

From: "Ruimtelijke Ordening Gemeente Lebbeke"
Sent: 05/08/2025 06:32
To: "dieter@arthur.be"
Subject: FW: Potaardestraat 24 -26, 9280 Lebbeke
Beste Dieter,

Onderstaand kan u de richtlijnen terugvinden voor een mogelijke ontwikkeling op desbetreffende percelen.

Deze informatie werd ook meegedeeld naar andere geïnteresseerden toe.

Uw schetsontwerp 1 (twee halfopen bebouwingen – eengezinswoningen), lijkt het meeste aan te leunen bij de opgestelde voorschriften.

Gelieve op basis van onderstaande informatie ons een aangepaste/uitgewerktere versie te bezorgen.

Uw vraag heeft betrekking op het perceel gelegen te Lebbeke, Potaardestraat 24-26, kadastraal gekend als 1ste afdeling, sectie B, nrs. 1039C3, 1039E2, 1039F2 en werd behandeld als pré-advies met als referentie PA/2025/61.

Ligging volgens gewestplan

Volgens het gewestplan Dendermonde, vastgesteld bij KB van 07/11/1978, is het kadastraal perceel, gelegen in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

- De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.
- De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan of vergunde niet-vervallen verkaveling.

Andere zoneringsgegevens

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

- Het perceel ligt niet aan een buurtweg.
- Het perceel ligt niet langs een oude waterloop, onbevaarbare waterloop van tweede categorie of de Dender.
- Het perceel ligt niet langs de gewestweg N47.
- Het perceel ligt niet aan een spoorlijn.
- Het perceel ligt niet aan een hoogspanningslijn.
- Het perceel ligt niet in een speciale beschermingszone.
- Het perceel ligt niet in een park of bos.
- Het gaat niet om een aanvraag met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten en met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones. De aanvraag is niet gelegen in het gezichtsveld van voorlopig of definitief beschermde monumenten.

Rooilijn

Het ontwerprooilijnplan van de Potaardestraat is goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 januari 1990. Het perceel is getroffen door de ontwerprooilijn. T.o.v. de huidige bebouwing ligt de rooilijn ongeveer 2 à 2,5m achteruit.

Voor vragen met betrekking tot de rooilijn dient u contact op te nemen met de gemeentelijke landmeter via landmeter@lebbeke.be.

Mogelijks zal er een kosteloze grondafstand opgelegd worden. Bij de toekomstige omgevingsaanvraag dienen onderstaande documenten toegevoegd te worden omwille van de kosteloze grondafstand:

- een opmetingsplan van de grondafstand opgemaakt door een beëdigd landmeter.
- het plannummer en de gereserveerde perceelsidentificatie, u bezorgd door de landmeter.
- de oorsprong van eigendom tot 30 jaar (bijvoorbeeld een kopie van uw eigendomsakte minstens tot en met de oorsprong van eigendom).
- het overschrijvingsrelaas met het repertoriumnummer van de akte

Historiek

Milieudossier

13736/1/ Benzinestapel

aanvrager: Vleminckx Louis

beslissing gemeente: Gunstig van 1963-04-05

Volgens onze gegevens rusten er geen stedenbouwkundige - / omgevingsvergunningen op het perceel voor het oprichten van de woningen. Het kadaster maakt melding van een bouwjaar van 1938 voor beide woningen.

Als er in het vergunningenregister staat dat er een stedenbouwkundige vergunning, een verkavelingsvergunning is of zelfs geen vergunning, betekent dit niet automatisch dat alles wat is uitgevoerd ook klopt met die vergunning. Het kan zijn dat niet alles wat is goedgekeurd, ook daadwerkelijk is uitgevoerd.

Advies dienst ruimtelijke ordening

De percelen zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter, in deze zonering is de oprichting van twee eengezinswoningen of een meergezinswoning voor vergunning vatbaar, dit na sloop van alle constructies (gevel op perceelsgrens, bebouwingen, verhardingen,...).

Deze toekomstige bebouwing(en) zijn van het open type. Tenzij u over het expliciete akkoord beschikt van de rechter aanpalende perceelseigenaar(s) Potaardestraat nr. 28 met kadastraal nummer B1039/X2, dan kan er tot op de rechterperceelgrens gebouwd worden.

De voorkeur van de dienst gaat uit naar bebouwing(en) van het open type.

Eéngesinswoningen - twee halfopen bebouwingen (na sloop alle constructies incl. zijgevel rechts)

U dient rekening te houden met volgende voorschriften:

- De bouwlijn bevindt zich op minimaal 5 meter vanaf de ontwerprooilijn.
- Bebouwing van het halfopen type, bouwvrije stroken bedragen 3 meter .
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6 meter.
Definitie kroonlijsthoogte: de afstand verticaal gemeten tussen het peil van de afgewerkte gelijkvloerse vertrekken en het snijpunt van het gevelvlak en van de bovenzijde van het dakvlak
- De nokhoogte bedraagt maximum 12 meter. Nok evenwijdig met de straatgevel.
- De dakhelling bedraagt maximum 45°. Platte daken zijn toegelaten.
- Gabarriet van beide woningen is identiek
- De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximum 18 meter.
- De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 12 meter.
- De maximale hoogte van het gebouw tussen de 12 en 18 meter, bedraagt 3,5 meter en wordt afgewerkt met een plat dak
- Een tuinzone van minimum 10 meter.
- Minimaal 1 inpandige parkeervoorziening per bouwlot.
- De toegang tot het openbaar domein dient beperkt te worden tot maximaal 4,5 meter.
- Het plaatsen van een septische put is verplicht.
- Er dient een open infiltratievoorziening geplaatst te worden per bouwlot. De infiltratievoorziening mag niet dieper dan 50 centimeter geplaatst worden omwille van grondwaterstanden. De infiltratievoorziening dient zich minstens op 1,5 meter van de verhardingen en funderingen te bevinden en op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen.

