projectvoorstel (inschrijvingsformulier) dient aanwijsbaar bij te dragen tot de versterking, synergie en diversificatie van het platform van de haven van Antwerpen.

1.2 Ontvankelijkheidsvoorwaarden ten aanzien van de kandidaat

Indien de door de kandidaat verstrekte gegevens met betrekking tot de hieronder gestelde ontvankelijkheidsvoorwaarden aan MLSO onvoldoende garanties bieden, kan MLSO de kandidaatstelling onontvankelijk verklaren. Kandidaturen die ernstig onvolledig of onzorgvuldig ingediend worden, kunnen door MLSO eveneens onontvankelijk verklaard worden.

1.2.1 Voorstelling kandidaat

Naast naam, adres, telefoonnummer, e-mail, btw-nummer, contactpersoon (+beklede functie) en nationaliteit van het hoofdbedrijf, geeft de penhouder aan of hij zich kandidaat stelt:

- als een aparte onderneming die zelfstandig het project realiseert en exploiteert;
- in naam van een groep van ondernemingen waarvan hij deel uitmaakt;
- met het oog op het vormen van een consortium of het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met andere ondernemingen vóór het ingaan van de concessie.

Indien de kandidaat een aparte onderneming is die zelfstandig het project realiseert, vult de kandidaat het formulier '**inschrijvingsformulier voor individuele bedrijven**' (zie bijlage 1) in en bezorgt hij minstens volgende informatie omtrent het bedrijf:

- een situatieschets van de vennootschapsstructuur van de kandidaat.

Indien de kandidaat een projectvoorstel indient in naam van een groep van bedrijven of met het oog op het vormen van een consortium of het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met andere ondernemingen vóór het ingaan van de concessie, vult hij het formulier '**inschrijvingsformulier groepen van bedrijven en**

consortia/samenwerkingsverbanden' (zie bijlage 2) in en bezorgt hij bijkomend minstens volgende informatie omtrent de bedrijven of het consortium/samenwerking:

- naam, adres, telefoonnummer, btw-nummer van alle betrokken bedrijven;
- statuten van de betrokken bedrijven;
- de tekst van de samenwerkingsovereenkomst die de partijen verbindt;
- de aandeelhoudersstructuur.

1.2.2 Financiële slagkracht

Om aan te tonen dat hij over de nodige financiële slagkracht beschikt om te waarborgen dat zijn projectvoorstel effectief gerealiseerd en geëxploiteerd kan worden, legt de kandidaat volgende documenten voor:

- een businessplan op hoofdlijnen, waaruit onder meer de inbreng van eigen middelen blijkt;
- de geauditeerde jaarrekeningen van de laatste twee boekjaren van de kandidaat, evenals van de eventuele moederonderneming;
- een bewijs van een verzekering tegen beroepsrisico's.

Indien de kandidaat een projectvoorstel indient in naam van een groep van bedrijven of met het oog op het vormen van een consortium of het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met andere ondernemingen vóór het ingaan van de concessie, verstrekt de kandidaat bijkomende volgende inlichtingen:

- de geconsolideerde, geauditeerde jaarrekening van de laatste twee boekjaren, indien beschikbaar. Zo niet volstaan de individuele geauditeerde jaarrekeningen van de verschillende entiteiten die aan het consortium of de samenwerking deelnemen.

1.2.3 Ervaring en deskundigheid

Om aan te tonen dat hij over relevante deskundigheid beschikt om het project te realiseren en te exploiteren levert de kandidaat het volgende aan:

- inzichten aangaande de haalbaarheid van het businessplan;
- de relatieve omvang van de projectactiviteit t.o.v. diens eventuele hoofd- en nevenactiviteiten en de evolutie ervan in de tijd;
- de locaties waar de eventuele hoofd- en nevenactiviteiten worden of werden uitgevoerd;
- de eventuele marktpositie van het bedrijf in de projectactiviteit, de evolutie van deze marktpositie en de in het businessplan voorziene toekomstige evolutie van de marktpositie.

1.2.4 Bijkomende inlichtingen

MLSO behoudt zich het recht voor om op basis van de verstrekte gegevens bijkomende inlichtingen omtrent het projectvoorstel op te vragen.

