

ONTWIKKELINGSPLANNE AS BEPLANNINGSINSTRUMENTE IN TRANSVAAL

deur

MEYER DU TOIT

1. DIE DOEL VAN ONTWIKKELINGSPLANNE

1. DIE DOEL VAN ONTWIKKELINGSPLANNE

Die tema van hierdie artikel is die uiteensetting van die Departement van Plaaslike Bestuur van die Transvaalse Provinsiale Administrasie se vereistes met betrekking tot ontwikkelingsplanne.

Daar is egter besluit om ook 'n poging aan te wend om die hele stelsel van Ontwikkelingsplanne soos wat dit tans bestaan, te rasionaliseer. Gevolglik moet dit baie duidelik gestel word dat die gedagtes wat hier uitgespreek word, nie noodwendig dié van die Departement van Plaaslike Bestuur is nie, maar dat daar ook 'n hele aantal persoonlike menings gelug sal word.

Die eerste probleem is om die term "Ontwikkelingsplan" te definieër. Vir die doeleindes van die eerste gedeelte van hierdie artikel sal 'n Ontwikkelingsplan gedefinieër word as daardie dokument wat die ruimtelike ontwikkelingsbeleid van 'n Plaaslike Bestuur vir enige gebiede binne sy Munisipale grense weergee. Hierdie is egter 'n baie breë definisie en waarskynlik ook baie aanvegbaar, maar dit is doelbewus gekies aangesien alle dokumente wat tans aan hierdie vereiste voldoen by die Provinsie as Ontwikkelingsplanne beskou word. Deur hierdie definisie te gebruik word dus feitlik alle bekende planne ingesluit, ongeag die benaming toegeken deur die betrokke instansie of beplanner wat die plan voorberei het. Die enigste uitsondering is gidsplanne wat die verantwoordelikheid van die Departement van Beplanning en die Omgewing is en wat tans gebruik word as raamwerk waarbinne ontwikkelingsplanne wat so pas gedefinieër is opgestel word. Daar word egter in die tweede helfte van die artikel weer na hierdie aspek verwys.

Met die invoeging van Artikel 59(2) van die Transvaalse Ordonnansie op Dorpbeplanning en Dorpe (1965) in 1966 het die dorpsbeplanningskema, soos wat dit tans daar uitsien, totaal sy beplanningsfunksie verloor. Aanvanklik was dit natuurlik die enigste wetlike beplanningsdokument in die Transvaal maar vandag word hierdie funksie met die Wet op Omgewingsbeplanning (1967) gedeel. Die nuwe Artikel lui soos volg:

"(2) Ondanks andersluidende bepalings in hierdie Ordonnansie vervat, kan die Raad (die Dorperaad) ten opsigte van enige grond waarop die stigting van 'n dorp nie deur die bepalings van enige toepaslike dorpsbeplanningskema verbied word nie, enige aansoek om die stigting van 'n dorp soos in subartikel (1) beoog, oorweeg en kan hy, vir die toepassing van artikel sestig, aanbeveel dat die stigting van sodanige dorp deur die Administrateur goedgekeur word op voorwaardes wat in stryd is met die bepalings van sodanige skema".

Dit impliseer natuurlik dat die Dorperaad by magte is om enige aanbeveling te doen wanneer 'n aansoek om dorpsstigting oorweeg word wat strydig mag wees met die bepalings van die toepaslike dorpsbeplanningskema en die Administrateur kan ook sodanige aanbeveling goedkeur. Die gevolg is dat waar die dorpsbeplanningskema in die verlede normaalweg die funksie vervul het om aen te dui watter tipe gebuie in 'n bepaalde gebied tot stand moet kom dit hoegenaamd nie nou meer die geval is nie. Trouens, met die invoeging van Artikel 89, het die Ordonnansie die dorpsbeplanningskema se funksie so verander dat dit

