



Bijlage 2

Projectscope - PvE

Logistiek Laadplein BT A12 Ede

Versie
Datum
Zaaknummer

**1.0
19-01-2026
I251000015**

Inhoudsopgave

1	Projectscope	3
1.1	Inleiding en probleemstelling	3
1.2	Projectdoelen en randvoorwaarden opdracht	4
1.3	Projectresultaat	4
1.4	Projectafbakening	5
1.4.1	Het projectgebied wordt begrensd door:	5
1.4.2	Wat hoort wel bij het project?	5
1.4.3	Wat hoort niet bij het project;	6
1.4.4	Relaties met andere (ruimtelijke) projecten	6
1.4.5	Beschikbare informatie	7
1.5	Beheersaspecten (Geld, Tijd en Kwaliteit)	7
1.5.1	Geld	7
1.5.2	Tijd	7
1.5.3	Kwaliteit	8
Bijlage 2.1	PvE Proces	9
Bijlage 2.2	PvE Techniek	9
Bijlage 2.3	LOI en concept overeenkomst CGNEE	9
Bijlage 2.4	Bodemonderzoek.....	9
Bijlage 2.5	Toetsingskader ruimtelijke inpassing	9
Bijlage 2.6	Informatie zonnelineit.....	9

1 Projectscope

1.1 Inleiding en probleemstelling

De komende jaren wordt er een sterke toename van het aantal elektrische vrachtwagens verwacht. Door een dalende TCO (total cost of ownership) wordt de elektrische vrachtwagen mogelijk binnen enkele jaren al voordeliger om te rijden dan een fossiel aangedreven vrachtwagen. Daarnaast vindt momenteel ook een verduurzamingsslag plaats in de bouwsector. Aangejaagd door het landelijk programma Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB) worden bouw-, onderhouds- en sloopprojecten steeds vaker met elektrische bouwmachines uitgevoerd.

Deze transitie naar elektrisch vrachtvervoer en bouw materieel leidt tot een toenemende vraag aan laadinfrastructuur. Waar het grootste gedeelte van de elektrische vrachtwagens in de nacht kan bijladen op depot, ontstaat er echter ook een behoefte aan publiek onderweg laden, zowel snelladen voor doorgaand verkeer als langzaamladen voor bestemmingsverkeer of doorgaand verkeer waarvan de chauffeurs dienen te rusten conform het rij- en rusttijdenbesluit. Daarom wordt er langs de grootste vervoercorridors naar gestreefd om publieke laadpleinen voor logistieke voertuigen te realiseren met voorzieningen voor zowel snelladen als langzaamladen.

Bedrijventerrein BT A12 is gelegen in de oksel van de Rijkswegen A12 en A30 ten westen van de kern Ede. Op een paar kavels na is het bedrijventerrein inmiddels volledig ontwikkeld. De laatste nog te ontwikkelen kavel in eigendom van de gemeente Ede is de kavel op de hoek van de Bonnetstraat/Boylestraat, vlak bij de rotonde Schutterweg (kavel 41b, kadastraal bekend als F10430 te Ede). De kavel beslaat 6.950 m² en grenst aan de noordzijde aan een Clean Energy Hub van Greenpoint en aan de oostzijde aan G. Vlastuin Transport B.V.. Door de ligging vlak bij de oprit van de A30, knooppunt Maanderbroek (A12/A30) en de Galvanistraat heeft de kavel een uitstekende bereikbaarheid voor zowel doorgaand verkeer als voor bestemmingsverkeer richting de verschillende bedrijventerreinen van Ede en Ede Centrum.

