

De Zoetermeerse “koepeltjeswijk”, een wijk apart!

HISTORISCH OVERZICHT

Tussen 1972 en 1974 ontstonden negenennegentig zogenaamde koepeltjeswoningen en zeventien zogenaamde tentdakwoningen aan de zuidwestkant van de wijk Meerzicht te Zoetermeer. Het ontwerp van de woningen is van de architect Ir. Benno Stegeman. De woningen zijn gebouwd door B.B.I. te Delft. Vooral in de eerste jaren, toen de begroeiing rond de huizen nog niet zo ver was uitgelopen als nu en de geluidswal nog niet was aangelegd, was dit project met de oranje koepels vanaf de rijksweg een enorme blikvanger.



De kopers van de huizen werden verplicht lid van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Meerzicht Zuid-West U.A. en diegenen die een garageplaats kregen toegewezen werden daarnaast verplicht lid van de Coöperatieve Vereniging tot Exploitatie van Vier Parkeergarages Meerzicht Zuid-West.

DE WONINGEN EN DE WOONOMGEVING

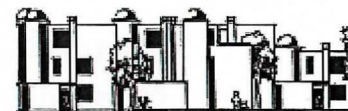
Uniek voor het project is dat de structuur van de wijk is aangelegd door de firma Graphorn in samenspraak met Ir. Benno Stegeman. Het was heel bijzonder in die tijd dat men een huis kocht en de basisaanleg van de tuin, het zogenaamde basisgroenplan, bij het koopcontract behoorde. Alle tuinen vormden een open geheel binnen het wijkje, waarbij groenelementen aanduiding gaven van tuinscheidingen. Ook nu nog is het effect van de wijkbrede landschapsarchitectuur en -aanleg nog goed te zien. Het repeterende, maar afwisselende effect van zelfde type beplantingen in opeenvolgende tuinen en groenstroken als sleedoorn, vuurdoorn, lijsterbes en andere struiken en bomen zorgen dat de wijk één geheel vormt. Dit overigens zonder eenvormigheid. De gedachte achter de landschapsarchitectuur is dat de groeninrichting van tuinen en omgeving een natuurlijke overgang vormen van de hoog- en laagbouw elders in Meerzicht naar het Westerpark. Gegeven de vele vogels en andere dieren die in de tuinen en op de looppaden gespot worden (waaronder kikkers, egels, konijnen, fazanten, mezen, vinken, reigers, uilen, Vlaamse gaaien, spechten, enzovoorts) is dit ecologisch gezien goed gelukt.

Bijzonder van de groeninrichting is verder de afwezigheid van een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé-gebied en tussen de privé-gebieden onderling. De scheiding tussen tuinen is veelal met een groenelement of een verhoogde aanleg aangegeven. Verder zijn op een aantal paden heuvelachtige elementen gebruikt voor de scheiding tussen openbaar gebied en de privé-tuin. Dergelijke karakterbepalende heuvels mag men overigens alleen met toestemming met het bestuur van de eigenarencoöperatie verwijderen. (zie later)



COÖPERATIE VAN EIGENAREN MEERZICHT ZUID-WEST U.A.

COÖPERATIE TOT EXPLOITATIE VAN VIER PARKEERGARAGES MEERZICHT Z-W U.A.



Het onderhoud aan het openbare gebied, door eigenaren en gemeente, gebeurt in overeenstemming met de oorspronkelijke zorgvuldige opzet van het geheel. Zo hebben de eigenaren de verplichting om de gemeentelijke stroken grond aanpalend aan hun huis te onderhouden. Om het wijkje de bijzondere kwaliteit te laten behouden, zijn al bij de wijkopzet uitgebreide afspraken gemaakt over gebruik en onderhoud door de eigenaren en gemeente.

Toch ontstaan hier en daar andere typen erfafscheidingen, parkeerplaatsen op eigen terrein, bouwsels als bijvoorbeeld tuinhuisjes, en afwijkende verfkleuren op kozijnen, ramen en deuren. Dat is erg jammer, want ze verstoren de karakteristiek en het totaalbeeld van de wijk. Bij de beoordeling van bouwplannen en herinrichtingsplannen voor het openbaar gebied in de koepeltjesbuurt is door de gemeente in het bestemmingsplan Meerzicht Laagbouw in ieder geval een extra toets opgenomen en wordt rekening gehouden met het unieke karakter van het project.

