

---

# ADVIES

## Ontwerp van wijziging van BBP 15 + 15 bis

---

Aanvrager	Gemeente Ukkel
Aanvraag ontvangen op	27 januari 2025
Aanvraag behandeld door	Commissie Leefmilieu
Advies aangenomen door de Plenaire vergadering van	20 februari 2025

*Brupartners* bestaat uit 7 effectieve en 7 plaatsvervangende leden die **de representatieve werkgeversorganisaties (BECI)** vertegenwoordigen, 6 effectieve en 6 plaatsvervangende leden die **de representatieve middenstandsorganisaties** vertegenwoordigen, 2 effectieve en 2 plaatsvervangende leden die **de representatieve werkgeversorganisaties van de social-profitsector (BRUXEO)** vertegenwoordigen en 15 effectieve en 15 plaatsvervangende leden die **de representatieve werknemersorganisaties** vertegenwoordigen (6 ABVV, 6 ACV, 3 ACLVB).

## Vooraf

**Brupartners** formuleert zijn advies op basis van artikel 48, § 3 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en het besluit van 4 juli 2019 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot aanduiding van de besturen en organen die verzocht worden hun advies uit te brengen in het kader van de procedures met betrekking tot de stedenbouwkundige plannen en verordeningen die door titels II en III van het BWRO zijn vastgelegd.

Het ontwerp van wijziging van BBP 15 + 15bis regelt de inrichting van het huizenblok afgebakend door de Edith Cavellstraat, de Montjoielaan, de Churchillrotonde, de Léo Erreralaan en de Roberts Jonesstraat. Het voorziet om :

- De bestemming van het sportgebied te verduidelijken en er zo nodig de vestiging van een school toe te staan ;
- Bebouwingen op het binnenterrein van het huizenblok te voorkomen ;
- De biodiversiteit te verbeteren ;
- Rekening te houden met het natuurlijk erfgoed ;
- Het bestemmingsplan bij te sturen ;
- De letterlijke bouwvoorschriften bij te sturen ;
- De voorschriften met betrekking tot de omgeving bij te sturen ;
- De herinrichtingen van de openbare ruimten te verduidelijken.

Tot slot voorziet het ontwerp van wijziging van BBP 15 + 15 bis in een afwijking op algemeen voorschrift 0.12 van het GBP.

## Advies

### 1.1 Verdichting

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt geconfronteerd met een groeiende vraag naar woningen en moet, om daaraan te voldoen, een gecontroleerde verdichting op zijn hele grondgebied aanmoedigen. Alle gemeenten, waaronder Ukkel, moeten hiertoe bijdragen.

**Brupartners** is dan ook bezorgd over de beslissing om de verdeling van de villa's strikt te beperken en vraagt zich af waarom deze specifieke perimeter aan deze verdichtingsinspanning zou ontsnappen, terwijl andere gebieden van de hoofdstad zich moeten aanpassen.

Hoewel het behoud van het erfgoed en de architecturale kwaliteit een legitieme doelstelling is, is **Brupartners** niettemin van oordeel dat de opgelegde voorwaarden voor de verdeling van de villa's uiterst beperkend zijn en de haalbaarheid van projecten zouden kunnen bemoeilijken en beperken.

Bovendien ontnemt het verbod op bebouwingen op het binnenterrein van het huizenblok de buurt de mogelijkheid op een zachte integratie van nieuwe woningen. **Brupartners** meent dat het ook wenselijk zou zijn om deze regels te versoepelen, om een coherente en evenwichtige verdichting mogelijk te maken.

## 1.2 Afwijking van algemeen voorschrift 0.12 van het GBP

Algemeen voorschrift 0.12 van het GBP, gericht op de bescherming van de woonfunctie in verschillende stedelijke gebieden, bepaalt dat de volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of van de bestemming van een woning, evenals de afbraak ervan, maar onder bepaalde voorwaarden in de betrokken gebieden kunnen worden toegelaten (NVDR : woongebieden met residentieel karakter, woongebieden, gemengde gebieden, sterk gemengde gebieden, ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving of administratieve gebieden). Zo kan de bestemming van een woning voor vrije beroepen of bedrijven voor intellectuele dienstverlening worden omgezet. Deze omzetting kan echter enkel binnen een strikt gedefinieerd kader<sup>1</sup> plaatsvinden. De term « intellectuele dienstverlening » is niet gedefinieerd in de woordenlijst van het GBP, maar staat in de definitie van « kantoor ». Vanuit juridisch oogpunt mogen enkel de personen die een « kantooractiviteit » uitoefenen dus thuiswerken. In werkelijkheid worden echter ook andere activiteiten thuis uitgevoerd.

Er is in een afwijking van algemeen voorschrift 0.12 van het GBP voorzien om, naast huisvesting, een breder scala aan beroepsactiviteiten toe te staan (zolang deze activiteiten verenigbaar blijven met bewoning). Derhalve wordt voorgesteld dat de woningen die zich in de gedekte perimeter bevinden, bijkomstige lokalen mogen omvatten om de beroepsactiviteit van de bewoner overdag mogelijk te maken, zonder echter tot geluidsoverlast of hinder voor naburige woningen te leiden en voor zover de oppervlakte niet groter is dan 40 m<sup>2</sup>.

**Brupartners** neemt er akte van dat deze afwijking :

- De hoofdbestemming van het gebied niet wijzigt ;
- Het mogelijk wil maken dat iedereen zijn activiteit thuis uitoefent, zolang ze geen hinder voor de naburige woningen veroorzaakt ;
- Tegemoetkomt aan maatschappelijke en ecologische behoeften door de reistijd te verkleinen en aan economische behoeften door ervoor te zorgen dat mensen hun eigen job kunnen creëren of doordat ze thuis een aanvullende beroepsactiviteit kunnen uitoefenen of kunnen telewerken.

**Brupartners** formuleert geen specifieke opmerkingen met betrekking tot deze afwijking van algemeen voorschrift 0.12 van het GBP.

Gelet op de vragen die door de gemeente Ukkel werden gesteld, acht hij het niettemin aangewezen om een juridische analyse uit te voeren van het soort activiteiten dat wettelijk van thuis uit kan worden uitgeoefend en om de rechtszekerheid van de toegenomen praktijk van telewerken te waarborgen.

\*  
\*      \*

---

<sup>1</sup> De omzetting wordt toegestaan om « de uitoefening toe te laten van een vrij beroep of de activiteit van een bedrijf voor intellectuele dienstverlening die afzonderlijk wordt uitgeoefend, onverminderd het uitvoeringspersoneel, voor zover de vloeroppervlakte voor die activiteiten beperkt is tot 45% van de vloeroppervlakte van de bestaande woning en die activiteiten zijn die :

- a) ofwel behoren bij de hoofdverblijfplaats van de persoon die de activiteit uitoefent ;
- b) ofwel behoren bij de hoofdverblijfplaats van één van de vennoten of bestuurders van de rechtspersoon die de activiteit uitoefent ».