

# Huize De Paauw

## Advies verbeteren toegankelijkheid

In de voorliggende notitie wordt een advies gegeven ten aanzien van het verbeteren van de toegankelijkheid van De Paauw vanwege het transformeren van De Paauw tot bestuurscentrum. De vraagstelling is als volgt:

1. Welke scenario's zijn voorhanden om het gebouw (volledig) toegankelijk te maken?
2. Wat is de impact van de verschillende scenario's op de uitstraling, monumentwaarden en gebruik van het gebouw.
3. Wat zijn de kosten van de verschillende scenario's?

Dominique Vermeulen, Leo Wevers en Edzard Prent  
Aangepaste versie: 18 oktober 2021

### INHOUDSOPGAVE

<b>Bestaande situatie</b>	<b>0</b>
Monumentwaarde van het bestaande gebouw	1
Ruimtelijke structuur van het bestaande gebouw	2
Conclusies bestaande gebouw	2
<b>Positie lift in relatie tot cultuurhistorische waarden</b>	<b>3</b>
Conclusie	3
Positie lift in relatie tot ruimtelijke opbouw	4
Conclusie	4
<b>Aanbevelingen</b>	<b>5</b>
<b>Uitwerking</b>	<b>6</b>
Scenario 1	6
Scenario 2	6
BIJLAGE niveauverschillen	10
Niveauverschil bestuursvleugel - hoofdvolume	10
Niveauverschil hoofdvolume - rechter zijvleugel	10
Niveauverschil rechter zijvleugel - publieksruimte archief	11
Niveauverschil publieksruimte archief - archiefruimte	11
Verticaal transport zolderverdieping	11

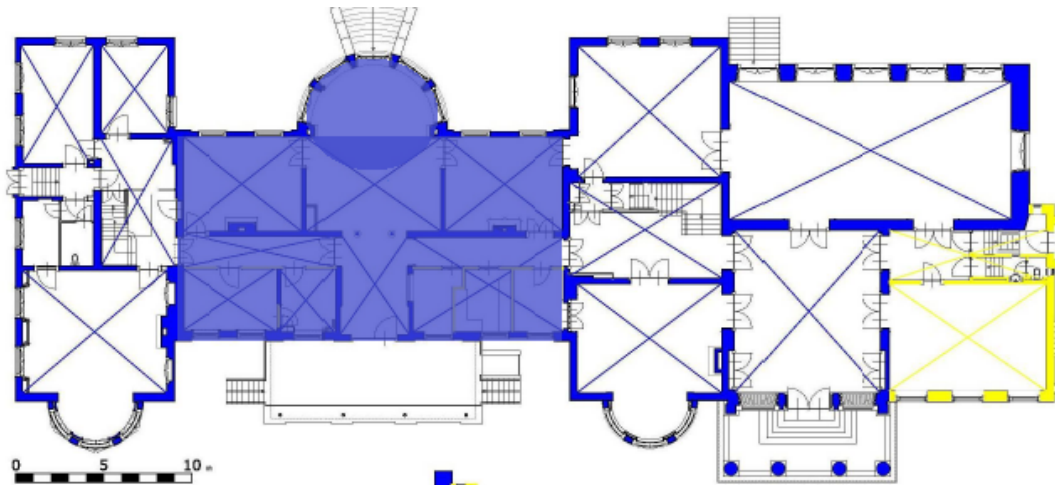
# Bestaande situatie

Met betrekking tot de bestaande situatie wordt enerzijds gekeken naar de ruimtelijke opbouw van het gebouw. Het gebouw is beschermd als rijksmonument, waardoor ook naar de monumentwaarden is gekeken.

## Monumentwaarde van het bestaande gebouw

De monumentwaarden van het gebouw zijn in te delen in grofweg drie categorieën.