vandag hoofsaaklik 'n beheerdokument is. Dit impliseer dat die dorpsbeplanningskema feitlik totaal van sy beplanningsfunksie ontnem is. Sy beheerfunksie word al hoe meer beklemtoon deurdat die titel van die erwe wat in nuwe dorpe gestig word nou heeltemal in die skema opgeneem word sodat die Dorpsbeplanningskema inderdaad 'n baie sterker beheerdokument is as wat dit nog ooit was en dat dit ook 'n baie belangriker dokument is. Daarom glo ek dat daar baie streng beheer moet wees wanneer 'n Dorpsbeplanningskema gewysig word of wanneer 'n Artikel 89-skema ingebring word. Die Provinsie het spoedig besef dat daar 'n leemte in die beplanningstruktuur ontstaan het nadat die Dorpsaanlegskema sy beplanningsfunksie verloor het en daarom het daar 'n sterk behoefte ontstaan om 'n nuwe dokument te gebruik om bepaalde beplanningsvoorstelle te maak waarvolgens die noodsaaklikheid en wenslikheid van dorpsaansoeke, wysigingskemas of veranderde grondgebuie gemeet kan word. Sonder om ooit enige vereistes te stel en sonder om ooit enige bepaalde riglyne neer te lê, het die Dorperaad begin vereis dat waar hulle enigins twyfel gehad het oor noodsaaklikheid en wenslikheid van 'n bepaalde aansoek, die aansoek aan die voorstelle van 'n ontwikkelingskema moes voldoen alvorens dit verder gevoer sou word. Dit staan die Dorperaad natuurlik vry om so iets te doen ingevolge Artikel 58 van die Ordonnansie:

"58(12) die Raad inspekteer sodanige terrein en neem getuienis af vir of teen die stigting van die dorp en doen sodanige navraag en stel sodanige ondersoek in verband met die aansoek in as wat hy wenslik ag,

58(14) Te eniger tyd na die ontvangs van 'n aansoek in subartikel (1) genoem, kan die Raad van die aansoekdoener vereis om hom van sodanige verdere besonderhede, inligting, planne en tekeninge te voorsien as wat hy wenslik ag."

Die gevolg hiervan was dat ontwikkelingsplanne van alle kante ingestroom het om riglyne vir die toekoms daar te stel. Hierdie ontwikkelingsplanne, het somtyds alle verwagtinge oortref en somtyds het dit net nie aan enige verwagtinge voldoen nie. Die grootste verskeidenheid van ontwikkelingsplanne denkbaar kan by die kantoor van die Direkteur van Plaaslike Bestuur gevind word. Hulle wissel van baie breë sketsplanne tot detail uitlegte, en van planne wat geen twyfel laat oor die fisiese ontwikkelingsbeleid van bepaalde plaaslike besture nie tot planne wat baie duidelik toon dat die ontwikkelaar sy eie idees met betrekking tot toekomstige grondgebuie het.

Die Provinsie was maar te bly om sodanige dokumente van iemand te ontvang en gevolglik is alle planne wat ingedien is met op arms verwelkom en elkeen op sy eie meriete beoordeel.

Die een aspek waaroor daar egter geen twyfel bestaan nie is dat daar 'n behoefte bestaan aan 'n dokument waarop die ruimtelike ontwikkelingsbeleid van 'n plaaslike bestuur of besture of 'n ontwikkelaar aan wie die grond behoort, uiteengesit word.

2. DIE HUIDIGE STATUS VAN ONTWIKKELINGSPLANNE

Ingevolge die Ordonnansie het hierdie ontwikkelingsplanne geen wetlike status nie en is dit eintlik weinig meer as 'n dokument wat sekere riglyne daarstel. Trouens nóg die Dorperaad nóg 'n plaaslike bestuur of 'n ontwikkelaar hoef

hom daaraan te steur nie. Maar ingevolge genoemde Artikels kan die Dorperaad tog sekere waarde aan ontwikkelingsplanne heg as synde 'n sterk element in die beoordeling van die noodsaaklikheid en wenslikheid van enige aansoek. Wetlik gesproke, het ontwikkelingsplanne geen status nie en is niemand dan ook daarby gebonde nie.

Dit bring 'n mens natuurlik dadelik by die vraag of dit wenslik is dat ontwikkelingsplanne in 'n wetlike dokument opgeneem word. Die stelsel soos dit tot nou gewerk het, het 'n groot mate van buigbaarheid ingehou.

3. VEREISTES WAARAAN ONTWIKKELINGSPLANNE MOET VOLDOEN.

Die Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe (1965) noem in die Eerste Bylae 'n aantal aangeleenthede wat in ag geneem moet word by die opstel van 'n Dorpsbeplanning skema, en hierdie aangeleenthede kan net so op ontwikkelingsplanne van toepassing gemaak word. So ook word daar in die vyfde regulasie tot die betrokke Ordonnansie die opnames beskryf wat vir die opstel van 'n skema gemaak moet word, en hierdie opnames is ook feitlik woord vir woord van toepassing op ontwikkelingsplanne.

