
Studentehuse rondom die Universiteit van die Vrystaat: 'n Noodsaaklike euwel?

Pieter J. Potgieter¹

Voorgeleë aan *Stads- en Streekbeplanning*, 20 Febr. 2005; hersien 12 Aug 2005.

Opsomming

Die feit dat studente in gemeenskaplike tuistes van verskillende aard saam woon is geen nuwe verskynsel nie en in die Bloemfontein gemeenskap gebeur dit dat al hoe meer studente van die Universiteit van die Vrystaat (UV) uitwyk na die voorstede en verkies om nie in koshuise op die kampus te woon nie. In hierdie artikel word gekonsentreer op spesifieke stadsbeplanningsaspekte rondom studentehuse wat 'n invloed op die werkwyse van Bloemfontein se stadsbeplanningsgemeenskap het. Die gevolgtrekking is dat dit veel meer behels as die skep van 'n nuwe sonering in die Dorpsaanlegskema, en dat 'n omvattende beraadslagingsproses gevolg sal moet word.

STUDENT HOUSES AROUND THE UNIVERSITY OF THE FREE STATE: A NECESSARY EVIL?

The fact that students live together in different types of communal residences is no new occurrence, and in the Bloemfontein community more and more students of the University of the Free State (UFS) prefer not to live on campus, but rather move to the suburbs. The article focuses on specific urban planning principles regarding these student houses that have an influence on the work procedure of Bloemfontein's urban planning fraternity. It concludes that the question is far more than merely defining a new zoning category in the Town Planning Scheme, and that a comprehensive deliberation process is also required.

BODULO BO KOPANETSENG BA BAITHUTI BO POTAPOTILENG YUNIVESITHI YA FREISTATA: NA KE BOBE BO HLOKAHALANG?

Bonnete ke hore baithuti ba boema bo phahameng ba dulang mmoho matlung a kopanelwang a fapaneng ha se ntho e ntjha, hape ka hara setjhaba sa Bloemfontein, baithuti ba Yunivesithi ya Freista, ba ntse ba eketseha, ba e leng hore ha ba rate ho dula ka hara Yunivesithi, ba kgetha ho dula toropong. Lesedinyana lena le shebahane haholo le melawana ya moralo wa toropo mabapi le bodulo ba baithuti bana, e nang le tshusumetso ya tsamaiso ya mosebetsi moralong wa ditabatabelo tsa toropo ya Bloemfontein. E kenyelletsa le hore potso e hole le ho hlalosa mokga o motjha o tikelohong ka hara Leano la Moralo wa Toropo, le hore tsamaiso e boemong bo hodimodimo e a hlokahala.

1. INLEIDING

Die feit dat studente in gemeenskaplike tuistes van verskillende aard saam woon is geen nuwe verskynsel nie, en in die Bloemfontein-gemeenskap gebeur dit al hoe meer dat studente van die Universiteit van die Vrystaat (UV) uitwyk na die voorstede en verkies om nie in koshuise op die kampus te woon nie. In hierdie artikel word nie gekyk na

- i) die redes waarom studente eerder in sogenaamde "studentehuse", weg van die kampus woon nie, en
- ii) die artikel bied verder ook nie 'n oplossing vir die verskynsel nie. Aangesien eersgenoemde eerder by 'n sosiale wetenskap soos Sosiologie tui shoort en laasgenoemde 'n professionele opdrag met 'n eiesoortige metodiek is en eiesoortige uitkoms het, word in hierdie artikel gekonsentreer op spesifieke stadsbeplanningsaspekte rondom hierdie studentehuse wat 'n invloed op die werkwyse van Bloemfontein se stadsbeplanningsgemeenskap het.

2. VAN KOSHUIS TOT STUDENTEHUIS

Met die ontstaan van die Universiteit as die "Grey Universiteitskollege" in 1904 het ses studente vir die graad B.A ingeskryf maar daar was nie vir inwoonfasiliteite voorsiening gemaak nie. Hierdie was dus die begin van 'n behuisingsproses vir studente wat oor die volgende honderd jaar aansienlik sou verander. Die eerste koshuis op kampus was Huis Abraham Fisher vir mans wat sy ontstaan in 1907 gehad het terwyl die studentetal op 'n volle 29 gestaan, en daar 10 dosente was (www.uovs.ac.za: 20/11/2004). Die eerste volwaardige koshuis vir dames was Huis President Steyn, wat in 1919 geopen is.

In die jare sestig, sewentig en tagtig het die Universiteit 'n bloeityd beleef waartydens die studentegetalle van

¹ Pieter J. Potgieter, Departement Stads- en Streekbeplanning, Universiteit van die Vrystaat, Bloemfontein. E-posadres: <potgielj.sci@mail.uovs.ac.za>.



Foto 1 Die Hoofgebou en Huis Abraham Fischer in die vroeë twintigerjare
(Bron *Die Bult* 1979:28)

1 528 in 1960 (*Die Bult* 1962:161),
4 222 in 1970 (*Die Bult*, Julie 1970:25),
tot 8 527 in 1980 (Malherbe,
Registrateur: Strategiese Beplanning:
18/11/2004) toegeneem het. In
hierdie tydperk is 11 mans- en

13 dameskoshuise opgerig'.
Koshuisinwoning was die gewildste
tipe verblyf terwyl 'n klein aantal
studente in woonstelle in die stad
gewoon het. Die laaste nuwe koshuis
wat voltooi was, is die huidige
Huis Roosmaryn (in 1979) en
sedertdien het die studentegegetalle
stelselmatig toegeneem.

