

## Dr. Neherlaboratorium

**Adres:** J.S.Bachlaan Leidschendam

**Oorspronkelijk bouwjaar:** 1955

**Architect:** S.J. van Embden

**Architect transformatie:** Van Heerden & Partners, Enjoy Building, Den Haag

**Opdrachtgever:** Sequioa Residences

**Aannemer:** Bakels & Ouwerkerk Bouw, Leidschendam

**Koopprijzen:** appartementen tussen € 240.000 en €460.000; servicekosten tussen € 250– 350 per maand

**Oplevering van transformatieappartementen:** december 2009

**Programma:** 89 levensloopbestendige seniorenappartementen met oppervlakten tussen de 80 – 160 m<sup>2</sup>, een openbaar restaurant met een lounge. Exclusief voor bewoners, een openbaar wellness met zwembad, Turks bad en sauna , een fitnessruimte en medische behandelkamers

### Inleiding

In september 2001 vraagt KPN een sloopvergunning aan voor de gebouwen van het Dr. Neherlaboratorium. De gebouwen passen niet meer bij de bedrijfsvoering van dat moment. De gemeente gebruikt de monumentenverordening om het complex voorlopig te beschermen. Bewoners krijgen de gelegenheid zich uit te spreken over de vraag of het laboratorium behouden moet blijven of niet. Hun mening wordt al snel duidelijk als zij na een spontane actie op een informatieavond 100 handtekeningen voor behoud aan de gemeente aanbieden. Als sloop van de baan is, trekken gemeente en KPN Vastgoed gezamenlijk op in het zoeken naar een nieuwe toekomst voor de gebouwen.



© Enjoy Building

Het Dr. Neherlaboratorium was het onderzoekslaboratorium van de PTT. Na de oorlog gingen de ontwikkelingen op het gebied van telefonie en radio zo snel dat het bedrijf ruimte nodig had om onderzoek te kunnen doen. In het gebouw lag de bakermat van vele innovaties. Postsorteermachine, videotelefoon en sms werden in de markante gebouwen ontwikkeld en getest. Het Dr. Neherlaboratorium dankt zijn naam aan dr Lambertus Neher, voormalig verzetsheld en minister van Volkshuisvesting en Wederopbouw. Hij gaf als directeur-generaal der PTT in 1950 opdracht voor de bouw van het laboratorium aan architect S.J. van Embden. Naar zijn ontwerp werden drie grote onderzoekshallen en een hoofdgebouw voor receptie, directie en kantine gerealiseerd met als baken de 52 meter hoge toren met zendmast die nodig was voor

proefuitzendingen. Het gebouw is een karakteristiek voorbeeld van de moderne architectuur uit de jaren vijftig, die gekenmerkt wordt door de functionele inslag en de wens innovatieve materialen toe te passen. In het Dr. Neherlaboratorium waren dat o.a. de geprefabriceerde betonnen panelen, de dunne stalen kozijnen, de loopbruggen en de gedraaide trappen. Kenmerkend waren ook de daklichten boven de dubbelhoge ruimtes in het midden van de laboratoriumvleugels.