Dit is natuurlik so dat 'n ontwikkelingsplan vir Makwassie nie noodwendig dieselfde elemente sal bevat as 'n ontwikkelingsplan vir Johannesburg nie, en dat daar verskillende vereistes gestel word aan die Stadsraad van Pretoria deur die inwoners van daardie stad as wat daar aan die Dorpsraad van Breyton deur sy inwoners gestel word.

Gevolgtlik is dit nie moontlik om 'n vaste stel reëls naer te lê waaraan alle Ontwikkelingsplanne moet voldoen nie en sal elke ontwikkelingsplan, afhangend van die bepaalde behoeftes en probleme van die betrokke studiegebied 'n eiesoortige karakter hê. Dit word verweg dat by die opstel van 'n ontwikkelingsplan die behoeftes en probleme van die dorp in verslagvorm 'n integrale deel van die ontwikkelingsplan sal vorm.

Hierbenewens word dit by die Departement van Plaaslike Bestuur verweg dat, waar van toepassing alle Ontwikkelingsplanne ten minste die volgende elemente sal bevat:

- (i) Verbindingsroetes wat spoorlyne en verwante gebruike, deurpaaië, snelweë, primere hoofpaaië en sekondêre insluit terwyl reserwewydtes aangetoon moet word asook die status van die paaië;
- (ii) Kraglyne, streekwaterpypleidings, streekrioolpypleidings, telefoonkabels en enige ander soortgelyke element van infrastruktuur wat 'n invloed op die toekoms van die gebied, hetsy fisies of ekonomies, kan he;
- (iii) Toekomstige mynbougebiede, insluitende gruisgroewe, steenmakerye en klipgroewe;
- (iv) Nywerheidsgebiede met 'n aanduiding van welke tipe van nywerhede daar voorgestel word, bv. swaar, ligte, of diensnywerhede en kommersiele gebiede. Aanduidings van nywerheidsparke wat groot oppervlakte kan beslaan moet ook by die elemente ingevoeg word;
- (v) Besigheid of handel: Dit is gebiede vir groot- en kleinhandel wat geïdentifiseer moet word sowel as 'n hiërargiese stelsel van winkelsentrums in die voorstedelike gebiede waar dit van toepassing is. Die sentrale gebied, streeksentrums en gemeenskapsentrums sowel as plaaslike en buurtentrums moet dus geplaas word afhangend van die plaaslike bestuur en spesifieke beleid ten opsigte van watter hiërargiese stelsel gevolg word;

- (vi) Woongebiede vir verskillende volksgroepe moet aangetoon word en 'n aanduiding moet op die plan gemaak word van die heersende sowel as van die voorgestelde bewoningsdigthede. Onder die term digtheid word ook sulke terme soos erfgrouttes, aantal wooneenhede per hektaar en aantal persone per hektaar ingesluit. Woonstelkomplekse moet aangetoon word met die voorgestelde vloeruitverhoudings. Verder moet daar spesifiek klem gele word op die plasing van die woonstelkomponent ten opsigte van oop ruimtes, openbare voerstelsels, skole en besigheidsentrusms;
- (vii) Skole moet aangetoon word met die verwagte aantal skoolgaande kinders in die betrokke gebied en die betrokke persele vir hierdie doeleindes moet ook aangetoon word;
- (viii) Alle owerheids- en munisipale grond moet aangedui word met 'n beskrywing of aanduiding van die huidige of beoogde gebruik daarvan bv. water- en suiweringswerke, rioolwerke, lughawens, begraaftplase, stortingsterreine, munisipale kantore, werkwinkels, ens;
- (ix) Ontspannings- en bewaringsgebiede moet aangetoon word met spesifieke verwysing na die funksie van die terrein bv. of dit 'n natuurreservaat, wildreservaat, streekpark, sportstadion, parkstrook, klein munisipale parkie, sportterrein of wat ook al mag wees;
- (x) Landbou en landelike gebiede waar geen ontwikkeling beplan word nie en as sulks behou moet word, moet aangetoon word;
- (xi) Gespesialiseerde gebruike soos kantoorparke, universiteits- of kollegeterreine, hipermarkte en hospitaal terreine moet ook getoon word;
- (xii) Alle fisiese elemente wat 'n beperking op ontwikkeling sal hê, moet in die voorstelle ingesluit word. Hieronder word geraassones, dolomiet, ondermynde gebiede, swelkleie, swigsand, rioolwerke, hellings steiler as 1 in 4, en vloedlyne bedoel;
- (xiii) Alle elemente van ontwikkelingsplanne van naburige plaaslike besture wat 'n invloed op die betrokke plaaslike bestuur se ontwikkelingsplan mag hê, moet ook in aanmerking geneem word.

