
ADVIES

Ontwerp tot wijziging van het BBP nr. 15 + 15 Bis

Aanvrager	Gemeente Ukkel
Aanvraag ontvangen op	28-01-25
Advies aangenomen door de Raad voor het Leefmilieu op	20-02-25

Vooraf

Op 28 januari 2025 werd aan de **Raad voor het Leefmilieu**¹ (hierna « de Raad ») een adviesaanvraag voorgelegd door de gemeente Ukkel. Deze adviesaanvraag heeft betrekking op het ontwerp tot wijziging van het BBP nr. 15+15bis dat de inrichting regelt van de woonkern begrensd door het Rondpunt Churchill, de Léo Erreralaan, de Edith Cavellstraat, de Montjoielaan en de Roberts Jonesstraat. Dit ontwerp moet:

- De bestemming verduidelijken van de sportzone en er desgevallend de bouw van een school toestaan;
- Vermijden dat er aan de binnenkant van de woonkern wordt gebouwd;
- De biodiversiteit verbeteren en rekening houden met het natuurerfgoed;
- Het bestemmingsplan corrigeren;
- De letterlijke bouwvoorschriften corrigeren;
- De voorschriften voor de omgeving corrigeren;
- De herinrichting van de openbare ruimte verduidelijken.

Het ontwerp tot wijziging van het BBP nr. 15+15 bis voorziet een afwijking van het algemene voorschrift 0.12 van het GBP.

De Raad brengt zijn advies uit op grond van artikel 48, 1, § 3 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en van het besluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 4 juli 2019 dat de besturen en instanties aanduidt die hun advies moeten uitbrengen in het kader van de procedures betreffende plannen en stedenbouwkundige reglementen vastgelegd in de titels II en III van het BWRO.

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1 Bescherming van het leefmilieu en de biodiversiteit

De **Raad** verwelkomt de wijzigingen die zijn voorzien in dit ontwerp van BPP 15+15bis, zoals:

- De aanleg van een beschermzone voor bomen;
- Het verbod om binnenin de woonkern te bouwen;
- De beperking van de parkeerzone ten gunste van beplantingen;
- Verschillende voorschriften om geen barrières aan te leggen of af te schaffen.

De **Raad** is van oordeel dat al deze wijzigingen van aard zijn om deze groene kern in het hart van de stad te beschermen en te vrijwaren. De **Raad** verwelkomt bovendien de maatregelen die een kern beschermen die als toevluchtsoord voor de biodiversiteit dient en als transitzone tussen verschillende groene ruimten in de onmiddellijke nabijheid (Brugmannpark, Montjoiepark, Terkamerenbos, enz.).

¹ Vanaf 01/10/2024 neemt de representatieve werkgeversorganisatie BECI, de Kamer van Koophandel te Brussel, niet meer deel aan de werkzaamheden van onze Raad. De inhoud van dit document verbindt bijgevolg enkel de personen of organisaties die deel uitmaken van de Raad.

De **Raad** noteert tot slot dat deze kern eveneens toelaat om een zekere afkoeling te verzekeren in een grotendeels kunstmatig ingerichte omgeving.

1.2 Verdichting

De **Raad** neemt nota van de criteria die in dit ontwerp van wijziging van het BBP zijn opgenomen om de splitsing van eengezinswoningen in meerdere wooneenheden te beperken en te omkaderen. Zo moet de vloeroppervlakte van de oorspronkelijke woning minstens 300m² bedragen, moet elke woning een afzonderlijke ingang bezitten en moet elke woning over een parkeerplaats en buitenruimte beschikken.

De **Raad** herinnert eraan dat het hele Brussels gewest geconfronteerd wordt met een huisvestingscrisis, zowel op het vlak van kwantiteit als betaalbaarheid, en dat een van de concrete antwoorden op deze crisis bestaat in een intelligente verdichting van de bebouwing op het volledige grondgebied van het Gewest.

In het licht hiervan is de **Raad** van oordeel dat de voornoemde criteria te restrictief zijn en de ontwikkeling van verdichtingsprojecten veel complexer kunnen maken. De **Raad** vraagt zich dan ook af waarom deze woonkern geen belangrijke bijdrage zou kunnen leveren aan de inspanningen om een coherente en succesvolle verdichting in het Brussels gewest te verwezenlijken.

2. Bijzondere beschouwingen

2.1 Afwijking van het algemene voorschrift 0.12 van het GBP

Het algemene voorschrift 0.12 van het GBP heeft tot doel de woonfunctie in bepaalde stedelijke gebieden te beschermen. Het legt strikte voorwaarden op voor elke wijziging, verbouwing of afbraak van een woning in de betrokken zones (residentiële woningen, gemengde zones, zones met een hoge mixiteit, enz.). Er wordt echter een uitzondering gemaakt voor de verbouwing van woningen voor vrije beroepen en intellectuele diensten, op voorwaarde dat een specifiek kader wordt gerespecteerd. Hoewel de term "intellectuele dienst" niet wordt gedefinieerd in het GBP, wordt deze gelijkgesteld met een kantooractiviteit, waardoor thuiswerken in theorie beperkt is tot deze beroepen. In de praktijk worden er echter ook andere activiteiten uitgeoefend.

Het huidig ontwerp van wijziging van het BBP 15+15bis voorziet in een afwijking van deze vereiste om de mogelijkheden voor het uitoefenen van een beroepsactiviteit in de thuisomgeving te verruimen, op voorwaarde dat de activiteit bij de woning hoort, verenigbaar is met de woning en de oppervlakte niet meer dan 40 m² bedraagt. Bovendien mag de activiteit geen overlast voor de buurt veroorzaken, met name geluidshinder.

Gezien de voorwaarden die verbonden zijn aan deze afwijking van het algemene voorschrift 0.12 van het GBP, en gezien het feit dat deze afwijking beantwoordt aan sociale en ecologische uitdagingen (minder verplaatsingen) en economische behoeften (creatie van werkgelegenheid, bijkomend werk of telewerken), steunt de **Raad** deze afwijking.

De **Raad** beveelt echter aan een juridische analyse uit te voeren van de activiteiten die thuis zijn toegestaan en een duidelijk juridisch kader te waarborgen voor de toenemende praktijk van het telewerk.