



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Eindhoven  
T.a.v.  
Postbus 90150  
5600 RB Eindhoven

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)

Olonummer

Onze referentie  
1210345

Datum 31 maart 2022  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen  
0

Naam Villa Kortonjo  
Adres Aalsterweg 237  
Postcode/plaats 5644RB Eindhoven  
Gemeente/provincie Eindhoven; Noord-Brabant;  
Monumentnummer 518786

Geacht college,

Op 24 november 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument<sup>1</sup>. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Het betreft de verbouwing van villa Kortonjo. De verbouwing behelst een wijziging van het interieur en het toevoegen van bebouwing aan de buitenzijde van de gebouwen. Ten overvloede wordt gemeld dat een deel van het historisch interieur is verdwenen ten gevolge van een niet vergunde sloop. De ambitie van de initiatiefnemer is veel van hetgeen verdwenen is te herstellen.

#### Advies

Centrale vraag is of het plan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van de panden en de direct aanpalende omgeving. Bij de beoordeling is het aanwijzingsbesluit met de registeromschrijving betrokken. Daarnaast is kennis genomen van de relevante planstukken en de bouwtekeningen. Waardevol is de toelichting op de werkzaamheden in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Eindhoven d.d. 17 maart 2022.

Het advies is de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, met daaraan verbonden het volgende voorschrift:

- De granitovloer in de hal en gang op de begane grond te herstellen.
- Ter aanbeveling: De verkaveling en omvang van de oorspronkelijke toiletruimte (toiletruimte 1) te behouden

<sup>1</sup> De juridische grondslag is vastgelegd in artikel 2.26, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

In onderstaande motivering wordt het advies verder toegelicht.

#### Motivering

- *Herstel historisch interieur, meer nuance in de vloerafwerking*

Het interieur van het hoofdgebouw (de villa) is deels gesloopt. Dit geldt met name voor de vloeren, wandafwerkingen, deuren en lijstwerk. De grootste wijzigingen zijn doorgevoerd op de tweede bouwlaag. Na de bouwstop zijn zowel een bouwhistorische waardestelling als een 'gebreken- en inventarisatie' rapport opgesteld. Op basis van deze documenten blijkt een groot deel van de interieuronderdelen nog aanwezig te zijn (deuren) of herstelbaar (vloeren). Het exterieur verkeert nog in goede staat en is niet gewijzigd. Het huidige plan behartigt het uitgangspunt 'interieur volgt exterieur'. Dit pakt goed uit. Het interieurplan is conservatief van aard, in de goede zin van het woord. De inzet is behoud en herstel. Alle oorspronkelijke deuren worden teruggeplaatst, met uitzondering van de vloeren. De nieuwe vloeren worden voorzien van isolatie, vloerverwarming en een nieuwe afwerklaag. Men kiest hierbij hoofdzakelijk voor hout. Dit is in basis een navolgbare gedachte. Wel is het advies de granitovloer ter plaatse van de hal en de gang terug te laten keren. De behoefte aan eenduidigheid in het interieur is begrijpelijk, maar verhoudt zich niet tot de nuance en hiërarchie van de architectonische middelen in en aan het huis. De samenspel van middelen zijn niet alleen geënt op destijds heersende esthetische opvattingen, maar ook sociaal-culturele en praktische overwegingen. Harde vloeren waren bovenal voorbehouden voor de binnenkom en dienstenvertrekken (gangen, keuken, werkruimte, toiletten, badkamer). De zachte materialen zoals hout werden toegepast in de comfortabele ruimten en representatieve kamers, zoals de salon en woonkamer. Tot slot blijft de historische verkaveling nagenoeg ongemoeid. Met uitzondering van de uit te bouwen toiletruimte 1 op de begane grond. Deze onderbreekt in de nieuwe situatie brutaal de vierkantige werkkamer en doorsnijdt de plafondbijl. Het is daarmee strijdig met het klassieke repertoire van heldere ononderbroken (en vaak symmetrische) ruimtes en gaaf lijst- en stucwerk. De aanbeveling is de verkaveling en omvang van de oorspronkelijke toiletruimte te behouden.

  - o Advies: De gewenste houten vloeren in de hal en gang vervangen door een granitovloer (gelijkend op de oorspronkelijke situatie).
  - o Aanbeveling: De verkaveling en omvang van de oorspronkelijke toiletruimte (toiletruimte 1) te behouden.

#### Conclusie

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het bouwplan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden. Het advies is de vergunning te verlenen met daaraan verbonden het genoemde voorschrift (herstel granitovloer hal en gang).

#### Uitgangspunten

Onze referentie  
1210345

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij *'Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten'* op [www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl) en op [www.stichtingerm.nl](http://www.stichtingerm.nl)

#### Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of [omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl](mailto:omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl).

#### Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,  
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,