



## ‘BUILT TO SUIT’ distributiecentrum met klasse 4 vloeren voor Stedin in Vianen

Netbeheerder Stedin, ontwikkelaar HVBM Vastgoed BV en de gemeente Vijfheerenlanden hebben op vrijdag 19 april het startschot gegeven voor de bouw van een nieuw distributiecentrum voor huurder Stedin in Vianen. Vanwege de verzwaren en uitbreiding van het elektriciteitsnet heeft de netbeheerder veel méér materiaal nodig. Van schroefjes en kabels tot complete transformatoren, die tijdelijk en regionaal opgeslagen moeten worden. Bijvoorbeeld om snelle en betrouwbare leveringen te garanderen. Met het nieuwe distributiecentrum verdubbelt Stedin haar opslagruimte in één keer naar 60.000 vierkante meter. Naar verwachting kan het nieuwe pand halverwege 2025 in gebruik worden genomen.

Tekst | Lieke Bousema Beeld | HVBM Vastgoed BV/SpotCompanion en Schipper Vloeren BV

Het nieuwe distributiecentrum komt op bedrijventerrein De Biezen in Vianen, waar de snelwegen A2 en A27 elkaar kruisen en de A12 en A28 binnen enkele minuten bereikbaar zijn. Het distributiecentrum krijgt een oppervlakte van 42.000 vierkante meter BVO, met ruimte voor kantoren, een eigen opleidingscentrum en de opslag van zo'n 4.000 verschillende soorten materialen. HVBM Vastgoed BV ontwikkelt het nieuwe distributiecentrum voor Stedin op basis van de BREEAM-NL Nieuwbouw 'Excellent' richtlijnen. De toepassing van duurzame materialen, groenvoorzieningen, zonnepanelen en oplaadpunten voor elektrische voertuigen leveren hier een belangrijke bijdrage aan. Heerkens van Bavel Bouw is verantwoordelijk voor de bouw en gunde de realisatie van de vloeren aan Schipper Vloeren BV.

### ‘BUILT TO SUIT’

“Het nieuwe distributiecentrum is een mooi voorbeeld van een succesvolle brownfieldontwikkeling”, vertelt Adriaan Molenschot, directeur bij HVBM Vastgoed BV. “De plannen voor de nieuwbouw ten behoeve van Stedin ontstonden in oktober 2023. Stedin zocht heel specifiek naar een ‘Built to Suit’ gebouw, waarin specifieke wensen geïntegreerd konden worden. Denk bijvoorbeeld aan een afwijkende verhouding van overhead- en dockdeuren, maar ook aan een specifieke vrije hoogte.” Jeroen van Gernerden, projectmanager bij HVBM Vastgoed BV vult aan: “Het nieuwe distributiecentrum wordt voorzien van vrije opslag op de vloer en een groot aantal stellingen. Een vrije hoogte van circa 12,20 meter en een draagkrachtige vloer zijn hiervoor essentieel.”

‘Omdat de stellingen rug aan rug staan, loopt de puntlast op veel plekken op naar 180 kN. Hier hebben wij de vloerdiktes, de wapening en het grondpakket nauwkeurig op afgestemd’

### LEAN PLANNING

Op de locatie van het distributiecentrum stond lange tijd een betonfabriek, die circa twee jaar geleden is aangekocht en gesloopt, vertelt Molenschot. “Het puin dat hierbij vrijkwam, is gebruikt voor het funderingsbed. Na een uitgebreid saneringstraject is in februari 2024 gestart met de bouwplaatsinrichting.” Twee maanden later ging de eerste van in totaal 900 heipalen de grond in en inmiddels bevindt de cascobouw zich al in de afrondende fase, vertelt Adrian Dikmans, projectleider bij Heerkens van Bavel Bouw. “Een lean planning is hiervoor essentieel. Aan de basis van het gebouw ligt een betonnen fundering met vloeren, een stalen constructie, een dak met hoogwaardige isolatie en PVC dakbedekking en een gevel van sandwichpanelen, vliesgevels, overhead- en dockdeuren. Voor de vloeren in de kantoren is gekozen voor kanaalplaatvloeren met monolithische druklagen, waarbij op de begane grond vloerverwarming wordt geïntegreerd. Bovendien wordt een deel van de kantoorvloeren op de begane grond uitgevoerd als in het werk gestorte geïsoleerde vloer. De vloeren in de bedrijfshallen worden volledig in het werk gestort.”

