

CONCESSIEHOUDER GEZOCHT

TERREIN MET GEBOUWEN AAN HET STRAATSBURGDOK



AG Vespa zoekt een concessiehouder voor een terrein met gebouwen en constructies, in het noorden van Antwerpen aan het Straatsburgdok. De nieuwe concessie start ten vroegste op 1 januari 2034. Het terrein is gelegen tussen Groenendaallaan 399, de Straatsburgdok Noordkaai en de Straatsburgbrug.

We zoeken een concessiehouder die het terrein kwalitatief zal (her) ontwikkelen met respect voor de omgeving en de ruimtelijke context. De domeinconcessie wordt toegekend voor een termijn van 30 jaar. Deze langdurige concessieperiode moet de concessiehouder voldoende zekerheid bieden om de noodzakelijke investeringen en ontwikkelingen op een kwalitatieve wijze te realiseren.

Geïnteresseerden kunnen een bieding met projectvoorstel uitbrengen onder gesloten omslag uiterlijk dinsdag 11 januari 2027 om 10 uur.

 Groenendaallaan
2030 Antwerpen

 Oppervlakte:
Circa 10.951 m²

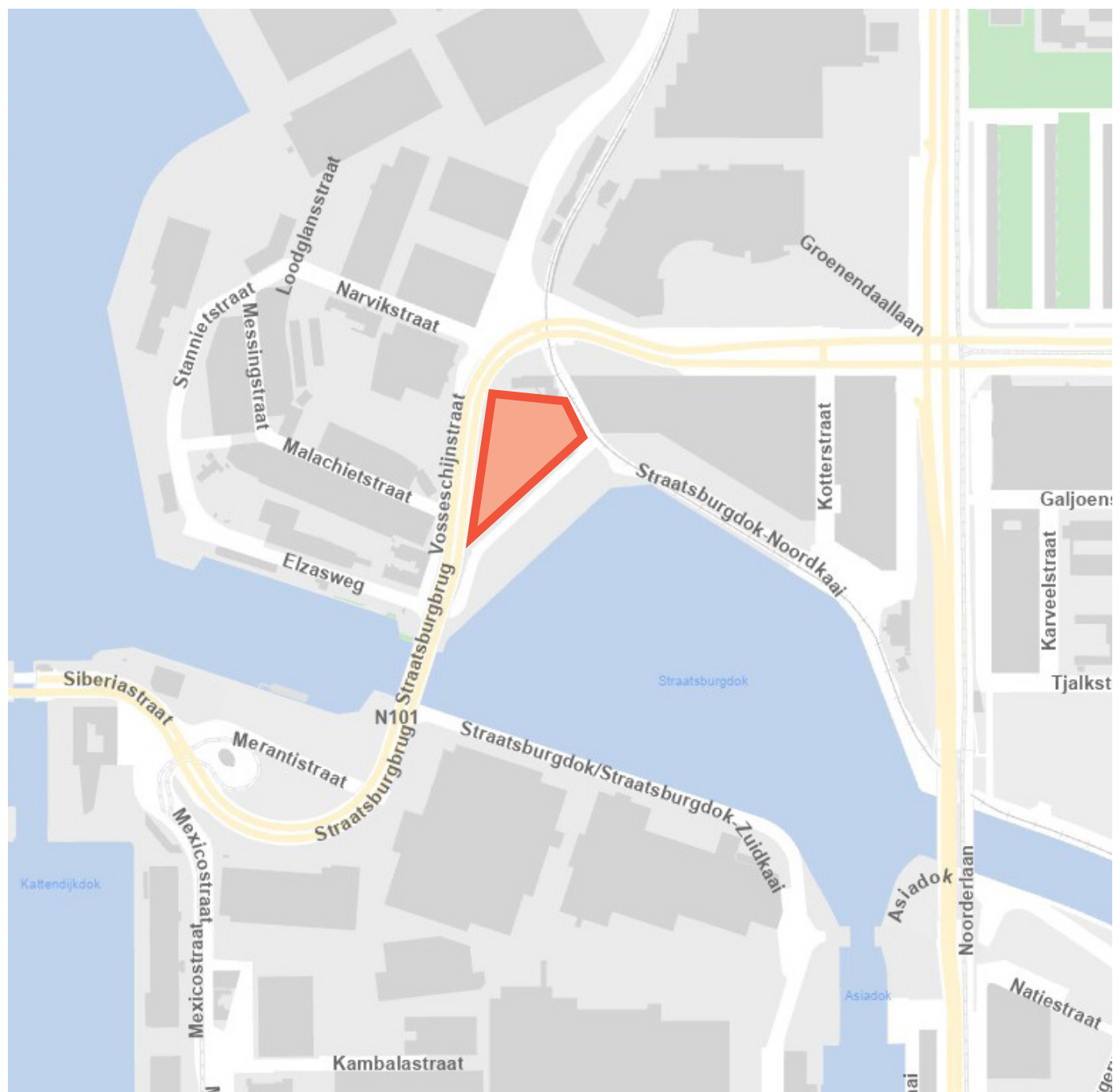
 Duurtijd: 30 jaar

Type overeenkomst:	domeinconcessie
Minimale vergoeding:	164.265 euro/jaar
Deadline indiening:	11 januari 2027 om 10 uur
Hoe voorstel indienen:	onder gesloten omslag
Info en documenten:	www.agvespa.be/te-koop-te-huur

Omgeving

Het in concessie te geven terrein is gelegen aan het Straatsburgdok, ten noorden van Antwerpen, nabij de Noorderlaan, een belangrijke verkeersas tussen het stadscentrum en het noordelijk havengebied.

