Beschrijvende nota nieuwbouw hoekpand

Project:	2508EM Paviljoenstraat
Bouwplaats:	Paviljoenstraat 69, 1030 Schaarbeek
	(Adressen Paviljoenstraat 69, Paviljoenstraat 71, Paviljoenstraat 73 en Van Schoorstraat 100, 1030 Schaarbeek)
	Schaarbeek 10e afdeling, percelen E66m6 en E66s3
Datum:	20 mei 2026

1. Voorwerp van de aanvraag

Op een perceel waar momenteel ongebruikte en erg verkrotte gebouwen op staan, wordt een nieuwbouw hoekpand voorgesteld. Dit bestaat uit een commerciële ruimte op het gelijkvloers en zeven appartementen.
Er werd een voorstudie uitgevoerd die besproken werd met de architect en de betrokken stedenbouwkundige diensten tijdens een online vergadering. Het eerste ontwerp werd besproken op 29 oktober 2024. De voorstudie kaderde in de verkoop van het pand. Het ontwerp werd aangepast op basis van de opmerkingen uit dit overleg.
In opdracht van de nieuwe koper, die het pand eind 2025 officieel aankocht, nam de architect deel aan een tweede bespreking met de stedenbouwkundige diensten op 4 november 2025.

2. Ruimtelijke context

Het project bevindt zich in de buurt van het Stephensonplein, in de ruimere Berenkuilwijk in Schaarbeek. Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 3 mei 2001, bevindt het zich in "gemengd gebied".
Het goed bevindt zich eveneens in de perimeter van de zone voor stedelijke herwaardering.
Het perceel is een hoekperceel tussen de Paviljoenstraat en de Van Schoorstraat. Het bestaat enerzijds uit een compact hoekhuis met een gelijkvloerse groothandel (Van Schoorstraat 100) en een bovenliggende duplexwoning (Paviljoenstraat 69). Anderzijds is er een werkhuis (productieve ambachtsactiviteit) op de adressen Paviljoenstraat 71 en 73. Het werkhuis heeft zowel schuine zaagtanddaken als een plat dak.
De enige bekende bouwvergunning op het perceel werd afgeleverd op 23 september 1892, voor de bouw van een werkhuis.

3. Bouwkundige staat van de bestaande gebouwen – fysische toestand

De bestaande gebouwen verkeren in zeer slechte staat. Hoewel ze vanaf de straat nog enigszins aanvaardbaar ogen, zijn deze binnenin zwaar vervallen.

3.1. Hoekhuis

De dakbalken van het hoekhuis zijn rot, in het bijzonder ter hoogte van de aansluiting met de muren. Om instortingsgevaar van de dakgoot en de voorgevel te vermijden, werd de volledige dakgootstructuur enkele jaren geleden verankerd met tientallen bandstalen elementen.
De vloerbalken vertonen rot en zwam. Plafonds en delen van binnenmuren zijn ingestort. De situatie is erg onveilig, waardoor de woning onbetreedbaar is. Gaten in de dakbedekking hebben jarenlange bijgedragen aan waterinsijpeling en verdere aftakeling van bouwelementen.
De achter- en binnengevels vertonen ernstige barsten, in het bijzonder rond de lintelen en bij de verticale voeg tussen de verschillende gevels.
Door het ontbreken van kwaliteitsvolle houten dwarsverbindingen is de betrouwbaarheid van de verticale wanden in metselwerk erg twijfelachtig. Foto's 4 tot 7 geven de staat van het hoekhuis.










Foto's 4 tot 7: fysische toestand hoekwoning.

3.2. Werkhuis

Het werkhuis is, door de grotere dakoppervlakte, in een nog slechtere staat. Balken zijn sterk aangetast door langdurige waterinsijpeling en hangen gevaarlijk door. Op de meeste bouwelementen groeit mos en schimmel. Stalen elementen vertonen ernstige corrosie. Geen enkel element is mogelijk om te behouden. Foto's 8 tot 13 tonen de toestand.
Deze binnenfoto's dateren uit augustus 2024. Uit de dronebeelden in deze aanvraag (genomen eind december 2025) blijkt dat de toestand nog verder is achteruitgegaan. Het achterste dak en enkele tipgevels zijn ingestort.







Foto's 8 tot 13: fysische toestand werkhuis.

4. Bestaande gebouwen – ruimtelijke beperkingen en architectuur

4.1. Hoekhuis

Het hoekhuis is een voormalige woning met een groothandel in sanitair op het gelijkvloers. Langs de buitenzijde oogt het als een normaal rijhuis uit het begin van de twintigste eeuw. Achter de gevel schuilt echter een erg kleine woning met een heel grillig grondplan. De woning heeft zes gevels en een grondplan met acht hoeken. Dit levert enkel weinig kwalitatieve ruimtes op, zelfs bij een zeer doordachte verbouwing.