Tot een maand na de uiterste indieningsdatum kan MLSO vragen de ingediende projectvoorstellen en de verplichte informatieverstrekking omtrent de kandidaatstelling te vervolledigen met het oog op ontvankelijkheid/selectie.

1.3 Indiening en behandeling van het projectvoorstel

De kandidaatstelling mag zowel op papier als digitaal en in het Nederlands of het Engels gebeuren.

De kandidaatstelling moet samen met alle gevraagde informatie worden ingediend bij:

Maatschappij Linkerscheldeover

Sint-Paulusplein 27, 9120 Kallo

of op elektronische wijze op volgend e-mailadres:

svn.dedycker@maatschappijlso.be

De **uiterste indieningsdatum** voor een projectvoorstel is **22 maart 2019**.

Indien MLSO vóór het verstrijken van de uiterste indieningsdatum over nieuw verworven inzichten beschikt omtrent de door haar gewenste strategische visie voor de site, dan zal zij aan deze nieuwe informatie brede bekendheid geven. Kandidaten die op het ogenblik van de bekendmaking van de nieuwe informatie hun kandidaatstelling reeds hadden ingediend krijgen de mogelijkheid hun kandidaatstelling in het licht hiervan te herwerken, rekening houdend met de uiterste indieningsdatum.

MLSO behoudt zich het recht voor de termijn waarbinnen projectvoorstellen kunnen worden ingediend te verlengen. In dat geval wordt de aangepaste datum van uiterste indiening bekend gemaakt.

2 Toewijzing op basis van projectvoorstel

De toewijzingsprocedure betreft geen procedure tot gunning van een overheidsopdracht in de zin van de overheidsopdrachtenregelgeving.

Deze bevraging betreft de toewijzing van een domeinconcessie, waardoor de bevraging wordt georganiseerd in overeenstemming met de beginselen van behoorlijk bestuur.

2.1 Verloop van de procedure

Met het oog op de toewijzing van een deel of het geheel van de percelen aan één of meerdere kandidaten worden de in overweging genomen (ontvankelijke en geselecteerde) projectvoorstellen beoordeeld en vergeleken.

Het in overweging hebben genomen van de projectvoorstellen verplicht MLSO niet om tot toewijzing over te gaan, noch kunnen er door de betrokken kandidaten rechten geput worden op enige domeinconcessie. Met het oog op een optimale invulling van de site en rekening houdend met de kwaliteit en kwantiteit van de in overweging genomen projectvoorstellen, behoudt MLSO zich het recht voor om niet, of niet voor de gehele zone, tot toewijzing over te gaan.

Met het oog op een optimale invulling van de site behoudt MLSO zich het recht voor om met één, met meerdere of met alle in overweging genomen kandidaten, tegelijk of afzonderlijk, besprekingen aan te gaan.

Met het oog op een maximale benutting van de oppervlakte van het terrein behoudt MLSO zich, in het kader van en als voorwaarde voor een beslissing tot toewijzing, het recht voor om afwijkingen van de door de kandidaat gewenste locatie en oppervlakte ter realisatie van zijn projectvoorstel te vragen.

Na een gedeeltelijke of niet-toewijzing van één of meerdere percelen, kan MLSO een nieuwe bevraging organiseren, waartoe ook nieuwe kandidaten en/of nieuwe projectvoorstellen zullen kunnen worden toegelaten.

2.2 Beoordeling en vergelijking van de in overweging genomen projectvoorstellen

De vergelijking van de projectvoorstellen vindt plaats op basis van onderstaande criteria. Aan de kandidaten wordt gevraagd deze aspecten te bespreken aan de hand van het inschrijvingsformulier en volgens onderstaande beschrijvingen.

2.2.1 De mate waarin de activiteiten havenlogistieke activiteiten of andere havenactiviteiten inhouden en waarom deze activiteiten specifiek binnen het havengebied uitgevoerd moeten worden. Verduidelijking beoordeling criterium havenlogistiek: De kandidaten worden volgens onderstaande indeling beoordeeld op de mate waarin zij een logistieke speler zijn:

Logistiek 0.0: bedrijven die uitsluitend productie- of dienstenactiviteiten voeren zonder enige vorm van eigen opslag of verzendingen. In de mate waarin

dergelijke bedrijven ook hun eigen producten opslaan en verdelen, worden zij door MLSO geclassificeerd als bv. logistiek 0.6.

