

BEPLANNINGS
DIENSTE

STAD TYGERBERG
BELLVILLE ADMINISTRASIE

BOSTON

BELEIDSPLAN

Approved 24 FEBRUARY 1998 by the Tygerberg Council.

BEPLANNINGSDIENSTE
JUNIE 1997

OORSIG 1.

SITUASIE 2.

GELEENT-
HEDE 3.

KONTEKS 4.

NEIGINGS 5.

RIGLYNE 6.

KONSEP 7.

KWESSIES 8.

UITGANGS-
PUNTE 9.

BELEID 10.

PROGRAM 11.

PROSEDURE
12

INHOUD

Agtergrond :

Die ligging van die Boston-woon gebied langs Voortrekkerweg en die Sakekern van Bellville veroorsaak dat gedeeltes van die woonbuurt stelselmatig deur nie-residensiële grondgebruike binnegedring word. Hierdie tendens het reeds in 1989 meegebring dat die Munisipaliteit 'n beleid aanvaar het om hersonerings van eiendomme na woonstelle en kantoorgebruike in die straatblok wat suid van Eerstelaan langs Voortrekkerweg geleë is, toe te laat. Sedert die aanvaarding van bogenoemde beleid het die karakter van Eerstelaan aansienlik verander deur die vestiging van veral professionele kantore aan die suidekant van die straat. 'n Aantal onwettige kantoorgebruike is egter sedertdien aan die noordekant van Eerstelaan, asook in die gebied ten weste van Weltevredenstraat gevestig.

Die Opdrag :

Die Bellville Administrasie van die Stad Tygerberg het in Maart 1997 'n opdrag aan Beplanningsdienste gegee om *"'n beleidsplan op te stel om die algemene woonbuurtkarakter teen onbeplande kantoorkruip met 'n geskikte oorgangsonne en moontlik ook straatveranderings te beskerm."*

Studiegebied :

Die studiegebied behels Eerstelaan en die gebied wat deur Clevelandstraat, 4de Laan, Bostonstraat, Bloemstraat, Weltevredenstraat en Daviesstraat begrens word.

Formaat :

'n Gebruikersvriendelike grafiese verslag-formaat word aangewend deur op grafiese voorstelling (eerder as uitvoerige teks), te konsentreer

Projekspan :

Die beplanning is behartig deur :

- * Beplanningsdienste as raadgewende stadsbeplanners ; EN
- * betrokke amptenare van die Departement Stadsbeplanning van Bellville Administrasie.

Onbeplande kantoorkruip verlaag die woonkwaliteit en algemene omgewingskarakter in woonbuurte weens:

- * verhoogde verkeersvolumes en verkeersnelhede in residensiële strate, met gepaardgaande verkeersgeraas, vibrasies en lugbesoedeling;
- * 'n toename in swaar-, afleweringverkeer
- * 'n gebrek aan voldoende straatparkering met gepaardgaande impakte op voetgangerbeweging en die estetika van die straattoneel;
- * verminderde privaatheid en sosialisasie in die woonbuurt;
- * verminderde sekuriteit weens 'n toename in "vreemdelinge" in die woonbuurt (aangesien sekuriteit in die woonomgewing grootliks afhang van inwoners se vermoë om tussen indringer en inwoner te onderskei), asook 'n afname in straat-observasie (deur kantore wat snags leeg is) en
- * afnemende gemeenskapslewe weens onder andere verlaagde skool- en kerkklidmaatgetalle.

Onbeplande kantoorkruip is ook moeilik beheerbaar aangesien dit 'n geleidelike proses is wat veral in die beginstadium, moeilik opspoorbaar is, en intense administratiewe aksie verg.

Die behoefte bestaan dus om onbeplande kantoorkruip op 'n natuurlike wyse (eerder as met administratiewe en wetlike aksie), te bekamp.



Die kantoorruip wat reeds spontaan in Boston plaasgevind het en wat steeds voortduur, skep nie slegs 'n probleem nie, maar dui ook op die potensiaal van die gebied :

- * om 'n kantoorcomponent in die studiegebied as 'n "kantoorpark" te formaliseer deur die omskepping van bestaande wonings met 'n gepaste kleinskaal-argitektuur ;
- * om die kantoorpark as 'n oorgangsonne tussen die woonbuurt en "harde" besigheidsgebruike aan te wend;
- * om straatveranderinge in die kantoorpark-gebied aan te bring wat verkeersbeweging kanaliseer en sodoende onnodige deurverkeer in die woonbuurt te beperk ; en
- * om die betrokke eiendomme tot finansiële voordeel van die grondeienaars en die plaaslike ekonomie aan te wend.



LIGGINGKONTEKS

Die liggings-eienskappe wat die aantreklikheid van Boston as 'n woonbuurt bepaal, is ook bydraend tot die aantreklikheid van die studiegebied vir die vestiging van kantore. Die Boston woonbuurt :

- * word deur beide die Voortrekkerweg- en Durbanweg- besigheidskorriore begrens ;
- * is teenaan die inkoopgeriewe en werksgeleenthede van die sakekern van Bellville geleë;
- * beskik oor 'n verskeidenheid gemeenskapsgeriewe soos kerke, skole, en is naby 'n groot sportterrein geleë ;
- * is hoogs toeganklik vir privaat-motorverkeer vanaf 'n aantal omringende mobiliteitsroetes soos, Frans Conradierylaan, Tienie Meyerrylaan, die Oos-wes verbypad ; en
- * word uitstekend deur openbare vervoerfasiliteite bedien, soos die nabygeleë Bellville Spoorwegstasie en Bellville busterminal, asook die busroetes in Voortrekkerweg, Durbanweg en Frans Conradierylaan.

