

# BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Bruno Claessens  
Algemeen directeur

Jan Desmeth  
Burgemeester

**Referentie omgevingsloket:** OMV\_2025136842  
**Referentie gemeente:** 2025/00324/OV  
**Projectnaam gemeente:** bouwen van een driegevel eengezinswoning  
**Ligging:** Tuinwijk Zuun 32A  
**Kadastrale ligging:** Afdeling 2 sectie E nr. 455X3

**Telefoon:** 02 371 22 94  
**E-mail:** ruimtelijke.ordering@sint-pieters-leeuw.be

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van WORLD WOK BV gevestigd te Commandant Vander Meerenlaan 15 te 1070 Anderlecht, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 16 MAART 2026 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een driegevel eengezinswoning. De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket [https://omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be/OMV\\_2025136842](https://omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be/OMV_2025136842) of op de dienst Omgeving van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw tot 30 dagen te tellen vanaf de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

### **Beroepsmogelijkheden**

U kan, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U behoort tot het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid (waarschijnlijk) gevolgen ondervindt van, of belang hebt bij de beslissing over een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

### **Het beroep wordt bij voorkeur digitaal ingesteld via het omgevingsloket:**

omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be.

U kan ook een analogo beroep instellen. Stuur hiervoor een beroepschrift per aangetekende brief naar de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, op het volgende adres:

De deputatie van de provincie Vlaams Brabant, t.a.v. dienst vergunningen, Provincieplein 1 te 3010 Leuven.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op.

Het beroep moet worden ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing.

Bezorg gelijktijdig bij beveiligde zending (bij aangetekende brief, of tegen ontvangstbewijs, of via het omgevingsloket) een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager.
- het college van burgemeester en schepenen van Sint-Pieters-Leeuw.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV\_2025136842;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de beslissing over de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Vlaams-Brabant - IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV\_2025136842" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

**De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.**

**Omgevingsloketnummer:** OMV\_2025136842

**Dossiernummer:** 2025/00324/OV

**BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING**

Aanwezig: de heer Jan Desmeth, burgemeester-voorzitter;  
de heer Bart Keymolen; mevrouw Veerle Seré; de heer Brahim Harfaoui; de heer Jeroen Tiebout; de heer Wouter De Craen, schepenen;  
de heer Bruno Claessens, algemeen directeur;

Afwezig: mevrouw An Speeckaert; de heer Olivier Huygens

De aanvraag ingediend door WORLD WOK BV gevestigd te Commandant Vander Meerenlaan 15 te 1070 Anderlecht, werd ingediend op 30 december 2025.  
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 28 januari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Tuinwijk Zuum 32A te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie E nr. 455X3.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een driegevel eengezinswoning.  
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

## **1. Stedenbouwkundige basisgegevens**

### **Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.**

- origineel gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 05.04.1977.
  - Bestemming: woongebied met landelijk karakter  
de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
- De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden goedgekeurd op 16.12.2011 gelegen in Afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel
- De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling 2022/00005/VK dd. 16/01/2023. Het betreft lot 1 van de verkaveling.

### **Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

De aanvraag is gesitueerd in een verkaveling. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van deze verkaveling.

### **Overeenstemming met dit plan**

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

## **Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen**

Niet van toepassing.

## **Verordeningen**

*Gewest:*

- Gewestelijke algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29 april 1997
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 8 juli 2005
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor toegankelijkheid, goedgekeurd op 5 juni 2009
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 9 juni 2017
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12 mei 2023
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10 februari 2023

*Provincie:*

- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten en onbevaarbare waterlopen, goedgekeurd op 19 december 2012
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen, goedgekeurd op 12 september 2014
- Provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater, goedgekeurd op 26 september 2023

*Gemeente:*

- Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, goedgekeurd op 25 mei 2023.

