



Overal thuis



Vraagprijs € 450.000 k.k.

EINDHOVEN

Italiëlaan 123



**Van den Berk & Kerkhof**  
laat u graag kennismaken met dit...

# "STRANDHUIS" *aan De Dommel*

## Kenmerken

---

Energielabel:



Soort (woning):

**Eengezinswoning**

Bouwvorm/ type:

**Tussenwoning**

Bouwjaar:

**1973**

Kamers:

**6**

Woonoppervlakte:

**128 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte:

**153 m<sup>2</sup>**

Inhoud:

**453 m<sup>3</sup>**

Bijgebouwen:

**6 m<sup>2</sup>**

Tuin gelegen op:

**West**

Ligging:

**Aan rustige weg, in woonwijk, nabij De Dommel, vrij uitzicht aan de voorzijde Dakisolatie, dubbel glas**

Isolatie:

Strandhuis aan De Dommel

**De woning ademt de sfeer van een strandhuis. Dit thema vindt u in meerdere elementen in de woning en de tuin terug.**

Bijzonderheden:

**Mogelijkheid tot het kopen van een garagebox à € 25.000,= k.k.**



Zoekt u een ruime tussenwoning op een fijne locatie met vrij uitzicht aan de voorzijde over het natuurgebied met velden en bossen tot aan de de Dommel in Eindhoven? Dan is deze woning aan Italielaan 123 te Eindhoven perfect voor u. Deze sfeervolle lichte woning (met elementen die in een strandhuis niet misstaan) is ideaal voor gezinnen, starters, maar ook doorstromers die op zoek zijn naar comfort, ruimte en maar liefst vijf slaapkamers. Met voldoende parkeergelegenheid voor de deur ervaart u hier direct een prettige thuiskomst.

Via de entree/hal betreedt u de woning. Hier bevinden zich tevens de garderobe, de meterkast en de toiletruimte. Vanuit de hal heeft u toegang tot de ruime en lichte woonkamer met in het midden de open keuken.

De woonkamer is erg licht te noemen vanwege de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning (type doorzon). Omdat de keuken zich in het midden van de woning bevindt is de woonkamer gemakkelijk op te delen in een zitgedeelte en een eetgedeelte. Tevens treft u hier de trapopgang naar de eerste verdieping, met onder de trap een praktische trapkast, welke ideaal geschikt is voor de opslag van uw proviand. Een open haard zorgt in de woonkamer voor extra warmte en sfeer tijdens de koude wintermaanden. Aan de achterzijde is de tuin via een tuindeur te bereiken.

De open keuken is geplaatst in een U-opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, onder andere een 4-pits gaskookplaat, een RVS afzuigkap, een koelkast, een magnetron en vaatwasser.

Via de vaste trap in de woonkamer is de eerste verdieping te bereiken waar zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer bevinden. Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen en één slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een eigen wastafel. De badkamer is ingericht met een ligbad, een douche, een toilet en een wastafel in een fraai meubel. Een raam zorgt hier voor natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie naast de mechanische ventilatie.



De tweede verdieping is tevens via een vaste trap te bereiken. Vanuit de overloop heeft u hier toegang tot nog eens twee slaapkamers. Op de overloop treft u de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur aan. Achter de knieschotten is voldoende bergruimte aanwezig. De grote slaapkamer bevindt zich over de volle lengte van de woning en natuurlijke lichtinval wordt hier verkregen door middel van een dakraam. Een praktische vaste kast zorgt voor nog meer bergruimte naast de bergruimte achter de knieschotten. De kleinere slaapkamer is ook bij uitstek geschikt als kantoor/werkkamer. In een vaste kast bevindt zich de opstelling van de cv-combiketel. Een dakkapel zorgt hier voor extra leefruimte en voldoende natuurlijk daglicht.

Achter de woning is een gezellige achtertuin gelegen georiënteerd op het oosten. Aan de gevel is buitenzonwering aanwezig zodat u ook tijdens de warme en zonnige zomerdagen van uw tuin kunt genieten. Daarnaast is de tuin voorzien van meerdere terrassen, bestrating, een gazon en een border met vaste beplanting.