2 Ongelukkig is van die manskoshuise,
Huis C R de Wet en "Vishuis-Aneks",
sedertdien in kantoere en/of lesinglokaal
omskep

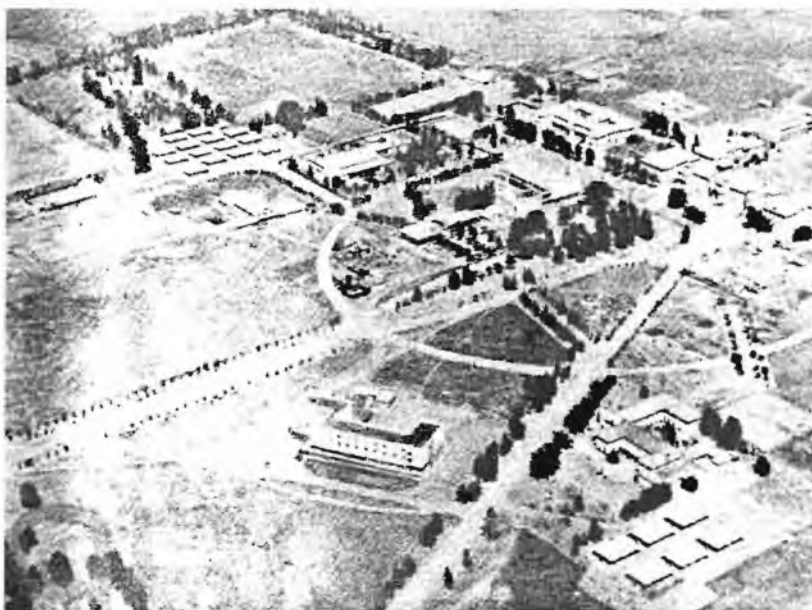


Foto 2 'n Lugfoto van die kampus in 1950. Twee mans- – (Huis Abraham Fisher –
regs bo en Reitz-Kamerwoning – links bo) en twee dameskoshuise
(Huis President Steyn – regs onder en Huis Kestel – links onder) is sigbaar
(Bron *Die Bult* 1979:28)

Met die transformasieproses in
tersiere onderwys wat sedert 1994 'n
aanvang geneem het, het die
studentesamestelling op kampus ook
verander. Hierdie tweede bloei-
tydperk het nie alleen daartoe gelei
dat die getalle drasties toegeneem
het tot 19 031 (Hiscock, UV
Rekenaarsentrum, 08/07/2004) in
2004 nie, maar ook dat studente se
voorkeure en behoeftes verander
het.³ Op 'n stadium het sommige
van die koshuise begin leegloop
weens onder andere 'n nuwe geslag
studente en rassegeskille, terwyl die
aanvraag na akkommodasie in
ander die aanbod weer ver oorskrei
het. Die totale koshuisbesetting in
1997 was slegs 62% terwyl twee
koshuise geheel en al leeg en
onbenut gestaan het.⁴ Soos elders
(5,1) ook gesien sal word, beskik die
UV oor 3 700 beddens (dus 15 331
meer studente as waarvoor beddens
bestaan) en studente het
alternatiewe losies begin soek om in
hierdie stygende aanvraag na verblyf,
wat aan hul spesifieke behoeftes
voldoen, te voorsien. Huidige getalle
dui aan dat daar tans 3 240 (87,6%
van die koshuiskapasiteit⁵) studente
in koshuise woon, terwyl 5 718 (30%
van totale aantal studente) oor
permanente Bloemfontein adresse
beskik (Hiscock, UV-Rekenaarsentrum,
08/07/2004).⁶ Met hierdie
eenvoudige syfers in gedagte kan
gesien word dat daar steeds 10 073
meer studente in Bloemfontein is as
waarvoor (fydelike) akkommodasie
gebied kan word. Die enigste
alternatiewe is dat hierdie studente van
privaat akkommodasie (woonhuise,
woonstelle/meenthuise, losies)
gebruik moet maak. Volgens 'n
eiendomskonsultant⁷ is 'n gewilde
praktyk dat organisasies/mense/
ouers eiendomme vir beleggings-
doeleindes in Bloemfontein koop en

3 Word nie in hierdie artikel bespreek nie.

4 Die UV het sedertdien hierdie
oangeleentheid op verskeie maniere
aangespreek ten einde die situasie te
verbeter maar vir die doel van die artikel is
dit irrelevant.

5 Hierdie syfer is verteenwoordigend van die
studentegegetalle op 08/07/2004 terwyl dit UV-
beleid is om die koshuise aan die begin
van die akademiese jaar te vul – dus 100%.
Die verskil (12,4%) gedurende Augustus
weerspieël die verlies aan koshuisstudente
as gevolg van ander faktore soos die
staking van studie of die verhuising na
alternatiewe behuising. Die studie neem nie
hierdie verandering in ag nie.

6 Verskeie scenario's bestaan vir hierdie
situasie. So kan daar koshuisstudente wees
wie se ouers in Bloemfontein woon en dus
die syfer vir koshuisinwoners/permanente
Bloemfontein adresse beïnvloed. Die studie
neem dit nie in ag nie.

7 Die bron het versoek om anonimiteit te bly



Foto 3: Die Kampus in 1979 met Huis Roosmaryn (links onder) in aanbou (Bron: *Die Bult* 1979 28)

dan hul kinders en/of ander studente daarin laat woon om sodoende die verbandbetaling te delg. So het studentehuse begin kop uitsteek.

Met die verskyning van die studentehuis konsentreer eienaars/ontwikkelaars/ouers hoofsaaklik op woonbuurte naby die Universiteit, om sodoende veral tyd en vervoerkoste te bespaar. Ander aspekte soos gerief en veiligheid speel ook 'n belangrike rol in die keuse van die student se verblyf om die

studentelewe so na as moontlik aan die "kampusgevoel" te ervaar.

In die lig hiervan blyk Universitas en Brandwag die gewildste woonbuurte te wees. Gewilde strate in hierdie woonbuurte is veral McHardy en Melville-rylane, en Pres. Paul Krugerweg.