Dit in breë trekke, is die minimum vereistes waaraan Ontwikkelingsplanne moet voldoen, maar dit moet beklemtoon word dat hierdie vereistes nie noodwendig op alle tipes van Ontwikkelingsplanne van toepassing is nie.

Uit die aard van die saak het die plaaslike bestuur nie altyd die deskundige personeel of mannekrag om sodanige dokument saam te stel nie en daarom word deur dikwels van Ontwikkelaars vereis om 'n ontwikkelingsplan vir sy eiendom namens die plaaslike bestuur op te stel. Dit gebeur egter ook dikwels dat 'n ontwikkelaar direk na die Departement met so 'n Ontwikkelingsplan kom in welke geval dit na die plaaslike bestuur vir kommentaar terugverwys word. Die mees algemene prosedure is natuurlik dat 'n plaaslike bestuur 'n konsultant aanstel om 'n Ontwikkelingsplan vir sy regsgebied op te stel. In sodanige gevalle is dit dan ook die gebruik dat die konsultant en die plaaslike bestuur deurgaans die provinsiale beplanners by hierdie proses betrek sodat daar in 'n span gewerk word en sodat die finale dokument reeds aan bepaalde minimum vereistes voldoen en daar reeds bepaalde beleidsaangeleenthede ingewerk is waarvoor daar nie later weer geredekawel hoef te word nie.

Wanneer 'n plaaslike bestuur 'n ontwikkelingsplan voorlê, word dit na ander departemente wat deur die plan geraak word verwys. In die geval waar daar reeds 'n Gidsplan vir die gebied bestaan, of waar daar nywerheids- of kommersiële grond by betrokke is, word dit na die Departement van Beplanning en die Omgewing verwys.

In alle gevalle word ontwikkelingsplanne na die Paaiëdepartement en Onderwysdepartement vir kommentaar verwys.

Hierdie Departemente neem dan weer die aangeleentheid met hulle onderskeie streekkantore op waarna die Direkteur van Plaaslike Bestuur van hulle amptelike kommentaar voorsien word.

Wanneer die kommentaar van hierdie departemente terug ontvang is, word daar deur die betrokke beplanner van die Departement van Plaaslike Bestuur 'n kommentaar opgestel en aan die Dorperaad vir oorweging voorgelê. Heel dikwels is daar gedurende die tyd wat daar vir die ander departemente se kommentaar gewag word, heelwat wisselwerking tussen die plaaslike bestuur en die Departement van Plaaslike Bestuur. Wanneer so 'n plan dan met die nodige kommentaar aan die Dorperaad voorgelê word, oorweeg die Dorperaad dit en kom hy dan met een of ander aanbeveling vorendag.

Gewoonlik is die besluit van die Dorperaad dat daar kennis geneem word van die plan wat impliseer dat die Dorperaad hierdie as beleidsdokument aanvaar, aangesien, hy dit nie in terme van sy wetlike bevoeghede kan aanvaar of goedkeur nie. Die Dorperaad is egter vry om te besluit of die plan na die plaaslike bestuur vir kommentaar of vir veranderings of wysigings terugverwys word. In sodanige gevalle vind onderlinge konsultasie, veranderings wysigings of verbeterings plaas en uiteindelik word die plan weer vir kennisname aan die Dorperaad voorgelê. Wanneer daar van so 'n plan kennis geneem is, beteken dit dan dat hierdie plan as beleidsdokument sal dien by die oorweging van dorpsaansoeke, ens.