- A. De kern van het huis stamt uit de late 17de eeuw en is later, met name in het midden van de negentiende eeuw, gemoderniseerd. De constructie, bestaande uit moerbalken en kinderbinten, was in de eerste bouwfase in het zicht en er bestaat goede kans dat de constructie zelfs gedecoreerd was.<sup>1</sup> Derhalve kent de constructie een hoge monumentwaarde.
- B. In beide dwarsvleugels en de raadzaal zijn de grenen balklagen aan het zicht onttrokken door de stucplafond die werden aangebracht door H.H.A. Wentzel in de tijd van prins Frederik. Deze afwerkingen behoren tot de belangrijkste bouwfase van het gebouw en kennen eveneens een hoge monumentwaarde. Voor de constructie, die nooit als zichtwerk bedoeld is, geldt dat deze een minder hoge monumentwaarde kent. Met uitzondering van de burgemeesterskamer, zijn de vertrekken in de bestuursvleugel recentelijk gerenoveerd. Hier bevinden zich weinig monumentale afwerkingen.
- C. De archiefruimte en commissiekamer (muzenzaal) werden in 1952 door de gemeente gebouwd. Zowel de constructie als de afwerking van dit bouwdeel is niet uniek en kent een positieve tot indifferente monumentwaarde.



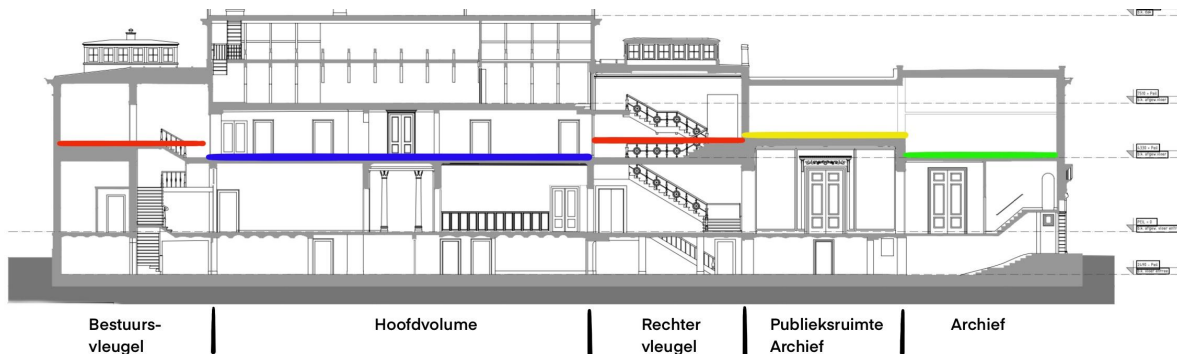
Plattegrond van de beletage met in kleur een weergave van de monumentwaarden. Blauw staat voor hoge monumentwaarde, geel voor indifferente monumentwaarde. Het middendeel van het gebouw is volledig blauw gekleurd omdat zich hierin de meeste monumentwaarden bevinden.

<sup>1</sup> Denk hierbij bijvoorbeeld aan de beschilderde moerbalk-en-kinderbintenplafonds van Kasteel Amerongen te Amerongen of Trompenburg te 's-Graveland.

## Ruimtelijke structuur van het bestaande gebouw

Zoals gebruikelijk in landhuizen, beschikt het gebouw over een halfverdiept souterrain, waardoor de beletage zo'n 1,5m boven het maaiveld is gelegen. *In de jaren '80 van de 20ste eeuw is naast het bordes een hefplateau geplaatst om de toegankelijkheid van de beletage te vergroten.*

Het gebouw kent bouwdelen uit verschillende perioden, daterend van de late 17de eeuw, het midden van de negentiende eeuw tot aan de jaren '50 van de 20ste eeuw. Door deze historisch gelaagde opbouw kent het gebouw op de eerste verdieping verschillende vloerniveaus die over de lengte richting resulteren in vier niveauverschillen. Dit is een wezenskenmerk van het gebouw.



Langsdoorsnede van het gebouw met de verschillende vloerniveaus in verschillende kleuren aangegeven. De hoogteverschillen resulteren in vijf zones.