Hierdie tendens het 'n onlangse reeks briewe in die *Volksblad* tot gevolg gehad. Die mees algemene klage van briëfskrywers was dat studente ongedissiplineerd en

onkondirerend is deur op ongeleete en-tot laat snags partytjies en ander aktiwiteite bedryf. Die dilemma is dat die inwoners glo dat hierdie soort onverantwoordelike optrede nie binne 'n woonbuurt tuis hoort nie en dat "iemand" daarteen behoort op te tree.

3. NUWE TPE BEHUISING, NUWE TIPS PROBLEME

In die onlangse verlede (*Volksblad*, 08/05/2004) het briëfskrywers hul misnoe te kenne gegee met die groot aantal studentehuse wat in hul woonbuurte opspring. Uit hierdie briewe kan duidelik afgelei word dat die inwoners van Bloemfontein nie tevrede is met die hantering van die aangeleentheid nie en verantwoord van die owerhede eis. Hierdie tendens (studentehuse/kommunes) is nie uniek aan Bloemfontein nie en word nasionaal (Stellenbosch⁸ en Pretoria⁹) en internasionaal (Madison-Wisconsin (VSA)¹⁰, Oxford (Engeland)¹¹ en Edinburgh (Skotland)¹²) aangetref. Vir die bure en omliggende eienaars is dit in baie gevalle ongerieflik, maar terselfdertyd is dit vir die eienaars 'n goeie bron van inkomste.



Kaart 1 Bloemfontein: Kampus met Universitas en Brandwag aangedui (Bron: Kovsky's Privaat Akkommodasie: Gelysde eiendomme 2005)

- 8 <http://www.sun.ac.za/students/malies/akkommodasie.html>, - 05/08/2004
- 9 <http://www.up.ac.za/prospective/afri/private.html>, 05/08/2004
- 10 <http://housing.civc.wisc.edu/>, 05/08/2004
- 11 http://www.brookes.ac.uk/undergraduate/life_on_campus/accommodation, 05/08/2004
- 12 <http://www.hw.ac.uk/welfareWWW/options.html>, 05/08/2004

Tydens 'n debat in die Parlement (*Volksblad*, 29/10/2004) lewer die Minister van Onderwys kommentaar op die studentegetalle aan universiteite en kolleges, en toon aan dat universiteite tans in totaal ongeveer 600 000 studente het teenoor 150 000 van universiteite van tegnologie en ander kolleges. Die Minister is van mening dat die verskillende instansies hul opleidings-taak moet heroorweeg en dat die tendens, dat meer studente aan universiteite studeer, omgekeer moet word. Die Departement van Onderwys het verder ook reeds aangetoon dat die Nasionale Regering, as deel van die implimentering van 'n nuwe subsidiëringsformule, universiteite se getalle gaan beperk (Malherbe, Registrateur: Strategiese Beplanning: telefoniese onderhoud 18/11/2004). Dit kan onder andere verseker dat meer studente aan universiteite van tegnologie (en kolleges) gaan studeer. Nieteenstaande enige verwagte beperkings op studentegetalle in Bloemfontein, berei eiendomsagente en ontwikkelaars, volgens 'n plaaslike ontwikkelaar¹³, hulle reeds vir 'n verhoging van 15% in die vraag na huurbehuising vir 2005 voor. Die syfer word gegrond op 'n verwagte groei in studentegetalle aan beide die UV, Sentrale Universiteit van Tegnologie (SUT) en ander kolleges in die stad. Hierdie vooruitsig beteken dat die druk op huiseienaars gaan toeneem om hul eiendomme aan huidige en voornemende studente beskikbaar te stel vir akkommodasie.

Dit lei tot die vraag hoe die Munisipaliteit en die beplannings-gemeenskap van Bloemfontein hul verantwoordelikheid ten opsigte van die ordelike benutting van sulke eiendom moet benader aangesien daar tans geen riglyne hiervoor bestaan nie.

4. DOELTREFFENDE STADSBEPLANNING

In terme van die vereistes van die Vrystaat Dorperaad moet enige stadsbeplanningsaansoek aan 'n aantal tegniese aspekte gemeet word, naamlik Noodsaaklikheid, Wenslikheid, Openbare belang en Ordelyke beplanning (Stapelberg, 1991:85). Dit is die aansoeker/applikant se verantwoordelikheid om elk van hierdie aspekte aan te spreek en te bewys alvorens die reg

om grondgebruik te kan verander aan hom/haar toegestaan word. In die geval van studente-akkommodasie in Bloemfontein bestaan daar tans nog nie riglyne vir die skep van hierdie tipe behuisings-vorm nie en kan die eienaar van enige residensiële eiendom besluit om sy woning as studentehuisvesting aan te bied.

Dit is daarom belangrik om die onderwerp verder te ondersoek aangesien die "ordelike" van die woonbuurt (asook die van die stad in die algemeen) en die beeld van die stadsbeplanningsprofessie hiervan afhang.

5. STADSBEPLANNINGSASPEKTE MET BETREKKING TOT STUDENTEHUISE

Voordat enige stadsbeplanningsaksie uitgevoer kan word, moet 'n besluit eers geneem word en hierdie besluit bepaal dan die weg wat die aksie gaan volg. Vir die doel van hierdie artikel moet daar dus eers kortliks na die besluitnemingsproses verwys word.

Enige besluit wat geneem word, word aan Etiek gekoppel en dit (etiek) word as die studie van menslike gedrag bestempel (Frankena 1973:1). Sonder om in te veel diepte op die oorsprong, definisie en betekenis van die filosofiese konsep *ETIEK* in te gaan, moet genoem word dat dit oor die beginsel van wat 'n besluit veronderstel is om te vermag (of tot gevolg te hê) gaan, met ander woorde oor wat reg (of verkeerd) is.¹⁴

In hierdie artikel is daar vir die stadsbeplanningsprofessie veral twee etiese benaderings wat 'n belangrike rol speel, naamlik:

- *Normatiewe etiek.* Ondersoek watter waardes mense toepas by die besluitnemingsproses en handel oor watter uitslag/gevolg 'n besluit **veronderstel** is om te hê (Thompson 1999:2), en
- *Toegepaste etiek.* Waar die teorie van etiese optrede gemeet word aan 'n **praktiese situasie** (Thompson 1999:2). Soos in die geval van hierdie artikel moet die stadsbeplan-

ningsowerhede 'n besluit neem oor die korrektheid al dan nie van die gebruik van 'n woonhuis vir studentebehuising. Dit beteken ook dat 'n metode, gegrond op spesifieke norme en waardes, gevind moet word ten einde die gebruik van 'n woonhuis¹⁵ vir studente-behuising te kan beheer.