## Entree/hal





Lichte woonkamer











# Groen uitzicht





## Eetgedeelte

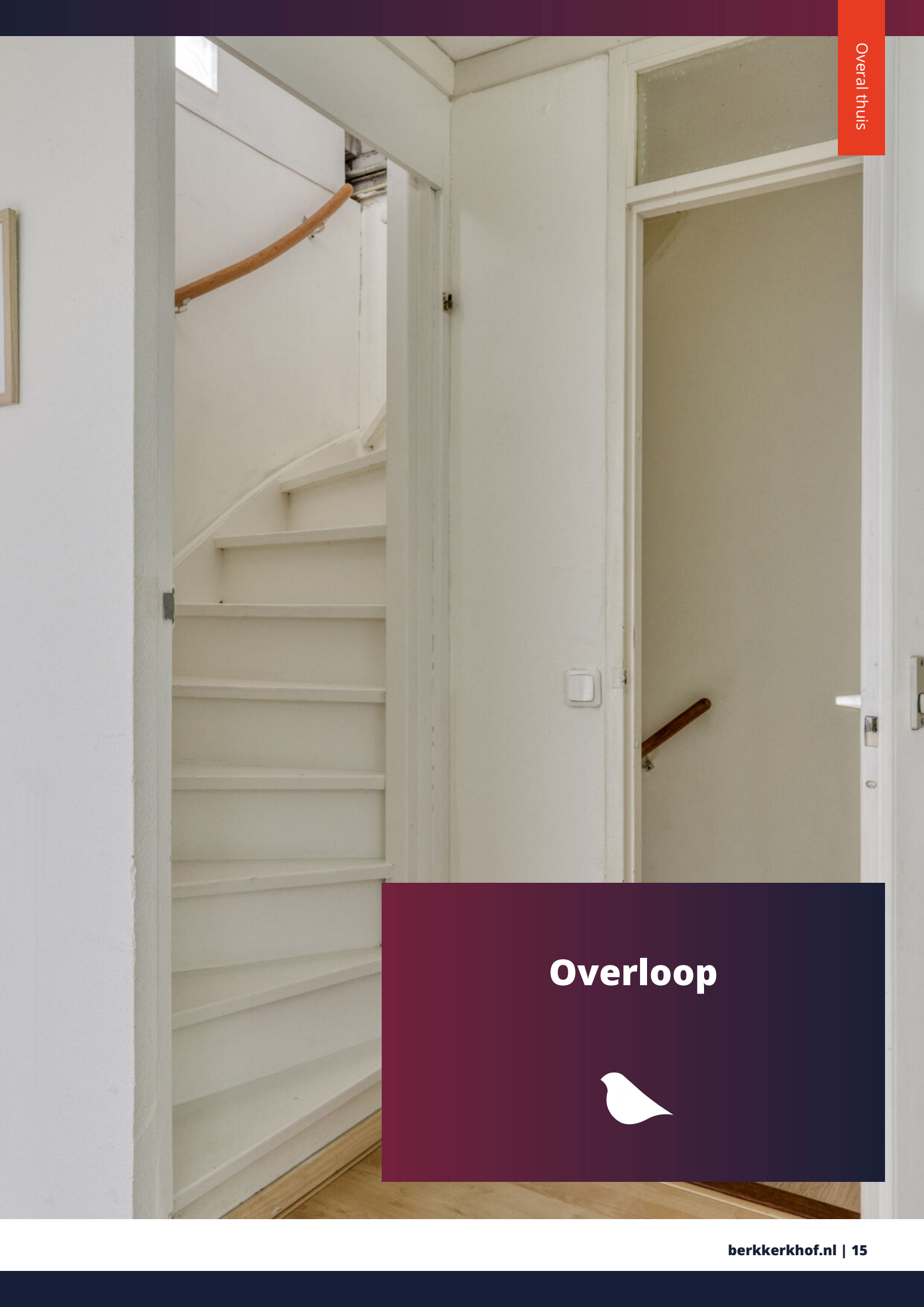




# Open keuken





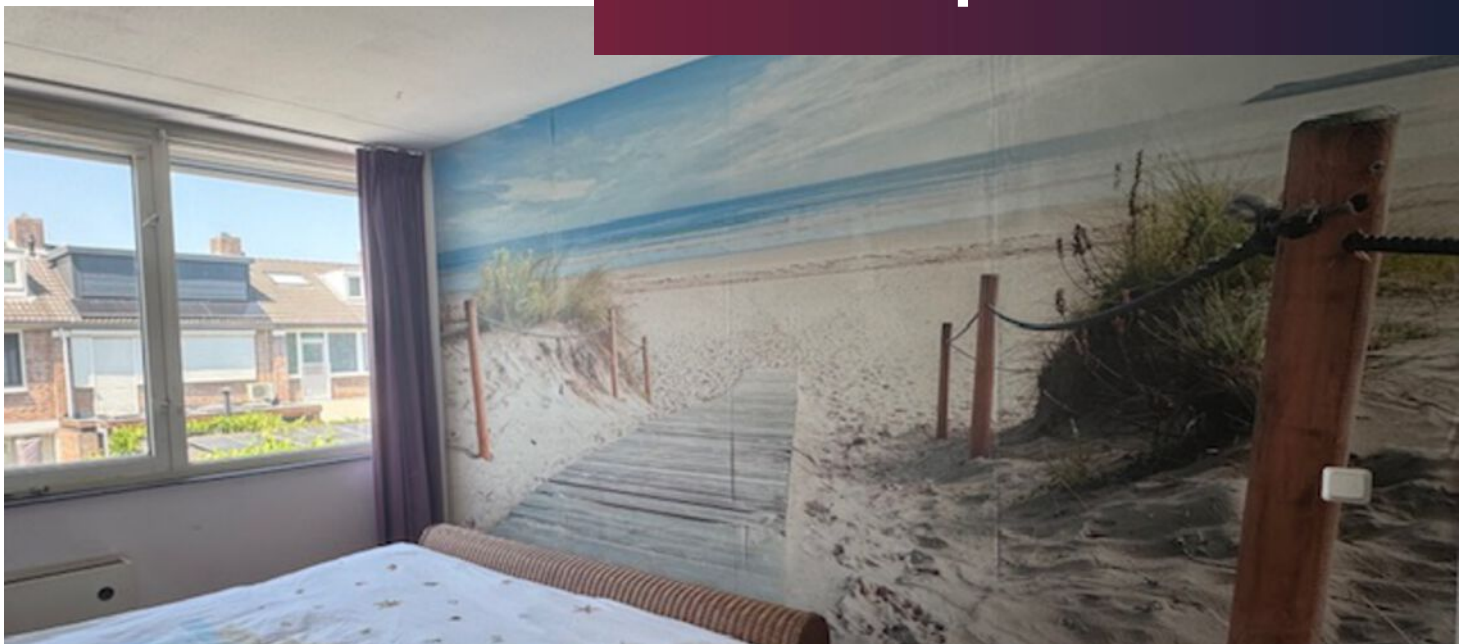


# Overloop



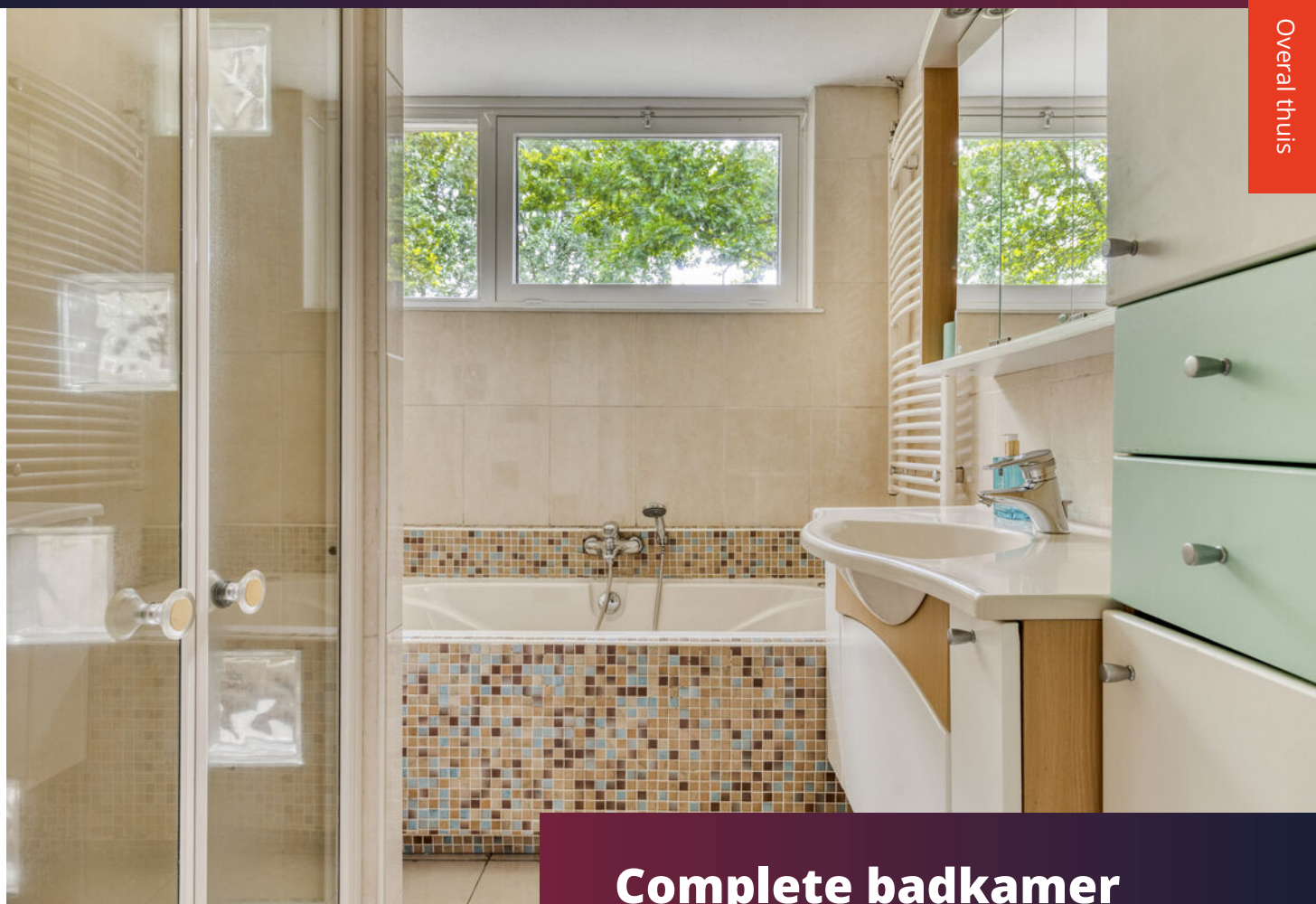


## Ouderslaapkamer









## Complete badkamer







**Tweede verdieping**





## Two bedrooms





**Groene achtertuin**









## Omgeving







Op korte afstand van de woning is nog een garagebox gelegen Deze garagebox zit niet in de koop inbegrepen, echter is deze wel bij te kopen voor € 25.000,= kosten koper.



## Bijzonderheden

---

- De woning ademt de sfeer van een strandhuis. Dit thema komt in allerlei elementen in en bij de woning terug.
- De CV-combiketel is van het merk Vaillant (bouwjaar ca. 2010 ).