De gevelarchitectuur is bovendien niet bijzonder en is niet specifiek opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Kenmerkend zijn vooral de blinde muren, een weinig esthetische gevelopbouw en een gebrek aan bijzondere architecturale elementen.

4.2. Werkhuis

Het werkhuis is ontworpen als een grote open ruimte voor nijverheid. De constructie is niet aangepast aan de gewenste woonbestemming. De voorgevel is te gesloten en de daken reiken te diep in het bouwblok.

5. Afbraak bestaande gebouwen – conclusie

Gezien de slechte staat van de bestaande gebouwen, zowel bouwtechnisch als ruimtelijk, wordt uitgegaan van sloop en nieuwbouw. De stedenbouwkundige diensten gingen hiermee akkoord tijdens het overleg van 4 november 2025.

6. Bouwprogramma en architecturaal concept

6.1. Een kwaliteitsvol gemengd woongebouw

Het voorgestelde gebouw omvat zeven appartementen. Er wordt gestreefd naar een mix van voornamelijk tweeslaapkamerappartementen van verschillende groottes en indelingen, aangevuld met studio's. Dit zorgt voor een goede variatie aan bewonersprofielen. Om het project minder dens te maken, werden de drieslaapkamerappartementen geschrapt (overleg van 29 oktober 2024).
De woningen zijn kwaliteitsvol ontworpen, met uitzicht en ventilatiemogelijkheden aan beide gevels, ruime kamers en kwalitatieve buitenruimtes. Gemeenschappelijke ruimtes en badkamers worden waar mogelijk voorzien van een buitenraam. Alle woningen beschikken over een ruime berging. Dit werd aangepast na een opmerking op het eerste ontwerp (overleg van 29 oktober 2024).
Op het gelijkvloers wordt aan de straatzijde een ruimte voorzien voor commerciële activiteiten. Dit zorgt voor een levendige plint en vermijdt gelijkvloerse woonruimtes aan de straatzijde (eis uit het overleg van 29 oktober 2024).
Daarnaast zijn er op het gelijkvloers ruime gemeenschappelijke ruimtes (fietsenberging, schoonmaaklokaal, lokaal voor kinderwagens, tellerlokaal, afvalruimte, ...), conform de eisen van de GSV. Er is ook voldoende ruimte voor eventuele gemeenschappelijke technieken in functie van een toekomstige warmtepomp.
Het gebouw wordt beschouwd als een middelhoog gebouw volgens de brandvoorschriften (hoogste vloerniveau ca. 12 m boven straatniveau). Er is geen ondergronds niveau voorzien. Dit is de meest verstandige keuze voor de benedenstad: het vermijdt grondwaterbemaling en een diepe bouwput, wat overlast en mogelijke schade aan omliggende gebouwen kan veroorzaken.
Het penthouse op de vierde verdieping was nog niet opgenomen tijdens de voorbesprekingen. Het is ontworpen als een terugliggend volume, passend binnen de volumetrie van het project. Het profiel blijft binnen het mandelig profiel van de hoogste aangrenzende woning.

Het gebouw wordt opgetrokken in dragend metselwerk met betonnen vloeren. De wanden en het dak van de vierde verdieping worden uitgevoerd in houtskelet. De dragende wanden worden losstaand van de gemene muren geplaatst omwille van stabiliteit en akoestiek. De scheidingswanden tussen de appartementen worden eveneens ontdubbeld, conform de akoestische normen voor woongebouwen.

6.2. Beperking van inkijk

Tijdens de voorbesprekingen was inkijk naar de buren een belangrijk aandachtspunt. Op aanraden van de stedenbouwkundige diensten worden de terrassen op de tweede en derde verdieping als inpandige terrassen uitgevoerd.
Het dakterras op de eerste verdieping bevindt zich op het platte dak van de achterbouw. De afstand tot de gemene muur (die 150 cm hoger is dan het terraspeil) werd vergroot tot 215 cm.
De ramen en het dakterras van het penthouse zijn zo ontworpen dat inkijk naar de buren tot een minimum wordt beperkt..