WOONBUURTKARAKTER

Boston is een van die ouer woonbuurte van Bellville wat gekarakteriseer word deur :

- * 'n boomryke tuin en straatlandskap wat 'n rustige en gevestigde omgewingskarakter aan die woonbuurt verleen ;
- * relatief eenvoudige maar hoogs interressante woning-argitektuur ; en
- * 'n ruitnet straatpatroon wat kruis-en-dwars verkeersbeweging in die woonbuurt toelaat, maar wat ook deurverkeer-kortpaaie deur die woonbuurt na die omringende hoofstrate skep.

GEMEENSKAPSPROFIEL

Boston het 'n relatief ou bevolking wat volgens die 1991 bevolkingsensus 'n hoë persentasie afgetredenes en relatief min kinders van skoolgaande ouderdomme huisves. Die gemiddelde huishoudingsgrootte is dienoreenkomstig laag. Die bevolkingsprofiel verklaar ook die afnemende skolergetalle en kerkklimate wat deur die betrokke instansies gerapporteer word, asook die hoogs aktiewe eiendomsmark in die woonbuurt. Die woonbuurt-bevolking word egter vir 'n geruime tyd reeds deur jonger huiskopers aangevul.

KANTOORKRUIP-DINAMIKA

Die aantreklikheid van die woonbuurt vir kantoorvestiging kan gedeeltelik verklaar word aan die hand van bogenoemde faktore soos die toeganklike liggings-eienskappe en aanskoulike woonbuurtkarakter, asook die relatief "bekostigbare" eiendomspryse wat in die gebied behaal word. Die kantoorkruip wat reeds in die woonbuurt plaasgevind het, word egter oorheers deur regspraktyke en persoonlike finansiële dienste wat direk verband hou met die nabygeleë teenwoordigheid van :

- * die Landdroshof ;
- * die Departemente van Binnelandse Inkomste en Binnelandse Sake ;
- * die streekkantoor van ABSA versekering ; asook
- * die Poskantoor en verskeie openbare parkeerterreine.

DESENTRALISASIE

Desentralisasie van veral kantoorgebruike vanuit die Kaapstad middestadgebied is 'n verskynsel wat teen die laat tagtigerjare momentum gekry het en steeds teen 'n hoë pas voortduur. Hierdie verskynsel het reeds tot versnelde groei in veral die Bellville- en Claremont-omgewings aanleiding gegee, en word aangevuur deur faktore soos laer belastinge, meer parkering, en hoër mobiliteit tussen werk- en woonplek.

ONTBONDELING

Die bestuurspraktyk van groot ondernemings lê toenemend klem op die verkleining en verspreiding van spesialis-kantoorfunksies wat nie direk met die produksie-uitset van die onderneming verband hou nie. Hierdie tendens is 'n erkende besigheids-bestuurspraktyk wat poog om die kompeterende vermoë van ondernemings te verhoog, en word algemeen met bestuursbegrippe soos "down-sizing" en "out-sourcing" beskryf. Die effek van hierdie tendens is dat ondersteuningsdienste (soos regshulp, finansiële stelsels, rekenaar-ondersteuning media-skakeling ens.), soos en wanneer nodig van onafhanklike spesialiste bekom word. Daar kan dus 'n voortgesette toename in kleiner professionele dienste, en dienooreenkomstig, 'n vraag na geskikte kantoorakkommodasie verwag word.

METROPOLITAANSE BEPLANNING

Metropolitaanse beplanningriglyne poog om die stad se natuurlike hulpbronne te beskerm en die stedelike stelsels meer doeltreffend te benut. Die beplanningriglyne is veral daarop gemik om onbeheersde stedelike kruipgroei te beperk en openbare vervoer te bevorder deur grondgebruike in stedelike nodusse (soos Bellville-middestad) en stedelike aktiwiteitsasse (soos die Voortrekkerweg-besigheidskorridor), te intensifiseer.

TEGNOLOGIESE VERNUWING

Hedendaagse ontwikkeling van veral kommunikasie-tegnologie verander die vestigingspatroon van diensgebaseerde kantooraktiwiteite. Waar die sukses van ondernemings voorheen grootliks deur 'n ligging in die middestedelike gebiede bepaal was, het die klem na ander vestigingsfaktore verskuif, en word residensiële gebiede aan die buiterand van sake-gebiede, toenemend aantreklik.