## **2. Historiek**

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunningsaanvraag OMV\_2021129023 (2021/00013/VK) voor het creëren van 5 loten waarvan 2 voor halfopen en 3 voor gesloten bebouwing - onvolledig.
- Omgevingsvergunningsaanvraag OMV\_2021179972 (2021/00018/VK) voor het creëren van 5 loten waarvan 2 voor halfopen en 3 voor gesloten bebouwing - ingetrokken.
- Omgevingsvergunningsaanvraag OMV\_2022102087 (2022/00005/VK) voor het creëren van 7 loten, waarvan 4 voor bebouwing goedgekeurd op 16/01/2023.

## **3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

De aanvraag betreft het bouwen van een driesgevel eengezinswoning.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen.

### Beschrijving van de plaats

Het perceel ligt ten oosten van het centrum van Sint-Pieters-Leeuw, op ongeveer 2,3 km van het centrum, langsheen een voldoende uitgeruste gemeenteweg, de Tuinwijk Zuun. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in hoofdzakelijk halfopen en gesloten verband. In de omgeving zijn ook verschillende grote bedrijfsgebouwen gelegen die langs de Bergensesteenweg zijn gelegen. Daarnaast bevinden zich in de omgeving ook verschillende garageboxen. In het oosten loopt het kanaal en een spoorlijn.

Het perceel van de aanvraag is onbebouwd. Het betreft lot 1 van een verkaveling. Links grenst het perceel aan lot 2 uit dezelfde verkaveling dewelke ook nog onbebouwd zijn. Achteraan grenst het perceel aan lot 6 (bestemming weide) en daarachter aan een weiland.

### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het ingediend project voorziet in het bouwen van een eengezinswoning in halfopen verband.

De woning wordt op de linkse perceelgrens ingeplant en bewaart een afstand van 6m tot de voorste perceelgrens. Het bewaart een afstand van 3 m van de rechtse perceelsgrens. De woning heeft een gevelbreedte van 8,57 m over een bouwdiepte van 12 m op het gelijkvloers en de eerste verdieping. De tweede verdieping verspringt 3 m naar achter en heeft een diepte van 9 m.

De woning wordt afgewerkt met een plat groendak met een hoogte van 6,5 m op de eerste twee verdiepen en 9,5 m op de tweede verdieping t.o.v. het vloerpeil van de woning. Het vloerpeil van de woning ligt 32cm hoger dan de voorliggende weg.

Op het gelijkvloers wordt voorzien in een inbandige garage, een inkom met aparte wc en de dagvertrekken. Op de eerste verdieping wordt voorzien in de nachtvertrekken (4 slaapkamers). Op de tweede verdieping wordt voorzien in een slaapkamer met badkamer en dressing.

De woning wordt voorzien in lichtgrijze baksteen en accenten in donkergrijze baksteen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in zwarte pvc.

Vooraan wordt voorzien in een karrenspoor (4,68m<sup>2</sup>) naar de inbandige garage en een pad naar de woning (6,85m<sup>2</sup>) in waterdoorlatende verharding. Langs de rechter zijde wordt in de voortuin een extra karrenspoor (4,68m<sup>2</sup>) voorzien.

Achter de woning wordt een terras voorzien over de gehele breedte van de achtergevel en over een diepte van 4m. Het terras heeft een oppervlakte van 33,06 m<sup>2</sup> en ligt 20cm lager dan het vloerpeil van de woning. Als overgang naar de tuinzone die 61cm lager ligt, worden 4 treden voorzien. Op de linkse perceelgrens, ter hoogte van het terras wordt een bakstenen muur voorzien met een hoogte van 2,15m. Vervolgens wordt een haag voorzien met een hoogte van 1,8m. Ook langs de rechter zijde wordt een haag met een hoogte van 1,8m voorzien.

#### **4. Openbaar onderzoek**

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De aanvraag moet niet openbaar gemaakt worden. De vereenvoudigde vergunningsprocedure wordt gevolgd.

#### **5. Adviezen**

- Op 28/01/2026 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator.
- Op 28/01/2026 werd advies gevraagd aan Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening.