Meergezinswoningen

U dient rekening te houden met volgende voorschriften:

- De bouwlijn bevindt zich op minimaal 5 meter vanaf de ontwerprooilijn.
- Bebouwing van het open type, bouwvrije stroken bedragen 3,5 meter aan weerszijden.

- De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6 meter.
Definitie kroonlijsthoogte: de afstand verticaal gemeten tussen het peil van de afgewerkte gelijkvloerse vertrekken en het snijpunt van het gevelvlak en van de bovenzijde van het dakvlak
- De nokhoogte bedraagt maximum 12 meter. Nok evenwijdig met de straatgevel.
- De dakhelling bedraagt maximum 45°. Platte daken zijn toegelaten.
- De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximum 18 meter.
- De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 12 meter.
- De maximale hoogte van het gebouw tussen de 12 en 18 meter, bedraagt 3,5 meter en wordt afgewerkt met een plat dak
- Een tuinzone van minimum 10 meter.
- De verordening meergezinswoningen voorziet 1,6 parkeervoorzieningen per woonegelegenheid. Vanaf een meergezinswoning van 5, dient u eveneens bezoekersplaatsen te voorzien.
- De toegang tot het openbaar domein dient beperkt te worden tot maximaal 4,5 meter.
- Het plaatsen van een septische put is verplicht.
- Er dient een open infiltratievoorziening geplaatst te worden. De infiltratievoorziening mag niet dieper dan 50 centimeter geplaatst worden omwille van grondwaterstanden. De infiltratievoorziening dient zich minstens op 1,5 meter van de verhardingen en funderingen te bevinden en op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen.

Verordening meergezinswoning

Voor het oprichten van een meergezinswoning dient het project te voldoen aan de gemeentelijke verordening inzake meergezinswoningen. Deze kan u raadplegen via volgende link : [Stedenbouwkundige verordeningen – Gemeente Lebbeke](#)

Agrarisch gebied

De percelen zijn deels gelegen in agrarisch gebied. Over de ligging van de zonegrenzen van het gewestplan kunnen wij ons niet uitspreken. U dient hiervoor een beëdigd landmeter aan te stellen die de exacte zonegrenzen kan bepalen. De gemeentelijke landmeter controleert de opmetingen van de beëdigd landmeter en bevestigt de opmetingen indien deze volgens de gemeentelijke landmeter correct zijn bepaald.

Wij willen u er op wijzen dat het agrarisch gebied volledig gevrijwaard dient te worden, m.a.w. kunnen er geen verhardingen, constructies, infiltratievoorzieningen in het agrarisch gebied voorzien worden. Indien u over een positief advies beschikt van het agentschap Landbouw en Visserij kan een open infiltratie wel in de agrarische zone.

Schetsontwerp

Gelieve in een volgend stadium een schetsontwerp aan te leveren op basis van bovenstaande informatie, alsook rekening houdend met de voorschriften van de gemeentelijke verordening meergezinswoningen, zo kan er een gericht advies gegeven worden.

Stedenbouwkundig attest

Indien u meer zekerheid wenst kan u steeds een stedenbouwkundige attest indienen zodat er een omlijnd kader kan worden gecreëerd voor dit perceel. Tijdens het stedenbouwkundig attest wordt een openbaar onderzoek georganiseerd en worden de adviesinstanties aangeschreven, dit geeft u reeds een duidelijk beeld naar vergunning toe.

Voor het indienen van een stedenbouwkundig attest dient men geen eigenaar te zijn van het perceel en men kan meerdere voorstellen in één aanvraag zetten.

Meer info met betrekking tot het aanvragen van een stedenbouwkundig attest kan u terugvinden via volgende link: [Stedenbouwkundig attest | Vlaanderen.be](#)

Hopende u hiermee van dienst te zijn

Met vriendelijke groeten,

Elfi Temmerman
Diensthofd Stedenbouw



Gemeente LEBBEKE
Flor Hofmanslaan 1 - 9280 Lebbeke
T: 052/46 82 57
www.lebbeke.be

Van: dieter@arthur.be <dieter@arthur.be>

Verzonden: maandag 4 augustus 2025 16:57

Aan: Ruimtelijke Ordening Gemeente Lebbeke <ruimtelijkeordering@lebbeke.be>

Onderwerp: Potaardestraat 24 -26, 9280 Lebbeke

Beste dient Ruimtelijke Ordening,

We zijn een bemiddeling voor verkoop gestart voor de 2 woningen + grond gelegen te: Potaardestraat 24-26, Lebbeke.

<https://www.arthur.be/huis-te-koop-in-lebbeke/7017320>

Deze woningen zijn in te slopen/totaal te verbouwen staat.

Kan de gemeente zich vinden in de ontwerpen in bijlage van deze mail bij sloop en her-opbouw?

Dankuwel alvast.

Met vriendelijke groeten,



Arthur Segers

Dieter De Vos

Immo Arthur Segers
Kerkstraat 84 - 9255 Buggenhout
Tel : 052 46 00 00
E-mail : dieter@arthur.be
www.arthur.be

Powered by WHISE