Logistiek 1.0: Een voorbeeld van dergelijke bedrijven zijn de vervoerders die transporten uitvoeren binnen de haven. De mate waarbij bv. een kortstondige opslag binnen de eigen site wordt gehouden kan dan aanleiding zijn voor MLSO om een classificatie van bv. logistiek 1.4 toe te kennen.

Logistiek 2.0: Havenbedrijven voor wie opslag van langere duur de hoofdactiviteit is. Worden kleinere eenheden verder verdeeld via de haveninfrastructuren over of buiten Europa, dan kan door MLSO een classificatie als bv. logistiek 2.4 of 2.7 toegekend worden in functie van de intensiteit.

Logistiek 3.0: Logistieke bedrijven met toegevoegde waarde zoals herverpakken, labelen, controleren enz.... Ook hier zal de wijze van herverzendingen (bv. homogene vs. heterogene partijen enz...) bepalend zijn voor de toekenning van het 2^e classificatiecijfer door MLSO.

Logistiek 4.0: Bedrijven met een hoge toegevoegde waarde binnen de logistieke keten: niet louter herverpakken, maar ook transformeren of modificeren van goederen. Opnieuw zal de wijze van herverzending bepalend zijn voor een fijnere gradatie door MLSO. Logistiek 4.0 hanteren we als de hoogste classificatie om te bepalen in welke mate een bedrijf werkelijk logistieke activiteiten voert.

- Geef aan of het gaat het om een SEVESO-bedrijf. Indien ja:
 - Kan uw bedrijf, in kader van het groepsrisico, gevestigd worden in de nabijheid van plaatsen waar grote groepen mensen verblijven (bv. kantoren, recreatiegebieden)? Op welke afstand (grootteorde) verwacht u dat de risicocontouren van het plaatsgebonden menrisico gaan liggen (10-5, 10-6, 10-7)?
 - Kan uw activiteit een beperking inhouden op de activiteiten op omliggende percelen, buiten de door u voorziene oppervlakte?
- Wat is de verwachten evolutie van de activiteiten (alle elementen beoordeeld op 1, 5 en 9 jaar na realisatie)
 - De eventuele eigen productie;
 - De aangevoerde grondstoffen voor productie of voor opslag en verder vervoer;
 - De aangevoerde goederen voor verdere logistieke verwerking en distributie;

- 2.2.2 De mate waarin het project bijdraagt tot versterking, synergie en diversificatie van het platform van de haven van Antwerpen.
- 2.2.3 De (bedrijfsinterne) toegevoegde waarde-creatie die met de realisatie van het voorgestelde project gepaard gaat, per ha bruto vloeroppervlakte. De kandidaat geeft eveneens aan hoe hij deze heeft berekend.
- 2.2.4 De mate waarin door het project kosten- en schaalvoordelen kunnen worden bereikt.
- 2.2.5 Het aantal werkgelegenheidsplaatsen (voltijdsequivalenten) dat rechtstreeks wordt gegenereerd in de realisatie- en exploitatiefase per ha bruto vloeroppervlakte, zowel bij inbedrijfstelling als in de toekomst;
- Welke zijn de voornaamste vakkbekwaamheden die vereist zijn, inclusief aantal voltijdse banen per vaardigheid (bedienden, havenarbeiders, managementfuncties, ...)?
 - Ziet u mogelijkheden voor sociale tewerkstelling (bv.: integratie sociale enclave, diensten uitbesteden aan sociale dienstverleners, jobsculpting/jobscraping op maat van sociale profielen)?
- 2.2.6 De directe onroerende investeringen die nodig zijn voor de uitvoering van het voorgestelde project, per m².
- 2.2.7 Ruimte-efficiëntie (m³ opgeslagen product per m² bruto vloeroppervlakte);
- De gewenste oppervlakte van het havendomein dat de kandidaat in gebruik wil nemen;
 - De gewenste bruto vloeroppervlakte voor de industriële gebouwen;
 - Eventuele kantoren en randfaciliteiten (parkeerplaatsen, servicegebouwen, etc.).
 - Wijze van opslag (tanks/magazijnen/containers/open lucht)
 - Wat is de mogelijke impact wanneer van deze door de kandidaat gewenste hoeveelheden wordt afgeweken? De kandidaat geeft ook zijn voorkeurslocatie van de in deze bevraging betrokken kavels aan, en de redenen daarvoor.
- 2.2.8 Concrete vertaling van de bestaande inrichtingsstudie (zie bijlage 6) (dit geldt als richtinggevend document) in uw project. Verduidelijking: *Het ontwerp en de inrichting van het Logistiek Park houdt in hoge mate rekening met een eindbeeld binnen een omgeving waar het aangenaam is om te werken, zaken af te handelen, en waar uw bezoekers graag komen en zich welkom voelen. Dit heeft zowel te maken inspanningen vanuit MLSO zoals groenaanleg rond en doorheen het logistiek park en een centrale waterpartij, maar evenzeer met bv. de door MLSO beoogde lay-out van*