SOSIO-POLITIESE VERANDERING

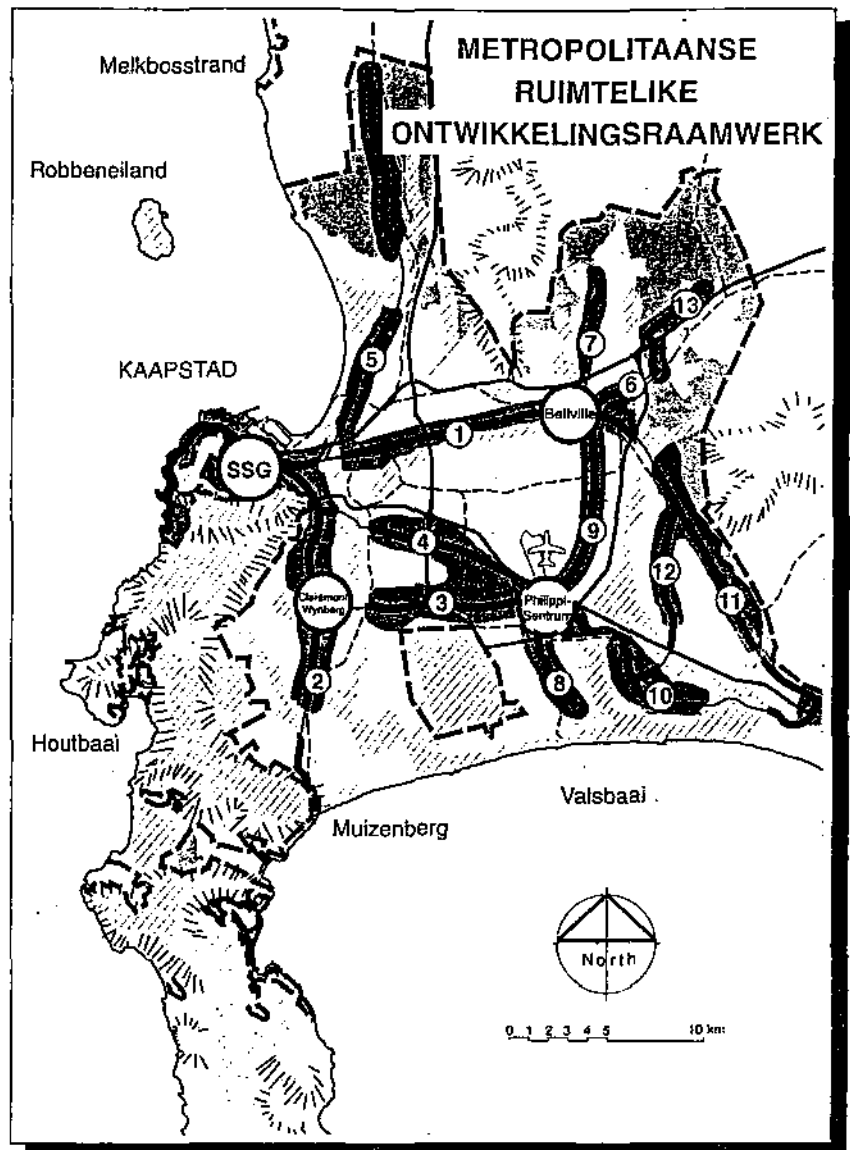
Sosio-politiese en maatskaplike veranderings in Suid-Afrika het tot gevolg dat daar 'n sterk toetrede tot alle fasette van die konsultantbedryf plaasvind deur hoogs gekwalifiseerde persone wat 'n "pakket-aftrede" by bestaande firma's neem. Hierdie nuwe konsultante verkies dikwels om 'n klein professionele praktyk vanuit 'n woning, met relatief lae oorhoofse koste te bedryf.

METRO - BEPLANNING

Die vestiging van kantore in die omgewing van Voortrekkerweg bevorder die beginsels van die Metropolitaanse Ruimtelike Ontwikkelings-raamwerk, naamlik om :

- * stedelike kruipgroei in te perk en stedelike verdigting te bevorder ;
- * ontwikkeling in stedelike nodusse te konsentreer ;
- * wat deur aktiwiteitsasse verbind word ; en
- * waarin openbare vervoer bevorder moet word.

Die sakekern van Bellville word as 'n metropolitaanse hoof-nodus beskou terwyl Voortrekkerweg as 'n aktiwiteits-as aangedui word. Die vestiging van kantoorgebruike in die studiegebied is dus bestaanbaar met die MROR.



DURBANWEG - KORRIDOR

Die Durbanweg-korridor beleidsplan toon dat grootskaalse ontwikkeling daar beoog word, en dat Daviesstraat as 'n verbindingsroete met Durbanweg behou word. 'n Kantoorpark-oorgangssone in die studiegebied sal dus enersyds komplimentêr tot die Durbanweg-korridor wees, en andersyds noodsaaklik wees om die woonbuurt teen verhoogde ontwikkelingsdruk te beskerm.

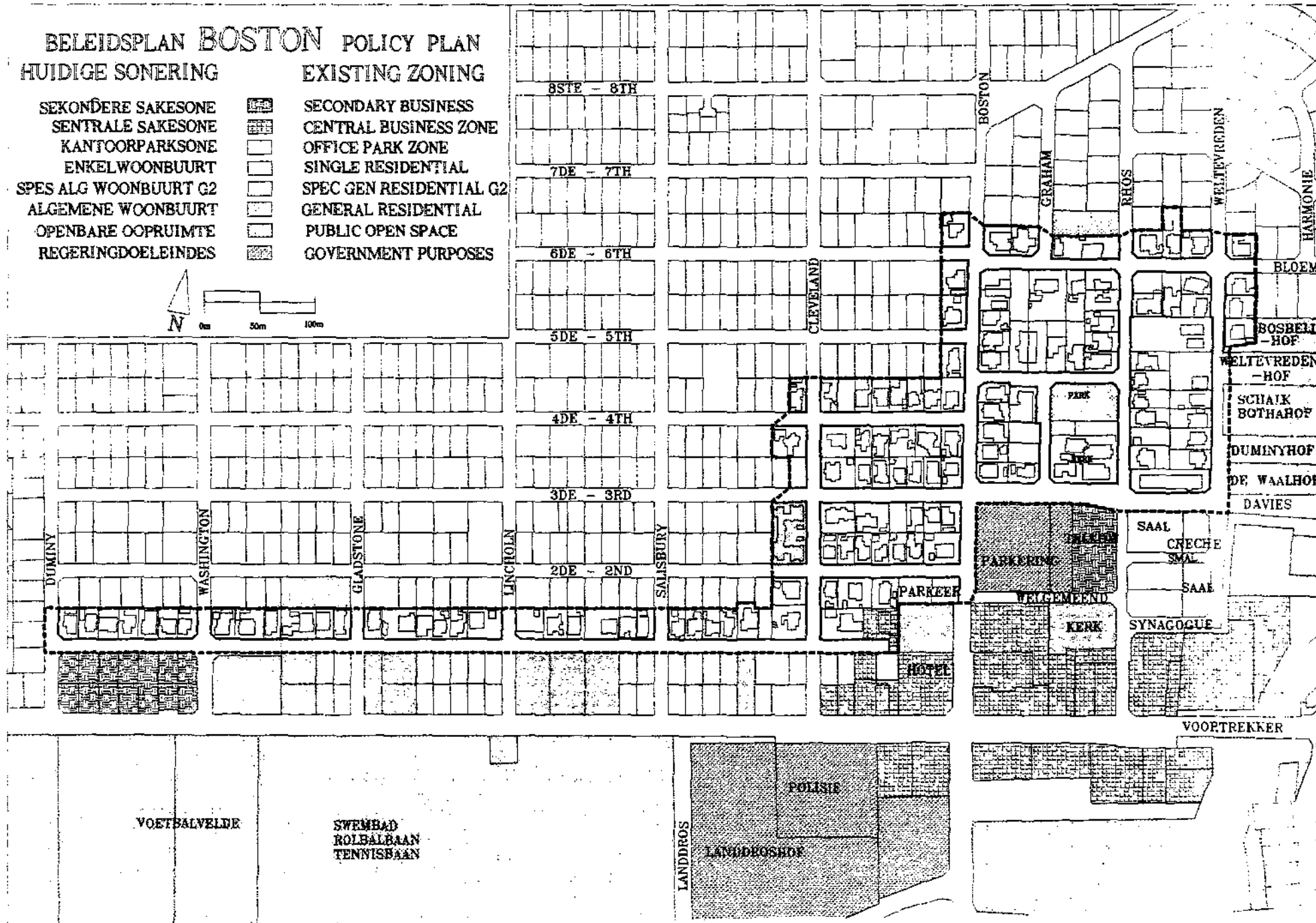
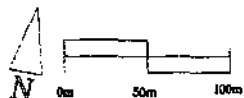
SONERING (kyk 6b)