De ligging maakt kavel 41b bij uitstek geschikt voor de realisatie van een laadplein voor logistieke voertuigen gezien:

- De korte rijafstand tot de oprit naar de Rijkswegen A30 en A12: hierdoor kan doorgaand elektrisch vrachtverkeer zonder te hoeven omrijden in korte tijd bijladen en weer verder rijden;
- De centrale ligging op BT A12 en ten opzichte van omliggende bedrijventerreinen: het laadplein kan naast het bedienen van doorgaand verkeer ook als gedeelde laadhub voor de bedrijven die gevestigd zijn op BT A12 en omliggende bedrijventerreinen (Kievitsmeent, Frankeneng, Heestereng en De Vallei) fungeren;
- De ligging t.o.v. Ede Centrum: door invoering van de ZE-zone voor stadslogistiek voor Ede Centrum per 1 januari 2030 ontstaat een snellaadbehoefte bij vervoerders. Vanaf BT A12 kunnen stadslogistieke voertuigen (ledig gewicht boven de 3.500 kg) gemakkelijk via de Galvanistraat richting Ede Centrum rijden om daar emissieloos goederen af te leveren;
- De locatie ligt eveneens strategisch dicht bij zoeklocaties voor woningbouw en uitbreiding van bedrijventerreinen. Met het ondertekenen van het Convenant Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB) door de gemeente Ede zal de komende jaren meer vraag ontstaan naar het laden van elektrische materieelstukken.

De gemeente Ede heeft gezamenlijk met programma LoLa en NAL-regio Oost stappen doorlopen om de haalbaarheid van de realisatie van een laadplein te onderzoeken. Hiervoor heeft in Q4 2024/ Q1 2025 een marktconsultatie plaatsgevonden met marktpartijen en is in ambtelijk-bestuurlijk overleg besloten om de kavel via een concessieovereenkomst in de markt te zetten, met als doel het realiseren van een laadplein voor logistieke voertuigen, bussen en elektrisch (bouw)materieel alsmede

truckparking. De kavel blijft in eigendom van de gemeente en wordt via erfpacht uitgegeven aan de concessiehouder.

1.2 Projectdoelen en randvoorwaarden opdracht

De volgende doelstellingen, in willekeurige volgorde, zijn voor de Concessieverlener van belang:

Hoofddoelstellingen:

1. Het realiseren en exploiteren van een Logistiek Laadplein op kavel 41b van bedrijventerrein BT A12 te Ede;
2. Het Laadplein is geschikt voor 4 doelgroepen (bedrijven lokaal, 0-emissie zone stadslogistiek Ede, doorgaand logistiek verkeer en (bouw)materieel) en faciliteert een prettig verblijf in de vorm van zitvoorzieningen en sanitaire voorzieningen;
3. Het Laadplein voorziet in infrastructuur voor zowel snelladen als langzaamladen om chauffeurs met een verschillende verblijfsduur te faciliteren;
4. Het Laadplein stimuleert versnelling van de transitie naar 0-emissie. De ingroei & fasering zijn proactief en blijven de vraag van de E-rijder voor;
5. Zolang niet de hele kavel in gebruik is als laadplein (vanwege ingroeimodel) is nuttig gebruik van het resterende deel van de kavel met bijvoorbeeld truckparking-faciliteiten van belang;
6. Het Laadplein draagt positief bij aan duurzaamheidsimpact en beeldkwaliteit in de omgeving.

Overige doelstellingen:

1. Bij en door de Concessiehouder worden door de processen en werkwijzen de duurzaamheidsaspecten en circulariteit, in de breedste zin van het woord, bevorderd. De Concessieverlener wordt hierin meegenomen. Aan de aspecten duurzaamheid en circulariteit worden in alle fasen van de opdracht zichtbaar vormgegeven;
2. Bewoners, bedrijven, weggebruikers etc. ondervinden geen overlast als gevolg van de werkzaamheden en diensten die verbonden zijn aan deze opdracht;
3. De Concessieverlener verwacht van de Concessiehouder tijdens de gehele looptijd van de concessieovereenkomst op alle fronten een proactieve houding en daarbij behorend gedrag; Transparantie en samenwerken is daarbij essentieel en de Concessiehouder acteert op alle fronten zodanig dat de doelstellingen in ruime mate worden behaald;
4. In het verlengde van de pro activiteit dient Concessieverlener altijd op de hoogte gebracht te worden van uit te voeren en uitgevoerde werkzaamheden;
5. Voorkomen van faalkosten als gevolg van handelen door Concessieverlener dan wel Concessiehouder;
6. Tijdens de uitvoering van enige werkzaamheden voortvloeiend uit deze opdracht staat veiligheid voorop, van wie ook;
7. Voorkomen van schade aan bestaande flora en fauna;
8. Informatieverstrekking en afstemming naar/met alle betrokkenen tijdens de gehele opdracht is te allen tijde gewaarborgd in het proces van de Concessiehouder.