4. DIE PROBLEEM VAN VERWARRENDE BENAMING

Die taak is egter nie so maklik as wat dit hierbo voorgestel word nie. Elke instansie, konsultant, firma of ontwikkelaar het sy eie term en definisie wat hy aan elke tipe van plan heg, met die gevolg dat daar redelik verwarring kan ontstaan aangaande die tipe inligting wat op elke plan verskaf moet word. Om die voorbeeld van Makwassie en Johannesburg verder te voer, word daar ook 'n verskeidenheid van planne vir 'n verskeidenheid van gebiede ontvang, almal met 'n verskillende karakter, verskillende vereistes, verskillende verwagtinge en 'n verskillende agtergrond. Hierdie planne word almal ontwikkelingsplanne by die Departement van Plaaslike Bestuur genoem maar nie deur die betrokke plaaslike bestuur of the betrokke konsultant of die persoon wat daarmee gemoeid is nie.

Daar bestaan verder byvoorbeeld 'n Beleidsplan vir Pretoria, 'n Gidsplankomitee vir die stad, waarskynlik 'n hele paar ontwikkelingsplanne, en dit word vermoed dat die Stadsraad moontlik ook besig is met 'n Meesterplan. Voorts is dit bekend dat die Stadsraad van Bedfordview besig is met die opstel van 'n Gidsplan wat 'n klein detail onderafdeling van hulle Ontwikkelingsplan sal vorm, terwyl Witbank se Ontwikkelingsplan 'n deel van die Witbank Gidsplan vorm.

Ander terme waarmee daar by die Departement van Plaaslike Bestuur alte dikwels mee te doene gekry word, sluit in Terreinplan, Detailplan, Distriksplan, Plaaslike Plan, Uitlegplan, Riglynplan, Aksieplan, Struktuurplan, Soneeringsplan, Gebiedsplan, Uitvoeringsplan en 'n legio ander, benewens die genoemde Ontwikkelingsplan, Gidsplan, Meesterplan en Beleidsplan. Behalwe hierdie, word daar

in die reglement van die Instituut ook nog gepraat van planne soos Sketsplan, Sleutelplan, Omvattende Plan, Algemene Plan en Aksiegebiedplan. Geen wonder dat die beplanner meer as dikwels nie sy eie opdrag reg interpreteer nie.

Daarom, is dit hoog tyd dat daar uiteindelik tot 'n besluit gekom moet word oor die terminologie in die beplanningsberoep. Hierdie terme wat almal basies tot die vakgebied is, moet vir eens en vir altyd 'n formele definisie kry of vereenvoudig word, sodat die huidige verwarring uitgeskakel kan word.

5. 'N VOORSTEL TOT RASIONALUSERING:

(a) Die term Ontwikkelingsplan

Persone wat elke dag met hierdie tipe van probleem gemoeid is, trouens, wat elke dag met hierdie besondere aspek van Beplanning te make het, kan nie anders as om te pleit dat daar duidelikheid oor hierdie aangeleentheid verkry moet word nie en daarom word die volgende voorstel aan die hand gedoen waarvolgens die hele stelsel gerasionaliseer kan word.

Ter aanvang wil skrywer beweer dat alle planne Ontwikkelingsplanne is, en wil dit graag as basiese uitgangspunt tot die voorstel gebruik. Om hierdie bewering te staaf word 'n paar terme aangehaal wat, dadelik 'n aanduiding gee van wat bedoel word. In die eerste plaas is die belangrikste beleidsdokument wat tans op Beplanningsgebied in Suid-Afrika bestaan en wat die basis van alle beplanningsaksies in die land vorm, die Nasionale Fisiese Ontwikkelingsplan van die Departement van Beplanning en die Omgewing, en daar word veral klem gelê op die woord "Ontwikkelingsplan". 'n Tweede een wat graag genoem word is sekerlik die heel laagste vlak van beplanning nl. die algemeen gebruikte term Terreinontwikkelingsplan. Hierdie twee planne verteenwoordig die twee uiterstes en bevat die term "Ontwikkeling". So is alle planne tussenin na mening ook "Ontwikkelingsplanne".

Dus is dit die voorstel dat 'n nuwe definisie aan 'n Ontwikkelingsplan geheg word as synde alle planne wat deur die beplanner opgestel word ten einde een of ander vorm van Ontwikkeling te bewerkstellig.

Benewens die feit dat daar dusdoende op gerieflike wyse ontslae geraak word van die term "Ontwikkelingsplan" omdat dit nou nie aan 'n bepaalde plan gekoppel word nie, hou dit die voordeel in dat 'n Beplanningsraamwerk geskep word soortgelyk aan die stelsel wat in Brittanje aan die orde van die dag is, waarbinne 'n verskeidenheid van planne gedefinieer kan word.