Het terrein bevindt zich in de omgeving van de wijken luchtbal en Mexico-eiland en in de nabijheid van de op- en afritten van de Antwerpse ring.



Beschrijving van het terrein met gebouwen

Het kadastraal perceel heeft een oppervlakte van circa 11.035 m² en is vrijwel volledig verhard. De exacte oppervlakte zal worden vastgesteld op basis van het definitieve opmetingsplan van de beëdigd landmeter en zal worden meegedeeld van zodra dit beschikbaar is.

Het voorlopig plan kan u terugvinden als **bijlage 3** bij deze bundel.

De oppervlakte van het in concessie te geven terrein bedraagt circa 10.951 m². Op het terrein bevinden zich gebouwen - kantoorgebouw en twee magazijnen - en constructies.

Een oppervlakte van circa 84 m² op de oostelijke hoek van het perceel, waarop zich een hoogspanningsmast bevindt, maakt géén deel uit van de concessie. Er bevinden zich bovengrondse hoogspanningsleidingen langs twee zijden van deze mast.

De kandidaat-concessiehouder aanvaardt het terrein, de aanwezige gebouwen en constructies in de staat waarin deze zich bevinden op moment dat de concessie aanvangt en staat in voor alle risico's daaraan verbonden.

Voornaamste aandachtspunten

Bodem

Het perceel wordt beschouwd als risicoground en is opgenomen in het grondeninformatieregister.

Uit het oriënterend bodemonderzoek van 9 juli 2026 (**bijlage 7**) volgen onderstaande gebruiksadviezen en vereiste maatregelen:

1. Op basis van de standaardprocedure voor een oriënterend bodemonderzoek wordt dit perceel als asbestverdacht beschouwd. Een eventuele asbestverontreiniging vormt, mits deze voldoende afgedekt is en blijft, geen risico. Voor deze mogelijke verontreiniging zijn momenteel dan ook geen bijkomende onderzoeks- of saneringsmaatregelen vereist.

Bij grondverzet en wijzigingen in het terreingebruik gelden evenwel volgende gebruiksadviezen:

- GA1: door de grondverzetsregeling zijn er beperkingen voor het gebruik van uitgegraven bodem, bij graafwerken is het aangewezen om maatregelen te nemen om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen;
- GA3a: het is niet aangewezen om de bestaande verharding op het terrein weg te nemen;
- GA3d: wijzigt het terreingebruik door bijvoorbeeld afbraak of nieuwbouw, dan is een evaluatie van de mogelijke risico's aangewezen.

2. Overeenkomstig het Bodemdecreet en op basis van het oriënterend bodemonderzoek van 9 juli 2026 zijn voor deze locatie bijkomende bodemonderzoeken vereist voor volgende verontreinigingen:

- Minerale olie - uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek
- PFAS - uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek

De beëindiging van huidige concessie kan slechts plaatsvinden nadat aan de toepasselijke bepalingen van het Bodemdecreet is voldaan.

Hoewel ernaar wordt gestreefd tijdig aan deze verplichtingen te voldoen, kan niet worden uitgesloten dat de uitvoering ervan impact heeft op de voorziene aanvangsdatum van de nieuwe concessie.

Kandidaat-concessiehouders dienen hiermee rekening te houden bij de opmaak van hun biedingsdossier.

Het bodemattest kan u terugvinden als **bijlage 6** bij deze bundel.

Watertoets

Het terrein beschikt over een pluviale perceel- en gebouwscore D, wat volgens de Vlaamse watertoets wijst op een verhoogd risico op wateroverlast bij intense regenval.

Deze score kan gevolgen hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein en aanleiding geven tot specifieke vergunningsvoorwaarden.

Kandidaat-concessiehouders dienen hiermee rekening te houden en de impact ervan op eventuele ontwikkelingsplannen vooraf zorgvuldig te onderzoeken.

Het overstromingsrapport kan u terugvinden als **bijlage 8** bij deze bundel.

Gebouwen en constructies

De bestaande gebouwen en constructies op het terrein zijn gedurende de looptijd van de bestaande concessieovereenkomst eigendom van huidige concessiehouder.

Eén van de gebouwen - bestemd als kantoorruimte - werd deels opgericht op het in concessie te geven terrein én deels op het aangrenzend perceel. Beide delen vormen samen een bouwtechnisch onlosmakelijk geheel. Behoudens andersluidend akkoord zal huidige concessiehouder vóór aanvang van de nieuwe concessie een fysieke afscheiding voorzien in het gebouw, overeenstemmend met de eigendomsgrenzen.

Het deel van dit gebouw dat zich bevindt op het in concessie te geven terrein zal, net als de overige twee gebouwen - bestemd als magazijn - op het terrein, bij het einde van huidige concessie in eigendom overgaan aan AG Vespa en deel uitmaken van de nieuwe concessie.

Wat de overige constructies betreft:

- een tankpiste met ondergrondse dieseltank van 40.000 L, bovengrondse Adbluetank van 3.000 L, KWS-afscheider en aanhorigheden;
- een bovengrondse stookolietank van 3.000 L en aanhorigheden;

beschikt AG Vespa bij het einde van de huidige concessie over de keuze om deze geheel of gedeeltelijk in eigendom over te nemen of te laten afbreken.