Die bestaande sonering van eiendomme in en om die studiegebied toon dat die eiendomme :

- * wat binne die studiegebied geleë is, oorwegend as "Enkelwoonbuurt" gesoneer is ;
- * in die straatblok tussen Voortrekkerweg en Eerstelaan oorwegend vir "Algemene Woonbuurt" en "Kantoorparksone" gesoneer is, met enkele verspreide eiendomme wat steeds as "Enkelwoonbuurt" gesoneer is ;
- * die eiendomme oos van Weltevredenstraat oorwegend vir "Algemene woonbuurt" gesoneer is ; en
- * dat 'n groot eiendom wat suid van Daviesstraat en oos van Bostonstraat geleë is, en tans as parkeerterrein gebruik word, vir "Regeringsdoeleindes" gesoneer is.

BELEIDSPLAN BOSTON POLICY PLAN HUIDIGE SONERING EXISTING ZONING

SEKONDÊRE SAKESONE		SECONDARY BUSINESS
SENTRALE SAKESONE		CENTRAL BUSINESS ZONE
KANTOORPARKSONE		OFFICE PARK ZONE
ENKELWOONBUURT		SINGLE RESIDENTIAL
SPES ALG WOONBUURT G2		SPEC GEN RESIDENTIAL G2
ALGEMENE WOONBUURT		GENERAL RESIDENTIAL
OPENBARE OOPRUIMTE		PUBLIC OPEN SPACE
REGERINGDOELEINDES		GOVERNMENT PURPOSES

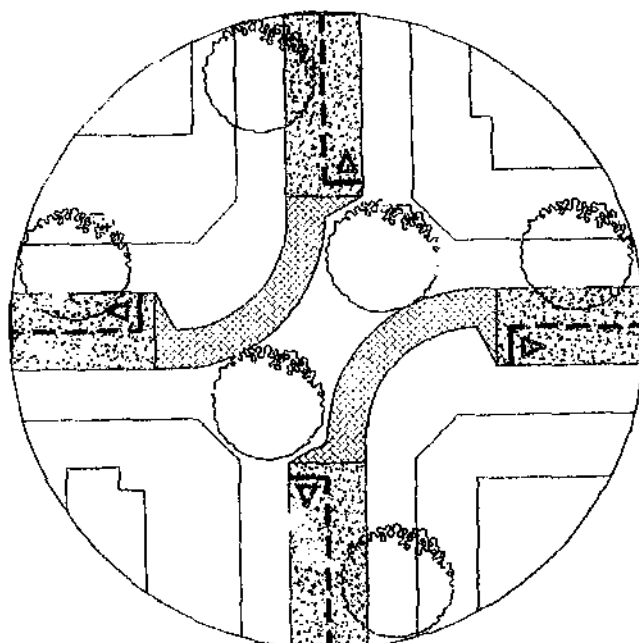


Die grondliggende uitgangspunt van die beplanningskonsep is dat die potensiaal om kantore te vestig van 'n hoë verkeers-toeganklikheid afhanklik is. Die konsep behels dus straatluitings en die wysiging van straatkruisings in die bestaande ruitnetstraatpatroon sodat verkeer in "nuwe" singelstrate gekanaliseer word. Voetganger en trapfietsse kan egter ongehinderd in alle rigtings deur die gewysigde straatkruising beweeg.

Verkeersbeweging in die enkelbaandraaie vind op 'n toegee-basis plaas. Die radius van die draai is voldoende groot om selfs groter diensvoertuie te hanteer, maar is klein genoeg om verkeersnelheid tot 'n veilige spoed te verstadig. Deurdat voertuigbeweging deur die draaie na die regterkant van die ryvlak moet oorbeweeg, word die bestuurder onwillekeurig meer versigtig aangesien hy na die "verkeerde" kant van die pad moet oorbeweeg.

Die straatkruising-veranderings skep ook ruimte vir landskapering om 'n meer aanskoulike straattoneel te verkry, deurdat die straatvista deur 'n "straatparkie" onderbreek word. Genoegsame ruimte bestaan om struik en groot straatbome aan te plant. Die straatwysigings moet by voorkeur geplavei word, nie net die aanskoulikheid van die omgewing te verhoog nie, maar ook om motoriste daarvan bewus te maak dat 'n "spesiale" ryvoorrang-gebied betree word.

Die konsep is reeds met groot sukses elders toegepas, en word as 'n werkbare oplossing beskou.