#### **6. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen**

##### **Planologische toets**

De aanvraag is gelegen binnen de verkaveling 2022/00005/VK dd. 16/01/2023. Het betreft lot 1 van de verkaveling.

De aanvraag voldoet aan de voorschriften.

## **Wegenis**

De aanvraag is gelegen langsheen een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **Watertoets**

### Algemeen

De aanvraag werd onderworpen aan de watertoets, overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen, betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8.

Het eigendom is gelegen volgens de watertoetskaarten:

- niet in overstromingsgevoelige gebied vanuit zee;
- niet in overstromingsgevoelige gebieden fluviaal;
- deels in overstromingsgevoelige gebieden pluviaal.

Het perceel is deels gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een kleine kans op overstromingen. Het betreft een beperkt deel van het perceel en voornamelijk afstromend water van een niet vergunde verharding van de voormalige garageboxen. De garageboxen werden intussen gesloopt, maar de watertoetskaart werd niet aangepast.

De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van **7.500 liter** en het hergebruik van het hemelwater voor **toiletten, tuin, dienstkraan en wasmachine** en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een capaciteit van **3.660 liter** een totale infiltratieoppervlakte van **6,66m<sup>2</sup>** en een totale diepte van **55cm**.

De infiltratievoorziening mag maximaal 50cm diep zijn. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

Om deze redenen kan besloten worden dat er geen (onaanvaardbaar) effect op de omgeving te verwachten is inzake waterhuishouding.

### Riolering

Volgens het zoneringsplan dat opgemaakt is door de VMM en definitief is goedgekeurd door de Vlaamse regering op 9 juni 2008 is het perceel gesitueerd in het centraal gebied. In deze zone is er in de straat reeds geruime tijd een afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. Dit betekent dat het verplicht is om aan te sluiten op de riolering en er geen individuele zuivering voorzien dient te worden.

Het is verplicht om een septische put te plaatsen die enkel zwart/faecaal afvalwater opvangt van minimaal 2000 liter volgens de normen van de VMM (<https://www.vmm.be/water/bouwen/afvalwater/septische-put>).

De aanvraag voorziet in het plaatsen van een septische put met een inhoud van **2.000 liter**.

### **Mer-screening**

///

### **Natuurtoets**

Het stikstofdecreet dd. 23/02/2024 bepaalt dat bij een verkeer genererend project, de stikstofdepositie ten gevolge van de vervoersbewegingen van het project, beoordeeld moet worden. Voor het aftoetsen kan beroep gedaan worden op de recente VITO-studie: Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer (VITO-rapport 2024/EI/R/3195). Indien de verkeersemissies of de jaarlijkse vervoersbewegingen van het totale project onder de waarden weergegeven in de tabellen

van het VITO-rapport blijven kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project onder de 1%de minimisdrempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling nodig is.

Om hieraan tegemoet te komen, werd een nota toegevoegd aan het dossier:

Het project bevindt zich op 1,2 km van het dichtstbijzijnde habitatgebied.

In de nota wordt aangetoond dat het project ruim onder deze 1% drempel zal blijven.

Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is.

### **Erfgoed-/archeologietoets**

///

### **Mobiliteit**

De gemeentelijke verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen is van toepassing. Volgende normering wordt opgelegd voor een eengezinswoning:

- *1 parkeerplaats voor een woning van maximum 130 m<sup>2</sup>*
- *1 parkeerplaats per begonnen bijkomende schijf van 130 m<sup>2</sup>*
- *Minimum fietsenstallingen: 2 fietsenstallingen per woning aangevuld met 1 extra fietsenstalling per slaapkamer (vanaf de 2e slaapkamer)*

De aanvraag voorziet in een eengezinswoning met een oppervlakte van 282,9m<sup>2</sup> en met 5 slaapkamers. Er dient bijgevolg voorzien te worden in 3 autostaanplaatsen en 6 fietsplaatsen.

