

Fobrux Vilvoorde

Marktverkenning

POM Vlaams-Brabant i.s.m. stad Vilvoorde



Request for information

KADER



Welkom in Buda, een historisch gegroeide bedrijvenzone, die loopt over het grondgebied van de gemeenten Vilvoorde, Machelen en Brussel. Tot ver in de 20ste eeuw was dit een trekpleister voor zware industrie. Vanaf de jaren '70 keerde het tij en sloten talrijke bedrijven hier hun deuren. Tegelijkertijd bleven heel wat kleinere bedrijven hun werkzaamheden verderzetten of verliep de transitie naar andere activiteiten eerder organisch en perceel per perceel, zonder grote aanpassingen aan het ruimtelijk kader.

Het opwaarderen van dit historisch gegroeid ruimtelijk weefsel is complex. Het gebied was daarom onderwerp van een optimalisatiestudie, dewelke heel wat voorstellen bevat om van Buda een ambitieuze en aangename werkomgeving te maken.
In de schaduw van de grotere reconversies in het gebied, spelen daarbij kleinere veranderingen evenzeer een grote rol, deze kunnen immers als hefboom fungeren.

Buda is bijzonder geschikt voor de ontwikkeling van toekomstgerichte, duurzame economische activiteiten, omwille van de nabijheid van het kanaal, haar ligging in het hart van een dynamische stedelijke afzetmarkt en in een sterk verstedelijkte stadsregio met een jonge bevolking op zoek naar jobkansen.

Binnen dit ruimere kader, zoomen we in op de zone gelegen op grondgebied Vilvoorde, geflankeerd door het kanaal, de Zenne en de Schaarbeekleien en begrensd door de Budasteenweg en de Brentastraat. Zie figuur hiernaast.
Dit bouwblok wordt gekenmerkt door een mix van bedrijfsgebouwen, braakliggende percelen en enkele woningen. Het type activiteiten hier is zeer divers, gaande van een bandenhandel tot een groothandel in voedingswaren, een aannemersbedrijf, een co-working & evenementenlocatie, oplag, ... *

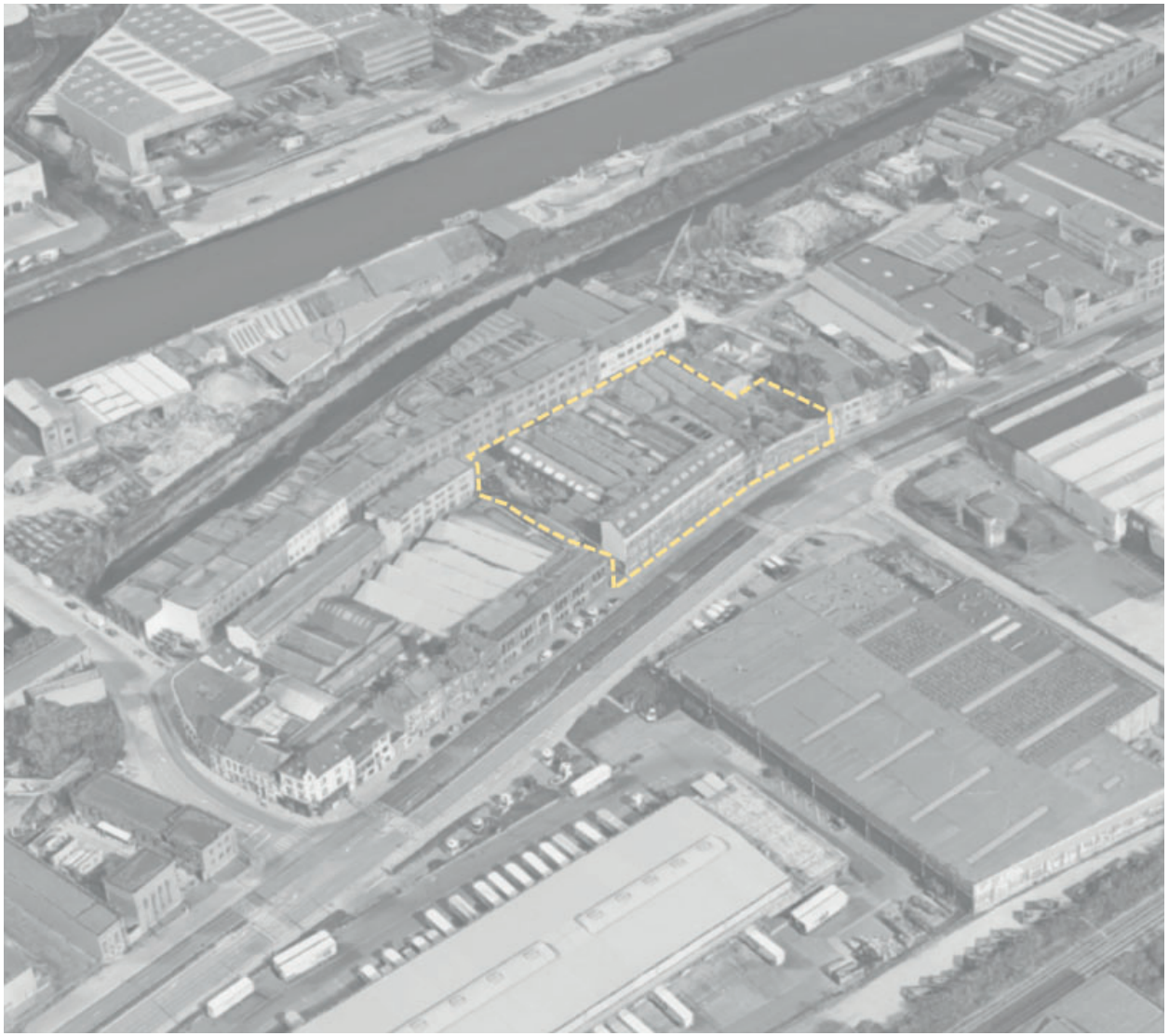
*geïnspireerd op het eindrapport Optimalisatiestudie BUDA+

