



SHOPPING PAJOT

‘Duurzame renovatie
retailpark’

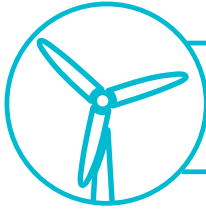
 REDEVCO



- Bloemenweide en bijenhotel
- Waterhergebruik
- BREEAM Good



- Meerkost duurzaam materiaal ca. 5 à 10%
- Geen subsidies
- Bouwkost ca. € 900 à € 1.000/m²



Warmtepompen



Parkmanagement door Devimo

SHOPPING PAJOT

Situatieschets

shopping Pajot

Renovatie tot een duurzaam retailpark

In 2012 startte Redevco met de renovatie en modernisering van de 40 jaar oude Carrefour Hypermarket site. Redevco herontwikkelde de site, met behoud van zijn eigenheid, tot een gediversifieerd retailpark met als doel een complete shoppingervaring aan te bieden. Hierbij werden de verschillende duurzaamheidsaspecten niet uit het oog verloren.

Vanaf de ontwerpfase van het gebouw

tot de realisatie en de materiaalkeuze werden zoveel mogelijk duurzame en milieuvriendelijke oplossingen gezocht. Redevco koos resoluut voor een duurzame aanpak en dit resulteerde finaal in een BREEAM-score Good.

Naast de inzet op vlak van energie en materiaalgebruik, werd veel aandacht besteed aan het ecologische aspect. Er werden veel groenelementen geïntegreerd in het retailpark. Dankzij de integratie van

een buffervolume voor het hemelwater hebben de groensegmenten zowel een visuele als functionele meerwaarde. Daarnaast wordt een extra ecologische meerwaarde gecreëerd door de aanleg van een bloemenweide en een bijenhotel. "Shopping Pajot" ontving in 2014 de "Shopping Award 2014" van het Belgian Luxembourg Council of Shopping Centers (BLSC) en prees het retailpark voor de integratie van duurzaamheid en ecologie.

Ruimtelijke inplanning

Ruimtelijk kader

- Gedurende 40 jaar (tot Redevco met de renovatie startte in 2012) was er een Carrefour Hypermarket gevestigd op de site.
- De site is deels zonevreemd. Er werd getracht dit via een GRUP te regulariseren, maar het GRUP werd uiteindelijk vernietigd.
- De bouwvergunning werd toegekend doch mits enkele voorwaarden. De bouwoppervlakte kon niet worden uitgebreid en 50% van de gebouwen diende gerenoveerd te worden.
- Bij de renovatie bleven het dak, de bouwstructuur en de achtergevel behouden.

Ontsluiting van het terrein



- Makkelijk bereikbaar met de auto: gelegen aan de E19
- Er zijn twee gratis laadpunten voor elektrische wagens



De site is makkelijk te bereiken via het openbaar vervoer



- Toegankelijkheid per fiets is goed. Er zijn tevens gratis laadpunten voor elektrische fietsen.
- Een apart fietspad en duidelijk aangeduide fietsenstallingen (deels overdekt) werden voorzien.
- Op de parking en de site is veel aandacht besteed aan de veiligheid van de fietsers en de voetgangers.

Duurzaam Ontwerp

Oriëntatie

- Oriëntatie werd in hoofdzaak bepaald door de reeds bestaande gebouwstructuur. Bijsturing was niet mogelijk.
- Ter compensatie van een minder gunstige oriëntatie voor retail werd een zonnewering onder de vorm van een dakoversteek voorzien ter hoogte van de overdekte wandelpromenade.

Zonering

- De leveringen aan de winkels gebeurt via de ringweg achteraan. Op deze wijze worden de bezoekers aan het park niet gehinderd.
- De verschillende winkels worden gescheiden via tussenmuren. Deze zorgen naast een thermische scheiding ook voor de vereiste brandveiligheid.