Inwoners en ander belangegroepe is skriftelik en met persverklarings uitgenooi na twee openbare vergaderings oor die beleidsplan, wat op 29 April 1997 en 04 Junie 1997 gehou was. Die volgende kommentaar (opsommend aangebied) is mondelings tydens die openbare vergaderings, asook in reaksie op uitnodigings vir geskrewe kommentaar, ontvang :

DIE BELEIDSPLAN SAL PROBLEME SKEP EN/OF VERSNEL

- Kantoorkruip sal toeneem !
- Verkeers- & parkeerprobleme sal vererger !
- Skoliere & kerkklidmate sal afneem !
- Die leegleêrprobleem sal toeneem !
- Residensiële eiendomswaardes sal afneem !
- Ongewensde besighede sal in die kantoorpark-gebied vestig !

VERWANTE PROBLEME BUITE STUDIEGEBIED

- Kantoorkruip vind ook buite die studiegebied (in Lincholinstraat) plaas !
- Bykomende (slegs lingsdraai) toegange moet na Frans Conradierylaan geskep word !
- Hoë verkeersnelhede word in Lincholinstraat ondervind !
- 'n Beplanningstudie is eerder vir die Bellville Sakekern nodig !
- Kantoorontwikkeling moet eerder op die sportterrein plaasvind !
- Ruil die staatsgrond (Erwe 8374 & 8372), vir 'n gedeelte van die sportterrein !

BEHEER OOR KANTOORPARKOMGEWING

- Hoe kan beheer oor ongewensde grondgebruike (bordele ens.) uitgeoefen word ?
- Hoe sal beheer oor straatparkering uitgeoefen word ?
- Hoe sal die skaal en karakter van kantoorontwikkeling beheer word ?

VOORSTELLE

- Die omgewing waar die kerke is moet enkelwoon bly !
- Die omgewing waar die kerke is moet vir kantore toegewys word - die kerke bedryf self kantore in die gebied !
- Geen kantore - daar is voldoende kantoorruimte elders !
- Die beplanning sal 'n derderangse kantoorumgewing skep !
- Die kantoorpark is 'n goeie idee !

BEPERKTE FONDSE VIR INFRASTRUKTUUR-VOORSIENING

Plaaslike owerhede het beperkte fondse vir die voorsiening van infrastruktuur en onteienings ens. in ontwikkelde gebiede. Beplanningsvoorstelle moet dus koste-doeltreffend wees. Geen onteienings, bykomende openbare parkeerterreine ens. word dus oorweg nie.

MINIMUM KANTOORPARKGEBIED

Die hoofdoel van die beleidsplan is die beskerming van die woonbuurt teen kantoor kruip - nie kantoorontwikkeling nie. 'n Kantoorpark-ontwikkeling is 'n beplanningsmeganisme om voortgesette kantoor kruip te bekamp. Beplanningsvoorstelle moet dus die minimum kantoorparkgebied voorstel wat nodig is om die hoofdoel te bereik.

FORMALISEER BESTAANDE KANTOOR-VESTIGING

Die bestaande vestigingspatroon (konsentrasie) van kantoorgebruike in die studiegebied dui op :

- die gebied waar die meeste probleme tans ondervind word ; en
- die gebied wat die mees aantreklik^e vir kantoorvestiging is.

Beplanningsvoorstelle moet dus sover moontlik die bestaande vestiging van kantoorgebruike formaliseer.

"DEURVERKEERSTRATE" KAN NIE GEWYSIG WORD NIE

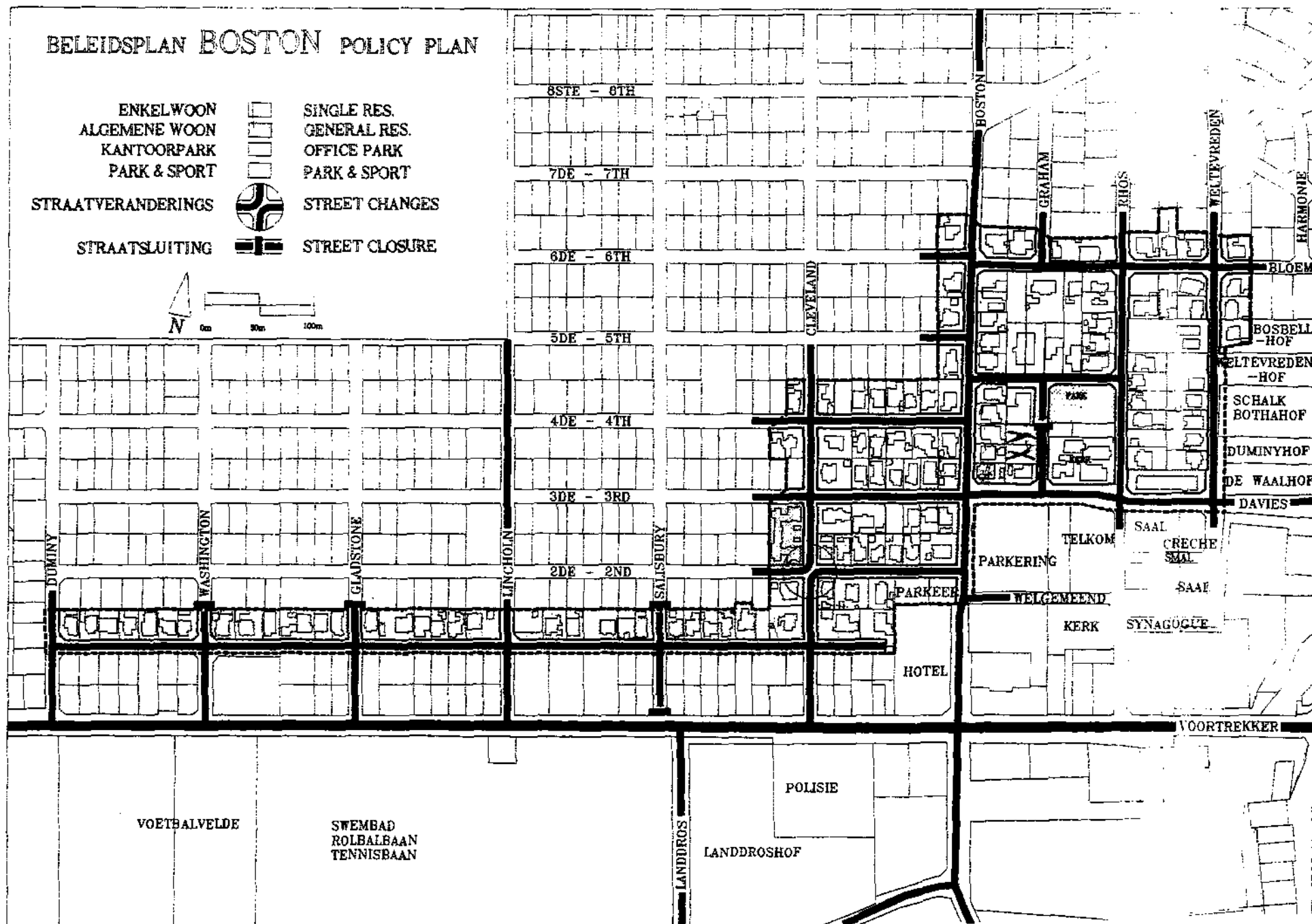
Strate soos Lincolnstraat, Bostonstraat, en Daviesstraat/3-de Laan, hanteer deurverkeer aangesien dit by omringende hoofroetes aansluit. Beplanningsvoorstelle kan dus slegs wysigings van die straatpatroon behels wat die verkeer nie bloot na ander strate sal "verplaas" nie.