(b) Die Huidige Britse Stelsel

Daar kan kortliks gekyk word na die stelsel soos dit tans in Brittanje uitsien. Basies bestaan die stelsel uit twee tipes planne: (a) Die Struktuurplan (Structure Plan) en (b) die Plaaslike Plan (Local Plan). Plaaslike Planne word op hul beurt weer onderverdeel in Distriksplanne (District Plans) en Aksiegebiedsplanne (Action Area Plans) en beide hierdie tipe van planne is op die Distrikte (Counties) of munisipaliteite van toepassing. Die Struktuurplan het basies ten doel om slegs 'n skematiese aanduiding te gee van die bepaalde beplanningsvoorstelle van beide die plaaslike bestuur en die owerheidsliggame wat daarmee gemoeid is, terwyl die Plaaslike Plan d.w.s. die Distriksplan en Aksieplan baie meer spesifiek is en op baie meer aspekte ingaan as wat die Struktuurplan wel doen. Die mooiheid van die stelsel is die feit dat dieselfde definisie gebruik kan word vir verskillende geografiese gebiede, m.a.w. of daar in 'n Distrik of in 'n dorpie gewerk word, dieselfde tipe van plan is van toepassing. Die stelsel is natuurlik spesifiek ontwerp vir die Britse behoeftes maar 'n mens kan nie daarvan wegkom nie dat Brittanje 'n baie lang pad geloop het om tot by hier-

die gesofistikeerde stelsel uit te kom. Hierdie stelsel is uit die aard van die saak natuurlik nie direk op Suid-Afrika van toepassing nie, aangesien hier 'n heel verskillende organisatoriese en beplanningstruktuur bestaan, maar daar is basiese elemente van hierdie stelsel wat ook net so op Suid-Afrika van toepassing gemaak kan word.

(c) *Voorgestelde Hiërargie*

Na aanleiding hiervan en na aanleiding van 'n hele aantal ander beplanningshiërargieë, en tipes van planne wat in die Buiteland bestudeer is, word die volgende skema aan die hand gedoen as basis waarop stedelike ontwikkelingsplanne in die Republiek aangepak kan word.

Die volgende diagram toon die voorgestelde stelsel hiërargies aan:



Die stelsel maak voorsiening vir elke bekende tipe plan, maar hou die voordeel in dat dit die bestaande aantal benamings tot 'n minimum beperk, sonder om enigiets, behalwe onnodige terminologie prys te gee.

(i) Heel bo aan die hiërargie staan die *Nasionale Fisiese Ontwikkelingsplan*, 'n dokument wat deur die Departement van Beplanning en die Omgewing voorberei is en waarvolgens die nasionale fisiese ontwikkelingsbeleid van die land in sy geheel uiteengesit word. Hiervolgens word die land in streke opgedeel en elke individuele streek met sy eie karakteristieke en sy eiesoortige behoeftes.

(ii) Vir elke sodanige streek word daar dan 'n *Streekplan* opgestel en hierdie Streekplan verteenwoordig die fisiese ontwikkelingsbeleid wat die Owerheidsinstansies vir daardie bepaalde streek in die geheel beoog. Hierdie fisiese ontwikkelingsbeleid word natuurlik deur die Departement van Beplanning en die Omgewing in die lig van die Nasionale Fisiese Ontwikkelingsplan beoordeel en geïnterpreteer.

(iii) 'n Derde vlak, en hier kom ons vir die eerste keer by die Stedelike Ontwikkelingsplanne, is die *Gidsplan*. Dit is soortgelyk aan die Struktuurplan in Brittanje en is die enigste plan in Suid-Afrika wat wetlik gedefinieër is. Ingevolge die Wet op Omgewingsbeplanning, soos gewysig, word 'n Gidsplan baie vaag gedefinieër juis met die doel om buigbaarheid in die stelsel in te bou en om voorsiening te maak vir verskillende tipes gidsplanne, verskillende tipes streke en verskillende gebiede. Hierdie gidsplan kan vertolk word as die plan wat die ontwikkelingsbeleid van die plaaslike bestuur in baie breë trekke uiteensit en wat gekoördineer is met die beleid van alle betrokke owerheidsinstansies wat daarmee gemeed is, bv. die Departement van Landbou Tegniese Dienste, die Departement van Gemeenskapsbou, die Departement van Beplanning en die Omgewing, die betrokke provinsiale administrasie en ander betrokke staatsdepartemente.