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren.
- De begane grondvloer en de verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing.
- Aan de voorzijde heeft u een vrij uitzicht over het groen tot aan De Dommel.
- Op loopafstand is een kleine aanlegplek gecreëerd waar men met een kano of SUP-board De Dommel op kan gaan.
- Behalve de berging is er een garagebox aanwezig bij de woning. Deze garagebox is los bij te kopen voor € 25.000,= k.k.

### Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Begane grond

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

## Eerste verdieping

# Plattegrond



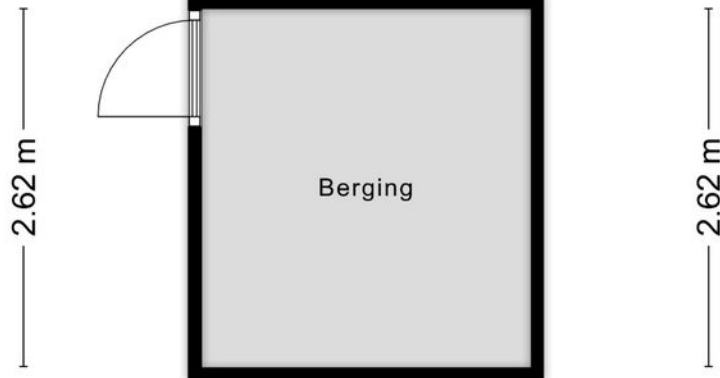
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Tweede verdieping