STRAATSLUITINGS WAAR PRAKTIES MOONTLIK

Straatssluitings kan slegs oorweeg word waar dit uit 'n verkeersoogpunt prakties moontlik is. Beplanningsvoorstelle moet dus slegs relatief kort doodloopstrate behels waar geen draaisirkels voorsien kan word nie.

MIDBLOK IS BETER GRONDGEBRUIKSKEIDING

Straatfunksie en die straattoneel is bepalend vir die kwaliteit van 'n woonomgewing, veral indien die hoogte van aangrensende geboue beperk word. Beplanningsvoorstelle moet dus grondgebruikskeidings waar moontlik tot die middel van straatblokke, eerder as die straat self, beperk.



BOSTON BELEIDSPLAN
BOUBEPERKINGSBELEID

Die volgende boubeperkings is van toepassing op alle eiendomme wat volgens PLAN ... vir kantore toegewys is, en het ten doel :

- * om die aard en omvang van ontwikkeling in die voorgestelde kantoorparksone tot 'n skaal te beperk wat versoenbaar en simpatiek met die aangrensende of nabygeleë enkelwonings sal wees ; en
- * om te verseker dat voldoende terreinparkering in die voorgestelde kantoorparksone voorsien sal word.

GEBOU-HOOGTES : *Height*

MAKSIMUM TWEE (2) VERDIEPINGS

(Grondvloer plus een) *Ground + 1 floor*

'n Bykomende dakvertrek mag slegs ingerig word met die toestemming van aangrensende grondeienaars.

DEKKING : *Coverage*

MAKSIMUM 40%

GEBOU MASSA-FAKTOR : *Bulk*, MAKSIMUM 0.6

∴ Gen. afmeting van 496 m² in Boston : 496 x 0.6 = 297.6 m².

BOULYNE : *Building Lines*

* HUIDIGE OORSKREIDINGS : SOOS GEBOU

* NUWE KONSTRUKSIES :

- STRAATGRENS : 3.5m *Street*
- SYGRENS : 1.5m *Waterfall*
- AGTERGRENS : 3.0m *Back*

Geen nuwe dubbelverdieping-konstruksies mag bo bestaande boulyn-oorskreidings gebou word nie.

PARKERING :

4 PARKEERPLEKKE PER 100m² VLOERRUIMTE

BELEID : Boubeperkings 10b.

Die volgende word as basiese uitgangspunte vir estetiese riglyne in die studiegebied aanvaar:

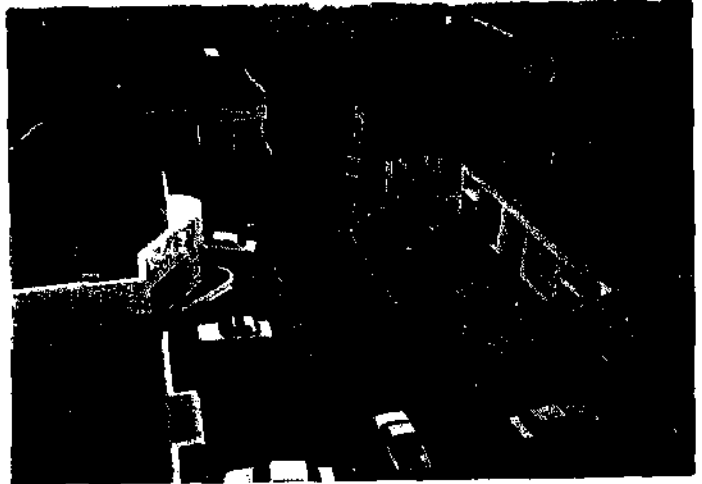
- * Weens die aard van die studiegebied sal die argitektuur vir 'n lang tydperk deur omskeppings van bestaande woningstrukture gedomineer word.
- * Indien estetiese riglyne oormatig voorskriftelik is word die omskeppingsmoontlikhede van bestaande geboue daardeur beperk.