In Zoetermeer waren de “anders dan andere” woningen al snel een begrip. Ook buiten de stadsgrenzen kreeg het project bekendheid. Niet in de laatste plaats door de TV-commercial van een bank, die het aanprijzen van zijn hypotheeken vergezeld liet gaan met beelden vanuit de lucht van de koepeltjeswoningen. Maar ook horden buitenlandse en andere in bijzondere architectuur geïnteresseerde bezoekers hebben de wijk doorkruist en op de foto en film vastgelegd. De bekendheid was de gemeente Zoetermeer zeer welkom, als tegenhanger van de veelal negatieve reacties op de eerste hoogbouw. De gemeente bracht zelfs een puzzel uit waarop de koepeltjeswoningen staan afgebeeld. Bij de boekhandel kon men kaarten kopen met “Groeten uit Zoetermeer” met eveneens een afbeelding van de koepeltjeswoningen.

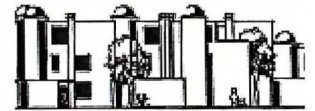
De woningen vallen vooral op door de verrassende materiaal- en kleurenkeuze: ze zijn opgetrokken uit witte kalkzandsteen, hebben zwarte kozijnen en fel oranje lichtkoepels boven de trappenhuisen. Maar dat is niet het enige waardoor het project opvalt; ook de architectuur die in vaktermen als “kubisch-structuralistisch” wordt beschreven (bepaald niet alledaags in die tijd) en het stedenbouwkundig plan is van bijzondere kwaliteit. Zo op het eerste gezicht lijken de 116 woningen van Stegeman met de losse hand neer gestrooid. Schijn bedriegt: de woningen zijn juist uitgekiend gegroepeerd, met vermijding van vormherhalingen en rechtlijnigheid. Straten in de geijkte zin van het woord ontbreken in dit wijkje. De woningen zijn in groepjes van drie of meer met verspringingen aan elkaar geschakeld. Ze staan rond binnenpleintjes en hebben, althans van oorsprong, open tuinen. Hierdoor is de aanblik van een stadslandschap ontstaan: de natuur vertaald in stenen vormen.



Openheid en beslotenheid wisselen elkaar in dit project af, met verrassende doorkijkjes en veranderende perspectieven, waardoor als het ware steeds verschuivende decors ontstaan. Elk pleintje en iedere doorgang heeft zijn eigen identiteit: er zijn geen twee plekken gelijk. De woningen zijn nauw met elkaar vervlochten, maar door de geleiding en door eigen grondvormen leveren ze nergens een doorsnee straatwand op. De gekozen verkaveling, met een sterke samenhang en identiteit, wijkt flink af van die van de rest van Meerzicht. Daar is, behoudens bij de “knikflats”, gekozen voor een verkaveling loodrecht of evenwijdig aan de Afrikaweg en de Amerikaweg.

COÖPERATIE VAN EIGENAREN MEERZICHT ZUID-WEST U.A.

COÖPERATIE TOT EXPLOITATIE VAN VIER PARKEERGARAGES MEERZICHT Z-W U.A.



Meerzicht Zuid-West is een voetgangersgebied, waar de auto eigen wegen heeft die om de woonbuurt heen lopen. Daarbinnen is langzaam rijden voor de bewoners en de bezoekers geboden om via kronkelwegen de vier halfverdiepte parkeergarages te bereiken of om bovenop het dek te parkeren. Door dit afgedwongen aangepaste gedrag heeft ontwerper Stegeman het verkeer in het wijkje op een prima manier weten te integreren, namelijk ten dienste van de bewoners en niet tot last. Ook voor de kinderen is het er daardoor veilig spelen. Ook de veiligheid van het langzame verkeer stond bij de wijkinrichting op de voorgrond. Dit naast een snelle toegankelijkheid voor de brandweer en andere calamiteitendiensten in het voor dergelijke diensten complexere wijkje. Parkeren op de openbare weg is daarom op slechts een beperkt aantal plaatsen toegestaan. Parkeren op de doorgaande wijkontsluitingsweg, de Westergo, de bochten van Kennemerland en Munnikenland en de 'keerlus' voor grote wagens nabij Kennemerland nummers 19 – 23 is dan ook om genoemde redenen verboden (naast het evidente stopverbod in de bochtige gedeelten van de Westergo).

De woningen hebben een ideale ligging aan het Westerpark met prachtige waterpartijen, de wandel-, fiets- en paardenwegen, de schitterende beplantingen met elk hun specifieke dierenwereld en de bijzondere natuurtuin. Bij vorst valt er volop te schaatsen en bij stevige sneeuwval kan men de langlaufski's voor de eigen voordeur onderdoen en direct de getrokken loipes in het Westerpark bereiken. Vanuit het Westerpark leiden fietsroutes via de polders naar Zoeterwoude, de Vlietlanden, Wassenaar en Katwijk. In de loop van 2005 zal een fietsbrug over de A12 de Westergo gaan verbinden met Rokkeveen, het Baleibos en het Delftse Hout.