Temidden van dit bouwblok ligt de site van de voormalige ‘les Fonderies Bruxelloises’ – kortweg Fobrux. De oude metaalgieterij – gespecialiseerd in de productie van kachels, kookhaarden, kookfornuizen, … werd opgericht in 1920 en was actief tot 1970.
Na stopzetting van de activiteiten raakte de site versnipperd.

Fobrux vertegenwoordigt een belangrijke kans om een kwalitatieve reconversie te stimuleren.

POM, alsook stad Vilvoorde zijn eigenaar van een deel van deze site We willen de site nieuw leven in blazen en wensen daarbij dat de heractivatie van dit gebouw als hefboom fungeert voor de reconversie van het ruimere gebied tot een economisch duurzame omgeving.

Met voorliggende bevraging willen we zicht krijgen op partijen die interesse hebben om ons gebouw (tijdelijk) invulling te geven met een lange termijn perspectief. Daarnaast willen we deze partijen ook bevragen naar mogelijke randvoorwaarden, knelpunten en potenties.

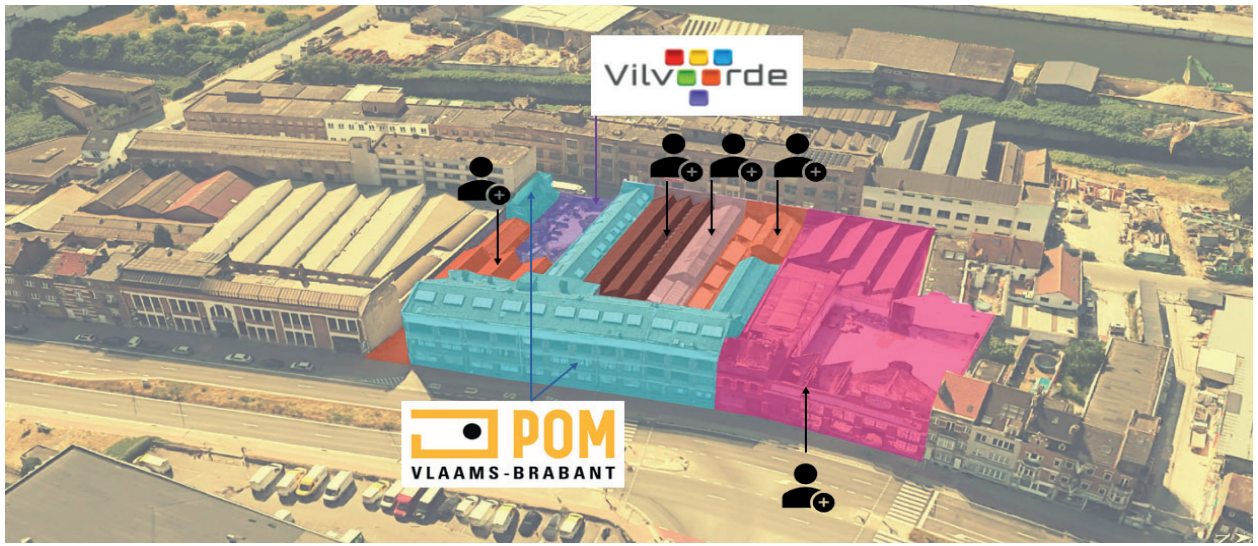


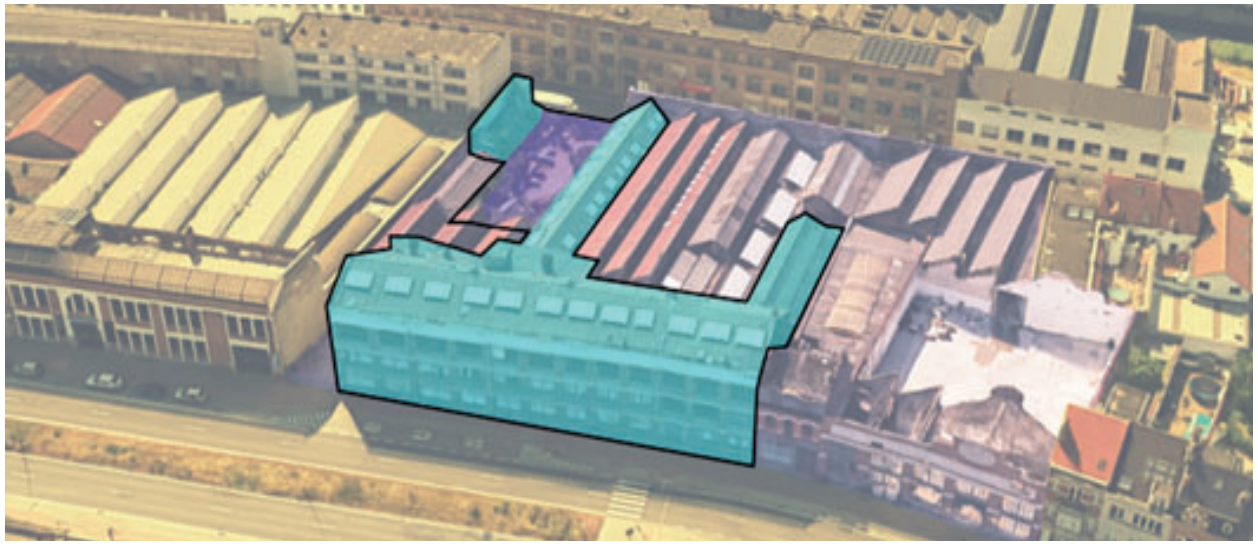
PROJECTGEBIED

De Fobrux-site kent vandaag een versnipperde eigendomsstructuur. Naast de POM en stad Vilvoorde, zijn er nog 5 private eigenaars in het projectgebied. Tot op heden zijn er geen concrete afspraken met de andere eigenaars.

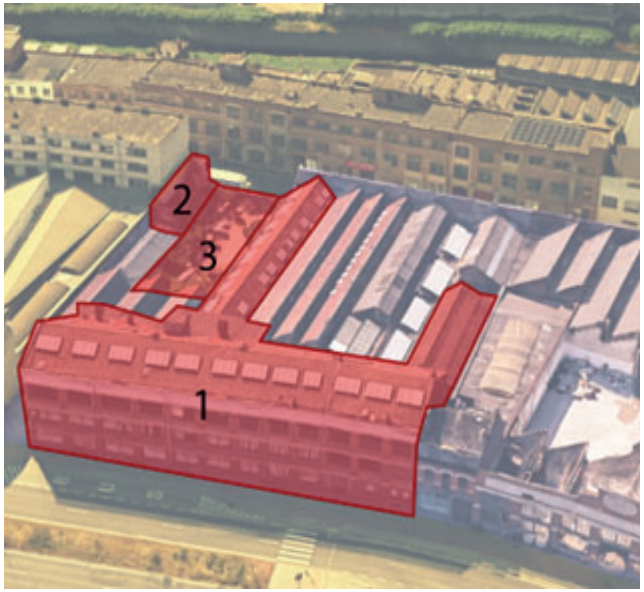
De focus voor invulling ligt op de eigendommen van POM en stad Vilvoorde, op de figuur hiernaast aangeduid in blauw/paars.