### IN ÉÉN KEER GESTORT

Bijzonder is ook de laadkuilvloer met een oppervlakte van bijna 2.700 m<sup>2</sup>, die in één keer is gestort, vertelt Van Gernerden. “Als nabehandeling is deze vloer gedurende circa twee weken nat gehouden met vilt en water, om de uitharding van het beton te vertragen met minder krimp en scheuren als resultaat.” ▶

Het nieuwe distributiecentrum is een mooi voorbeeld van een succesvolle brownfieldontwikkeling. (Beeld: HVBM Vastgoed BV/SpotCompanion)



#### 10.000 VSD-PALEN

De bedrijfsvloeren en mezzaninevloeren in de hallen en de monolithische druklagen in de kantoren worden gerealiseerd door Schipper Vloeren BV, waarmee Heerkens van Bavel en HVBM Vastgoed BV goede ervaringen hebben. "Als vastgoedontwikkelaar vinden wij het dak en de vloeren de belangrijkste onderdelen van een gebouw", benadrukt Molenschot. "Immers zorgen zij voor een droog gebouw én voor de juiste draagkracht. Verzakkingen of hinderlijke scheuren in de vloer zijn uit den boze. Daarom werken wij uitsluitend met gespecialiseerde vloerbedrijven. Zeker in deze regio, waarin de draagkracht van de ondergrond een uitdaging is." Van Gernerden: "Onder de vloer zijn zo'n 10.000 in de grond gevormde en grondverdringende vibro-SD (Small Diameters) palen aangebracht in een wel berekend raster. Dat Schipper Vloeren BV hier een eigen machine voor heeft, was absoluut een pré en bood grote voordelen ten aanzien van logistiek en beschikbaarheid."

#### VLAKHEIDSKLASSE EN (PUNT)BELASTINGEN

"Voor de bedrijfsvloeren in het distributiecentrum wordt een NEN2747 klasse 4 voorgeschreven", vertelt Glenn Verhoef, commercieel directeur van Schipper Vloeren BV. "Echter hebben wij met HVBM Vastgoed BV een inspanningsplicht afgesproken voor vlakheidsklasse 2. Om dit mogelijk te maken, werken wij met een Laser Screed machine voor de grote vloeren en een elektrische E-Screed voor de expeditievloeren. De maximale belasting bedraagt 50 kN/m<sup>2</sup> voor het

'Het nieuwe distributiecentrum wordt voorzien van vrije opslag op de vloer en een groot aantal stellingen. Een vrije hoogte van circa 12,20 meter en een draagkrachtige vloer zijn hiervoor essentieel'

warehouse en 30 kN/m<sup>2</sup> voor expeditie A en B. De puntlast voor de stellingen bedraagt 90 kN. Omdat de stellingen rug aan rug staan, loopt deze puntlast op veel plekken op naar 180 kN. Hier hebben wij de vloerdiktes, de wapening en het grondpakket nauwkeurig op afgestemd. Zo is bijvoorbeeld gekozen voor hybride betonvloeren, waarin naast traditionele nettenwapening ook staalvezelwapening is verwerkt. Alle beton is afkomstig van de naastgelegen betoncentrale en meegenomen in de BREEAM-beoordeling." ■

#### SCHIPPER VLOEREN BV

Beemterweg 37  
7341 PC Apeldoorn  
T +31 55 312 17 97  
E [post@schipper.nl](mailto:post@schipper.nl)  
W [www.schipper.nl](http://www.schipper.nl)

Bijzonder is de laadkuilmoer met een oppervlakte van bijna 2.700 m<sup>2</sup>, die in één keer is gestort. (Beeld: HVBM Vastgoed BV/SpotCompanion)