magazijnen en kantoren, waar laad- en loskades niet storend mogen werken op zichtlocaties, met een verzorgd eindbeeld waarbij hoogtelijnen, in- of uitspringende elementen, kleuren e.d. mee bepalend zullen zijn voor onze houding t.a.v. de stedenbouwkundige vergunningen.

2.2.9 De modal split tussen de verschillende vervoersmodaliteiten (zeevervoer, binnenvaart, spoor, weg of pijpleiding) die ingezet worden voor het vervoer van goederen;

- o Wat zijn de geraamde transportstromen op jaarbasis die via de uitvoering van het projectvoorstel zullen gerealiseerd worden via de diverse vervoersmodaliteiten? De kandidaat splitst deze uit in: aan- en afvoer, totale jaarlijkse tonnage en aantal vervoersbewegingen.
- o Zijn er specifieke vereisten m.b.t. de toegang tot bepaalde vervoersmodi? Zo ja, welke?

2.2.10 **Duurzaamheid.** MLSO draagt duurzaamheid hoog in het vaandel. Ook de daarmee verbonden Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties (lees meer op <https://www.sdgs.be/nl>), tracht MLSO mee te verwezenlijken. Ook in ons concessiebeleid wordt dit meegenomen. Geef daarom aan wat uw voornemens zijn omtrent het in de praktijk brengen van duurzaamheid.

- o Op welke wijze zal uw vestiging duurzaam omspringen met people-aspecten? bv.: arbeidsomstandigheden, veiligheid, gezondheid werknemers, woon-werkverkeer, etc.
- o Welke inspanningen zal uw bedrijf leveren wat planet-aspecten betreft? bv.: zuinig ruimtegebruik, watergebruik, waterrecuperatie, uitstoot CO₂, NO_x, SO_x, energiebesparing, directe impact op onmiddellijke leefomgeving, afvalbeheer, biodiversiteit, etc.
 - Geef het verwacht energieverbruik op (type en kwantiteit/type) en of u van plan bent zelf energie op te wekken. Zo ja, op welke manier en wat is het geschatte volume? (bv: WKK, zonnepanelen, ...)
 - Welke waterbehoeftes heeft uw projectvoorstel? Wordt er aan waterrecuperatie gedaan, op welke manier en met welk doel? Hoe zal de zuivering geschieden? Geef ook hier de geschatte behoeftes (uitgesplitst in proceswater, drinkwater en koelwater) en gerecupereerde volumes weer (bv: voor sanitair water, hergebruik in processen, etc.)
- o Welke inspanningen voorziet u wat prosperity-aspect betreft? bv.: duurzame bedrijfsvoering, gezond financieel beleid, social policy naar onmiddellijke omgeving toe, etc.

2.2.11 **Bijdrage bedrijventerreinmanagement.** MLSO wil voor Logistiek Park Waasland fase West inzetten op bedrijventerreinmanagement. Kortweg is het de bedoeling om, samen met de bedrijven die zich hier vestigen, een eenvoudige structuur op te richten (bv. vzw of dergelijke) waaronder taken gezamenlijk kunnen opgenomen worden, om zo samen kosten te besparen door schaalvergroting en verbeterde efficiëntie. Taken die voor elk individueel bedrijf te hoog gegrepen zijn qua kostprijs of inspanning, kunnen haalbaar worden door bundeling met meerdere bedrijven en een grote toegevoegde waarde bieden. Dit willen we samen met de bedrijven doen die zich hier zullen vestigen en die daardoor (op kostendelende basis) lid dienen te zijn van de BTM-structuur. Wij geloven erg sterk in de meerwaarde hiervan voor elke kandidaat-concessionaris die zich hier wil vestigen. Als kandidaat houdt u hier best rekening mee. Verduidelijking: Projecten die door deze BTM-structuur zullen gerealiseerd worden dienen vooraf te worden onderschreven door 2/3 van het aantal bedrijven die samen minstens 2/3 van de (via openbare bevraging) aangeboden bedrijfsoppervlakte vertegenwoordigen. Elk van de gevestigde bedrijven kan dan genieten van de voordelen van deze projecten en draagt bij in de kosten ervan.