Daarom behoort hierdie plan ook skematies te wees, soos

die Struktuurplan in Brittanje.

(iv) 'n Volgende plan wat hier voorgestel word, is die *Meesterplan* vir stedelike gebiede. Dit is 'n plan van die plaaslike bestuur binne die raamwerk van die Gidsplan. Dit kan dieselfde gebied beslaan as die gidsplan of selfs 'n kleiner gebied. As voorbeeld kan genoem word dat Johannesburg bv. 'n meesterplan vir sy suidelike gebiede, 'n meesterplan vir sy noordelike gebiede en 'n meesterplan vir sy sentrale gebied kan he. So ook kan 'n Meesterplan vir Makwassie opgestel word, vir Bronkhorstspruit of vir die hele Pretoria. Hierdie plan is nie skematies nie, toon ten minste die drie hooforde paaie aan soos deurpaaie, hoofversamelstrate en hooftoevoerpaaie, met 'n definitiewe aanduiding presies waar die verskillende grondgebruike geplaas behoort te word, insluitende 'n hiërargie van besigheidsentrums, skole, woongebiede, nywerheidsgebiede en kommersiële gebiede en daar moet in hierdie plan spesifiek melding gemaak word van die beoogde woondigthede. Hierdie plan stem basies ooreen met ontwikkelingsplanne wat vandag in die Provinsie algemeen gebruik word en in die meeste gevalle dek dit hele munisipale gebiede. Dit is dus 'n plan wat minder bevat as die Britse "District Plan", maar meer as die "Structure Plan" wat besonderhede aanbetref. Dit is egter die eerste in die hiërargie wat suiwer 'n aangeleentheid tussen die provinsie en die plaaslike bestuur is en die mening word gehuldig dat die Sentrale Regering weinig met hierdie aangeleentheid te doen behoort te hê.

(v) Op die vyfde vlak word die *Plaaslike Plan* voorgestel. Hierdie plan stem in karakter ooreen met die "Local Plan" van Brittanje en dus ook met die "District Plan" en die "Action Area Plan". Hierdie plan dui alle besonderhede aan binne die raamwerk van die meesterplan en die gidsplan maar verskil in die opsig dat dit baie meer detail bevat. In besonder verskil dit met die meesterplan in die sin dat dit individuele erwe aantoon en ook die gebruike op individuele erwe. Hierdie plan sal veral gebruik word in gevalle waar 'n aantal landbouhoewes besig is om te verstedelik en waar 'n uitleg gedoen word waarvolgens hierdie landbouhoewes sal verstedelik, soos bv. in die geval van Bedfordview. Alternatiewelik sal 'n ontwikkelingsplan vir die Parktowngebied of die Ellisparkgebied in Johannesburg ook bekend staan as 'n Plaaslike Plan aangesien dit slegs 'n spesifieke gebied van 'n meesterplan dek. Om terug te kom tot die Britse stelsel waarvolgens 'n "Action Area Plan" bv. die herontwikkeling van Fordsburg sou omsluit, is dit die voorstel dat 'n Plaaslike Plan vir hierdie doeleindes in Suid-Afrika gebruik word.

(vi) Die volgende belangrike plan in hierdie hiërargie is die *Uitlegplan*. Hierdie plan hoef nie verder bespreek te word nie aangesien dit maar bloot 'n standaard dorpsuitleg is soos wat dit algemeen geken word.

(vii) Hierna volg die *Terreinontwikkelingsplan* wat ten doel het om ontwikkelingsvoorstelle vir 'n bepaalde perseel of groep van persele wat deur een ontwikkelaar besit word aan te dui en waarop daar nie verder ingegaan sal word nie. Die laaste plan heel onder aan die lys is natuurlik die *Bouplan* wat geen verdere vermelding dien nie.