Eventuele interesse in de ruimere site willen we evenwel niet uitsluiten in deze bevraging.





Paspoort



1

eigendom POM

Schaarbeeklei 700
kadastraal perceel 321Z5
oppervlakte perceel 1.637 m²
vloeroppervlakte: 3.558 m²
hoofdgebouw 4 bouwlagen

Kenmerken
- solide structuur
- nagenoeg wind- en waterdicht, ingrepen in het buitenschrijnwerk zijn noodzakelijk.
- technieken zijn te voorzien/aan te passen in functie van de invulling
- centraal in gebouw liftschacht met historische lift. De lift werkt vandaag niet.
- Aparte loods achteraan die uitgeeft op Harense steenweg, mogelijk doorgang te maken.

2

eigendom POM

Harensesteenweg z.n.
kadastraal perceel 321A6
oppervlakte perceel 78 m²

Kenmerken
- oude ingestorte elektriciteitscabine
- gebouw zal worden afgebroken in opdracht van POM

3

eigendom Vilvoorde

Harensesteenweg z.n.
kadastraal perceel 317K2
oppervlakte perceel 490 m²

Kenmerken
- perceel niet bebouwd
- momenteel verhuurd voor opslag materialen
- perceel wordt vrijgemaakt na opzeg huur



Beoogd programma?

Bestemming

Het gebied is volgens het gewestplan bestemd als **gebied voor stedelijke ontwikkeling. Concreet?**
"Dit gebied is bestemd voor industriële, ambachtelijke en agrarische activiteiten, kantoren, kleinhandel, dienstverlening, recreatie, wonen, verkeer en vervoer, openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, en dit voor zover deze functies verenigbaar zijn met hun onmiddellijke multifunctionele stedelijke omgeving."

Dus... alles kan, alles mag?
Lees verder.

BGO

Voor het ruimere gebied werd door de stad Vilvoorde een BGO (Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling) opgemaakt (deze kan je in bijlage vinden).
Ontwikkelingen of invullingen dienen idealiter aan deze visie te voldoen. De stad streeft naar een evolutie richting een levendige wijk, waar maakindustrie en kleinschalige economische activiteiten ruimte krijgen. De verweving van functies staat hierbij centraal, terwijl logistieke functies en mobiliteitsgenererende activiteiten worden geweerd.

We beogen een (gemengde) invulling van het gebouw met focus op bedrijvigheid.
Andere activiteiten zijn toegelaten maar eerder als nevenbestemming. Een verhouding 80-20 zien wij als ideaal.

En verder?

In de basis zijn we op zoek naar een economische invulling binnen de contouren van de bestaande gebouwen (eventuele beperkte ingrepen).
Anderzijds willen we binnen deze RFI ook inzicht krijgen in de interesse van een totaalontwikkeling van het project gebied en de randvoorwaarden hiervoor (ruimtelijk, programma en financieel).

Vanuit de POM zijn we op zoek naar een economisch duurzame ontwikkeling.
Innovatieve en creatieve projecten met sociale ambitie kunnen evengoed een rol spelen in de activering van het gebouw, mits ze financieel zelfbedruipend zijn..

Overtuig ons!

Ambitie mag.

Als we mogen dromen...

.... zorgt de activatie van het gebouw voor een hefboom in het ruimere Buda-gebied en ontstaat er rond de momenteel verwaarloosde site een nieuwe dynamiek. In het meest ideale scenario groeit de tijdelijke invulling door naar een definitieve herbestemming van de site.
... wordt het project naar een hoger niveau getild door kruisbestuivingen met verschillende beleidsdomeinen en kennisinstellingen binnen het ruimere projectgebied
... wordt het project een voorbeeld van innovatie en duurzaamheid (water, energie, materialen, ...).
... vormt bedrijvigheid de hoofdactiviteit.
... staat ruimtelijke kwaliteit voorop.