De kandidaat-concessiehouder dient zich vóór het indienen van zijn bieding voldoende te informeren over de staat en geschiktheid van de gebouwen en constructies. AG Vespa biedt hierover geen garanties.

AG Vespa zal geen onderhouds-, herstellings- of renovatiewerken uitvoeren aan het terrein, de gebouwen of de constructies. Alle werken zijn volledig ten laste van de kandidaat-concessiehouder. Alle kosten en risico's hieraan verbonden behoren uitsluitend tot diens verantwoordelijkheid.

In zijn voorstel licht de kandidaat-concessiehouder toe welke visie hij heeft op het behoud, aanpassing, vervanging of heropbouw van de bestaande gebouwen. Daarbij dient minstens de bestaande grondoppervlakte en volume behouden te blijven in het kader van de watertoets. Hij beschrijft eveneens zijn visie op de overige constructies op de site, evenals op eventuele nieuwe gebouwen die hij zal oprichten.

Erfdienstbaarheden

Op het terrein bevindt zich een hoogspanningsmast dewelke eigendom is van Elia.

Er zijn wettelijke horizontale en verticale veiligheidsafstanden van toepassing voor alle activiteiten nabij bovengrondse hoogspanningslijnen.

Elia dient te allen tijde toegang te verkrijgen tot de mast voor onderhoud, herstel en exploitatie.

Het veiligheidsadvies en bijhorende plannen kan u terugvinden als **bijlage 10** bij deze bundel.

Omgevingswerken

In het kader van de realisatie van de Oosterweelverbinding zijn een deel van de kades en het Straatsburgdok gedurende meerdere jaren in gebruik als werf- en overslagzone.

Volgens huidige planning zullen deze werken afgerond zijn vóór aanvang van de nieuwe concessie vanaf 1 januari 2034.

Na afloop van de Oosterweelwerken is een heraanleg van de omgeving voorzien. Een concrete visie en timing zijn op heden niet gekend.

Dergelijke werken kunnen aanleiding geven tot tijdelijke hinder en/of wijzigingen van de directe omgeving. Kandidaten dienen hiermee rekening te houden bij de opmaak van hun voorstel.

Stedenbouwkundige voorschriften

De voorschriften van het GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen zijn van toepassing.

Het onroerend goed is volgens het gewestplan Antwerpen (KB 03/10/1979) gelegen in KMO zone. De kandidaat-concessiehouder zal hiermee rekening moeten houden bij een vergunningsaanvraag.

De vastgoedinformatie wordt als **bijlage 4** toegevoegd.

Voor meer informatie over de stedenbouwkundige voorwaarden dient de kandidaat-concessiehouder contact op te nemen met de dienst stedenbouwkundige vergunningen van de stad Antwerpen via het perceleninformatieplatform van de stad Antwerpen <https://perceleninformatieplatform.antwerpen.be>.

Wij adviseren alle kandidaten ten stelligste om contact met deze dienst op te nemen voordat zij een biedingsdossier indienen.

Belangrijkste voorwaarden

Juridische vorm

Domeinconcessie

Voorwerp

Een terrein met gebouwen gelegen te 2030 Antwerpen, Groenendaallaan z/n, Antwerpen, 7de afdeling, sectie G, perceel 2057m², met een perceeloppervlakte van circa 10.951 m².

Een oppervlakte van circa 84 m² op de oostelijke hoek van het perceel, waarop zich een hoogspanningsmast bevindt, maakt géén deel uit van de concessie.

Het terrein met gebouwen (en constructies) wordt in concessie gegeven in de staat waarin het zich bevindt bij aanvang van de concessie.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt in concessie gegeven met alle lijdende en heersende, voortdurende en niet-voortdurende en onzichtbare erfdienstbaarheden en muurgemeenheden waarmee het belast of bevoordeeld zou zijn.

AG Vespa is op de hoogte van volgende erfdienstbaarheid: Hoogspanningsmast en –lijnen.

Termijn

De concessie wordt toegestaan voor een periode van 30 jaar die ingaat ten vroegste op 1 januari 2034.

Een eventuele verlenging kan worden toegestaan voor zover mogelijk en aan alsdan te bepalen voorwaarden en dit voor een maximum van 9 jaar. Dit is geen verplichting in hoofde van AG Vespa.

Vergoeding

De jaarlijkse vergoeding bedraagt minimaal 15 euro/m²/jaar, jaarlijks te indexeren (exclusief kosten en taksen). Op basis van het voorlopig grondplan betekent dit een jaarlijkse vergoeding van 164.265,00 euro. Het definitieve bedrag van de vergoeding zal a rato worden aangepast van zodra de effectieve oppervlakte van het voorwerp is gekend. Kandidaat-concessiehouders zullen in hun bieding vermelden welke vergoeding zij bereid zijn te betalen.

Waarborg

De concessiehouder stelt een waarborg ten bedrage van 40.000 euro om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te garanderen.

Projectvoorstel

De concessiehouder zal het definitief goedgekeurde projectvoorstel uitvoeren.

Vergunningen

De concessiehouder staat zelf in voor het aanvragen en bekomen van al de noodzakelijke vergunningen en bestuurlijke toelatingen om de voorgenomen ontwikkelingsplannen te realiseren. AG Vespa draagt hierin geen enkele verantwoordelijkheid.