De aanvraag voorziet in een inpandige garage (5,14m op 5,5m) voor het plaatsen van een auto en 6 fietsen. De voortuin is voldoende diep voor het plaatsen van een tweede auto op de oprit voor de garage. In de voortuin wordt nog een extra parkeerplaats voorzien.

Er worden bijgevolg voldoende autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen op het eigen terrein aangelegd, in overeenstemming met de gemeentelijke verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

### **Toegankelijkheidstoets**

///

### **Decreet gronden en pandenbeleid**

///

### **Scheidingsmuren**

Op basis van art. 83 van het Omgevingsvergunningenbesluit dient door het bevoegde bestuur via een beveiligde zending het standpunt van de eigenaar(s) van de aanpalend(e) perceel/percelen ingewonnen te worden aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. Die eigenaar(s) kon(den) hun standpunt bezorgen binnen een vervaltermijn van dertig dagen.

De aanpalende eigenaar werd in dit geval niet aangeschreven omdat deze dezelfde is als de aanvrager van deze aanvraag.

## **Milieuaspecten**

///

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

Een uitgebreide beoordeling op vlak van de goede ruimtelijke ordening is niet nodig, gelet op de overeenstemming van het project met de voorschriften van de verkaveling waarin het gelegen is. In overeenstemming met art. 4.3.1. §2 van de VCRO worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

### **Resultaten openbaar onderzoek**

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

### **Bespreking adviezen**

Op 28/01/2026 gaf De Watergroep gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden op voorliggende aanvraag met volgende conclusie:

*Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.*

*Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.*

*Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:*

- *De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.*
- *De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.*

*Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)*

*Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.*

*De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).*

Het ontvangen advies wordt gevolgd.

Op 09/02/2026 gaf Fluvius System Operator gunstig advies met voorwaarden op voorliggende aanvraag met volgende conclusie:

*Naar aanleiding van uw aanvraag over de stedenbouwkundige vergunning voor bovenvermeld project geven we volgend advies voor riolering.*

*Dit advies handelt over de technische aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsnetwerk indien aanwezig. Dit desbetreffende perceel is aansluitbaar op de bestaande gemengde riolering ter hoogte van Tuinwijk Zuun. Conform de provinciale verordening wordt een noodoverloop op het RWA-huisaansluitputje enkel toegestaan indien hiervoor een afwijking verkregen is. De Fluviusaansluitingsvoorwaarden voor o.a. diepte, diameter en locatie, zijn terug te vinden op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).*

**OPGELET:** De vergunningverlenende overheid, de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, legt momenteel in de omgevingsvergunning **ALTIJD** de plaatsing van een **SEPTISCHE PUT** (enkel

voor ZWART water) van 2.000 liter op, zelfs indien het desbetreffende perceel reeds in centraal gebied (oranje gearceerde cluster) of in reeds geoptimaliseerd buitengebied (groen gearceerde cluster) gelegen is.

Daarnaast dient u voor wat betreft riolering uiteraard te voldoen aan alle geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke wettelijke bepalingen dienaangaande.

Dit advies doet geen uitspraak over of nazicht op de ontworpen riolering op het privé-gedeelte.

Via <https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan> kan u eenvoudig nakijken in welke cluster het perceel zich bevindt en de daaraan gekoppelde verplichtingen inzake septische putten.

Als voor uw bouwproject een (her-)aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel noodzakelijk is, dient u zo snel als mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsnetwerk aan te vragen.

Dit kan online via [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). Dit is belangrijk om verloren kosten te vermijden daar wij de locatie en diepte van de aansluiting pas kunnen garanderen na realisatie van de aansluiting op openbaar domein.

Alleen Fluvius of een door ons aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting op het openbaar domein.

#### Keuring privéwaterafvoer

Elke rioleringsaansluiting op het openbaar rioleringsstelsel dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform de wettelijke bepalingen (oa Algemeen Waterverkoopreglement en ministerieel besluit voor de keuring).