Compactheid

- De vorm van de winkelruimtes is rechthoekig met als doel de beschikbare oppervlakte zo goed mogelijk te gebruiken.
- De tussenmuren zijn geen draagmuren waardoor het systeem zeer moduleerbaar is en de grootte in de toekomst aangepast kan worden aan de wensen van de klant.
- De bebouwbare oppervlakte werd zo maximaal mogelijk gebruikt, rekening houdende met de voorwaarden van de bouwvergunning.

Daglicht



- Retail wenst zo min mogelijk intredend daglicht om verschillende redenen (o.a. verkleuring van kledij).
- Enkel vooraan (ingang en etalages) is er een glaspartij.
- Er werd zonnewering voorzien waar de oriëntatie minder gunstig is.
- De huurders (winkels) staan zelf in voor het concept en beheer van hun verlichting.

Ecologie



- Er is een gescheiden rioolstelsel, met hergebruik en buffering van hemelwater.
- Groendaken waren niet mogelijk door de beperkte draagkracht van de bestaande structuur.
- Er werd een ecooloog/bioloog aangesteld voor groeninrichting en plantenkeuze op de site.
- Achteraan de site werd een bloemenweide en een bijenhotel ingericht i.s.m. Natuurpunt.
- Tijdens de constructie diende de aannemer zeer veel aandacht te hebben voor de BREEAM aspecten (o.a. afval scheiden, transportkeuze,...).

Duurzame Technieken

Isolatie

- K-peil 32
- PIR als isolatiemateriaal
- Dikte isolatie:
 - Dakisolatie ca. 12 cm
 - Gevelisolatie ca. 9 cm
- Gevels opgebouwd uit prefab betonpanelen zodat er weinig aansluitingen of luchtlekken (isolatielekken) zijn
- Prefab elementen voldoende diep in de grond geplaatst voor een goede aansluiting met de vloerisolatie
- Thermoscan verplicht uitgevoerd door aannemer na installatie teneinde koudebruggen te kunnen herstellen

Luchtdichtheid

- Er werden geen blowerdoortesten uitgevoerd.
- Grote prefab-panelen in de gevel met weinig naden geven minimaal risico op luchtlekken.
- De toegang tot de winkels gebeurt door gestuurde schuifdeuren.

Materiaalgebruik

- De bestaande gebouwen werden selectief gesloopt zodat de materialen ter plaatse konden worden hergebruikt (o.a. als fundering voor de parkingaanleg).
- Het constructiehout dat gebruikt werd op de werf was FSC gelabeld.
- De keuze van de gevelmaterialen werd bepaald op basis van de resultaten van een Life Cycle Cost Analysis (LCCA).
- Er werd vooral gewerkt met zeer onderhoudsvriendelijke materialen.

HVAC



- Elke winkel heeft zijn eigen gas-, water- en elektriciteitsaansluiting op het net.
- Sommige winkels zijn uitgerust met een elektrische warmtepomp voor verwarming en koeling.
- Ventilatie voldoet aan de EPB eisen.

Verlichting



- De huurders (winkels) staan zelf in voor het concept en beheer van hun verlichting.
- De buiten- en commerciële verlichting (totem en publiciteitspanelen) is LED verlichting en wordt globaal gestuurd (bijv. tussen 24u en 5u brandt enkel de verplichte veiligheidsverlichting).

Water



- Er is een gescheiden rioolstelsel, met hergebruik en buffering van hemelwater.
- Afvalwater wordt rechtstreeks naar de RWZI van Aquafin op het terrein gebracht.
- Regenwater wordt, indien niet hergebruikt, geloosd in de ingekokerde Zuunbeek die het terrein doorkruist.
- Infiltratie was niet mogelijk op het terrein omwille van de bodemgesteldheid.
- Aanzuigleidingen voor hergebruik van regenwater werden tot binnenin de winkels gebracht.
- Het waterverbruik wordt per winkeleenheid gemonitord.