## Conclusies bestaande gebouw

1. De beletage is in de huidige situatie toegankelijk voor mensen met een beperking.
2. De kelder, verdieping en zolder zijn niet toegankelijk voor mensen met een beperking.
3. Het gebouw kent op de eerste verdieping vier niveauverschillen. Dit verdeelt de eerste verdieping voor mensen met een beperking in vijf zones.
4. Het gebouw kent grotendeels een hoge monumentwaarde. Dit beperkt de mogelijkheden voor het doen van ingrepen.

Uit deze randvoorwaarden blijkt dat geen totaaloplossing bestaat waarbij het gehele gebouw met een enkele ingreep 100% toegankelijk is te maken, ook niet wanneer de monumentwaarde op grove wijze zou worden geschonden. De vraag is dan ook of 100% toegankelijkheid het streven moet zijn.

# Positie lift in relatie tot cultuurhistorische waarden

In het geval het bestaande gebouw van een lift dient te worden voorzien, wordt geadviseerd een plek te kiezen die de monumentwaarden niet, of zo min mogelijk aantast. Hiertoe kan een aantal uitgangspunten worden gehanteerd:

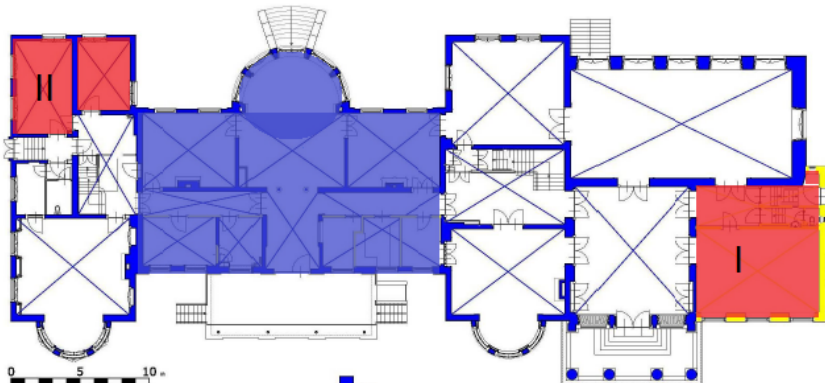
- De ingrepen zoveel mogelijk positioneren in de minst waardevolle bouwdelen
- De impact van de ingreep minimaliseren. Dit kan door het benutten van bestaande sparingen en het voorkomen van (onherstelbare) doorbraken door muren.
- Reversibele oplossingen (oplossingen die in de toekomst weer te herstellen zijn) genieten altijd de voorkeur boven oplossingen die onherstelbare schade aanrichten. Dit manifesteert zich eerder in oplossingen die iets toevoegen (zoals een traplift die op een muur wordt geschroefd) dan in een oplossing waarvoor sloop noodzakelijk is (zoals een plafond en vloer of zelfs een muur die moet worden weggebroken).
- Daarnaast geniet het de voorkeur de ingreep zo veel als mogelijk te combineren met andere op handen zijnde werkzaamheden.

## Conclusie

Afgaand op de monumentwaarde van het gebouw dienen zich twee zones aan.

- I. De zone die de minste inbreuk maakt op de monumentwaarden, is binnen het in 1952 gebouwde deel. De afwerkingen en constructie van dit bouwdeel zijn immers niet van hoge monumentwaarde. Bovendien zal een constructieve aanpassing en herindeling van dit bouwdeel noodzakelijk zijn om het geschikt te maken voor ander gebruik na het uithuizen van het archief.
- II. Een tweede, maar minder wenselijke zone, is het achterste deel van de bestuursvleugel. Hier zijn de oorspronkelijke, negentiende eeuwse plafond recentelijk vervangen, en is de constructie niet van hoge, maar van positieve waarde.

N.B. Plaatsing van de lift binnen de zeventiende-eeuwse kern van het gebouw (hieronder blauw gearceerd) wordt met klem afgeraden, omdat hierbij de negentiende-eeuwse plafonds, de zeventiende-eeuwse constructie én de hoofdstructuur van het pand - alle van hoge monumentale waarde - op onherstelbare wijze worden aangetast. Bovendien zijn reversibele alternatieven en alternatieven die oplossingen die veel minder afbreuk doen voorhanden.