# Plattegrond



1.85 m



2.40 m

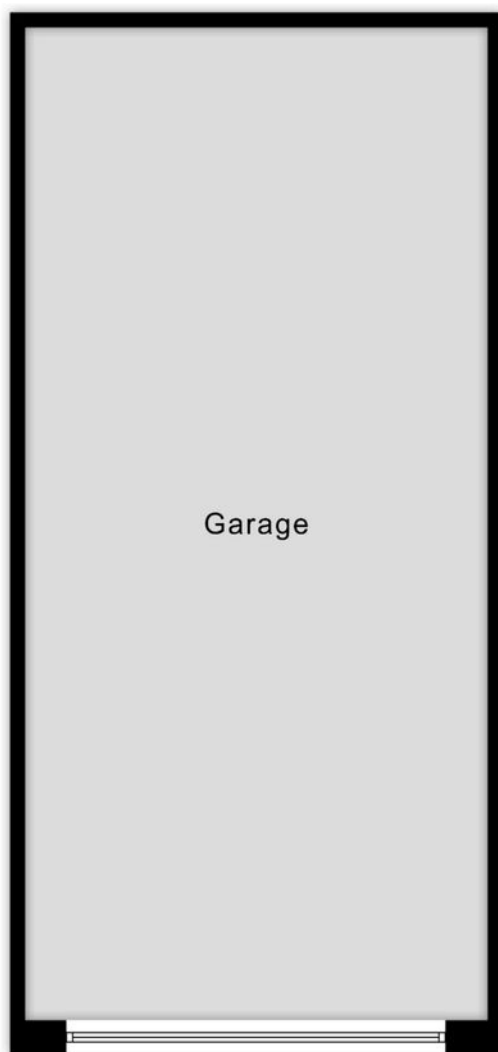
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Berging

# Plattegrond



2.90 m

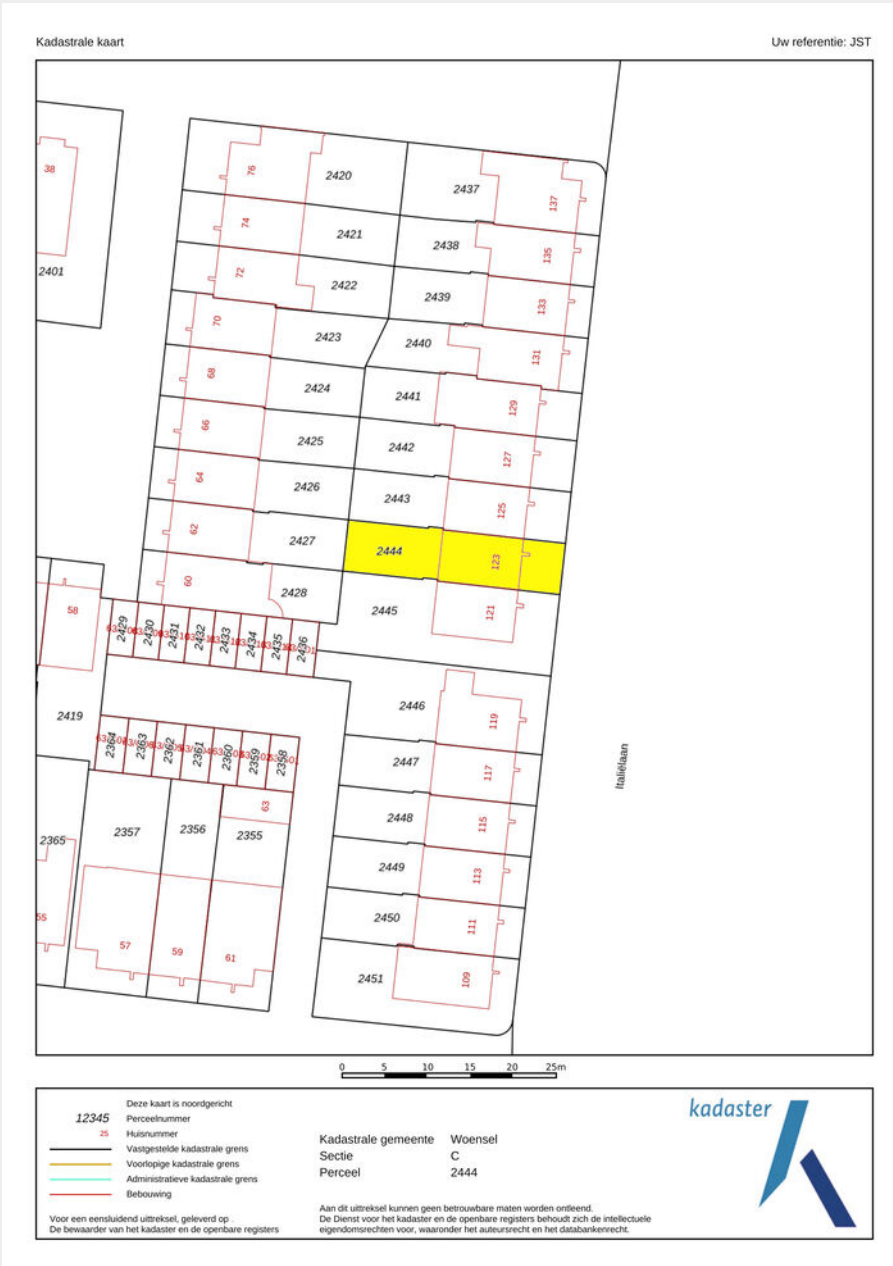


6.23 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Garage (optioneel)

# Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente  
**Woensel**

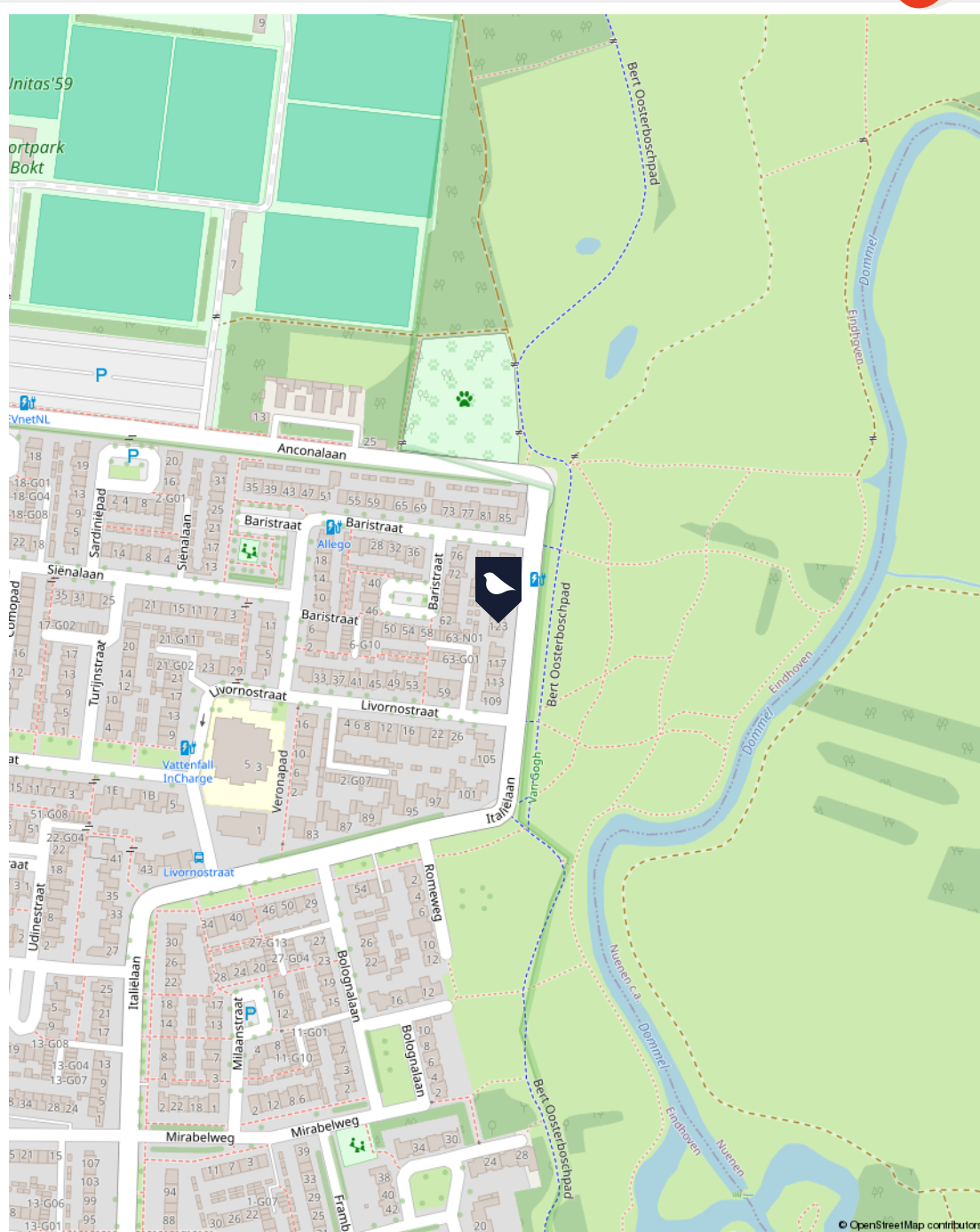
Sectie en perceel  
**C 2444**

Oppervlakte  
**153 m<sup>2</sup>**

**Staat hier uw nieuwe woning?**



# In de omgeving



De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving in Eindhoven, met diverse voorzieningen op korte afstand. In de directe omgeving bevinden zich supermarkten, scholen, sportvoorzieningen, speeltuinen en openbaar vervoer. Daarnaast zijn diverse uitvalswegen richting de A2, A50 en A67 eenvoudig bereikbaar, waardoor u snel onderweg bent richting omliggende steden en belangrijke locaties zoals ASML, de High Tech Campus en Eindhoven Airport.



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legkasten zolder			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- rolgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			

## Woning - Keuken



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- planchet			
- toiletkast			
- toilet			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus			
Kluis			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Screens			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging			
Vollière			
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			

# Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



**Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben - wonen, agrarisch of zakelijk - en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.**

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

## Bent u geïnteresseerd in deze woning?

*Neem contact met ons op!*



**John Strik RT RM**

NVM makelaar-taxateur o.z.

**T** 06 - 41 83 40 28

**E** [j.strik@berkkerkhof.nl](mailto:j.strik@berkkerkhof.nl)



**Stephanie van den Hurk**

Commercieel medewerkster binnendienst

**T** 0499 - 37 55 65

**E** [s.vandenhurk@berkkerkhof.nl](mailto:s.vandenhurk@berkkerkhof.nl)

# BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

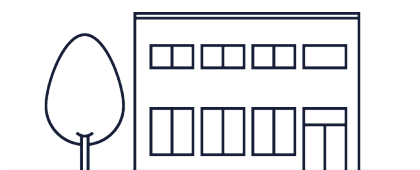


## Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

**T** 0492 – 38 66 00

**E** info@berkkerkhof.nl



## Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

**T** 0499 – 37 55 65

**E** best@berkkerkhof.nl

### Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



**Graag tot ziens bij  
Van den Berk & Kerkhof!**



**WWW.BERKKERKHOF.NL**



# Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

**Zibber**

## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van van den Berk en Kerkhof Best dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Italiëlaan 123
Postcode/plaats	5632TD, Eindhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	12-06-2026
------------------	------------

Datum meetrapport	15-06-2026
-------------------	------------

Certificaatnummer	1659395
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	128,00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,70	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6,30	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	172,60	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	453,34	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