Energie



- Elke winkel heeft zijn eigen gas-, water- en elektriciteitsaansluiting op het net. Daardoor kan elke winkel apart kiezen om een leveringscontract voor “groene” energie af te sluiten.
- Sommige winkels hebben een elektrische warmtepomp voor verwarming en koeling.
- Er zijn geen verplichtingen tot aankoop van groene energie, uitgezonderd voor het beheer van de gemeenschappelijke locaties door Devimo.
- Er wordt geen hernieuwbare energie geproduceerd op de site omwille van een te complexe regelgeving omtrent het gebruik ervan: Redevco is wettelijk niet gemachtigd om de opgewekte “hernieuwbare” energie aan zijn huurders door te verkopen.

Onderhoud en Beheer



- Alle winkels kregen bij intrede een handleiding met vrijblijvende aanbevelingen voor een duurzame inrichting en beheer van hun winkel (“Green Building Guide” gebaseerd op BREEAM).
- Het parkmanagement gebeurt door de externe syndicus Devimo die instaat voor onder meer het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke installaties.
- Er is een globaal, doch niet verplicht, gescheiden afvalinzamelingssysteem (grof huisvuil en papier/karton) met badges per gebruiker (“de vervuiler betaalt”).
- Onderhoud van de groenzones gebeurt op een ecologische manier (o.a. geen pesticidengebruik).
- Gebruik van parking/terrein buiten de winkeltijden is mogelijk mits goedkeuring parkmanager en/of Redevco.

Kritische Succesfactoren en Knelpunten project



- BREEAM vanaf het ontwerp als leidraad wat finaal leidde tot een duurzame realisatie van het retailpark
- Samenwerking met een ecooloog/bioloog voor de groene ontwikkeling van het retailpark
- Gratis laadpunten voor elektrische fietsen en auto's aanwezig



- Voorwaarden gekoppeld aan de bouwvergunning wegens zonevreemde site
- Beperkte hernieuwbare energie omwille van het wettelijk kader

Stakeholders



Redevco Retail Belgium



BREEAM assessor



Architeam



Verelst Industriebouw



MULTI
Projectmanagement



Ontwerpbureau PAUWELS
Landschapsarchitect en ecooloog

COLOFON

JULI 2015

Uitgegeven door de POM Oost-Vlaanderen
Verantwoordelijke uitgever:
Filip Laureyns, algemeen directeur
Woodrow Wilsonplein 2
9000 Gent

Een digitale kopie van dit document kan
worden gedownload via: www.pomov.be

Verdere informatie / inlichtingen:
btm@pomov.be
(BedrijvenTerreinManagement – POM
Oost-Vlaanderen)

De opmaak van deze projectfiches werd geïnitieerd door de POM Oost-Vlaanderen en werd mogelijk gemaakt met middelen beschikbaar via het project Samen Duurzaam Industrieel Bouwen. Dit valt onder de uitvoering van het EFRO Doelstelling 2-programma met co-financiering uit het Hermesfonds.

Looptijd van het project: 01/01/2014 – 30/06/2015
Omvang EFRO-subsidie: € 153 000

De projectfiche werd opgesteld door ABO, in samenspraak met de POM Oost-Vlaanderen en met input van de relevante partners per beschreven project.

Projectgegevens Shopping Pajot:
Adres: Bergensesteenweg 65, Sint-Pieters-Leeuw
Ontwikkelaar: Redevco

Nuttige links

- Website shoppingcenter Pajot: <http://www.shoppingpajot.be/?lg=nl>
- Website Redevco: <http://www.redevco.com/belgium-sint-pieters-leeuw/>

Bronvermelding fotomateriaal:

1. http://www.shoppingpajot.be/upload/slideshow/slide_1_nl.jpg
2. http://www.persinfo.org/sites/default/files/styles/article_image_full_node/public/images/stories/regio/sint-pieters-leeuw/201303/25-03-pajotshopping-bord.jpg?itok=SrVXee-8



EFRO
EUROPEES FONDS
VOOR REGIONALE
ONWIKKELING



Europese Unie
Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling



**Confederatie Bouw
Oost-Vlaanderen**



**AGENTSCHAP
ONDERNEMEN**

Tijdelijk samenwerkingsverband
Ontwikkeld door

Projectpartner



**Building a better
working world**