Die straattoneel, met inbegrip van die "voortuin" van eiendomme, is die saambindende element wat 'n gemeenskaplike plek-identiteit (die kantoorpark-"adres"), skep :

- * wat tematies gelandskapeer moet word;
- * waar straatbome en plante die saambindende element is;
- * waar grensmure afbreuk aan die straattoneel doen ; en
- * waar voorskriftelike riglyne moet geld.

Gebou-argitektuur daarteenoor, bepaal die individuele identiteit wat die kantoor se korporatiewe beeld vestig ;

- * wat dus grootliks kan, en mag verskil ;
- * wat weens omskepping van bestaande woonstrukture noodwendig 'n "fasade-argitektuur" sal wees ; en
- * wat gekenmerk word deur:
 - oop straatfronte (geen grensmure) ;
 - vertikale en horisontale muurprojeksies (wat dakke en geute verberg en openinge beklemtoon); en
 - stilistiese muurdetail (wat moderniseer).



STRAATTONEEL : Let op -

- * die opvallende gebrek aan straatbome ;
- * die saambindende effek van eenvormige plaveisel aan die einde van die straat ;
- * die negatiewe effek van die enkele grensmure in die straattoneel (veral steurend indien waargeneem op grondvlak).

ARGITEKTUUR : Let op -

- * die variasie van argitektoniese styl (agv woonhuis-omskeppings) ;
- * die gebruik van horisontale en vertikale muurprojeksies wat dakke en geute verberg (veral vanaf grondvlak) ;
- * beklemtoning van muur-openinge (deure en vensters) ; en
- * die gebruik van stilistiese muurdetail.



ONWENSLIKE ARGITEKTUUR Let op -

- * gebrek aan bome in die straattoneel ;
- * die plaatmetaal afdak ("seven-eleven"-argitektuur) ;
- * geen koördinering van die twee gebou-fasades ;
- * verskil in vensterhoogtes ; en
- * kleinhandel-tipe uithang-advertensiebord.

BELEID : Estetiese voorbeelde 10d

BOSTON BELEIDSPLAN ESTETIESE BELEID

Die volgende voorskrifte moet as voorwaardes opgelê word by die hersonering van eiendomme wat volgens PLAN 10a, vir kantore toegewys is, en het betrekking op :

- * enige gedeelte van betrokke eiendomme wat aan die straatkant van gebou-strukture geleë is (met inbegrip van die straatboulyn), asook
- * enige gedeelte van die straatreserwe (met inbegrip van die sygaardjie) wat aan die betrokke eiendom grens.

(op afstand van geboustruktuur)

I GRENSMURE : Geen bestaande grensmure, mag behou word nie, en geen nuwe grensmure mag gebou word nie.

Tralieheinings mag opgerig word indien :

- * die vertikale aansig-oppervlak 'n minimum van 90% deursigtig is ; en
- * dit donkergroen geverf is.

II PLAVEISEL ; Die oppervlakbedekking van alle parkering en sirkulasieruimte moet 'n ligte, effe kleur "Kalahari-sand" baksteenplaveisel wees (met inbegrip van enige gedeelte van die straatreserwe wat deur parkering, motor-inritte of toegangspaadjies benut word).

III BOME : Alle bestaande sygaardjiebome moet behou word.
Ten minste een boom moet in die voortuin op elke betrokke eiendom behou word, of geplant word indien daar nie bome aanwesig is nie. Enige boom wat ingevolge hierdie vereiste aangeplan word :

- * moet bladhoudend wees ; en
- * moet van 'n spesie wees wat normaalweg 'n hoogte van ten minste 5m bereik.

IV ADVERTENSIE : Geen self-verligte advertensietekens van enige aard mag op enige plek in die eiendom opgerig word nie.
Slegs een naambord met 'n maksimum oppervlak van 0.75m² mag op die eiendom opgerig word.

V VERLIGTING : Geen vloedbeligting mag op enige plek van die eiendom gebruik word om enige gedeelte van die eiendom te verlig nie.

VI FASADES : Geen vertikale komponente van gebou-fasades wat vanuit die straat sigbaar is, mag uit asbesplaat of plaatmetaal bestaan nie.

+ ('n "Seven-Eleven" argitektuur moet vermy word.)

- Fasades moet poog om dakke en geute te verberg.

BELEID : Estetiese riglyne 10e

GOEDKEURING

Hierdie beleidsdokument moet die volgende goedkeuringsprogram volg :

1. Voorlegging aan die Beplanningskomitee vir beginselgoedkeuring.
2. Advertensie in die pers vir publieke kommentaar.
3. Finale wysigings aan die beleidsdokument indien nodig.
4. Voorlegging aan die Stadsraad vir goedkeuring.

FINANSIERING

Die finansiering van infrastruktuur moet soos volg ondersoek word :

1. Kosteberamings van :
 - 1.1 noodsaaklike straatwysigings wat op geometriese detail-ontwerp gebaseer is ;
 - 1.2 straatmeublement (eiesoortige straatligte)
 - 1.3 oorrybare randstene en sypaadjie-plaveisel
2. Begroting op die munisipale kapitaalprogram

BEPLANNING

Oorweging moet aan die volgende beplanningstudies verleen word :

1. Die verkryging van die staatseiendom (Erwe 8374 & 8372, Bellville), deur aankoop of grondruiling. Sodanige studie is noodsaaklik om die impak te bepaal wat die ontwikkeling van hierdie eiendomme op die Boston-woonbuurt sal hê, en dienoreenkomstig te beplan.
2. Die ontwikkelingsmoontlikhede van die sportterrein langs Voortrekkerweg. Hierdie studie is nodig aangesien :
 - * die sportterrein nie gunstig t.o.v. die gebruik daarvan geleë is nie, en dat die sportfasiliteite daar reeds elders gedupliseer is (Bellville Stadion, PP Smit Sportgronde ens.) ;
 - * die grondwaarde van hierdie strategies geleë eiendom reeds nie meer die huidige ekstensiewe grondgebruik regverdig nie ; en omdat
 - * die eiendom in sy huidige vorm die ontwikkeling van die Voortrekkerweg besigheids- en vervoerkorridor knel (met ander woorde, 'n "dooie kol" is).
3. 'n Beplanningstudie vir die Boston-woonbuurt in geheel, om deurverkeer in die woonbuurt met gepaste straatveranderings te bekamp. Hierdie studie moet ook die moontlikheid ondersoek om bykomende links-in en links-uit toegange (sonder 'n breek in die sentrale mediaan tussen ryvlakke) vanuit Boston na Frans Conradierylaan te skep.