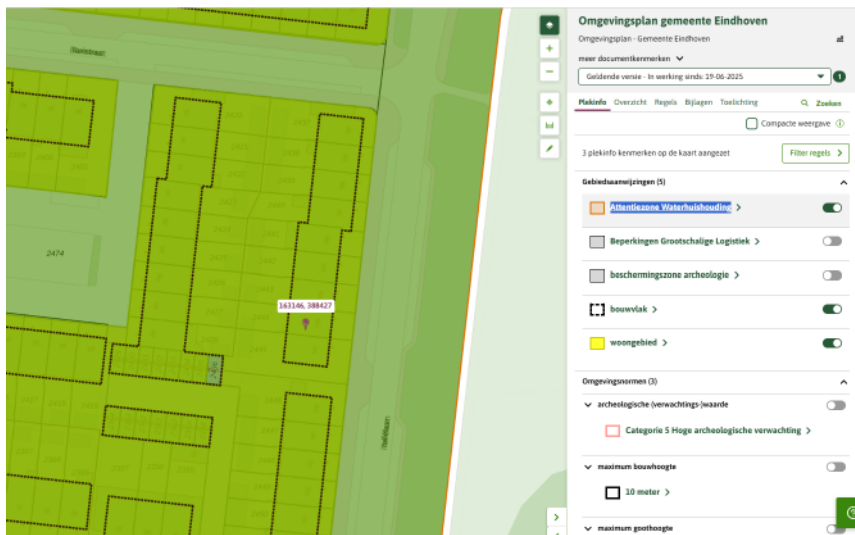


# Bijlage: Bestemmingsplan



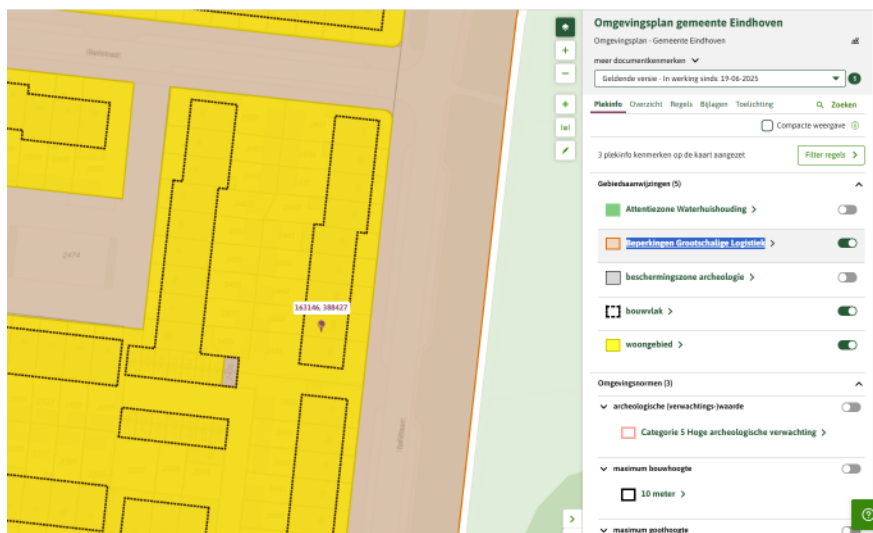


# Bijlage: Bestemmingsplan





# Bijlage: Bestemmingsplan



## Hoofdstuk 3 GEBRUIKSDOEL VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN (REGELS OVER GEBRUIK)

### Afdeling 3.4 Gebruiksdoelen

#### Paragraaf 3.4.1 Gebiedsaanwijzingen

##### Artikel 3.12 Gebiedstype wonen

Er is een gebiedstype [woongebied](#) .

#### Paragraaf 3.4.25 Wonen


##### Subparagraaf 3.4.25.1 Wonen algemeen

###### Artikel 3.103 Toepassingsbereik gebruiksdoel

1.


Deze subparagraaf is van toepassing op [woongebied](#) .

2.


De gronden en bouwwerken mogen ter plaatse van [wonen](#)  worden gebruikt voor wonen in een woongebouw, waarbij inwoning is toegestaan.

###### Artikel 3.104 Omvang en situering wonen

1.

Ter plaatse van [aantal woningen](#)  is het maximum aantal woningen de daar bepaalde waarde.

2.

Ter plaatse van [bouwlaag wonen](#)  is wonen uitsluitend toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.

###### Artikel 3.105 Specifieke regels over gebruik

1.

Het is verboden een bijbehorend bouwwerk en/of garagebox te gebruiken voor zelfstandige woonruimte.

2.

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

###### Artikel 3.106 Garageboxen

1.

Ter plaatse van [garagebox](#)  zijn uitsluitend garageboxen toegestaan.

2.

Een garagebox mag niet worden gebruikt voor de uitoefening van enige tak van handel, waaronder mede wordt verstaan een beroep of bedrijf aan huis.

##### Subparagraaf 3.4.25.2 Wonen in een woonwagen/woonwagenwoning

###### Artikel 3.107 Toepassingsbereik gebruiksdoel



### Artikel 3.111 Uitzondering verbod

Het verbod zoals opgenomen in artikel [3.110](#) geldt niet voor kamerbewoning van een (woonwagen)woning of woonwagen in een [bestaande](#) situatie.

### Artikel 3.112 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. situatietekening met minimaal 2 straten;
- b. gegevens van de bestaande legale situatie: plattegrondtekeningen met functieaanduidingen van de verschillende ruimtes (zoals: woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer/douche, toilet, berging);
- c. gegevens van de nieuwe situatie: plattegrondtekeningen met functieaanduidingen van de verschillende ruimtes (zoals: kamer 1, kamer 2, gezamenlijke woonkamer, keuken, badkamer/douche, toilet, berging);
- d. een tekening van parkeermogelijkheden op eigen terrein, als die aanwezig zijn;
- e. het resultaat van de rekentool parkeernormen;
- f. een machtiging als de aanvraag wordt ingediend door een gemachtigde.

### Artikel 3.113 Beoordelingsregel omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [3.110](#) wordt alleen verleend als de verkamering of splitsing niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van en in de omgeving van het betreffende gebouw.