Plattegrond van het gebouw met in rood en genummerd de voorgestelde posities voor een lift.

## Positie lift in relatie tot ruimtelijke opbouw

Bij de onderstaande vergelijking is **bij wijze van vingeroefening, dus zonder rekening te houden met de monumentale waarde** per zone een lift ingetekend. Doel hiervan is weer te geven in hoeverre één lift met stopplaatsen op alle verdiepingen bijdraagt aan de toegankelijkheid. (NB.: Hierbij is de exacte positie van de lift per bouwdeel en het detailontwerp van ondergeschikt belang. Deze dienen in een later stadium uitgewerkt te worden in relatie tot het Programma van Eisen, het werkplekconcept en de restauratievisie.)



Theoretisch vergelijking van toegankelijkheid bij het plaatsen van een lift in de vier verschillende zones; v.l.n.r.: bestuursvleugel, hoofdvolume; rechtereuleugel; archief/muzenzaal.

## Conclusie

Conclusie #1: De vingeroefening toont aan dat voor het toegankelijk maken van het souterrain het niet van belang is in welk bouwdeel de lift wordt geplaatst.

Conclusie #2: De vingeroefening toont aan dat het plaatsen van één lift zonder aanvullende maatregelen slechts resulteert in het toegankelijk maken van een beperkt deel van de eerste verdieping, en slechts in een enkel geval in het ontsluiten van de zolderverdieping. (NB.: deze positie wordt vanwege de hoge monumentwaarden met klem afgeraden.)

Conclusie #3: Het plaatsen van de lift in een volume buiten het gebouw lost deze problemen niet op. Ook dan blijft sprake van de onderlinge niveauverschillen op de eerste verdieping. Bovendien dient de lift dan telkens ontsloten te worden door de gevel heen; hierdoor wordt de uitstraling van het pand en buitenschil enorm aangetast en bovendien gaat hierbij enorm veel bruikbare ruimte verloren.

Conclusie #4: Hetzelfde geldt voor het plaatsen van een lift op het raakvlak van twee zone's; ook hierbij zit geen totaaloplossing waarbij met één enkele ingreep het gehele gebouw ontsloten

kan worden. (NB. Bovendien is het hiervoor noodzakelijk de 17<sup>de</sup> en 19<sup>de</sup>-eeuwse muren te doorbreken. Hierdoor wordt een grotere onherstelbare inbreuk gedaan op de cultuurhistorische waarde dan wanneer enkel tussen de balklagen een ingreep wordt gedaan.)

Conclusie #5: Zelfs met het plaatsen van twee liften is het gebouw zonder aanvullende maatregelen niet volledig toegankelijk te krijgen. Bovendien lost dit het probleem op de eerste verdieping niet op: men zou in dat geval voor het overbruggen van de niveaoverschillen op de eerste verdieping in sommige gevallen terug moeten naar de beletage om daar een tweede lift te pakken. Dit creëert een tweedeling in het gebouw op basis van de liften die uiteindelijk ook haar weerslag op de organisatie zal hebben.

Samenvattend: Met de plaatsing van een lift is het souterrain volledig toegankelijk te maken. De ware uitdaging manifesteert zich op de eerste verdieping. Hier bevinden zich 4 niveaoverschillen en in het gebruik zullen hier zich de meeste ambtelijke kantoren bevinden. Hier zullen naast de lift aanvullende maatregelen nodig zijn om een - zoveel als dat kan - onbelemmerd horizontaal verkeer op deze verdieping mogelijk te maken.