HERSONERING - WIE, WAT, WANNEER, WAAR EN HOE ?

WAT IS 'N SONERING ?

Die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning (No. 15 van 1985) bepaal dat die gebruik van alle grond deur grondgebruiksones beheer word. Hierdie sones bepaal die wyse waarop eiendomme gebruik mag word. Elke plaaslike owerheid het 'n soneringskema wat aandui hoe elke eiendom gesoneer is, met ander woorde - hoe elke eiendom gebruik mag word. Die soneringskema kan by by die munisipale kantore besigtig word.

WANNEER MOET 'N EIENDOM GEHERSONEER WORD ?

Wanneer u die gebruik van grond wil verander moet u by die plaaslike owerheid aansoek doen om hersonering van die eiendom. Byvoorbeeld : as u 'n besigheid op 'n eiendom wil bedryf wat vir woongebruik gesoneer is, moet u 'n aansoek om hersonering van die eiendom doen.

HOE WORD 'N AANSOEK OM HERSONERING GEDOEN ?

Dit is 'n goeie idee om eers 'n voorgenome hersonering met die munisipale stadsbeplanners te bespreek.

1. Vul 'n aansoekvorm in wat by die munisipale kantore beskikbaar is.
2. Die aansoekfooie wat die plaaslike owerheid vereis moet daarby ingesluit word.
3. Indien u (die aansoeker) nie die eiendom besit nie moet u 'n volmag van die geregistreerde eienaar van die eiendom daarby aanheg. (Die volmag verleen toestemming dat u die aansoek namens die eienaar kan doen.)
4. Indien 'n verband (van 'n bank, bouvereniging of ander verbandlener) teen die eiendom geregistreer is, moet u ook 'n geskrewe toestemming van die verbandlener aanheg.
5. Heg 'n afskrif van die titelakte ("transportakte") vir die eiendom by u aansoek in. (Afskrifte van die titelakte kan ook by die kantoor van die Registrateur van Aktes in Pleinstraat, Kaapstad, verkry word.)

Dit mag nodig wees om 'n sertifikaat van 'n aktebesorger te bekom. Die sertifikaat sal verklaar of die voorgestelde grondgebruik (sonering en/of ontwikkeling) met die titelakte strydig is, of nie. Indien wel, moet 'n aansoek om opheffing van beperkende titelvoorwaardes ook saam met u hersoneringsaansoek ingedien word.

6. Dit is raadsaam om proffesionele hulp met die aansoek te verkry, veral indien dit 'n komplekse aansoek is, byvoorbeeld as u aansoek / voorgestelde ontwikkeling :
 - opheffing van beperkende titelvoorwaardes moet behels ;
 - konsolidasie en/of onderverdeling van eiendomme behels ;
 - strydig met die beleidsplan (Figuur 10a), is ;
 - stydig met boubeperkings (10b) of estetiese riglyne (10d) is, of afwyking van enige ander soneringskema-regulasies behels ; of indien
 - u besware deur nabygeleë grondeienaars verwag.

WAAR EN DEUR WIE WORD BESLUIE GENEEM ?

Indien u aansoek al die nodige inligting bevat, word die volgende prosedure gevolg :

1. Die aansoek word in die plaaslike koerante en die die Provinsiale Gazette geadverteer.
2. Omliggende grondeienaars word per geregistreerde brief vir kommentaar genader.
3. Indien daar besware is sal u die geleentheid kry om daarop te reageer voordat die aansoek oorweeg word.
4. Die amptenare sal die aansoek, besware en kommentare oorweeg en 'n aanbeveling aan die betrokke komitee van die Stadsraad doen.
5. Indien die Stadsraad nie die bevoegdheid het om 'n finale besluit oor die aansoek te neem nie, word 'n aanbeveling aan die Premier vir besluitneming gestuur.
6. Die aansoeker en enige beswaarmakers word dan van die besluit in kennis gestel en ook van hul reg om binne 21 dae teen die besluit 'n appèl by die Premier aan te teken.
7. Indien u nie die (nuwe) soneringregte binne twee jaar na finale goedkeuring uitoefen nie, verval die goedkeuring.

HOE LANK SAL DIE AANSOEK NEEM ?

Die tydskuur om 'n finale besluit oor 'n hersoneringsaansoek te kry, hang van verskeie faktore af, insluitend :

- die volledigheid van die aansoek en hoe goed die aansoek gemotiveer en beskryf word;
- indien en hoeveel besware ontvang word ;
- die noodsaaklikheid om beperkende titelvoorwaardes op te hef, al dan nie ; en
- die noodsaaklikheid om 'n finale beslissing by die Premier te verkry , ens.

'n Raadsbesluit kan normaalweg binne sowat 3-4 maande verkry word, maar indien die finale besluit by die Premier berus kan dit maande langer neem.

BEOORDELING

Die wenslikheid van aansoeke om hersonering na "Kantoorparksones" sal volgens die beleidsplan (10a), die boubepelkings (10b), asook die estetiese riglyne (10d) beoordeel word. Aansoeke moet dus volledig wees, en van alle toepaslike inligting vergesel word om onnodige vertraging te vermy. Alhoewel dit geensins verpligtend is nie, is dit raadsaam om die dienste van toepaslike gekwalifiseerde konsultante te bekom.