Of sprake is van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de hand van de '[Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing 2021](#)', met dien verstande dat, indien deze beleidsregels worden gewijzigd, de gewijzigde beleidsregels gelden.

## Subparagraaf 3.4.25.4 Bijzondere woonvormen

### Subsubparagraaf 3.4.25.4.2 Studio's

#### Artikel 3.115 Studio

Ter plaatse van [woonstudio](#)  zijn woonstudio's toegestaan.

## Subparagraaf 3.4.25.5 Andere functies binnen wonen

### Subsubparagraaf 3.4.25.5.1 Beroep en bedrijf aan huis

#### Artikel 3.116 Vergunningplicht beroep en bedrijf aan huis

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van [wonen](#)  :

- a. een gedeelte van een woning te gebruiken voor een bedrijf aan huis;
- b. een gedeelte van een woning te gebruiken voor een beroep aan huis waarbij de vloeroppervlakte groter is dan 50 m<sup>2</sup> .

#### Artikel 3.117 Bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een beschrijving van de hoofd- en nevenactiviteiten van het beroep of bedrijf aan huis, zoals:
1. openingstijden;
  2. worden er producten gemaakt of ook verkocht;
  3. betreft het alleen het afhalen van maaltijden of ook de mogelijkheid om ter plekke te eten;
  4. worden producten alleen verkocht of worden ze ook afgehaald;
  5. door hoeveel personen wordt de activiteit uitgeoefend;
  6. hoeveel m<sup>2</sup> BVO per functie.

### **Artikel 3.118 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [3.116](#) wordt alleen verleend als:

- a. het bedrijf aan huis een bedrijfsvloeroppervlakte heeft van maximaal 30 m<sup>2</sup> ;
- b. het beroep aan huis een vloeroppervlakte heeft van maximaal 75 m<sup>2</sup> ;
- c. de totale oppervlakte voor een bedrijf aan huis en een beroep aan huis gezamenlijk niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- e. het niet betreft detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- f. het niet betreft de vervaardiging van voedsel;
- g. deze activiteiten door ten hoogste twee personen wordt uitgeoefend, waarvan minstens een persoon woonachtig in het betreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal een persoon, die tevens in het pand woonachtig is, mag worden uitgeoefend;
- h. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in bijlage [III](#) opgenomen 'Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen' behorende tot de categorie 1, alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als genoemd in deze lijst;
- i. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen betreffen die niet vallen onder de in sub h genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub h.

### **Subsubparagraaf 3.4.25.5.2 Overig**

#### **Artikel 3.119 Werkplaats**

Ter plaatse van [werkplaats](#)  is uitsluitend een werkplaats toegestaan.

#### **Artikel 3.120 Werken bij wonen**

Ter plaatse van [werken bij wonen](#)  zijn uitsluitend bedrijven in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage [III](#), kantoren, vrije en maatschappelijke beroepen, showrooms en dienstverlening toegestaan.

## Hoofdstuk 6 RUIMTELIJKE REGELS OVER BOUWWERKEN

### Afdeling 6.3 Ruimtelijke regels over bouwwerken

#### Paragraaf 6.3.3 Gebouwen

##### Subparagraaf 6.3.3.2 Bijbehorende bouwwerken bij wonen

###### Artikel 6.20 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing ter plaatse van [wonen](#) .

###### Artikel 6.21 Bijbehorend bouwwerk binnen en buiten bouwvlak

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd.

###### Artikel 6.22 Afstand voorgevel tot bijbehorend bouwwerk

Een bijbehorend bouwwerk wordt minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd wanneer de zijzijde aan het openbaar toegankelijk gebied grenst. In andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 m.

###### Artikel 6.23 Oppervlakte bijbehorend bouwwerk

###### 1.

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing (inclusief hoofdgebouw) niet meer bedraagt dan 65% van de oppervlakte van het bouwperceel; voor patiowoningen geldt in deze een percentage van 80%.

###### 2.

In afwijking van het gestelde in het eerste lid geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een bouwperceel groter dan 750 m<sup>2</sup> maximaal 10 % van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen.

###### Artikel 6.24 Goothoogte bijbehorend bouwwerk

De maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,5 m, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw; indien het dak is/wordt uitgevoerd in de vorm van een kap bedraagt de maximale bouwhoogte 4,5 m.

###### Artikel 6.25 Bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel van de woning


Voor de voorgevel van een woning mag een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd worden tot een maximum diepte van 1,5 m en met een maximale goothoogte van 3,5 m, mits tenminste 1 m tuindiepte resteert.

###### Artikel 6.26 Bestaande situatie

Voor zover de bestaande situatie groter/hoger is dan het bepaalde in artikelen [6.22](#) tot en met [6.25](#), gelden die maten als maximum.

##### Subparagraaf 6.3.3.3 (dak)opbouw

###### Artikel 6.27 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing ter plaatse van [wonen](#) , met dien verstande dat deze regels niet van toepassing zijn op rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht.

### **Artikel 6.28 Dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding hoofdgebouw**

Er mag een dakopbouw of een gelijksoortige uitbreiding van een woning op een hellend dakvlak worden gerealiseerd, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van een bungalow en/of patiowoning;
- b. aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de dakopbouw verticaal gemeten minstens 1 m onder de nok van het hoofdgebouw blijft;
- d. de hellingshoek van een eventuele kap van de dakopbouw gelijk is aan de hellingshoek van het bestaande dakvlak waarop wordt gebouwd; en
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 1 m is.

### **Artikel 6.29 Opbouw bungalow/patiowoning**

Er mag een opbouw op een bungalow of een patiowoning worden gerealiseerd, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de opbouw wordt geplaatst op het hoofdgebouw;
- b. de oppervlakte van de opbouw bedraagt maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw; en
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 m, met dien verstande dat de bouwhoogte bij een reeds bestaande tweede bouwlaag op een bungalow / patiowoning niet hoger mag zijn dan de bestaande bouwhoogte van de tweede bouwlaag.