Wanneer die stadsbeplanningsaspekte dus aangespreek word, is die tegniese aspekte onlosmaaklik aan die normatiewe aspekte gekoppel aangesien daar vir elke tegniese aspek 'n veronderstelde uitkoms/gevolg is wat gegrond is op waardes wat die besluitnemer toegepas het om daardie uitkoms te bewerkstellig.

Vervolgens word kortliks gekyk na die tegniese stadsbeplanningsaspekte (genoem in Afdeling 4, hierbo).

5.1 Noodsaaklikheid

In antwoord op die briëfskrywers in die *Volksblad* skryf Mnr Willie Mostert, Hoof:UV-Verblyfdienste, in 'n mediaverklaring (*Volksblad*, 12/05/2004) dat die vinnige groei van die studentegetalle die behoefte aan studenteverblyf aansienlik verhoog het. Die nuutste getalle van die UV dui op 'n syfer van 19 031 studente vir die Bloemfontein kampus (<http://intranet.uovs.ac.za>, 15/06/2004) terwyl daar volgens die Afdeling Verblyfdienste ± 3 700 beddens op kampus in die koshuise beskikbaar is.

Hierdie gegewens alleen bewys dat daar 'n dringende noodsaaklikheid vir alternatiewe, privaat behuisings-tipes (losies/woonstelle/kommunes) anders as koshuisverblyf, vir studente in Bloemfontein bestaan.

5.2 Wenslikheid

Volgens Art 18 van die Grondwet is elke Suid-Afrikaner (studente ingesluit) geregtig op vrye assosiasie. Hierdie item kan saam gelees word met Art 21 wat aan almal die reg tot vrye beweging en verblyf verleen. Terselfdertyd kan na Art. 24 (a) verwys word wat aan elkeen die reg verleen om in 'n omgewing te woon wat nie skadelik vir sy/haar gesondheid of welsyn is nie (RSA, 108/1996:10-11).

¹⁴ Dit gaan nie in hierdie artikel oor wie reg of verkeerd is nie, maar beslis oor die feit dat iemand 'n waardeoordeel doen en 'n besluit moet neem wat die uitkoms van 'n saak gaan bepaal.

¹⁵ Die dorpsaanlegskema van Bloemfontein (1954, soos gewysig: 2) omskryf "woonhuis" as volg: "n Gebou wat ontwerp is vir gebruik as woning deur 'n enkele gesin, 'resame met die buitegeboue wat gewoonlik daarmee saam gebruik word."

¹³ Het tydens 'n onderhoud op 02/11/2004 versoek om anonimiteit te bly.

Die "wenslikheid" van alternatiewe behuising vir studente free dus duidelik na vore aangesien dit aan elke individu die reg gee om op enige plek en in omstandighede wat na sy/haar keuse is, te woon (en te studeer).

5.3 Openbare belang

In hierdie scenario is "openbare belang" 'n veelsydige aspek aangesien dit vanuit 'n stadsbeplanningsbenadering uit die oogpunt van (i) die UV, (ii) die student en (iii) die permanente inwoners van die woonbuurte beskou moet word.

- Vir die UV is die aantal studente van uiterste belang aangesien opleiding sy "besigheid" en studente sy "kliënte" is. Hoe meer studente, hoe groter sy inkomste en finansiële steun vanaf die staat. Oor behuising van studente buite die kampus verklaar die UV dat die kwessie "in 'n groot mate buite ons beheer" is (Mediaverklaring: *Volksblad*, 12/05/2004).
- Vir die student is dit belangrik om aan 'n inrigting van sy/haar keuse te studeer, te woon waar hy/sy verkies (of kan bekostig), en te leef in 'n omgewing wat bevorderlik vir hom/haar is.
- Die permanente inwoners van die woonbuurte is in feitlik al die gevalle die eienaars van die wonings aangrensend aan die studentehuse, en daarom moet die beplannings-gemeenskap ag slaan op die tegniese én etiese faktore wat hulle belange en regte beskerm.

5.4 Ordelerike beplanning

In die Vrystaat is dit die Plaaslike Owerheid se verantwoordelikheid om toe te sien dat stadsbeplanning ordelik geskied aan die hand van (Nasionaal en Provinsiaal) goedgekeurde riglyne en beleide met betrekking tot sonering en infrastruktuur, algemene gesondheid-, bou-, en brandregulasies (Stapelberg 1991:51). Ordelerike in stadsbeplanning beteken onder andere dat 'n perseel slegs vir die doel waarvoor dit geskep (Stigtingen Eiendomsvoorwaardes) en gesoneer (Dorpsaanlegskema) is, aangewend kan word. Dit bring mee dat al die vereistes (Dekking/Digtheid/Hoogte/Parking/Boulyne, ens.) vir die besondere gebruik (Residensieel/Besigheid/Kantoor, ens) nagekom moet word.

Met betrekking tot hierdie artikel moet die vraag dus gestel word of die gebruik van 'n woonhuis vir studentehuisvesting in 'n woonbuurt ordelik (en volhoubaar) is indien daar klagtes van ander inwoners ontvang word?

6. VERANTWOORDELIKE STADSBEPLANNING

"Stadsbeplanning" is 'n proses waar trefwoorde soos **volhoubaarheid**, **omgewing** en **eties** daagliks gehoor word. Binne die profesie moet die beoefenaar/(stads)beplanner hierdie aspekte aanspreek om binne die bogenoemde raamwerk (Noodsaaklikheid, Wenslikheid, Openbare belang en Ordelerike beplanning) te bly.