## Aanbevelingen

1. Het verbeteren van de toegankelijkheid dient altijd in relatie tot het functioneren van het gebouw te worden gezien. Door middel van het sturen van het programma is het mogelijk de 'vraag' naar volledige toegankelijkheid aanzienlijk te beperken waardoor 100% toegankelijkheid niet nodig is.
  - a. Het programmeren van publieke functies op de beletage
  - b. Vermijden dat unieke functies, die nergens anders in het gebouw zitten, worden gepland op niet-toegankelijke plekken.
2. Voor het bereikbaar maken van de eerste verdieping wordt geadviseerd niet meer dan één lift toe te passen.
  - a. De voorkeurspositie voor een lift is de uitbreiding uit 1952.
  - b. Een tweede mogelijkheid is in de huidige bestuursvleugel. Logistiek-organisatorisch is dit echter vrij lastig.
  - c. Plaatsing van een lift in het zeventiende-eeuwse bouwdeel wordt met klem afgeraden.
3. Aanbevolen wordt het herindelen van de uitbreiding uit 1952 aan te grijpen om verticaal verkeer naar het souterrain en de eerste verdieping mogelijk te maken. Voor het bruikbaar maken van deze ruimte dienen immers al constructieve ingrepen te worden gedaan.
4. Aanbevolen wordt om aanvullende, reversibele maatregelen te nemen die niveaoverschillen op de eerste verdieping overbruggen.
  - a. Trap- en plateauliften op de split-levels in het trappenhuis.
  - b. Aanpassing ter plaatse van publieksruimte archief.

5. Indien in de verdere uitwerking van het plan de noodzaak blijkt het gebouw 100% toegankelijk te maken, zou een hydraulische huislift vanaf de eerste verdieping naar zolder kunnen voeren. Hierbij dienen de vluchtmogelijkheden nader bekeken te worden.

## Uitwerking

Op basis van de aanbevelingen is een voorkeursscenario uitgewerkt. Tevens is een aanvullend scenario uitgewerkt waarmee het gebouw volledig toegankelijk wordt gemaakt.

NB.: Naast Uitgangspunt bij de scenario's is enkel het verbeteren van de toegankelijkheid bij het huidige gebruik. Aanvullende voorzieningen ten gevolge van nieuw toe te voegen functies zijn in deze uitwerking niet voorzien.

## Scenario 1

Het voorkeursscenario bestaat uit:

- Het vernieuwen van de bestaande buitenheffer
- een lift in het bouwdeel uit 1952
- 3x aanvullende maatregelen ter overbrugging van de niveauverschillen op de verdieping (trap-/plateauliften).
- Tevens zijn als gevolg van de indeling nog twee voorzieningen opgenomen:
  - Een trap-/plateaulift t.p.v. de entree van de bestuursvleugel
  - Een trap-/plateaulift t.b.v. de bij de horeca-behorende toiletten in de kelder.

Met dit scenario is ruim 90% van het VVO toegankelijk.

De kosten worden geschat op:

Lift, inclusief bijkomende kosten, inclusief constructieve voorzieningen, electra, afwerking etc.:  
€250.000,-

Aanvullende maatregelen (5x trap-/plateauliften), inclusief constructieve voorzieningen, electra, afwerking etc.: 5x € 50.000,-

Vernieuwen van de buitenheffer: € 25.000,-

Totaal bouwkosten: € 525.000,- (exclusief staartkosten)

## Scenario 2

Het uitgebreide scenario gaat naast de maatregelen uit het voorkeursscenario uit van een aanvullende lift die in het middendeel van het gebouw wordt geplaatst maar enkel van de eerste verdieping naar zolder voert. Hiertoe kan het bestaande trapgat van de vluchtrap worden gebruikt, waardoor de schade aan de balklaag minimaal is. Hiervoor is het wel noodzakelijk een nieuwe vluchtrap te realiseren.

Met dit scenario zou 100% van het VVO toegankelijk zijn.

De aanvullende kosten worden geschat op:

Lift tussen verdieping en zolder, inclusief bijkomende kosten: €150.000,-

Nieuwe vluchttrap: € 30.000,-

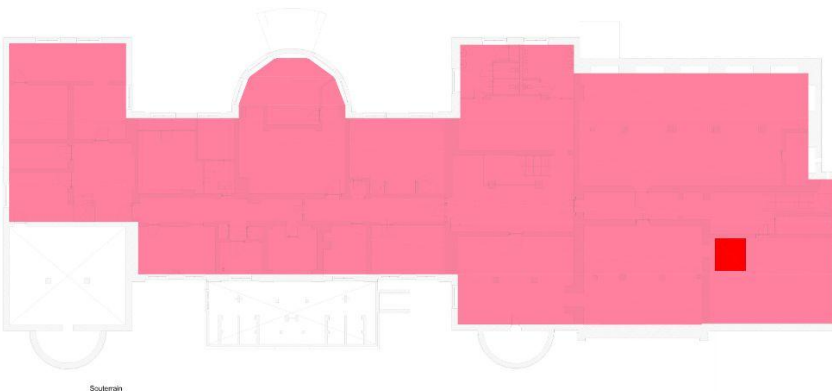
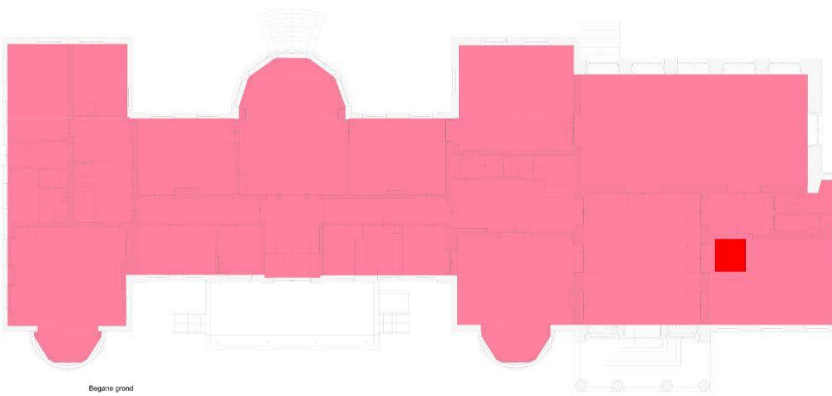
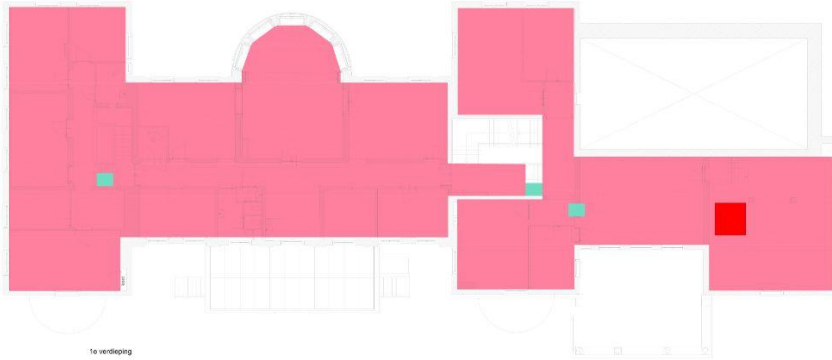
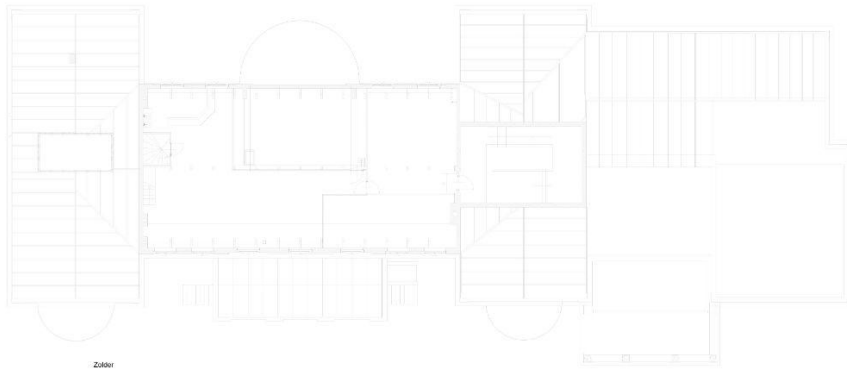
Totaal aanvullende kosten voor scenario 2: € 180.000,- (exclusief staartkosten)

NB.: de kosten hiervoor zijn zeer hoog ten opzichte van de 7% vloeroppervlak die extra toegankelijk wordt gemaakt.