DE TWEE COÖPERATIES

De Coöperatieve Vereniging tot Exploitatie van Vier Parkeergarages Meerzicht Zuid-West (garagecoöperatie) is de eigenaar van de vier parkeergarages. De gebruiksrechten voor het parkeren van auto's voor een van de 80 overdekte parkeerplaatsen (in iedere garage 20), zijn verkocht aan de garageplaatseigenaren. Het gebruiksrecht op een plaats wordt vaak gelijk met de woning verkocht, maar dat hoeft niet. Het bestuur van de garagecoöperatie vertegenwoordigt die Coöperatie en dient daarom dus mee te tekenen bij overdracht van de lidmaatschapsrechten bij verkoop.

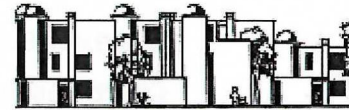
De garages en de garagedaken worden geregeld schoongemaakt. Alle garagedaken zijn in 2002 en 2003 voorzien van een geheel nieuwe deklaag, zodat er aan de deklagen voorlopig geen groot onderhoud gepleegd hoeft te worden. Binnenin worden of zijn ze inmiddels wit geschilderd voor veiligheid en netheid.

Alle huiseigenaren zijn via een kettingbeding in hun koopcontract en de statuten lid van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Meerzicht Zuid-West U.A.. Die coöperatie heeft bij oprichting voor alle 116 woningeigenaren, hun huisgenoten en bezoek de rechten gekocht om op de daken van de vier parkeergarages te mogen parkeren. Om die reden zijn de twee coöperaties ook juridisch vervlochten: het bestuur van de eigenarencoöperatie heeft als belanghebbende van de garagedaken in de garagecoöperatie 2 stemmen per garage (8 in het totaal).



COÖPERATIE VAN EIGENAREN MEERZICHT ZUID-WEST U.A.

COÖPERATIE TOT EXPLOITATIE VAN VIER PARKEERGARAGES MEERZICHT Z-W U.A.



Volgens de in 2002 geactualiseerde statuten betalen de huiseigenaren alle onderhoud aan de garagedaken, de opritten en andere gezamenlijke voorzieningen in de woonomgeving plus een evenredig deel (8/88) in de administratie- en bestuurskosten van de garagecoöperatie. De eigenaren van de gebruiksrechten van de garageplaatsen betalen de onderhoudskosten van alle onderdekse garagevoorzieningen en de afritten (1/80 per plaats) en hun aandeel in de administratie- en bestuurskosten (1/88 per plaats).

De kosten worden elk jaar begroot, waarna jaarlijks door de leden een voorschotbijdrage betaald moet worden. Indien de werkelijke kosten per lid in de loop van het boekjaar uitstijgen boven het betaalde voorschot, zijn de leden een aanvullende bijdrage verschuldigd. Onderdeel van de begroting is een bijdrage aan de reservering voor groot onderhoud.

De hierboven beschreven kostenverdelingen tussen beide coöperaties, begrotingswijze en inning van de (voorschot)bijdragen zijn formeel geregeld in de statuten van beide coöperaties.

De reglementen van de coöperaties zijn aanvullend aan de statuten. Ze geven enkele gedragsregels m.b.t. het gebruik van de garageplaatsen en de parkeerdaken. Voor eigenaren met een tuin aanpalend aan een garagedak is er een snoeiplicht en is er een verbod op het afgraven van de taluds van de garages.

Ook is het volgens de reglementen niet toegestaan om zonder toestemming van het bestuur de oorspronkelijke ophogingen, die aangelegd zijn door de firma Graphorn, te verwijderen.



Al vanaf het begin worden de vergaderingen van beide coöperaties zoveel mogelijk gezamenlijk gehouden en zijn de leden van het bestuur van de ene coöperatie dezelfde als die van de andere coöperatie. Een commissie bestaande uit leden van de beide coöperaties beoordeelt jaarlijks de kasboeken.

Het bestuur heeft voor elke garage een garagevertegenwoordiger aangezocht, die eventuele storingen aan technische installaties aan het bestuur meldt.

Met dank aan Wim van der Toorn voor de historische tekstgedeelten.
De foto's zijn omstreeks 1980 gemaakt door Benno Stegeman.