1.3 Projectresultaat

Na uitvoering van de werkzaamheden:

- Is de operationele basis van een laadplein voor logistieke voertuigen beschikbaar dat zich vervolgens tijdens de exploitatiefase ontwikkelt van basisopstelling tot een volledig functioneel en operationeel laadplein met voldoende beschikbaarheid voor de beschreven doelgroepen;
- Het laadplein dient zo ingericht te worden dat het in ieder geval gebruikt kan worden door de volgende doelgroepen waardoor het plein zowel overdag als 's nachts intensief gebruikt kan worden:
 - Snelladen en langzaamladen van doorgaand elektrisch vrachtverkeer;

- Langzaamladen (op lager vermogen) van elektrische vrachtwagens van de bedrijven op BT A12 en omliggende bedrijventerreinen (Kievitsmeent, Frankeneng en Heestereng) en bijbehorend logistiek bestemmingsverkeer;
- Laadvoorziening t.b.v. stadslogistieke voertuigen (ledig gewicht vanaf 3.500 kg) i.v.m. de invoering van de ZES-zone in Ede per 2030;
- (Bouw)materieel t.b.v. schoon en emissieloos bouwen.

1.4 Projectafbakening

1.4.1 Het projectgebied wordt begrensd door:

Kavel 41b (kadastraal bekend als F10430 te Ede) beslaat 6.950 m² en grenst aan de noordzijde aan een Clean Energy Hub van Greenpoint en aan de oostzijde aan G. Vlastuin Transport B.V.. Door de ligging vlak bij de oprit van de A30, knooppunt Maanderbroek (A12/A30) en de Galvanistraat heeft de kavel een uitstekende bereikbaarheid voor zowel doorgaand verkeer als voor bestemmingsverkeer richting Ede centrum.



Afbeelding 1, kavel 41b

Op de aangrenzende kavel is een tankstation gesitueerd met onder andere een vergund – nog niet gerealiseerd - waterstofvulpunt met bijbehorende risicocontouren (externe veiligheid) die deels over kavel 41b liggen.

Voor verdere toelichting op deze beperkingen en een nadere toelichting op de planologische inpassing, zie document 'toetsingskader ruimtelijke inpassing' (bijlage 2.5).

1.4.2 Wat hoort wel bij het project?

- I. Het verkrijgen en behouden van de benodigde vergunningen voor het Laadplein voor de realisatiefase en exploitatiefase;
 - II. Het realiseren en exploiteren van het Laadplein overeenkomstig alle eisen;
 - III. Het sluiten van overeenkomst(en) voor het verkrijgen van – voldoende - stroom ten behoeve van het Laadplein.
 - IV. Het op einddatum Concessieovereenkomst overdragen aan Concessieverlener en / of de Opvolgende concessiehouder of het opleveren van kavel 41b in de staat zoals deze - bij het passeren van de erfpachtovereenkomst bij de notaris - aan de Concessiehouder over is gedragen.
- Ad. I De gemeente Ede ziet geen planologische bezwaren tegen het realiseren en exploiteren van een Laadplein en heeft een toetsingskader ruimtelijke inpassing opgesteld dat als bijlage 2.5 bij dit document gevoegd.