Die belangrikste vereiste vir verantwoordelike stadsbeplanning is, volgens Behrens en Watson (1996:10), die skepping van "plek" (*place making*). Dit beteken dat stadsbeplanning moet sorg dat 'n stedelike omgewing geskep word wat mense (die inwoners) se lewens verryk. Deur hieraan te voldoen word 'n verhoogde gemeenskapsgevoel ("sense of community") geskep aangesien die gemeenskap verantwoordelikheid vir sy omgewing aanvaar (Behrens & Watson 1996:11). Die dinamika van die profesie lê juis daarin dat planne of ontwikkelingsvoorstelle sedert die negentigerjare van die vorige eeu voortdurend verander het om hierdie verhoogde gemeenskapsgevoel te bewerkstellig.

Baie is al gesê en geskryf oor VOLHOUBAARHEID sedert die eerste bespreking daarvan deur die Verenigde Nasies in Stockholm in 1972. Volgens die 1987 "World Commission on Environment and Development" (WCED) se definisie van "volhoubare ontwikkeling" moet ontwikkeling die behoeftes van die hede aanspreek sonder om

toekomstige geslagte se vermoë om hul eie behoeftes te bevredig, te kompromiteer (Mitchell 1999:150).¹⁶

In sy hoofdoel moedig die sogenaamde "Agenda 21"-lande aan om te "... build upon and harmonise various sectoral, economic, social and environmental policies and plans." Hierdeur sal sosiaal verantwoordelike ekonomiese ontwikkeling verseker word terwyl die omgewing (natuurlik of mensgemaak)¹⁷ asook die natuurlike hulpbronne vir toekomstige geslagte bewaar word.¹⁸

Omdat 'n gemeenskap se stabiliteit van ontwikkeling en groei afhang, lê die verantwoordelike benutting van hulpbronne (infrastruktuur) dus by die besluitnemer en die korrekte (of verkeerde) besluit met betrekking tot die ordelerike benutting van die beboude gebied het verreikende gevolge vir die volhoubaarheid van die ontwikkeling van 'n gemeenskap (Elliot 2000:138).

Soos hierbo gestel, moet die Plaaslike Owerheid die verantwoordelikheid dra vir die besluit om privaat wonings¹⁹ vir studentebewoning aan te wend.

Die rede vir hierdie stelling is dat die Plaaslike Owerheid in die beheerproses oor verskillende hulpmiddels soos die Witskrif op Grondgebruikbestuur (Land Use Management Bill),²⁰ Ruimtelike Raamwerkplanne (SDF – Spatial Development Framework), Geïntegreerde Ontwikkelingsplan (IDP – Integrated Development Plan), Grondgebruikbestuurstelsel (LUMS – Land Use Management System), Grondgebruikbestuurskema (LUM – Land Use Management Scheme)/Dorpsaanlegskema en Transportakte beskik. Beleidsdokumente moet ingevolge hierdie voorgestelde en bestaande wetgewing voorberei word en dit is die Plaaslike Owerheid se verantwoordelikheid om toe te sien dat die riglyne en bepalinge van elk van die dokumente toegepas word. Indien hierdie dokumente die gebruik nie direk (of indirek) aanspreek nie, moet die nodige beheermaatreëls aangebring word deur die dokumente te wysig.²¹

Besluite (reg of verkeerd) gaan 'n besliste permanente invloed op die OMGEWING hê (Hall & Pfeiffer 2000:108). Vir enige ontwikkeling om dus as ETIES ("verantwoordelik") beskou te word moet dit aan hierdie genoemde aspekte

16 Dit sluit aan by wat John Rawls in 1971 as sy "Just Savings Principle" gedefinieer het (Rawls 1999:251-258).

17 Vir die doel van hierdie artikel word die "beboude omgewing" bedoel.

18 Hierdie hoofdoel is tydens 2002 se Wêreld Kongres oor Volhoubare Ontwikkeling in Johannesburg herbevestig.

19 In die geval van die Bloemfontein dorpsaanlegskema staan die sonering as "Enkelwoning 1" bekend.

20 Wetgewing in die verband is tans nog in 'n oorgangsfase maar hopelik sal die Witskrif binnekort as wetgewing geproklameer word.

21 Daar is bepaalde prosedure in plek waarvolgens hierdie wysigings aangebring kan word maar aangesien dit nie die doel van hierdie artikel is nie, sal hierdie aspek nie aanspreek word nie.

(Noodsaaklikheid, Wenslikheid, Openbare belang en Ordelike beplanning) voldoen.

7. VERANTWOORDELIKHEID VIR ORDELIKHEID IN STADSBEPLANNING

Die verantwoordelikheid vir die ordelike benutting van fasiliteite kan nie voor die deur van 'n enkele persoon of organisasie gelê word nie, maar moet as 'n gemeenskaplike belange-aksie gesien word. Daar kan daarom by Lynch en Hack (1984:1) aangesluit word wat terreinbeplanning as volg beskryf:

"Site planning is the art of arranging structures on the land and shaping the spaces between, an art linked to architecture, engineering, landscape architecture, and city planning. Site plans locate objects and activities in space and time. These plans may concern a small cluster of houses, a single building and its grounds, or something as extensive as a small community built in a single operation."

Hieruit kan afgelei word dat die gemeenskap in vennootskap met die omgewing en die owerheid is, en dat elkeen van hierdie belangegroeppe 'n spesifieke rol het om te vervul. Vervolgens word kortliks na elkeen van die vennote se rol in hierdie vennootskap gekyk.