Onderhoudsverplichting

Gedurende de volledige duurtijd van de concessieovereenkomst zal de concessiehouder alle onderhouds- en herstellingswerken op zich nemen. Het gaat daarbij zowel om het huurders- als eigenaarsonderhoud. AG Vespa zal geen werken uitvoeren.

De concessiehouder zal ook instaan voor de afsluiting van het goed en eventuele instandhoudingswerken, in afwachting van de herontwikkeling.

Deze onderhoudsverplichting zal, samen met de budgetten die de concessiehouder daarvoor voorziet en de planning van de werken, beschreven worden in de concessieovereenkomst (overeenkomstig het definitieve projectvoorstel).

Omgevingswerken

De concessiehouder is zich bewust van de werken in het kader van de realisatie van de Oosterweelverbinding en de impact daarvan op de omgeving gedurende de komende jaren. Volgens huidige planning zullen deze werken afgerond zijn vóór aanvang van de concessie vanaf 1 januari 2034. Na afloop van de Oosterweelwerken is een heraanleg van de omgeving voorzien. Een concrete visie en timing is niet gekend. De omgevingswerken kunnen op geen enkele wijze aanleiding geven tot vermindering van de concessievergoeding.

Belastingen, lasten en kosten

De concessiehouder draagt alle belastingen, heffingen, lasten en kosten, van welke aard ook zoals onder meer de onroerende voorheffing of eventuele leegstands- of verwaarlozingsheffing.

Bodemgesteldheid

AG Vespa verklaart dat op het goed een risico-inrichting gevestigd is of was. Bijgevolg betreft dit een risicogrond in die zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

AG Vespa verklaart dat een bodemattest werd afgeleverd door OVAM. De concessiehouder verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van de inhoud van dit bodemattest en het oriënterend bodemonderzoek van 9 juli 2026 (**bijlage 6 en 7**).

Einde overeenkomst

Bij het einde van deze overeenkomst, ongeacht de oorzaak ervan, komen alle op dat ogenblik aanwezige gebouwen, constructies, uitgevoerde inrichtings-, aanpassings- en andere werken, alle onroerende goederen kosteloos toe aan AG Vespa.

Procedure – hoe stelt u zich kandidaat?

1. Bieding onder gesloten omslag

Deze oproep valt niet onder het toepassingsgebied van de wetgeving overheidsopdrachten. AG Vespa moet als overheid onder meer de principes van mededinging, transparantie en gelijkheid respecteren. Daarom wordt deze oproep met biedingen onder gesloten omslag georganiseerd. Zo krijgt iedereen die aan de voorwaarden voldoet, de kans om een voorstel in te dienen.

Geïnteresseerde kandidaten zullen een biedingsdossier moeten samenstellen en dit in een gesloten omslag, tijdig aan AG Vespa moeten bezorgen. Op de buitenzijde van de gesloten omslag vermelden kandidaten duidelijk langs de voor- en achterzijde:

**“Bieding concessie Groenendaallaan z/n, 2030 Antwerpen
Omslag niet openen – bieding onder gesloten omslag”**

Kandidaten bezorgen deze gesloten omslag bij het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen (AG Vespa), Paradeplein 25, 2018 Antwerpen **ten laatste op 11 januari 2027 om 10 uur** door afgifte bij het onthaal van AG Vespa (op werkdagen tussen 8.30 uur en 17 uur).

Het volledige dossier, zoals officieel ingediend onder gesloten omslag, dient op eenvoudig verzoek van AG Vespa eveneens digitaal te worden aangeleverd door de kandidaten binnen een termijn van 5 werkdagen na de opening van de biedingen.

De werkwijze voor het digitaal aanleveren van het dossier zal in een afzonderlijke e-mail worden meegedeeld aan de door de kandidaat aangewezen contactpersoon.

In geval van enige tegenstrijdigheid of afwijking tussen het papieren dossier en digitale dossier heeft het officieel onder gesloten omslag ingediende papieren dossier voorrang.

Het is de verantwoordelijkheid van de kandidaat om te zorgen dat het volledige biedingsdossier (voorzien van alle bijlagen) tijdig wordt bezorgd aan AG Vespa.

2. Wat moet een inschrijvingsdossier bevatten om geldig te zijn?

Het biedingsdossier moet **verplicht** een aantal onderdelen bevatten om regelmatig te worden bevonden en in aanmerking te komen voor beoordeling. Je kan dit overzicht gebruiken om na te gaan of het biedingsdossier volledig is.

Document	Wat?	Check?
Biedingsformulier	Bezorg een volledig ingevuld en ondertekend biedingsformulier (met alle bijlagen). Op het biedingsformulier vermeldt u onder meer ook het bedrag dat u bereid bent te betalen als jaarlijkse concessievergoeding (minimaal 164.625 euro) Om regelmatig te zijn, moet u verplicht het formulier gebruiken dat AG Vespa ter beschikking stelt als bijlage 1 .	
Bijlagen biedingsformulier	Werden alle bijlagen die vermeld worden op het biedingsformulier toegevoegd? (uittreksel strafregister, attest sociale bijdragen, attesten buitenlandse inschrijver...)	