- Welke opportuniteiten ziet u hierin voor uw bedrijf? Welke faciliteiten acht u nuttig voor uw bedrijf?
- Geef aan of een verzamelgebouw met enkele gemeenschappelijke diensten voor uw bedrijf nuttig kan zijn. Onderstaande voorbeelden van gemeenschappelijke diensten zijn niet – limitatief. Vul eventueel aan met eigen voorstellen.
 - Multimediale en polyvalente vergader- of ontvangstruimte (zo ja: voor hoeveel personen ?)
 - Gedeelde kantine/keukenfaciliteiten?
 - Voorzien in modulair uitbreidbare bouwvolumes in functie van toekomstige faciliteiten? (denk bv. aan fitness, strijkdienst, ophaalpunt boodschappen, etc.)

2.2.12 **de timing waarbinnen de kandidaat verwacht dat het voorgestelde project gerealiseerd en operationeel kan zijn, inclusief bouwfasen.**

In het inschrijvingsformulier dienen al deze elementen besproken te worden. MLSO behoudt zich het recht voor om op basis van de verstrekte gegevens bijkomende inlichtingen omtrent het projectvoorstel op te vragen.

Indien omtrent deze criteria door MLSO verdere verfijningen of verduidelijkingen worden aangebracht gedurende de toewijzingsfase, dan worden de kandidaten hiervan op de hoogte gesteld. Zij krijgen in functie hiervan – te rekenen vanaf de datum van bekendmaking van deze verfijningen of verduidelijkingen – een maand tijd om hun ingediend projectvoorstel te optimaliseren.

De verschillende projectvoorstellen worden aan de hand van de beoordelingscriteria getoetst en gerangschikt. Het daaruit voortvloeiende toewijzingsvoorstel wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

2.3 Bekendmaking van de resultaten van de toewijzingsprocedure

Na de formele goedkeuring door de Raad van Bestuur stelt MLSO alle kandidaten op transparante wijze in kennis van de resultaten van de afgeronde toewijzingsprocedure. Deze informatie wordt minstens bekendgemaakt via e-mail en in de taal waarin de kandidaatstelling werd ontvangen (Nederlands of Engels).

3 Informatie betreffende de exploitatie van de site

In dit hoofdstuk ontvangt de kandidaat meer informatie betreffende de exploitatie van de site **na** toewijzing. Deze informatie dient louter voor het goede begrip van de kandidaat-concessionaris omtrent het vervolgtraject na een eventuele toewijzing.

MLSO beheert zijn haventerreinen door de uitgifte van domeinconcessies. Het verkoopt of verhuurt geen grond. Op basis van de projectvoorstellen, de ermee samenhangende verbintenissen en de resultaten van de toewijzingsprocedure zoals beschreven sluit MLSO met de kandidaten die het projectgebied, of een gedeelte ervan, zijn toegewezen concessieovereenkomsten af.

Uw ingediend projectvoorstel, inclusief eventuele aanpassingen volgend uit de onderhandelingen, betreft een essentieel onderdeel van de domeinconcessie. Het project dient correct en duidelijk tussen partijen vastgesteld te worden teneinde hun verdere contractuele relaties met betrekking tot de domeinconcessie te bepalen.

De concessieovereenkomst is opgebouwd uit de Algemene Voorwaarden, de Bijzondere Voorwaarden en het ingediend projectvoorstel.

3.1 Algemene voorwaarden voor concessies in het havengebied

De 'Algemene voorwaarden voor concessies in het havengebied van Antwerpen' (hierna 'Algemene Voorwaarden') (zie bijlage 3) vormen de basis van het concessiebeleid van MLSO en gelden voor alle bestaande en toekomstige concessies die worden toegekend door MLSO. Zij maken integraal deel uit van de concessieovereenkomst en zijn derhalve van toepassing op alle toegekende concessies in het kader van de ontwikkeling van deze site.