- Ad. II De toepisen voor de realisatie en exploitatie zijn opgenomen in de Concessieovereenkomst en het Programma van Eisen Proces en Techniek (bijlage 2.1 en bijlage 2.2). In de erfpachtovereenkomst (bijlage 4) zijn eisen en voorwaarden opgenomen die gelden voor het gebruik van kavel 41b. In bijlage 5 zijn verder de eisen beschreven die gelden in geval van overname door een opvolgend concessiehouder.
- Ad. III Door de gemeente Ede is enkel een aansluiting 3 x 80 ampère verkregen welke bij aanvang van de concessieovereenkomst door de Concessiehouder overgenomen dient te worden. Het tijdig verkrijgen van voldoende stroom op de kavel via een grootverbruik aansluiting is een uitdaging in verband met netcongestieproblematiek. Om de kansen op exploitatie te vergroten heeft de gemeente Ede twee scenario's voorbereid:
1. Er is uitgebreid afgestemd met de windparkeigenaar (CGNEE) van het naastgelegen windpark Maanderbroek voor het delen van een stroomaansluiting (middels cable pooling i.c.m. MLOEA) en dit heeft geleid tot een Letter of Intent waarin CGNEE de samenwerkingsbereidheid beschrijft en een bijbehorende conceptovereenkomst die de Concessiehouder met CGNEE kan sluiten voor het delen van een stroomaansluiting. De informatie betreffende dit scenario is opgenomen als bijlage 2.3;
 2. Er is uitgebreid afgestemd met de Rijksoverheid (incl. RWS) over de mogelijkheid van het benutten van een ruimtereservering voor een zonneline langs de A30. Het Rijk heeft voor het realiseren van een zonneline op deze locatie een tender doorlopen maar dit heeft niet geleid tot inschrijvingen. Het Rijk heeft zich bereid getoond om - tegen de voorwaarden zoals opgenomen in de tenderdocumentatie - een deel van de ruimtereserveringen (enkel locaties A30.1) beschikbaar te willen stellen voor een zonneline ten behoeve van het Laadplein. De tenderdocumentatie van de door het Rijk doorlopen tender is opgenomen als bijlage 2.6. Nadere informatie over de toepasseljkheid van de stukken en voorwaarden waartegen de ruimtereservering benut kan worden, is op verzoek verkrijgbaar.
- Het staat de Concessiehouder vrij de bovenstaande scenario's verder uit te werken en overeenkomsten aan te gaan. Dit betreft geen verplichting, als Concessiehouder andere kansen ziet om het Laadplein van voldoende stroom te voorzien – bijvoorbeeld door een eigen netaansluiting (GV) of uitbreiding van de aanwezige 3x80A (KV) naar een grootverbruik aansluiting - dan staat het hem vrij de stroomvoorziening op een andere manier te realiseren.
- Ad. IV Uitgangspunt voor de Businesscase moet zijn dat kavel 41b na de einddatum van de Concessieovereenkomst wordt opgeleverd zoals deze door erfverpachter aan Concessiehouder over is gedragen. Er is echter ook een overnameregeling voorzien die voor de Concessiehouder een 'kans' op vergoeding in zich heeft als de gemeente Ede besluit opnieuw een concessie voor de exploitatie van een Laadplein aan te besteden en er daadwerkelijk gegund wordt aan een Opvolgende concessiehouder. In dit geval zal de vergoeding berekend worden conform de in de overnameregeling (bijlage 5) opgenomen berekeningssystematiek.

1.4.3 Wat hoort niet bij het project;

- Het invullen van functies of aanbieden van diensten anders dan bepaald in de erfpachtovereenkomst en de Concessieovereenkomst

1.4.4 Relaties met andere (ruimtelijke) projecten

- Er zijn op dit moment geen andere ruimtelijke projecten bekend die raakvlak met het Laadplein hebben.

1.4.5 Beschikbare informatie

De Concessieverlener stelt de volgende informatie beschikbaar:

- Aanbestedingsdocument: beschrijving van eisen
- Concept Concessieovereenkomst inclusief bijlagen;
 - Bijlage 1, begrippenlijst;
 - Bijlage 2, projectscope: onderhavig document;
 - Bijlage 2.1, Programma van Eisen Proces;
 - Bijlage 2.2, Programma van Eisen Techniek;
 - Bijlage 2.3, LOI en concept overeenkomst CGNEE;
 - Bijlage 2.4, bodemonderzoek;
 - Bijlage 2.5, toetsingskader ruimtelijke inpassing;
 - Bijlage 2.6, informatie zonnelint;
 - Bijlage 3, inkoopvoorwaarden gemeente Ede;
 - Bijlage 4, concept erfpachtovereenkomst;
 - Bijlage 5, overnameregeling.