RFI?

REQUEST FOR **INFORMATION**

POM zoekt een partij die interesse heeft om het gebouw een definitieve invulling te geven, eventueel middels een tijdelijke invulling die evolueert naar een definitieve herbestemming.

Voorliggende RFI dient om informatie te verzamelen bij geïnteresseerde partijen, teneinde in een volgende fase het gebouw en de terreinen op de juiste manier te vermarkten. Deze marktverkenning wordt georganiseerd om een goed beeld te krijgen van de interesse, de huidige marktsituatie, de technische randvoorwaarden van de invullingen, de financierbaarheid van de noodzakelijke investseringen, voorwaarden naar vergunning, wijzen van vermarkten, ...en van de beschikbare of (o.a. financieel) haalbare oplossingen.

Algemene bepalingen:

- POM en stad Vilvoorde verbinden zich tot geen enkele overeenkomst met betrekking tot de gevraagde diensten door het publiceren van deze RFI.
- Deelname aan deze voorafgaande marktverkenning is kosteloos. POM en stad Vilvoorde vergoeden op geen enkele wijze kosten verbonden aan beantwoording van dit document of daaraan gerelateerde activiteiten.
- Deze marktprospectie is geen oproep tot mededinging en staat los van enige concrete aanbestedingsprocedure.
- POM en stad Vilvoorde garanderen het vertrouwelijk karakter van alle informatie die in het kader van deze marktconsultatie wordt meegedeeld.





Interesse gewekt?

Voelt u zich aangesproken? Heeft u het gevoel hier iets te kunnen betekenen? Kom op de koffie voor een goed gesprek. We leren elkaar beter kennen en verkennen de mogelijkheden.

Onderstaande vragen zullen daarbij zeker aan bod komen:

- Aan welke concrete functies/activiteiten denkt u.
- Hoeveel ruimte heeft u nodig en hoe situeert deze ruimte zich binnen het ruimere bouwblok? Welke specifieke delen van het gebouw/de site wenst u in gebruik te nemen?
- Kan de gewenste functie gecombineerd worden met andere functies binnen de site?
- Geeft u de voorkeur aan combinatie van verschillende uitbaters of wenst u liefst als enige uitbater op te treden?
- Wat is de mobiliteitsimpact van de invulling die u voor ogen heeft? En de parkeerbehoefte?
- Is er een lange termijn perspectief op onze site?
- welke impact is er naar tewerkstelling toe?
- Welke minimale technische randvoorwaarden op het gebouw zijn noodzakelijk voor de gewenste invulling?
- Welke (nuts)voorzieningen zijn minimaal vereist voor de activiteiten die u voorziet? Kunnen de kosten voor de aanleg van de minimale vereisten afgedekt worden in het business-plan voor de uitbating?
- in hoeverre kan u instaan voor eigen financiering van de renovatiewerken en waar zitten in dat geval de financiële evenwichten naar termijn en vergoeding.
- Op welke manier is het wenselijk de gebouwen beschikbaar te stellen? Erfpacht, huur, aankoopoptie, directe verkoop, ...
- Zijn er nog bijkomende studies of onderzoeken nodig voor de vermarkting?

Praktisch

Aanmelden kan tot 18/01/2026
per mail naar info@pomvlaamsbrabant.be
met minstens volgende info:
- naam en contactpersoon
- bondige beschrijving van uw activiteiten en insteek m.b.t deze marktbevraging.

Vervolgens nemen wij contact op om **een individueel gesprek** in te plannen. Hierbij zullen vertegenwoordigers van de POM en de stad Vilvoorde aanwezig zijn. De aangeleverde vragenlijst zal als basis dienen voor het gesprek.

Aansluitend op het gesprek is er mogelijkheid tot **bezoek van de site.**







What’s next?

Met de opgedane kennis willen we de haalbaarheid van en randvoorwaarden voor de herinvulling van de gebouwen evalueren en onze volgende stappen bepalen.

Indien een haalbaar project gevonden wordt, zal een bestek opgemaakt worden voor vermarkten en/of vestigen van een (tijdelijk) zakelijk recht op het gebouw.

We zullen hierbij het gelijkheids beginsel hanteren zodat ook participanten aan deze bevraging kunnen deelnemen aan de eventuele procedure voor vermarkten.