Enkel de door Fluvius erkende keurders komen voor deze keuring in aanmerking (zie website: Keuring riolering | Fluvius).

Als de privériolering niet correct en volledig volgens de wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs als dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning werd opgelegd, behoudt Fluvius zich het recht voor om de aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel van dit perceel te schorsen.

Alvast bedankt om zo spoedig mogelijk uw aansluitingsaanvraag in te dienen.

Het ontvangen advies wordt gevolgd.

#### **Besluit**

De aanvraag ingediend door Bakar Sükrü, vertegenwoordiger van WORLD WOK, inzake het bouwen van een driegevel eengezinswoning gelegen te Tuinwijk Zuum 32A, 1600 Sint-Pieters-Leeuw wordt **vergund onder voorwaarden**.

#### **Voorwaarden**

- **De infiltratie mag een maximale diepte van 50cm hebben.**
- **Het advies van Fluvius dd. 9/02/2026 moet strikt nageleefd worden.**
- **Het advies van De Watergroep dd. 28/01/2026 moet strikt nageleefd worden.**
- **Een septische put, met een minimale inhoud van 2.000 liter, is verplicht volgens de normen van de VMM (<https://www.vmm.be/water/bouwen/afvalwater/septische-put>).**

- **De oprit mag tot tegen het bestaande voetpad aangelegd worden, met dien verstande dat de zone voor de rooilijn tot het openbaar domein behoort en blijft behoren. Het gedeelte op het openbaar domein kan opgebroken worden in functie van nuts- of wegeniswerken.**

**De aanleg van de oprit is ten laste van de bouwheer, bij eventuele opbraak voor nuts- of wegeniswerken wordt de aangelande niet vergoed door de gemeente.**

- **Om te voldoen aan de hemelwaterverordening dienen platte dak voorzien te worden van een extensief groendak.  
Een groendak is een dak bedekt met beplanting en is opgebouwd uit een aantal lagen die nodig zijn voor de ontwikkeling van deze beplanting en de opslag van hemelwater. Een extensief groendak heeft een substraat laag met een minimale dikte van 0,10m, bestaat uit begroeiingen zoals mossen, vetplanten en kruiden en vraagt weinig onderhoud. Voor een extensief groendak is geen aangepaste dakconstructie nodig.**
- **Elke laag van de verharding voor de oprit moet minstens even doorlatend zijn als de bodem. Zowel de fundering als de toplaag van de oprit moet voldoende waterdoorlatend zijn. Indien voor dolomiet wordt geopteerd, moet deze met een verstevigde honingraatstructuur aangelegd worden.**

### Lasten

///

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

### **BESLUIT IN ZITTING VAN 16 maart 2026**

---

De aanvraag ingediend door WORLD WOK BV gevestigd te Commandant Vander Meerenlaan 15 te 1070 Anderlecht, wordt voorwaardelijk vergund

De plannen met volgende hashcodes maken deel uit van deze beslissing.

6B0A59C6E53D841E1D990D8985E92AB4 BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_G\_N\_1\_Rechter Zijgevel-Snedes DD 50-14082025.pdf  
40A2F83B2CFEAD0C60F99B3FD07D67FE BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_D\_N\_1\_DETAIL TEKENING-A 20-14082025.pdf  
6F3F2863D61C26B275A74A11D24488CC BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_T\_N\_2\_Terreinprofiel 200-14082025.pdf  
E535F9123977DFE5C09EE32D351AABC9 BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_T\_N\_1\_Terreinprofiel 100-14082025.pdf  
1B61ACF4D5DA20E593C5F810AFBA3732 BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_S\_N\_1\_Snedes AA 50-14082025.pdf  
BFE4D386E8812AED9F3713468D95E17C BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_P\_N\_6\_Dakplan 50-14082025.pdf  
99090E9397F7E3B1C76D9D41CAA54043 BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_P\_N\_5\_Tweede verdiepingsplan 50-14082025.pdf  
62034A9327234F5589906882EBCC45C7 BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_P\_N\_4\_Eerste verdiepingsplan 50-14082025.pdf  
26976860A947BE82A66524C52CAFD706 BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_P\_N\_3\_Gelijkvloersplan 50-14082025.pdf