Concessieovereenkomst	Bezorg een ondertekende versie van het ontwerp van concessieovereenkomst, dat u kan terugvinden als bijlage 2. Het ontwerp van overeenkomst moet achteraan ondertekend worden, en ook elke bladzijde moet een paraaf bevatten. Het is belangrijk dat u geen wijzigingen aanbrengt aan het ontwerp van overeenkomst. In het kader van de gelijkheid, zal dit ontwerp de basis vormen voor de definitieve concessieovereenkomst (met uitzondering van bepalingen die verband houden met het voorstel zelf – aangeduid in grijs). De overeenkomst moet ondertekend worden door de kandidaat zelf of een rechtsgeldige vertegenwoordiger van de kandidaat.	
Voorstelling	Kandidaten moeten een globale voorstelling van zichzelf bezorgen waarbij één uniek contactpersoon wordt opgeven. Alle verdere communicatie zal verlopen via deze contactpersoon. Voeg dus een korte voorstelling én een contactpersoon toe aan uw voorstel. Indien de kandidaat een nieuwe vennootschap wil oprichten na de gunning, dient hij dit van bij aanvang duidelijk aan te geven in zijn voorstelling.	
Ondertekeningsbevoegdheid	Kopie van de identiteitskaart van de ondertekenaar(s); Indien het een vennootschap betreft: kopie van de integrale versie van de (gecoördineerde) statuten van de kandidaat en de eventuele partner(s), zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad; Bij delegatie van de handtekeningsbevoegdheid: een kopie van de delegatiebeslissing. De indienende persoon of vennootschap zal als contractspartij moeten optreden. Dit kan dus nadien niet meer gewijzigd worden zonder akkoord van AG Vespa (onder de voorwaarden van de concessieovereenkomst), tenzij u duidelijk aangeeft dat een nieuwe vennootschap zal worden opgericht.	
Financieel voorstel	Meer informatie over deze vereisten kan u vinden vanaf bladzijde 11. Een financieel voorstel van minimaal 164.625 euro per jaar, ingevuld op het biedingsdossier	
Projectvoorstel (met bijlagen en stavingsstukken)	Meer informatie over deze vereisten kan u vinden vanaf bladzijde 11. Het gaat onder meer om de bestemming, de voorgestelde renovatie- en de onderhoudswerken.	
Relevante ervaring (met bijlagen en stavingsstukken)	Meer informatie over deze vereisten kan u vinden vanaf bladzijde 12.	

Het biedingsformulier en het ontwerp van de concessieovereenkomst zijn terug te vinden als bijlagen op de website van AG Vespa (www.agvespa.be). Zijn er toch nog vragen? Dan kan je altijd mailen naar tjorven.vandenbroeck@antwerpen.be.

In eerste instantie wordt nagekeken welke dossiers tijdig en rechtsgeldig zijn ingediend. AG Vespa zal dus eerst controleren of alle dossiers de juiste documenten, informatie, bijlagen, handtekeningen, geldige biedingen ... bevatten. In principe zullen enkel de tijdige en volledige dossiers beoordeeld worden op hun inhoud.

Sanctie

Indien een voorstel niet tijdig, volledig en rechtsgeldig ingediend is, kan het ingediende voorstel van verdere beoordeling geweerd worden wegens (substantieel) onregelmatig, onverminderd het recht van AG Vespa om aanvullende of bijkomende informatie aan de kandidaten te vragen om de (substantiële) onregelmatigheid te regulariseren. Dit betreft echter geen verplichting in hoofde van AG Vespa. Dergelijke bijkomende informatie en/of toelichting kan worden gevraagd aan alle, één of meerdere kandidaten (uiteraard zonder de gelijkheid van de kandidaten te schenden).

AG Vespa zal vervolgens nagaan of er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn op de kandidaat, zoals bepaald in punt 2.2 van het biedingsformulier, en kan (dan of in een later stadium) een kandidaat uitsluiten van de procedure indien een uitsluitingsgrond wordt vastgesteld.

Geldig? Dan kijken we verder naar de inhoud!

Van de regelmatige en geldige voorstellen zal een beoordelingscommissie een rangschikking maken op basis van onderstaande criteria:

1. Financieel voorstel – geboden concessievergoeding (60%)
2. Projectvoorstel & haalbaarheid (30%)
3. Relevante ervaring (10%)

De vermelde percentages vertolken het gewicht dat aan de respectievelijke criteria wordt gehecht.

Voorstellen moeten voor elk van de criteria minimaal de helft van de punten behalen. Van zodra duidelijk is dat op één criterium niet minstens de helft van de punten wordt behaald, zal de verdere beoordeling worden stopgezet en kan het voorstel worden geweerd.

De score wordt toegekend op basis van de intrinsieke waarde van het voorstel van de bewuste kandidaat en/of de vergelijking met de voorstellen van andere kandidaten.

Er wordt een score tussen 0 en 5 toegekend op basis van de volgende 5-punten schaal (behoudens voor het criterium 1 “Financieel voorstel”). Om kleine verschillen aan te duiden kan de beoordelingscommissie werken met halve punten (bijvoorbeeld: 3,5 is tussen goed en zeer goed). De score wordt vervolgens herrekend naar de opgegeven weging van het beoordelingscriterium.

- Slecht: 0
- Matig: 1
- Gemiddeld: 2
- Goed: 3
- Zeer goed: 4
- Uitstekend: 5

Beoordelingscriteria

1. Financieel voorstel – geboden concessievergoeding (60%)

De kandidaat-concessiehouder vermeldt in de bieding de jaarlijkse concessievergoeding die hij bereid is te betalen aan AG Vespa.