Toegankelijkheid bij scenario's			
Totale vloeroppervlak (VVO) = 2434 m2			
	Huidige situatie	Scenario 1	Scenario 2
Souterrain	752 m2	752 m2	752 m2
Beletage	875 m2	875 m2	875 m2
Verdieping	679 m2	679 m2	679 m2
Zolder	128 m2	128 m2	128 m2
Toegankelijk	35%	93%	100%



# Scenario 1

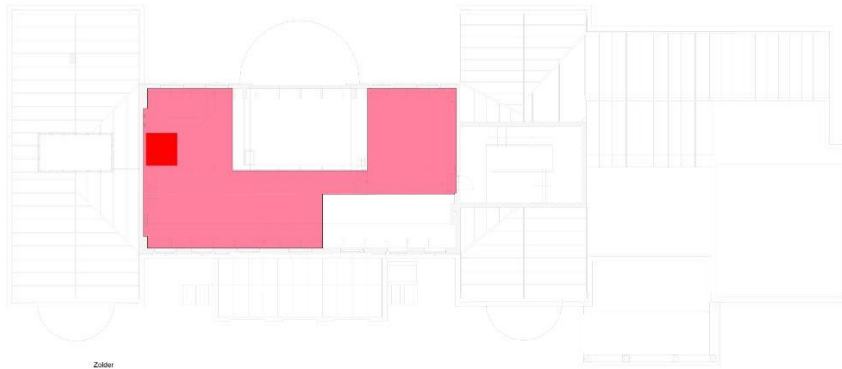


LEGENDE:

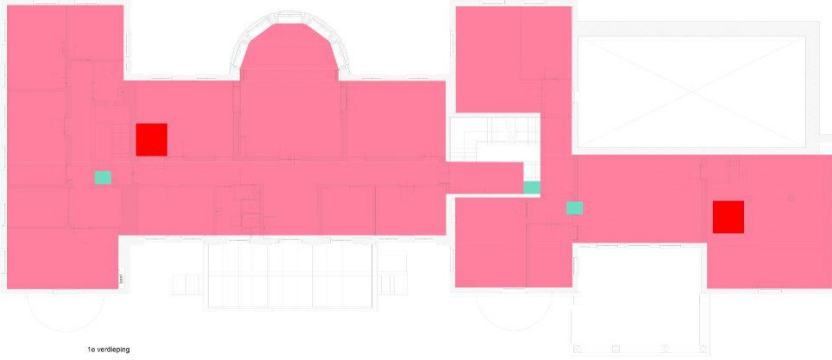
-  LIFT
-  TRAPLIFT
-  BEREIKBAAR GEBIED VANUIT MINSTE LIFT

variant met 1 lift en 3 trapliften

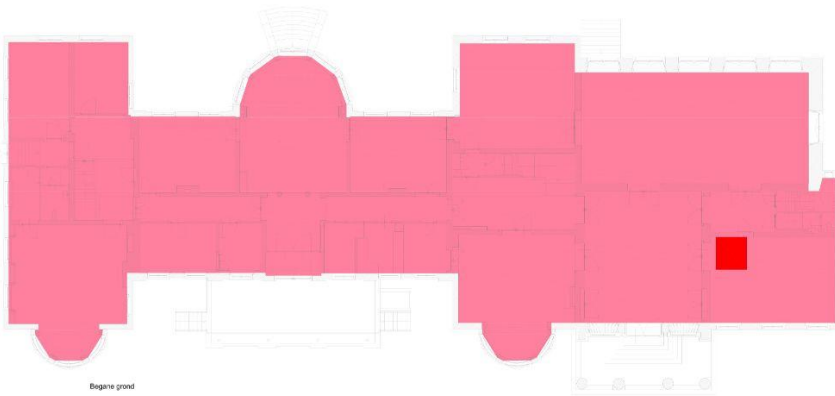
## Scenario 2



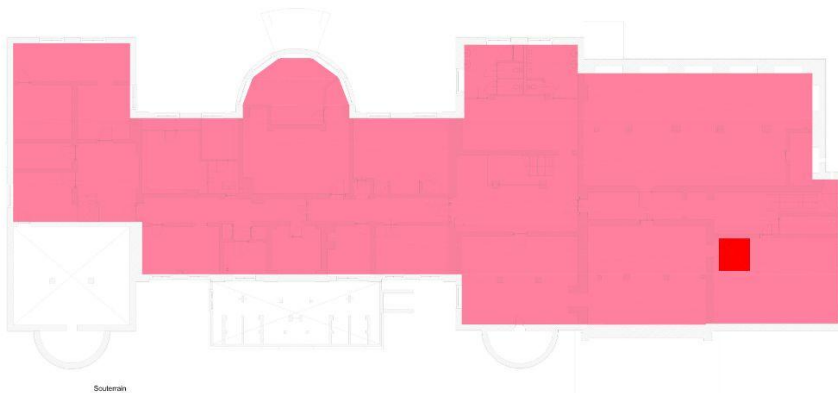
Zolder



1e verdieping



Begane grond



Souterrain



variant met 2 liften  
en 3 trapliften

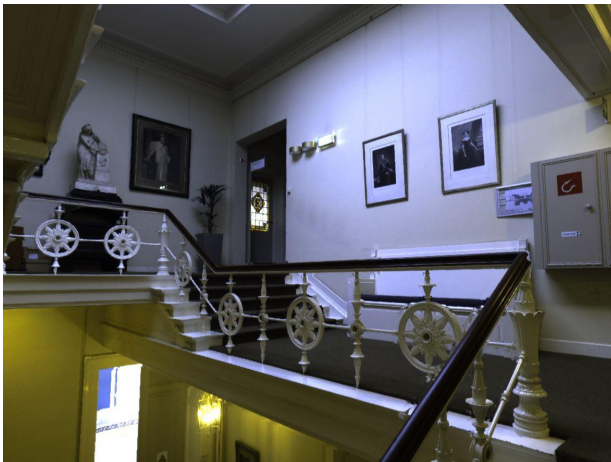
## BIJLAGE niveaoverschillen

### Niveaoverschil bestuursvleugel - hoofdvolume



Tussen het vloerniveau van de verdieping van de bestuursvleugel en het hoofdvolume bevindt zich een halve vlucht van het trappenhuis. Door middel van een kleine traplif is dit hoogteverschil op reversibele wijze te overbruggen.

### Niveaoverschil hoofdvolume - rechter zijvleugel



In het hoofdtrappenhuis is een hoogteverschil tussen het hoofdvolume en de rechter zijvleugel. Door middel van een kleine traplif of (opklapbare) platformlift is dit hoogteverschil op reversibele wijze te overbruggen.

## Niveaoverschil rechter zijvleugel - publieksruimte archief



Omdat de spiegelhal een hoger plafond kent dan de naastgelegen ruimte bevindt zich tussen de zijvleugel en de publieksruimte van het archief een hoogteverschil. Dit niveaoverschil zal met een plateaulift of een optimalisatie in de vloer waarbij hoogte kan worden gewonnen.

## Niveaoverschil publieksruimte archief - archiefruimte

De eerste verdieping van het archiefgedeelte kent een split-level met twee lagen met beperkte verdiepingshoogte. Vanwege het uithuizen van het archief zal het gebruik in dit bouwdeel sowieso wijzigen. Om het bouwdeel geschikt te maken voor werkplekken is zullen ingrepen moeten worden gedaan om meer daglichttoetreding mogelijk te maken. Hierbij zullen hoogstwaarschijnlijk ook constructieve ingrepen in de vloeren en kolommen gedaan worden. Het overbruggen van het niveaoverschil kan op deze wijze worden meegenomen.

## Verticaal transport zolderverdieping

De zolder is vanaf de eerste verdieping toegankelijk te maken met een kleine hydraulische huislift die enkel tussen de eerste verdieping en de zolderverdieping gaat.. Hiervoor is de bestaande vloersparing van het secundaire trappenhuis te gebruiken.