7.1 Plaaslike Owerheid

Schiller (2001:8-9) skryf dat ontwikkeling (en dus ook stadsbeplanning) 'n politieke proses behels waarin besluite geneem word wat stedelike uitbreiding bepaal. Omdat die Plaaslike Owerheid deur sy voormelde beheerinstrumente oor die bevoegtheid beskik om reëls en regulasies daar te stel en af te dwing, is dit sy verantwoordelikheid om die gebruik van 'n perseel/erf wat vir enige gespesifiseerde doel aangewend word **billik en regverdig** (Rawls 1999:25) deur middel van bestaande (beplannings-)wetgewing te ontwikkel, te bestuur en te beheer.

Indien iemand 'n residensiële erf vir 'n gebruik anders as 'n woning wil aanwend, byvoorbeeld vir 'n kantoor of 'n gastehuis, moet die Plaaslike Owerheid toesien dat die gebruik by die sonering aangepas word deur 'n grondgebruikverandering (hersonering) aan te gaan (RSA, Wet 84 Van 1967).

Tesame met die hersonering moet daar, in terme van dieselfde wetgewing, toegesien word dat die

gebruik in ooreenstemming met die "stigtings- en eiendomsvoorwaardes" gebring word deur die opheffing van enige beperkings wat moontlik teen die eiendom geregistreer mag wees.

Wanneer die voorgestelde gebruik 'n nuwe begrip en grondgebruik is en dit nie in die beheerinstrumente opgeneem en aangespreek word nie, moet die Plaaslike Owerheid hierdie wysiging aanbring.

7.2 Die ontwikkelaar

Die ontwikkelaar is die persoon wat die perseel vir die nuwe gebruik wil aanwend of ontwikkel en dit is sy verantwoordelikheid om die perseel in ooreenstemming te bring met die voorskrifte en vereistes soos deur die Plaaslike Owerheid daargestel.

7.3 Die gebruiker

Die gebruiker kan dieselfde persoon wees as die ontwikkelaar of die eienaar, wie se verantwoordelikheid dit is om toe te sien dat die regte en bevoegthede wat aan die perseel verleen is vir die beoefening van die voorgestelde (of goedgekeurde) grondgebruik, nie oorskrei word nie.

7.4 Die gemeenskap

Die gemeenskap sluit elkeen van die bogenoemde partye (die Plaaslike Owerheid, die ontwikkelaar, gebruiker en eienaar) in aangesien hulle die "opsigters" van die beboude omgewing is. Dit is elkeen van hierdie partye se verantwoordelikheid om individueel en gesamentlik toe te sien dat die ontwikkeling van woonbuurte volhoubaar en harmonieus geskied deur gehoor te gee aan die regulasies wat vir die betrokke grondgebruik in die woonbuurt geld.

8. HUIDIGE TENDENS IN DIE BEHEER VAN STUDENTEHOUSE

Omdat Bloemfontein tans geen sonering het wat die gebruik van residensiële eiendomme as studentehuse aanspreek nie, staan dit enige huiseienaar dus vry om 'n eiendom te koop, dit "vol studente te prop" en sy belegging te sien groei.

Dit is die opinie van die outeur dat dit die verkeerde praktyk sou wees. Ter motivering van hierdie stelling word op die volgende gewys:

- 8.1 Die gebruik word nie in die bestaande beheerinstrumente omskryf nie.
- 8.2 In die meeste gevalle is dit teen die stigtings- en

eiendomsvoorwaardes soos in die transportakte vervat, aangesien dit normaalweg vir 'n enkele gesin bedoel is.

- 8.3 "Studentehuis" is nie in die bestaande Bloemfontein-Dorpsaanlegskema gedefinieer nie en daar is nie 'n sonering wat die gebruik beheer nie.
- 8.4 Tans is daar geen regulasies wat die eienaar/verhuurder van studentehuse verplig om huisreëls op te stel ten einde die bure teen enige oorlast te beskerm nie.
- 8.5 In die meeste gevalle word die huise deur meer mense bewoon as waarvoor dit oorspronklik ontwerp is, veral met betrekking tot gesondheid, infrastruktuur en brandgevaar.
- 8.6 Praktiserende stadsbeplanners, die gemeenskap en akademici was tot dusver nie betrokke by die besluitnemingproses vir die wysiging van die wetgewing (bestaande of toekomstige) of beheermaatreëls (Transportakte of Dorpsaanlegskema/LUM) vir die verandering in grondgebruik van 'n eiendom vanaf "Residensiële" na "Studentehuis" nie.

Elkeen van hierdie aspekte, afsonderlik en gesamentlik, maak die gebruik van 'n residensiële perseel as 'n studentehuis onwettig.

9. WAAROM IS STUDENTEHOUSE ONWETTIG?

Vervolgens sal in meer diepte gekyk word na elk van hierdie ses aspekte waarom 'n woonhuis nie vir studentebehuising aangewend mag word nie.

9.1 In terme van die Wet op Munisipale Stelsels (Municipal Systems Act), Wet 32/2000, word van elke munisipaliteit vereis om 'n geïntegreerde ontwikkelingsplan, die Integrated Development Plan (IDP), op te stel wat die oorhoofse strategiese beplanningsdokument van die munisipaliteit vir 'n periode van vyf jaar is. Hiervolgens moet alle besluitneming ten opsigte van beplanning, begroting, belegging, ontwikkeling, bestuur en implimentering op die medium termyn gerig word.

Volgens die IDP (Mangaung Local Municipality, 2003/2004:2-3) is die doel van 'n geïntegreerde ontwikkelingsplan om aan die hand

van die Grondwet die volgende te verseker:

- "To ensure sustainable provision of services;
- To promote social and economic development;
- To promote a safe and healthy environment;
- To give priority to the basic needs of communities; and
- To encourage involvement of communities."

9.2 Dit word duidelik gestel dat die Munisipaliteit enige aspek van ontwikkeling, dus ook grondgebruik en -beheer, moet aanspreek. Dit beteken die instelling van sonerings soos Residensiële, Nywerheid, Spesiale Gebruik en daarom ook Studentehuis.