Overige beschikbare informatie, van belang om in te kunnen schrijven, is in de volgende bijlagen opgenomen:

- Bijlage 6, Nota van Inlichtingen;
- Bijlage 9AD, inschrijving Concessiehouder onderdeel prijsformulier.

1.5 Beheersaspecten (Geld, Tijd en Kwaliteit)

1.5.1 Geld

De aanbesteding betreft een concessie waarin het uitgangspunt is dat de Concessiehouder geen vergoedingen ontvangt van Concessieverlener. Concessiehouder dient – naast kosten voor de bedrijfsvoering van het Laadplein en het schoon opleveren van het terrein op einddatum concessieovereenkomst - echter wel rekening te houden met kosten die door Concessieverlener of derden bij hem in rekening gebracht worden waaronder;

- Erfpachtcanon voor kavel 41b is **€ 92.500,-** voor het eerste jaar (betalingsverplichting geldt pas na het passeren van erfpachtovereenkomst bij de notaris), indexering en prijsaanpassing zoals beschreven in de erfpachtovereenkomst (bijlage 4);
- Variabele afdracht concessievergoeding zoals beschreven in de overeenkomst;
- Kosten stroomaansluiting 3 x 80 ampère op kavel 41b;
- Vergoeding(en) aan windparkeigenaar CGNEE als Concessiehouder overeenkomsten met CGNEE sluit;
- Erfpachtcanon aan het Rijk en gemeente Ede als Concessiehouder de kans van een zonnelint verzilvert;
- Kosten voor nutsaansluitingen die Concessiehouder aanvraagt inclusief de bijbehorende kosten voor het gebruik;
- Lidmaatschapskosten Vereniging Bedrijventerrein BT A12 inclusief het voldoen van de betaalverplichting van de grondeigenaar gemeente Ede aan de Vereniging;

1.5.2 Tijd

Voor het project is de volgende voorlopige faseplanning van toepassing:

Fase	Einddata
Gunning Concessieovereenkomst	19-05-2026
Ingangsdatum Concessieovereenkomst	z.s.m. na gunning na tweezijdige ondertekening
Indiening vergunningaanvragen Realisatie	Uiterlijk 4 maanden na ingangsdatum
Start Realisatie	Uiterlijk 3 maanden na onherroepelijk verkregen bouw gerelateerde vergunningen
Start exploitatie Basisopstelling	Uiterlijk 1 jaar na start Realisatie
Einddatum Concessieovereenkomst	25 jaar na ingangsdatum Concessieovereenkomst
Mogelijkheid verlenging (in overleg)	2x 1 jaar aansluitend op einddatum

1.5.3 Kwaliteit

Het project moet voldoen aan de volgende kwaliteitsaspecten:

- Doelstellingen, uitgangspunten, bepalingen en eisen zoals genoemd in de aanbestedingsdocumenten;
- Wettelijke eisen.

Bijlage 2.1 PvE Proces

Is als aparte bijlage toegevoegd onder de naam:

'Bijlage 2.1 PvE Proces.pdf'

Bijlage 2.2 PvE Techniek

Is als aparte bijlage toegevoegd onder de naam:

'Bijlage 2.2 PvE Techniek.pdf'

Bijlage 2.3 LOI en concept overeenkomst CGNEE

Is als aparte bijlage toegevoegd onder de naam:

'Bijlage 2.3 gecombineerde gegevens CGNEE.pdf'

Bijlage 2.4 Bodemonderzoek

Is als aparte bijlage toegevoegd onder de naam:

'Bijlage 2.4 Bodemonderzoek Kavel 41B BTA12 VOA R002-1263604EWX-V01-srb-NL.pdf'

Bijlage 2.5 Toetsingskader ruimtelijke inpassing

Is als aparte bijlage toegevoegd onder de naam:

'Bijlage 2.5 toetsingskader ruimtelijke inpassing laadplein BT A12.pdf'

Bijlage 2.6 Informatie zonneline

Is als aparte bijlage toegevoegd in map:

'Bijlage 2.6 Informatie tender zonneline'