De minimumbieding bedraagt 164.265,00 EUR per jaar (exclusief alle kosten en taksen van welke aard ook en jaarlijks te indexeren). Voorstellen met een aangeboden concessievergoeding onder de minimumvergoeding, komen niet in aanmerking voor beoordeling.

2. Projectvoorstel – haalbaarheid (30%)

De kandidaat-concessiehouder licht toe welke visie hij heeft op het behoud, aanpassing, vervanging of heropbouw van de bestaande gebouwen en het terrein. Daarbij dient minstens de bestaande grondoppervlakte en volume behouden te blijven in het kader van de watertoets. Hij beschrijft eveneens zijn visie op de overige constructies op de site, evenals op eventuele nieuwe gebouwen die hij zal oprichten.

Hiernaast bezorgt hij de beoogde invulling van het terrein, de gebouwen en constructies (bestemming, inrichting/inplanting terrein, renovatiewerken gebouwen, nieuwbouw, ...).

Het projectvoorstel houdt een planning in van de voorgestelde werkzaamheden.

Het ingediende voorstel moet financieel haalbaar zijn. Kandidaat-concessiehouders dienen dan ook de financiële haalbaarheid aan te tonen.

Kandidaten bezorgen een overzicht van de inrichtingswerken & onderhoudswerken aan het terrein met gebouwen en constructies tijdens de ganse duur van de concessie.

De kandidaat-concessiehouder zal ook aangeven op welke wijze de geplande investeringen gefinancierd en/of bekostigd zullen worden.

Indien de kandidaat-concessiehouder beroep wenst te doen op een derde, legt hij de nodige documenten voor waaruit de verbintenis/gehoudenheid van derde(n) blijkt.

AG Vespa moet aan de hand van de bezorgde informatie en documenten de financiële haalbaarheid en realiteitszin van het voorstel, maar ook de financiële draagkracht van de kandidaat-concessiehouder kunnen beoordelen. Het betreft dus zowel de financiële draagkracht van de kandidaat als de haalbaarheid van het voorgestelde project.

Het ingediende voorstel zal **beoordeeld** worden op basis van de volgende criteria:

- de haalbaarheid en realiteitszin van het projectvoorstel;
- de financiële onderbouwing van de haalbaarheid van de geraamde kosten en/of voorgestelde investeringen en (herinrichtings)werken van/op het terrein;
- de haalbaarheid en realiteitszin van de voorgestelde planning;
- kwaliteit van de voorgestelde investeringen;
- het plan van aanpak voor het beheer, onderhoud, de instandhouding van het terrein, de gebouwen en de constructies gedurende de looptijd van de concessie;
- de kosten die voorzien worden voor het onderhoud van het terrein, gebouwen en constructies;
- staat en kwaliteit van de gebouwen en constructies op het einde van de concessie;
- de solvabiliteit en financiële draagkracht van de kandidaat.

3. Relevante ervaring (10%)

Tot slot is het van belang dat de nieuwe concessiehouder voldoende relevante ervaring en kennis heeft, zowel voor de voorgestelde renovatie-, verbouwings- en/of inrichtingswerken als het onderhoud en de exploitatie. Kandidaten moeten aantonen dat zij over de nodige relevante ervaring, kennis en/of deskundigheid beschikken, die nodig zijn om het voorstel te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld door in hun voorstel een overzicht te geven van vergelijkbare projecten die zij al gerealiseerd hebben.

De beoordeling gebeurt aan de hand van de door de kandidaat ingediende documenten en bezorgde informatie.

Zijn we dan klaar? Niet altijd.

Onderhandeling en wachtkamer

Het kan zijn dat er onmiddellijk één voorstel wordt gekozen en dat er een toewijzing volgt, zonder het voeren van onderhandelingen. In voorkomend geval geldt het initieel ingediende voorstel als definitief voorstel. Daarom dienen kandidaten alle vereiste en noodzakelijke elementen reeds in hun initieel voorstel op te nemen. In dit geval zullen de kandidaten allemaal een kennisgeving ontvangen met de beslissing van AG Vespa.

Het staat AG Vespa echter ook vrij om onderhandelingen op te starten (zonder dat dit een verplichting is). De onderhandelingen kunnen op alle dan wel op bepaalde onderdelen van de voorstellen betrekking hebben.

AG Vespa heeft de mogelijkheid om alle, één of meerdere kandidaten uit te nodigen voor één of meerdere onderhandelingsrondes, bijvoorbeeld (niet limitatief) zodat het biedingsdossier nog geoptimaliseerd kan worden of om onduidelijkheden weg te werken, zonder dat dit substantiële inhoudelijke wijzigingen kan omvatten. Indien AG Vespa van deze mogelijkheid tot onderhandeling gebruik maakt, zullen de finaal ingediende voorstellen beoordeeld worden en zal ook dat finaal ingediende voorstel de basis vormen voor de concessieovereenkomst.

AG Vespa kan er ook voor kiezen om, na een eerste beoordeling op basis van de beoordelingscriteria zoals hoger omschreven, enkel met de meest gunstig gerangschikte bieder(s) te onderhandelen. Dit kan dus één bieder zijn, of meerdere gunstig gerangschikte bidders.

In voorkomend geval worden de kandidaten waarmee niet onderhandeld wordt, niet definitief uitgesloten van deelname aan de onderhandelingen, maar kunnen zij opnieuw worden uitgenodigd om deel te nemen aan de onderhandelingen indien de onderhandelingen met de beter gerangschikte bieder(s) niet tot het gewenste resultaat leiden. Zij worden voorlopig in de wachtkamer geplaatst.