De termijn van de concessie wordt berekend op basis van artikel 4 van de Algemene Voorwaarden. De kandidaat-concessionaris wordt er op gewezen dat MLSO een concessievergoeding (uitgedrukt in EUR/m²/jaar) aanrekent. Deze concessievergoeding wordt jaarlijks vastgesteld door de Raad van Bestuur van MLSO. De concessievergoeding wordt per kwartaal gefactureerd. De geldende tarieven zijn te raadplegen op: www.mlso.be

De betrokken concessievergoeding voor de in de bevraging betrokken zone wordt conform de Algemene Voorwaarden bepaald op basis van volgende criteria:

- aard van de activiteiten;
- aard van de terreinen.

3.2 Bijzondere voorwaarden (niet - limitatief)

In de concessieovereenkomst kunnen, in functie van de onderhandelingen, bijkomende bijzondere voorwaarden toegevoegd worden. Op niet-limitatieve wijze worden er hier reeds een aantal weergegeven.

3.2.1 Efficiënt gebruik van de ruimte

De kandidaat-concessionaris wordt ervan op de hoogte gebracht dat de concessieovereenkomst bepalingen omvat met betrekking tot ruimtelijke prestaties (d.w.z. de ruimtelijke bezetting, ruimtelijke inrichting en het gebruik van de ruimte) met als doel deze prestaties te blijven stimuleren en evalueren.

3.2.2 Staat van het terrein

Het terrein wordt in concessie verleend in de staat waarin het zich bevindt.

3.2.3 Grondafname

De kandidaat-concessionaris wordt ervan op de hoogte gebracht dat aan ieder perceel waarover een concessie verleend wordt een verplichte afname en verwerking van het thans aanwezige zand verbonden is.

3.2.4 Concessiegrenzen

De kandidaat-concessionaris wordt erop gewezen dat de exacte concessiegrenzen worden bepaald door MLSO na aanvang van de concessie conform Artikel 1 van de Algemene Voorwaarden.

3.2.5 Bouwtoelating

De kandidaat-concessionaris dient, voorafgaand aan het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag, bij MLSO een bouwtoelating aan te vragen.

TECHNISCHE FICHE TEN BEHOEVE VAN DE INGEBUIKNEMING VAN HET PROJECTGEBIED

De inname van de terreinen voor de realisatie en beheer van industriële projecten zal geschieden met inachtneming van de hieronder vermelde randvoorwaarden.



1 Randvoorwaarden

1.1 Het projectgebied

- De kandidaat-concessionaris staat zelf in voor het nemen van de nodige maatregelen tot het bekomen van de vereiste stabiliteit van de ondergrond voor het oprichten van bouwwerken en/of de uitvoering van andere activiteiten in het kader van het in te dienen projectvoorstel. Op aanvraag kan de kandidaat-concessionaris eigen onderzoek verrichten (op eigen kosten) teneinde een zicht te krijgen op de huidige toestand van de ondergrond.
- De kandidaat-concessionaris staat (op zijn kosten, risico en verantwoordelijkheid) in voor het uitvoeren van al het nodige onderzoek i.v.m. de ingebruikneming van terreinen, alvorens op zijn risico en verantwoordelijkheid (incl. stabiliteit) hierop enig(e) bouwwerk op te richten / activiteit te ontwikkelen.
- De kandidaat-concessionaris dient ermee rekening te houden dat het projectgebied gelegen is in de nabijheid van een KMO-zone, woongebied, (andere) SEVESO-bedrijven, etc.

- De kandidaat-concessionaris wordt ervan op de hoogte gebracht dat aan ieder perceel waarover een concessie verleend wordt een verplichte afname en verwerking van het thans aanwezige zand verbonden is.

1.2 Infrastructuur

1.2.1 Ontsluiting

De percelen hebben geen directe toegang tot water- en spoorontsluiting. De percelen zijn voor het wegvervoer toegankelijk via de Steentijdstraat. In functie van de geraamde wegverkeersvolumes die worden gegenereerd door de voorgestelde activiteit dient op het terrein voldoende ruimte te worden voorzien voor het bufferen van vrachtverkeer en het parkeren van personen- en vrachtwagens.