6.3. Een tijdloze gevelarchitectuur, ingebed in de omgeving

De voorgevel wordt uitgevoerd in rood gevelmetselwerk, passend bij de vele bakstenen herenhuizen in de omgeving. De raamverdeling is klassiek en sober. Voor de ramen van de gemeenschappelijke trap, technische ruimte en badkamers wordt een claustra voorzien met dezelfde afmetingen als de naast- en bovenliggende ramen.
Deze architecturale keuze laat toe om natuurlijk verluchting en daglicht toe te laten in de natte ruimtes, zonder dat kleine en afwijkende ramen het gevelbeeld verstoren. Bovendien geeft de claustra de gewenste privacy naar de badkamers en de traphal. Om de claustra's onderhoudsvriendelijk te houden, zijn delen ervan als 'valse claustra' uitgevoerd. Hier zijn de 'gaten' vervangen door dieperliggende bakstenen.
Onder de ramen lopen horizontale gevelbanden in blauwe hardsteen die 10 cm uitsteken. Dit beschermt de gevel tegen regenvervuiling en draagt bij aan de vereiste afstand van 1 meter tussen raamopeningen van boven elkaar liggende brandcompartimenten. (brandregelgeving voor middelhoogbouw)
De ramen liggen ongeveer 18 cm verdiep in het gevelvlak en bestaan uit aluminium profielen in een donkergrijze tint. Een enkele centrale verticale tussenstijl dient mee de sobere, tijdloze aanblik van de gevel. Een borstwering met verticale spijlen dient als doorvalbeveiliging van de opendraaiende vleugel. Om een interessante dynamiek te creëren binnen de strakke gevelarchitectuur, alterneert de positie van de opengaande delen per bouwlaag.
De gevel sluit aan bij de voormalige chocoladefabriek aan de overkant van de Van Schoorstraat, die als inspiratie diende: natuurrode baksteen, duidelijke ritmiek en helder stramien.
Zoals bij de chocoladefabriek heeft de gevel een hoge strook tussen de hoogste ramen en de deksteen. Deze vormt hier de borstwering van het terugliggende penthouse. De gevel van dit penthouse wordt afgewerkt met aluminium leien in dezelfde kleur als de raamprofielen.



Foto 14: gevel van de voormalige chocolaterie-confiserie Senez-Sturbelle, aan de overkant van het kruispunt.



Foto 25: referentiebeelden: Mijnpark in Houthalen-Helchteren (&Bogdan) en bloc 5B in Nantes (RAUM)

6.4. Toegankelijkheid

Het ontwerp in conform de normen voor personen met beperkte mobiliteit (PBM). De hoofdtoegangen zijn rolstoeltoegankelijkheid, evenals de route tot aan de inkomdeuren van de appartementen.
De appartementen zelf zijn momenteel niet integraal toegankelijk. Wel worden alle niet-dragende wanden uitgevoerd als gipskartonwanden, waardoor de indeling eenvoudig kan worden aangepast om volledige toegankelijkheid te realiseren.

7. Geïntegreerd regenwaterbeheer en groendaken

De daken worden ingericht volgens de voorschriften van de GSV en Vivaqua. Alle daken die geen terras vormen, krijgen een extensief groendak met een buffercapaciteit van minstens 9 l/m².
Het regenwater infiltreert in een wadi in de tuin. Er wordt geen overloop naar de straatriolering voorzien. De dimensionering van de wadi is gebaseerd op metingen van de grondwaterstand in de buurt.
De hoogste gemeten grondwaterstand in de dichtstbijzijnde peilbuis bedraagt 15,63 m TAW. (Meetpunt : 531_Q1_III-009 van BRUwater). Het maaiveld van het project bevindt zich op 18,50 m TAW. De bodem van de wadi ligt op 18,05 m TAW. De onverzadigde zone tussen wadibodem en hoogste grondwaterstand bedraagt dus ca. 2,4 m. Dit garandeert voldoende infiltratiecapaciteit en vermijdt permanente verzadiging.

8. Tuin en tuinmuren

De tuin van het voormalige atelier (32 m²) wordt vergroot tot 86 m². In totaal wordt 54 m² onthard en vergroend.
De tuin vormt een aangename buitenruimte voor het gelijkvloerse duplexappartement en levert natuurwinst voor het binnengebied. Er worden minstens twee hoogstammige bomen aangeplant.
De bestaande gemene muren zijn momenteel draagmuren van het atelier met zaagtanddaken. Ze zijn te hoog en bouwvallig en worden verlaagd tot normale tuinmuren, afgestemd op de aangrenzende tuinen en achterbouwen.

9. EPB en technieken

De woningen worden verwarmd met lucht-water warmtepompen. De buitenunits zijn voorzien op het dak, de binnenunits bevinden zich in de technische ruimtes. De buitenunits zijn zo ingeplant dat ze zich binnen het maximale bouwprofiel bevinden, en niet zichtbaar zijn vanaf de aanliggende straat.
Het ventilatiesysteem is systeem D, met individuele ventilatiegroepen met warmteterugwinning. Het verloop van leidingen en dakuitlopen zijn opgenomen in de plannen.