### **Transformatie**

De gemeente formuleert de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden en geeft in 2003 Bureau Winkelman en Van Hessen opdracht te onderzoeken welke nieuwe bestemming en welke nieuwe eigenaar het Dr. Neherlaboratorium zou kunnen krijgen. Uit dit onderzoek komt naar voren gebruik voor wonen en zorg een goede mogelijkheid is. Als voor die functie ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn geformuleerd, kan een ontwikkelingscompetitie worden uitgeschreven, waarvoor uiteindelijk vier combinaties van ontwikkelaars en architecten een plan ontwikkelen. De gemeente toetst de plannen aan de randvoorwaarden, eigenaar KPN onderhandelt met de ontwikkelaars over de verkoop. Uiteindelijk kiest KPN voor het plan van Sequoia Residences, een Amsterdamse belegger gespecialiseerd in wonen en zorg en het Haagse architectenbureau Enjoy Building. Sequoia kent het architectenbureau al van een eerder project waarin ze hebben samengewerkt. Het plan van Sequoia en Enjoy Building valt vooral op door het zeer complete pakket aan zorg- en dienstverlening dat zij de kopers aanbieden: de ontwikkelaar garandeert de beschikbaarheid van een huismeester, een fitnessruimte, een zwembad, een restaurant en een verpleegkundige die met een druk op de knop gewaarschuwd kan worden. Ook de bureaucratie rond een zorgindicatie kan worden begeleid. De woningen zelf zijn levensloopbestendig, maar houden de uitstraling van zelfstandige woningen. Tussen de gebouwen zal een semiopenbare ruimte ontstaan die het geheel een bijzonder karakter geeft. Doorslaggevend voor de keuze van KPN in deze selectieprocedure is zowel het aspect van de levensloopbestendigheid van de woningen, als de stedenbouwkundige visie, waarin de nieuwbouw een versterking betekent voor de zichtbaarheid van het hele complex (de karakteristieke toren wordt weer zichtbaar vanaf de grote weg) en een stedenbouwkundig ensemble gaat vormen met het Dr. Neherlaboratorium. Daarnaast speelt een belangrijke rol het onvoorwaardelijk prijsaanbod dat Sequoia uitbrengt: 'Sequoia heeft geen voorbehouden gemaakt rond kwesties als bouwvergunningen of bodemsanering. Het bod bestond simpelweg uit een aantal miljoenen,' aldus Maarten van Dijk van Sequoia Residences, de nieuwe eigenaar van de gebouwen: 'Het is een prachtig bouwwerk met een markante toren. Het spreekt vanzelf dat wij er alles aan doen om het buitenaanzicht tot in de karakteristieke details te behouden.'



### **Uitwerking van de opgave**

In december 2006 is begonnen met de realisatie van fase 1 van het plan. Als eerste worden ca. 96 nieuwbouwappartementen voor de vrije woningmarkt gebouwd op de plek van het gesloopte Reinoudtcomputercentrum. Deze twee appartementgebouwen sluiten qua volume aan op de twee vleugels van het Neherlab. De gebouwen zijn zo geplaatst dat het directiegebouw en de toren vanaf de Bachlaan weer zichtbaar zijn. De verkoop van de appartementen verloopt goed, tijdens de bouw wordt 90% van de appartementen verkocht. Deze nieuwbouw is gebruikt als financieringsbron voor de transformatie.

In 2008 start de verbouw van de twee vleugels van het Neherlaboratorium tot 89 appartementen. Woningfonds Vesteda heeft op dat moment 30 van de 89 appartementen in het Neherpark gekocht om in haar verhuurportefeuille op te nemen. De overige individuele kopers komen uit de omgeving van Leidschendam en Voorburg. Zo draagt het project bij aan de doorstroming op de lokale woningmarkt. De twee vleugels van het Neherlab worden gestript tot alleen de betonstructuur over is. Het dragend betonelement van het daklicht blijft behouden als herinnering aan de geschiedenis en draagt nu een deel van het atriumdak. In de bestaande gebouwen worden ruime appartementen gerealiseerd vanaf 70 vierkante meter. Alle woningen hebben één woonlaag, hoewel de twee lagen van de vleugels anders doen vermoeden. De woningen worden vanuit het atrium en de daarop uitkomende buitenruimtes met elkaar verbonden. Omdat de gebouwen aangewezen zijn als Rijksmonument in 2007, kon de ontwikkelaar gebruikmaken van vrijstellingen van het Bouwbesluit. De woningen moeten uiteraard wel aan hedendaagse woon- en comforteisen voldoen. Om die reden is voor de brandveiligheid een sprinklerinstallatie voorzien. In het directiegebouw zullen zeer ruime woningen (tot) 250 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd in het hogere prijssegment.

### **Terugblik**

Om de transformatie van het Dr. Neherlaboratorium financieel haalbaar te maken zijn er in 2006 96 nieuwbouwappartementen gebouwd. De verbouw van de oude gebouwen is begonnen in 2008. Zowel de appartementen in de verbouw als in de nieuwbouw zijn luxe seniorenappartementen die in combinatie met een aanbod van hoogwaardige zorg en diensten worden aangeboden.

### **Bronnen**

[www.sequoia.nl](http://www.sequoia.nl)

mondelinge toelichting Bart de Kreij van Enjoy Building

[www.enjoybuilding.com](http://www.enjoybuilding.com)