6. IS WETGEWING NODIG ?

'n Laaste aspek waarna kortliks verwys kan word is die kwessie of wetgewing noodsaaklik is om hierdie planne status te gee aldan nie. Skrywer is van oordeel dat net so belangrik as wat 'n Statuut vir die Suid Afrikaanse Instituut vir Stads- en Streekbeplanners is, net so belangrik is die wetgewing om hierdie stelsel te rasionaliseer,

Dit is nie te se dat dit hierdie stelsel moet wees nie maar dit ly geen twyfel dat wetgewing nodig is om die hele

stelsel van ontwikkelingsplanne te rasionaliseer nie. Dit moet egter in gedagte gehou word dat sodanige wetgewing baie buigsam moet wees sodat 'n ontwikkelingsplan veranderlik kan wees in gevalle waar dit noodsaaklik is, maar in gevalle waar dit nie wenslik is nie dat dit 'n

moeiliker proses sal wees. Dit moet nie so problematies soos Dorpsaanlegkemas wees nie, maar daar moet ook nie klousules ingevoer word wat die beplanningsfunksie van hierdie Ontwikkelingsplanne sal laat skipbreuk ly nie.



ONTWIKKELINGSPLANNE EN VERBODINGSWET OP DIE VERKRYING VAN GROND

INLEIDING

1.1.1. OORSAKES

Die verhouding tussen ontwikkelingsplanne en die

Verbodingswet op die

Verkrying van Grond is 'n onderwerp wat

1.1.2. OORSAKES

Die verhouding tussen ontwikkelingsplanne en die Verboodingswet op die Verkrying van Grond is 'n onderwerp wat in die verlede baie min aandag geniet het. Dit is egter in die loop van die jare 'n belangrike rol gespeel het. Die oorsake van hierdie verhouding is 'n gevolg van die veranderende rol van die Staat in die ekonomie. In die verlede was die Staat se rol beperk tot die handhaaf van die openbare orde en die beskerming van die eiendom. In die huidige tyd is die Staat se rol uitgebrei tot die beplanning van die ontwikkeling van die land. Hierdie beplanning word uitgevoer deur die verskeie departemente van die Staat, waaronder die Departement van Landbou, Water en Oorhoedende Landbouersake, die Departement van Binnelandse Sake en die Departement van Grondwetlike Sake. Hierdie departemente het almal 'n rol te speel in die beplanning van die ontwikkeling van die land. Die Departement van Landbou, Water en Oorhoedende Landbouersake is verantwoordelik vir die beplanning van die landbou- en waterinfrastruktuur. Die Departement van Binnelandse Sake is verantwoordelik vir die beplanning van die openbare infrastruktuur. Die Departement van Grondwetlike Sake is verantwoordelik vir die beplanning van die grondwetlike raamwerk. Hierdie beplanning word uitgevoer deur die verskeie departemente van die Staat, waaronder die Departement van Landbou, Water en Oorhoedende Landbouersake, die Departement van Binnelandse Sake en die Departement van Grondwetlike Sake. Hierdie departemente het almal 'n rol te speel in die beplanning van die ontwikkeling van die land.

Die verhouding tussen ontwikkelingsplanne en die Verboodingswet op die Verkrying van Grond is 'n onderwerp wat in die verlede baie min aandag geniet het. Dit is egter in die loop van die jare 'n belangrike rol gespeel het. Die oorsake van hierdie verhouding is 'n gevolg van die veranderende rol van die Staat in die ekonomie. In die verlede was die Staat se rol beperk tot die handhaaf van die openbare orde en die beskerming van die eiendom. In die huidige tyd is die Staat se rol uitgebrei tot die beplanning van die ontwikkeling van die land. Hierdie beplanning word uitgevoer deur die verskeie departemente van die Staat, waaronder die Departement van Landbou, Water en Oorhoedende Landbouersake, die Departement van Binnelandse Sake en die Departement van Grondwetlike Sake. Hierdie departemente het almal 'n rol te speel in die beplanning van die ontwikkeling van die land.

Die verhouding tussen ontwikkelingsplanne en die Verboodingswet op die Verkrying van Grond is 'n onderwerp wat in die verlede baie min aandag geniet het. Dit is egter in die loop van die jare 'n belangrike rol gespeel het. Die oorsake van hierdie verhouding is 'n gevolg van die veranderende rol van die Staat in die ekonomie. In die verlede was die Staat se rol beperk tot die handhaaf van die openbare orde en die beskerming van die eiendom. In die huidige tyd is die Staat se rol uitgebrei tot die beplanning van die ontwikkeling van die land. Hierdie beplanning word uitgevoer deur die verskeie departemente van die Staat, waaronder die Departement van Landbou, Water en Oorhoedende Landbouersake, die Departement van Binnelandse Sake en die Departement van Grondwetlike Sake. Hierdie departemente het almal 'n rol te speel in die beplanning van die ontwikkeling van die land.