De periode waarin andere kandidaten met een geldige bieding in de wachtkamer worden geplaatst eindigt bij het ondertekenen van de concessieovereenkomst tussen de gekozen kandidaat en AG Vespa.

Indien de concessieovereenkomst om eender welke reden, niet (tijdig) kan ondertekend worden met de best gerangschikte kandidaat, kunnen de andere kandidaten (in de wachtkamer) geraadpleegd worden voor onderhandelingen met het oog op het ondertekenen van de concessieovereenkomst of kan besloten worden de procedure stop te zetten.

Toewijzing

De concessie wordt toegewezen aan de kandidaat die het hoogste aantal punten behaalt op basis van het definitieve ingediende voorstel (onverminderd het recht van AG Vespa om niet toe te wijzen).

De toewijzing gebeurt steeds door de bevoegde bestuurlijke organen. Tot het ogenblik waarop het bevoegd orgaan de toewijzing uitdrukkelijk heeft goedgekeurd, ontstaat er met andere woorden geen enkele verplichting in hoofde van AG Vespa. De beoordelingscommissie geeft louter een advies aan de bevoegde bestuurlijke organen en heeft dus zelf geen beslissingsbevoegdheid m.b.t. de toewijzing.

Zowel de kandidaat die het best gerangschikt is, als de regelmatige kandidaten wiens bieding niet werd beoordeeld als best gerangschikt en die niet eerder werden uitgesloten, worden expliciet per e-mail en per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht van de definitieve toewijzing.

Na de definitieve toewijzing zullen AG Vespa en de kandidaat-concessiehouder de concessieovereenkomst zo snel als mogelijk ondertekenen.

Algemene bepalingen

Aanpassingen

AG Vespa behoudt zich het recht voor om, indien nodig, aanpassingen aan te brengen aan deze oproep en de bijhorende documenten zoals het ontwerp van concessieovereenkomst. In dat geval zal deze informatie kenbaar gemaakt worden via de website van AG Vespa. Het is dus aangeraden dat kandidaten regelmatig en zeker vlak voor het indienen van een voorstel, de website van AG Vespa raadplegen.

Indienen van een voorstel = aanvaarding van alle documenten

Door een voorstel in te dienen, aanvaardt de kandidaat onvoorwaardelijk de inhoud van onderhavige oproep en de bijhorende documenten zoals deze informatiebundel, het ontwerp van de concessieovereenkomst en de bijlagen. De kandidaat aanvaardt bijgevolg gebonden te zijn door de bepalingen van deze documenten.

De algemene voorwaarden (of gelijkaardige verwijzingen) van de kandidaat zijn niet op zijn bieding, noch op de concessieovereenkomst van toepassing. Opmerkingen, voorwaarden of voorbehouden van de kandidaat die in voorkomend geval bij het voorstel zouden zijn gevoegd, zullen als nietig en ongeschreven worden gehouden, zelfs indien het voorstel er uitdrukkelijk naar verwijst.

Vertrouwelijkheid

De informatie die AG Vespa in het kader van deze oproep ter beschikking stelt van de kandidaten, mag niet voor andere doeleinden worden aangewend, noch aan derden worden meegedeeld, dan voor het indienen van een voorstel.

Alle informatie, ongeacht het type, blijft steeds onder alle omstandigheden eigendom van AG Vespa. Voor elk “oneigenlijk” gebruik van informatie dient steeds schriftelijk toestemming gevraagd te worden aan AG Vespa. AG Vespa kan dit gebruik weigeren of voorwaarden opleggen om deze data te gebruiken.

Taalgebruik

De kandidaat gebruikt uitsluitend het Nederlands in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met AG Vespa, zo onder meer voor de opmaak van zijn voorstel.

Van officiële documenten die enkel in een andere taal beschikbaar zijn, kan AG Vespa desgevallend een beëdigde vertaling eisen op kosten van de kandidaat. De kandidaat is verantwoordelijk voor eventuele fouten in de vertaling.

Recht om niet toe te wijzen

Het deelnemen aan deze procedure is voor risico van de kandidaten. AG Vespa behoudt zich het recht voor om de concessie niet toe te wijzen.

AG Vespa behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te schorsen en/of te stop te zetten en/of een andere oproep uit te schrijven, zonder dat dit aanleiding kan geven tot enig recht op schadevergoeding in hoofde van de kandidaten.

GDPR

De persoonsgegevens die in het kader van deze oproep, hetzij door een kandidaat zelf aan AG Vespa worden meegedeeld, hetzij door AG Vespa worden ingewonnen zijn onderworpen aan de GDPR (Verordening 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming) (General Data Protection Regulation).

AG Vespa zal deze gegevens verwerken met het oog op de beoordeling van de kandidaturen en voorstellen.

De kandidaat of inschrijver stemt ermee in dat AG Vespa de relevante persoonsgegevens kunnen doorgeven aan een of meerdere entiteiten van het netwerk van AG Vespa en/of de stad Antwerpen en/of OCMW Antwerpen en door hen kunnen gebruikt worden in het kader van opdrachten die zij uitschrijven.

Administratieve bepalingen

Stedenbouw

De concessiehouder zal alle wetten en reglementen inzake stedenbouw moeten naleven aangaande de door hem geplande werken aan de thans voorhanden zijnde opstallen.

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O), wordt hierbij verwezen naar het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 11 maart 2026 dat als **bijlage 4** wordt toegevoegd.