In die Transportakte van 'n residensiële erf verskyn die volgende beperkende voorwaarde normaalweg:

- "This erf shall be used for residential purposes only and no trade or business or industry whatsoever shall be conducted thereon.
- Not more than one dwelling house for a single family with the necessary outbuildings, which may not be used for residential purposes other than servants' quarters, may be erected on this erf" (Transportakte 17438/1998:2).

Volgens die eerste klousule in hierdie voorbeeld mag die perseel slegs vir inwoon-doeleindes aangewend word en nie as besigheid (of losieshuis/koshuis) nie. Die eienaar/ontwikkelaar tree dus teenstrydig met die letter van die woord van die eerste beperking op deur die perseel as besigheid (die verhuring van kamers) te benut.

Met verwysing na die tweede klousule in die voorbeeld bestaan in die teorie vele definisies vir 'n gesin maar vir die doel van hierdie artikel word as volg na die term "kerngesin" verwys:

"A nuclear family (which) consists of a husband, wife and their dependent children living in a home or residence of their own" (Gelles 1995:19).

Die gebruik is met ander woorde in hierdie geval strydig met die tweede beperking, ook aangesien bepaal word dat die woning deur 'n enkele (kern)gesin bewoon mag word terwyl die studente-inwoners letterlik enkele verteenwoordigers van verskeie kerngesinne is.

9.3 Die Dorpsaanlegskema is volgens die Oranje-Vrystaat Ordonnansie op Dorpe (Ord. 9 van 1969) 'n statutêre dokument en saam met die transportakte is dit die ander belangrike grondgebruik beheer-instrument. In terme hiervan word grond gesoneer vir 'n spesifieke gebruik wat beteken dat 'n definisie, gebruikregte, -beperkings, en -voorwaardes vir elke grondgebruik daarin neergelê word. Grond met byvoorbeeld 'n besigheidsonering mag daarom nie vir nywerheids-doeleindes, en grond met 'n residensiële sonering nie vir gastehuisdoeleindes (of studente bewoning), aangewend word nie.

Grondgebruik (sonering) vorm een van die pilare waarop stadsbeplanning berus en hierdeur word die karakter van 'n gebied bepaal, aldus Babcock (Stein 1995:137). Deur alternatiewe gebruike binne 'n gebied (woonbuurt) toe te laat kan die karakter van die gebied verander, en om dit onbeheerd te laat is, vanuit 'n stadsbeplanningsoogpunt, onverskoonbaar aangesien dit 'n ernstige invloed op die leefbaarheid en volhoubaarheid (Behrens & Watson se "sense of community") van die gebied het.²²

Op die huidige stadium word die term studentehuis algemeen in die volksmond gebruik maar omdat daar tegnies nie in die Bloemfontein dorpsaanlegskema voorsiening vir, verwysing na, of definisie vir, die spesifieke grondgebruik bestaan nie, kan die gebruik regtens nie deur die Plaaslike Owerheid beheer word nie. Dit is dus in werklikheid 'n onwettige gebruik.

9.4 Hierdie aspek word op 'n baie onverskillige manier deur eienaars/ontwikkelaars benader. Huisreëls word opgestel maar dit is hoofsaaklik daarop gemik om die eienaar se privaat eiendom/belegging te beskerm. Tans word weinig gedoen om die bure teen die voorspelbare onvoorspelbaarheid van die jeug te beskerm. Hiermee word bedoel dat in 'n stad met 'n

groot studente-gemeenskap die algemene publiek aanvaar dat "studente nie mense is nie, maar slegs dieselfde spore as mense trap" en dat afwykende gedrag normaal is.

Instellings soos die Suid-Afrikaanse Polisiediens (SAPD), munisipaliteit²³ en kerk²⁴ het regulasies ten opsigte van rusverstoring en immorele gedrag. Hierdie optrede is egter teen die oortreder en nie die eienaar nie gemik, en al word die skuldiges 'uitgesit' neem ander hulle plekke in en die eienaar gaan ongestoord met die praktyk voort omdat dit 'n onbeheerde grondgebruik is.

9.5 Op tegniese gronde is dit noodsaaklik dat hierdie grondgebruik aan die hand van stadsbeplanningsbeginsels asook die Nasionale Bouregulasies gemeet word.

Soos vroeër genoem het elke grondgebruik 'n sonering en elke sonering bepaalde voorskrifte en beperkings. Hierdie voorskrifte sluit onder andere Dekking (die oppervlakte van 'n perseel wat onder 'n dak bedek mag wees), Digtheid (die persentasie benutbare oppervlakte van die perseel), Hoogte (die aantal toelaatbare vloere) en Parkering (die aantal voertuie waarvoor op die perseel voorsiening gemaak moet word) in. In hierdie verband kan die volgende vereenvoudigde voorbeelde aangehaal word.²⁵

In die vergelykende tabel (Tabel 1) kan reeds gesien word dat daar 'n beduidende verskil is in veral die dekking en die parkeeringsvereistes vir die twee gebruike.

Volgens die sonering Algemene Woon 1 is die gebruik van 'n gebou vir inwoon-doeleindes (bv. 'n losieshuis) 'n primêre gebruik²⁶ terwyl dit onder Algemene Woon 2 'n toestemmingsgebruik²⁷ is. Deur bloot na die definisies te kyk blyk dit dat die Munisipaliteit oor 'n sonering beskik wat die probleem aanspreek en wat dit, tesame met 'n (moontlike) opheffing van beperkende voorwaardes (sien (b) hierbo), kan oplos.

22 Die invloed van studentehuse op die karakter van 'n woonbuurt word nie deur hierdie artikel aangespreek nie.

23 Om op 'n klag van "rusverstoring" te reageer is vir die SAPD en die Munisipaliteit baie moeilik en omslagtig aangesien die omskrywing daarvan baie tegnies is en gespesialiseerde toerusting benodig word.

24 Die kerk het ook 'n moeilike taak aangesien saamwoon 'n algemene tendens geword het wat eerder 'n maatskaplike as 'n stadsbeplanningprobleem is.