F1D1C49B939B3E948FB3847D37A108A2 BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_P\_N\_2\_Rioleringsplan 50-14082025.pdf  
8C9CA20B6E5523A00023B288DDF0412D BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_P\_N\_1\_Rioleringsplan 100-14082025.pdf  
F0495125B7021246B9F5F725E22134BC BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_O\_N\_2\_Omgevingsplan 1000-14082025.pdf  
235B51A8CA5B41B7FBA539EC07BD07B9 BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_O\_N\_1\_Omgevingsplan 500-14082025.pdf  
18A04C9F3AC822BE41FF770E7635587D BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_O\_B\_1\_Omgevingsplan 500-14082025.pdf  
67C4027AD19A67844502CD91A51E9B1C BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_L\_N\_1\_Liggingsplan 1000-14082025.pdf  
DF4ED67EE06F49817F3196EEB0AEC052 BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_L\_N\_1\_Legende-14082025.pdf  
E896FF098BBD4CD80F4132938F3E0AA3 BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_L\_B\_1\_Liggingsplan 10000-14082025.pdf  
A1B5841F0584DDB3F537A6F9E9B2983F BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_I\_N\_2\_Inplantingsplan 200-14082025.pdf  
1706F0A8E6758A0BDA2D0F943CD6556D BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_I\_N\_1\_Inplantingsplan 50-14082025.pdf  
8AA39250FA431F0F6AF2A3B7DFFF2F4F BA\_Tuinwijk zuun-32A-WORLD  
WOK\_I\_B\_1\_Inplantingsplan 200-140820255.pdf  
E489E4FF01B7FA3290364B185BC4C2AE BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_G\_N\_2\_Achtergevel-Snedes CC 50-14082025.pdf  
1B10D8CF651B3B8569A1415F19E6AF7D BA\_Tuinwijk Zuun-32A-WORLD  
WOK\_G\_N\_1\_Voorgevel-Snedes BB 50-14082025.pdf

De plannen in bijlage, die eveneens via het omgevingsloket werden uitgewisseld, maken deel uit van deze beslissing.

De hogervermelde voorwaarde(n) in het verslag van de ambtenaar dienen strikt te worden nageleefd.

De bouwwerken mogen niet aangevangen worden vooraleer de bouwlijn en het tracé van het gebouw ter plaatse door de afgevaardigde van het college van burgemeester en schepenen werden nagezien. U moet hiertoe Geert Van Dessel (02 371 22 46) of Gert Vandenbroucke (02 371 63 24) contacteren **met de vermelding van uw dossiernummer 2025/00324/OV**.

Tevens dient de bouwheer bij het beëindigen van de bouwwerken, de dienst Ruimtelijke Ordening van het lokaal bestuur Sint-Pieters-Leeuw te contacteren voor het uitvoeren van een eindcontrole ten einde na te gaan of de werken conform de goedgekeurde plannen zijn uitgevoerd. U moet hiertoe Geert Van Dessel (02 371 22 46) of Gert Vandenbroucke (02 371 63 24) contacteren **met de vermelding van uw dossiernummer 2025/00324/OV**.

Indien voor deze omgevingsvergunningsaanvraag een (her)aansluiting op een openbaar netwerk noodzakelijk is of gesloopt moet worden dan dient u zo snel als mogelijk na het bekomen van de omgevingsvergunning hiertoe een aanvraag in te dienen via de website van Fluvius: [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). Als u een aanvraag start, vindt u onder de knop "Alles over aansluitingen ...." wat u moet weten voor de correcte aanleg van uw private installatie (aardgas, elektriciteit, kabeltelevisie of riolering).