Hieruit blijkt dat:

1. Voor het goed volgende relevante omgevingsvergunning(en) werd(en) uitgereikt:
 - Verbouwing (1989875) op datum van 16/05/1989
 - Prefab-loods (1988655) op datum van 02/05/1988
 - Verbouwen van burelen (19991326) op datum van 30/11/2000
 - Houten loods voor chemicaliën-opslag (199338) op datum van 11/03/1993Overeenkomstig artikel 4.2.14 VCRO worden bestaande constructies, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, te allen tijde geacht te zijn vergund.
2. Voor het goed volgende relevante milieuvergunning(en) werd(en) uitgereikt:
 - Opslagplaats voor chemicaliën – bovengrondse opslag van 22.000 L oxiderende, schadelijke corrosieve en irriterende stoffen (59654) op datum van 27/01/1994
 - Benzinebergplaats – ondergrondse opslag van 16.000 L nafta (27614) op datum van 21/06/1957
 - Onderhoudswerkplaats – onderhoudswerkplaats voor motorvoertuigen, metaalbewerking (11,3 kW), combinatie van ondergrondse en bovengrondse opslag van 52.500 L gasolie, bovengrondse opslag van ca. 2.400 L milieugevaarlijke stoffen (52831-54485) op datum van 21/04/1988
 - Industriële cleaning (2007196) op datum van 13/07/2007
 - Uitbreiding inrichting voor industriële reiniging (1993399) op datum van 15/07/1993
3. De meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: *ambachtelijke bedrijven en KMO's*
4. Het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige overtreding.
5. Er met betrekking tot het Goed geen dagvaarding werd uitgebracht wegens stedenbouwkundige misdrijven of tot het opleggen van gerechtelijke herstelmaatregelen.
6. Er geen verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren ten gevolge van een definitieve rechterlijke bescherming zoals bedoeld in de wetgeving omtrent de stedenbouw en de ruimtelijke ordening;
7. Er geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
8. Geen voorkooprecht rust op het goed, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
9. Het goed niet gelegen is in een zone voor een stadsvernieuwingsproject, en dat het niet gelegen is in onteigening of dat er, steeds voor zover hem bekend, geen, zelfs maar voorlopige plannen zouden bestaan om het goed in de toekomst geheel of ten dele te onteigenen;
10. Er een gemeentelijk rooilijnplan gekend is in het plannenregister, dat betekent niet dat het perceel ook getroffen is door de rooilijn, maar wel dat dit plan een impact heeft op de omgeving van het perceel. Het lokaal bestuur kan bijkomend een indicatieve interpretatie geven of het perceel en/of gebouw(en) getroffen zijn door de rooilijn. Een definitieve uitspraak kan u alleen verkrijgen na opmeting.
11. De werken die zij zelf heeft uitgevoerd of zelf heeft laten uitvoeren beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften en de eventuele verkregen vergunningen.

EPC

Van toepassing op gebouw Groenendaallaan 399, 2030 Antwerpen, waarvan deel opgericht op perceel van AG Vespa.

AG Vespa beschikt over een energieprestatiecertificaat opgesteld op 31 december 2024 met unieke code 20241231-002064141459-NR-1 en label X 'onbepaald' (**bijlage 5**). Het energieprestatiecertificaat betreft een louter informatief document.

Onroerend erfgoed

Niet van toepassing

Watertoets

Volgens het overstromingsrapport (**bijlage 8**), heeft het perceel een perceelscore D en gebouwscore D en is het goed:

- **gelegen in een risicozone voor overstroming;**
- niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen in een signaalgebied.

Asbestinventarisatetest

Het asbestinventarisatetest van 30 juni 2026 met nummer 20260630-000197.000 (**bijlage 9**) meldt dat in de buitenomgeving van de loods losliggend asbestmateriaal werd aangetroffen.

Bodem

De concessie vormt een "overdracht van gronden" in de zin van de artikelen 2, 18° en 101 van het Bodemdecreet. Het bodemattest wordt toegevoegd als **bijlage 6**.

De inhoud van dit attest luidt als volgt:

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Volgens de gemeentelijke inventaris is of was op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig. Daarom is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Gemengd overwegend nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 09.07.2026 en de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 09.07.2026, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Gemengd overwegend nieuwe verontreiniging

DATUM: 09.07.2026

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Algemeen aannemer, Groenendaallaan 399, 2030 Antwerpen

AUTEUR: Sertius NV

2.3.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 13.08.2012

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek AG Vespa, Groenendaallaan 399, 2030 Antwerpen

AUTEUR: Ecorem NV

DATUM: 09.07.2026

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Algemeen aannemer, Groenendaallaan 399, 2030 Antwerpen

AUTEUR: Sertius NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Praktische informatie

Bezichtigingen

Het terrein is te bezichtigen op afspraak.

Het plaatsbezoek is ten zeerste aan te raden en gebeurt op eigen risico en verantwoordelijkheid van de kandidaten.

Contactpersoon

Tjorven Van Den Broeck

0487 26 51 99

Tjorven.vandenbroeck@antwerpen.be

AG Vespa

Paradeplein 25, 2018 Antwerpen

www.agvespa.be - 03 259 28 10

BTW-nummer BE0267.402.076

Contact en bezichtigingen

Tjorven Van Den Broeck

0487 26 51 99

tjorven.vandenbroeck@antwerpen.be