10. Parkeren

Het ontwerp voorziet een levendige en transparante plint. Door de invulling van het gelijkvloers is er geen ruimte voor autoparkeerplaatsen.

Wel wordt een grote fietsenberging voorzien met 18 fietsplaatsen, waarvan drie voor buitenmaatse fietsen. De berging van het gelijkvloerse appartement biedt bijkomende ruimte voor een fiets..

11. Afwijkingen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV)

- TITEL I: KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN EN HUN NAASTE OMGEVING
  ARTIKEL 5 HOOGTE VAN DE VOORGEVEL
  "De hoogte van de voorgevel van het mandelige bouwwerk mag niet: 1° lager zijn dan de laagste referentiehoogte."
  De voorgevel is iets lager dan de laagste aangrenzende gevel (deze van de buur links). Dit wordt verantwoord om verschillende redenen:
  - De hoogte van de voorgevel van beide referentiebouwwerken is opvallend hoger ten opzichte van de gemiddelde hoogte van de andere bouwwerken in de straat. De gevel van dit project sluit perfect aan bij de gemiddelde hoogte van de andere bouwwerken in de Paviljoenstraat en de Van Schoorstraat.
  - Het hoekpand is door zijn breedte en architectuur anders dan de smallere aangrenzende panden. Het refereert eerder naar de andere hoekpanden op het kruispunt. Diens hoogte wijkt ook af van hun aangrenzende panden. (zij het dat ze steeds hoger zijn).
  - Een lagere gevel komt overeen met de hoogte van de bestaande af te breken hoekwoning.

- TITEL I: KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN EN HUN NAASTE OMGEVING
  ARTIKEL 16 OPVANG VAN REGENWATER
  "Bij nieuwbouw is de plaatsing van een regenput verplicht om met name een overbelasting van de riolering te vermijden."
  De daken bestaan respectievelijk uit groendaken (10 cm sedum en waterreserve 9 l/m^2) en dakterrassen. De regenwaterafvoeren combineren deze verschillende daken. Er werd gewerkt volgens de calculator "Hergebruik van regenwater" van Brussel Leefmilieu. Het resultaat van de berekening was dat we al het water op eigen terrein moeten infiltreren, zonder regenwaterput. Regenwater afkomstig van dakterrassen en groendaken is namelijk te vervuild voor een standaard regenwaterput. Dit hebben we overgenomen. Het regenwater wordt vertraagd afgevoerd door de groendaken, en infiltreert op eigen terrein in een wadi in de tuin.

- TITEL VIII: DE PARKEERNORMEN BUITEN DE OPENBARE WEG
  ARTIKEL 6 ALGEMENE REGEL
  "Het aantal parkeerplaatsen dat moet voorzien worden is: minstens één plaats per woning."

Het gebouw voorziet geen autoparkeerplaatsen voor de woningen. Omwille en hogergenoemde redenen, wordt er geen ondergronds niveau voorzien. Het perceel is te klein om een bruikbare ondergrondse parking te voorzien. Er wordt ingezet op zachte mobiliteit, met een grote en comfortabele fietsenstalling. In de statistische sector van het project bezat er in 2019 slechts 35 tot 48% een wagen. (Statbel DIV/RR/BelcoTax, 2019, berekeningen BISA). Het project is bovendien heel goed bereikbaar met verschillende lijnen van het openbaar vervoer. (bushalte Stephenson op 70 meter wandenlen, tramhalte Paviljoen op 260 meter wandelen, tramhalte Thomas op 500 meter wandelen,...)

12. Nawoord

Zoals duidelijk is uit de beschrijving en de beelden, is de staat van de gebouwen erbarmelijk en onveilig. Deze zijn door de vorige eigenaars verwaarloosd. Met dit project willen we deze onveilige en onaangename situatie rechttrekken, en dit met de nodige urgentie.
Ook is er een sociale urgentie. De buurt Stephensonplein is een buurt waar heel weinig private investeringen gebeuren in nieuwe, duurzame woningen. Het is één van de armste wijken van Schaarbeek, met een gemiddeld jaarinkomen van 21.893 euro. Dit is de helft van het gemiddeld inkomen in de twee rijkste wijken van Schaarbeek. Een spoedige afbraak van de bestaande bouwval en nieuw kwaliteitsvol gemengd woongebouw is wat deze straathoek meer dan nodig heeft.