## Hoofdstuk 7 AANLEGACTIVITEITEN

### Afdeling 7.2 Vergunningplichtige aanlegactiviteiten 'beschermingszone archeologie'

#### Artikel 7.3 Vergunningplicht aanlegactiviteiten

Ter plaatse van [beschermingszone archeologie](#)  is het verboden zonder omgevingsvergunning een [aanlegactiviteit archeologische beschermingszone](#) te verrichten bij de ter plaatse geldende [archeologische \(verwachtings-\)waarde](#) .

#### Artikel 7.4 Uitzonderingen op de vergunningplicht

##### 2.

Het verbod bedoeld in artikel [7.3](#) geldt niet als de daar bedoelde activiteiten plaatsvinden ter plaatse van [beschermingszone archeologie](#)  en het oppervlak van de bodemverstoring niet groter is dan is aangegeven in tabel [7.4](#) bij de ter plaatse geldende [archeologische \(verwachtings-\)waarde](#) .

Tabel [7.4](#)

Categorie	Waarde/verwachting archeologie	Diepte bodemingreep	Oppervlakte bodemingreep	Wanneer onderzoeksplicht van toepassing?
Cat. 1	Gemeentelijk archeologisch monument	0 cm	0 cm	Bij elke bodemingreep
Cat. 2	Terrein van hoge archeologische waarde	30 cm	10 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 30 cm en groter dan 10 m <sup>2</sup>
Cat. 3	Terrein van archeologische waarde	30 cm	50 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 30 cm en groter dan 50 m <sup>2</sup>
Cat. 4	Hoge verwachting, historische kern	30 cm	100 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 30 cm en groter dan 100 m <sup>2</sup>
Cat. 5	Hoge archeologische verwachting	30 cm	250 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 30 cm en groter dan 250 m <sup>2</sup>
Cat. 6	Middelhoge archeologische verwachting	30 cm	2.500 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 30 cm en groter dan 2.500 m <sup>2</sup>
Cat. 7	Lage archeologische verwachting	30 cm	25.000 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 30 cm en groter dan 25.000 m <sup>2</sup>
Cat. 8	Geen verwachting	Vrijstelling		

*archeologische verwachting (bron: Gemeente Eindhoven)*

##### 3.


Het verbod bedoeld in artikel [7.3](#) geldt niet als de daar bedoelde activiteiten plaatsvinden ter plaatse van [beschermingszone archeologie](#)  en de bodemverstoring niet dieper gaat dan is aangegeven in tabel [7.4](#) bij de ter plaatse geldende [archeologische \(verwachtings-\)waarde](#) .

## Hoofdstuk 2 VANWEGE INSTRUCTIEREGELS AANGEWENZEN GEBIEDEN EN LOCATIES

### Afdeling 2.2 Instructieregels van de provincie Noord-Brabant

#### Paragraaf 2.2.4 Attentiezone waterhuishouding

##### Artikel 2.10 Aanwijzing attentiezone waterhuishouding

Ter plaatse van [Attentiezone Waterhuishouding](#)  geldt dat de gronden zijn aangewezen tot attentiezone waterhuishouding als bedoeld in artikel 5.41 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

## Hoofdstuk 7 AANLEGACTIVITEITEN

### Afdeling 7.11 Vergunningplichtige aanlegactiviteiten bij instructieregels

#### Paragraaf 7.11.4 Attentiezone waterhuishouding


##### Artikel 7.78 Toepassingsbereik en oogmerk

1.

Deze paragraaf is van toepassing op een [aanlegactiviteit](#), voor zover die bestaat uit:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 0,6 m beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

2.

Deze paragraaf is van toepassing ter plaatse van [Attentiezone Waterhuishouding](#) .

3.

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op de bescherming van de waterhuishouding en de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

##### Artikel 7.79 Vergunningplicht

Ter plaatse van [attentiezone waterhuishouding](#)  is het verboden zonder omgevingsvergunning een [aanlegactiviteit attentiezone waterhuishouding](#) te verrichten.

##### Artikel 7.80 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, bedoeld in artikel [7.79](#) geldt niet als de bedoelde activiteiten:

- a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit regelonderdeel;

c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### **Artikel 7.81 Beoordelingsregels**

De omgevingsvergunning voor een [aanlegactiviteit attentiezone waterhuishouding](#) kan slechts worden verleend, indien:

- a. de werken of werkzaamheden geen negatieve effecten hebben op de waterhuishouding;
- b. het betrokken waterschapsbestuur is gehoord.

### **Artikel 7.83 Vergunningvoorschriften**

Met het oog op het in artikel [7.78](#), derde lid, bedoelde belang kunnen aan de omgevingsvergunning voor een [aanlegactiviteit attentiezone waterhuishouding](#) voorschriften worden verbonden.

## Hoofdstuk 2 VANWEGE INSTRUCTIEREGELS AANGEWZEN GEBIEDEN EN LOCATIES

### Afdeling 2.2 Instructieregels van de provincie Noord-Brabant

#### Paragraaf 2.2.11 Aanwijzing beperking grootschalige logistiek

##### Artikel 2.17 Beperking grootschalige logistiek


Ter plaatse van [Beperkingen Grootschalige Logistiek](#)  geldt dat de gronden zijn aangewezen voor beperkingen van grootschalige logistiek als bedoeld in artikel 5.56a van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

## Hoofdstuk 3 GEBRUIKSDOEL VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN (REGELS OVER GEBRUIK)

### Afdeling 3.4 Gebruiksdoelen

#### Paragraaf 3.4.2 Algemeen

##### Artikel 3.24 Beperking grootschalige logistiek

Ter plaatse van [beperkingen grootschalige logistiek](#)  is nieuwvestiging, vestiging en uitbreiding van grootschalige logistiek verboden.