1.2.2 Nutsvoorzieningen

De kandidaat-concessionaris staat zelf in voor het opvragen van de exacte specificaties en locatiegegevens van de aanwezige nutsvoorzieningen via het KLIP/KLIM-portaal (<https://klip.vlaanderen.be>).

1.3 Bijzondere milieuaandachtspunten

1.3.1 Bodem

De gronden die in concessie gegeven worden, zijn gronden die voorheen als landbouwgrond werden ingezet. De OVAM heeft geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Bodemattesten worden door MLSO voorzien op het moment van concessieverlening.

1.3.2 Afvalwater

Het terrein beschikt niet over een **gescheiden openbaar rioleringsstelsel**.

- Conform de vigerende Vlaamse milieureglementering moet de lozing van alle huishoudelijk afvalwater gezuiverd worden door middel van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of opgevangen en afgevoerd worden voor externe verwerking.
- Subafdelingen 4.2.8.1. van Vlarem II zijn van toepassing. Raadpleeg: <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?wold=23926>
- Het sanitair- en proceswater wordt, net als het hemelwater, geloosd in de wadi, via de aanwezige rioolbuizen en/of grachten.

1.3.3 Hemelwater

Het hemelwater dat op de bedrijfskavels en wegen valt zal infiltreren via de wadi (die deel uitmaakt van de centrale groenas). Bij piekmomenten kan het hemelwater via een overloop worden doorgevoerd naar de Noord-Zuidverbinding.

- De gewestelijke verordening hemelwater is van toepassing.

- Raadpleeg: www.ruimtelijkeordening.be/Verordeningen/Hemelwater.

1.4 Overige voorschriften

1.4.1 Project-MER

Voor de ontwikkeling van het Logistiek Park Waasland werd een MER opgesteld, goedgekeurd door de Cel MER op 14 oktober 2014. De kandidaat-concessionaris dient hiermee rekening te houden bij de concrete realisatie van het projectvoorstel. Het MER is opvraagbaar bij MLSO op het e-mailadres: sven.dedycker@maatschappijlso.be

1.4.2 Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan is een richtinggevend en dynamisch document dat de kandidaat-concessionaris helpt bij het uitwerken van zijn projectvoorstel.

- Op alle percelen dient een visuele en architecturale kwaliteit van de gebouwen en buitenruimten te worden nagestreefd, conform het inrichtingsplan (zie bijlage 6).

1.4.3 Stedenbouwkundige voorschriften

- De stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Afbakening Zeehavengebied Antwerpen – havenontwikkeling Linkeroever, inzonderheid art.L4 (Specifiek regionaal bedrijventerrein voor transport, distributie en logistiek – Logistiek Park Waasland) en art. L7 (bouwvrije strook) zijn van toepassing. Voor verdere informatie, raadpleeg de relevante voorschriften van het GRUP (kaart + toelichting, zie bijlagen 4 en 5).

1.4.4 Afstandsregels voor het vermijden van brandoverslag tussen gebouwen

De voorschriften uit de federale basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen zijn van toepassing. Raadpleeg: https://www.besafe.be/sites/default/files/2018-03/kb_fed_basisnorm.pdf

1.5 Dienstverlening MLSO

Kandidaten kunnen beroep doen op MLSO voor het inwinnen van advies met het oog op het doorlopen van een vergunningstraject na toewijzing. MLSO stelt eveneens bijkomende informatie ter beschikking indien gewenst en begeleidt desgevraagd kandidaat-concessionarissen, vooral met betrekking tot hoger vermelde regelgevingen en voorschriften.

Naast de beschikbare plannen, biedt MLSO de mogelijkheid om een plaatsbezoek in te plannen zodat kandidaat-concessionarissen de site beter in kunnen schatten.

TE CONSULTEREN EN TE DOWNLOADEN DOCUMENTEN

- 1 Inschrijvingsformulier voor individuele bedrijven
- 2 Inschrijvingsformulier voor groepen van bedrijven en consortia
- 3 Algemene voorwaarden voor concessies in de haven
- 4 Relevante voorschriften van het GRUP - kaart
- 5 Relevante voorschriften van het GRUP – toelichting
- 6 Inrichtingsstudie Logistiek Park Waasland d.d. 28.01.2015
- 7 Kaarten inrichtingsstudie
- 8 Detailplan percelen en wegenis