U dient als aanvragerzelf in te staan voor het plaatsen van de privéinstallatie van het project en bent verplicht deze uit te voeren volgens de geldende wettelijke bepalingen ter zake. Indien de privéinstallatie niet correct werd uitgevoerd en u niet beschikt over een positief keuringsverslag, behoudt Fluvius zich het recht om de aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel van dit perceel te schorsen.

Om verloren kosten te vermijden, is het van groot belang dat u uw aanvraag tot aansluiting bij Fluvius indient, en dat de rioolaansluiting is uitgevoerd, alvorens te starten met uw werkzaamheden op privédomein. Fluvius bepaalt nl. de locatie (en diepte) van de aansluitingen en kan deze niet garanderen vóór de realisatie van de aansluiting. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt.

## **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 99.** § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennistelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte

gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

**Artikel 100.** De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

#### **Artikel 52. (...)**

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;  
8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

**Artikel 57/1.** Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

**Artikel 58.** Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

### **Mededeling**

*Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.*

Omgevingsloket projectnummer: OMV2025136842

Nummer projectaanvraag: 5000121118

Contactpersoon: [riolering.centrum@fluvius.be](mailto:riolering.centrum@fluvius.be)

Datum: 09/02/2026



## **Adviesverlening voor uw project te Sint-Pieters-Leeuw, Tuinwijk Zuun 32A**

Naar aanleiding van uw aanvraag over de stedenbouwkundige vergunning voor bovenvermeld project geven we volgend advies voor riolering.

Dit advies handelt over de technische aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsnetwerk indien aanwezig. **Dit desbetreffende perceel is aansluitbaar op de bestaande gemengde riolering ter hoogte van Tuinwijk Zuun. Conform de provinciale verordening wordt een noodoverloop op het RWA-huisaansluitputje enkel toegestaan indien hiervoor een afwijking verkregen is.** De Fluvius-aansluitingsvoorwaarden voor o.a. diepte, diameter en locatie, zijn terug te vinden op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).

**OPGELET: De vergunningverlenende overheid, de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, legt momenteel in de omgevingsvergunning ALTIJD de plaatsing van een SEPTISCHE PUT (enkel voor ZWART water) van 2.000 liter op, zelfs indien het desbetreffende perceel reeds in centraal gebied (oranje gearceerde cluster) of in reeds geoptimaliseerd buitengebied (groen gearceerde cluster) gelegen is.**

Daarnaast dient u voor wat betreft riolering uiteraard te voldoen aan alle geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke wettelijke bepalingen dienaangaande.

**Dit advies doet geen uitspraak over of nazicht op de ontworpen riolering op het privé-gedeelte.**

Via <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan> kan u eenvoudig nakijken in welke cluster het perceel zich bevindt en de daaraan gekoppelde verplichtingen inzake septische putten.

Als voor uw bouwproject een (her-)aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel noodzakelijk is, dient u zo snel als mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsnetwerk aan te vragen.

Dit kan online via [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). Dit is belangrijk om verloren kosten te vermijden daar wij de locatie en diepte van de aansluiting pas kunnen garanderen na realisatie van de aansluiting op openbaar domein.

Alleen Fluvius of een door ons aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting op het openbaar domein.

### Keuring privéwaterafvoer

Elke rioleringsaansluiting op het openbaar rioleringsstelsel dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform de wettelijke bepalingen (oa Algemeen Waterverkoopreglement en ministerieel besluit voor de keuring).

Enkel de door Fluvius erkende keurders komen voor deze keuring in aanmerking (zie website: [Keuring riolering | Fluvius](#)).

Als de privériolering niet correct en volledig volgens de wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs als dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning werd opgelegd, behoudt Fluvius zich het recht voor om de aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel van dit perceel te schorsen.

Alvast bedankt om zo spoedig mogelijk uw aansluitingsaanvraag in te dienen.

Met vriendelijke groeten,

**Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder**

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

\* De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.

\* De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).