25 Die verwysing na **Algemene Woon 1 & 2** hier is bloot om 'n bestaande sonering te gebruik wat met meervoudige bewoning (bv. 'n losieshuis) vergelykbaar is.

26 Indien die erf daarvoor gesoneer is mag die eienaar sonder enige aansoek die woning as studentehuis aanwend.

27 'n Hersoneringsaansoek is nie nodig nie maar die eienaar moet eers toestemming van die Plaaslike Owerheid kry voordat die woning as studentehuis aangewend kan word.

Tabel 1: Soneringsbepalings (Vereenvoudig)

Sonering	Dekking	Digtheid	Hoogte beperking	Parkering
Enkelwoning 1	50%	0,66%	Geen	1,25/Eenheid
Algemene Woning 1 & 2	33,3%	0,66%	Geen	0,6/Kamer

Bron: Bloemfontein Dorpsaanlegkema, 1954 (soos gewysig)

Dit bring egter mee dat die Munisipaliteit nou 'n nuwe probleem het, want indien die studente nie meer die gebou bewoon nie, sou dit onwettig wees om dit as gesinswoning te herbemark en te benut.

'n Volgende probleem wat uit hersonering spruit is die feit dat dit 'n residensiële wooneenheid vir 'n enkele gesin is en 'n sonering het wat die eienaar toelaat om in terme van Artikel 24 (Tabel 1) 'n blok woonstelle of meentehuse op te rig²⁸ (Bloemfontein Dorpsaanlegkema, 1954 (soos gewysig): 63).

Hierdie bespreking oor sonering lei tot 'n volgende belangrike aspek sover dit die bouregulasies betref.

Volgens die Nasionale Bouregulasies mag 'n gebou wat vir 'n spesifieke doel ontwerp en gebou is, vir geen ander doel as juis daardie doel

aangewend word nie. Hiervolgens moet 'n gebou wat vir 'n sekere doel gebou is, aan spesifieke ontwerpstandaarde voldoen wat betref boulyne, beweegafstand, lugleiding, okkupasie/populasie, sanitasie, riolering, en brand²⁹ (Nasionale Bouregulasies, 1990: 31-35). Vervolgens word konflikte na enkele verskille tussen die standaarde vir Kategorieë H3 en H4 gekyk (Tabel 2).

Uit hierdie tabel blyk dit duidelik dat die gebruik van 'n woonhuis vir studentebewoning 'n groter las op die infrastruktuur van 'n woonbuurt meebring, veral wat watervoorsiening en riolering aanbetref³⁰. Dit toon ook duidelik dat indien 'n gewone woonhuis hersonereer sou word, dit nie meer aan die ontwerpvereistes van die Nasionale Bouregulasies sal voldoen nie.

Tabel 2: Algemene ontwerpstandaarde *4,5 persone – nasionale gemiddeld)

Gebou	Okkupasie	Sanitasie		Riolering	Brand
Woonhuis (H4) 3 Kamers	2 Pers./Kamer (d.w.s. 6 maks.)	1 Badkamer		900 l/dag (4,5 persone = 200 l/pers.)	Geen spesiale vereistes
Huishoudelike residensieel (H3) 3 Kamers	2 Pers./Kamer (d.w.s. 6 maks.)	Mans	Dames	1 200 l/dag (6 persone = 200 l/pers.)	Deel "T" bevat spesifieke voorskrifte m.b.t. vensters, mure, brandweerstand en afstand wat strenger en omvattender is as vir H4
		1	2		

Bron: Nasionale Bouregulasies

28 Ander maatreëls is egter in plek om hierdie problematiese aspek te beheer. Die feit dat die moontlikheid bestaan maak die situasie egter verwarrend.

29 Dit is belangrik om nou te noem dat die Nasionale Bouregulasies onderhewig is aan Die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde (Wet 103/77). Hierdie is die enigste wet in die Suid-Afrikaanse regsstelsel wat aanvaar dat die eienaar van

'n gebou wat, deur nie aan die voorskrifte daarvan te voldoen nie, tydens 'n ongeluk of skade aan 'n misdryf skuldig is, en dat die verantwoordelikheid daarna op hom rus om sy **onskuld** te bewys.

30 Die studie spreek nie die aantal gebruiksgoeders (yskaste, hoertroustelle, mikro-golfoonde ens.) in die kamers aan nie aangesien dit nie binne die bestek van die studie val nie.

9.6 Die Stadsbeplanningsdepartement van die Mangaung Munisipaliteit het gereageer op die koerantberigte en is tans besig met 'n ondersoek na die moontlike instelling van beheermaateëls vir studentehuse (eienaarverantwoordelikheid, sonering, strawwe, ensovoorts). Navraag is gedoen by verskeie ander Plaaslike Owerhede waar universiteite gevestig is oor die hantering van die situasie ten einde 'n beheerstelsel vir Bloemfontein te skep wat ooreenstem met stelsels wat in diésulke universiteitstede/dorpe bestaan.

10. GEVOLGTREKKING

Die bestuur van studentehuse lê nie bloot in die formulering van 'n nuwe sonering vir die Dorpsaanlegkema nie, want 'n sonering verleen spesifieke regte aan 'n perseel en indien die eienaar dit verkoop bly hierdie regte van toepassing op die perseel. Indien die perseel verkoop word, kan die regte nie weggeneem word nie en die munisipaliteit moet die gebruik daarna steeds kan beheer.

Die ondersoek wat vir hierdie artikel gedoen is het 'n verwante probleem uitgewys. Alhoewel daar slegs op studentehuse in Bloemfontein gekonsentreer is, is dit duidelik dat die situasie verder as dit strek aangesien skole wat woonhuise as "koshuise" gebruik in dieselfde slagyster kan trap. Hierdie punt bewys verder dat die probleem nie net tot Bloemfontein se dorpsaanlegkema beperk is nie, maar selfs klein dorpe soos Reddersburg of Viljoenskroon kan raak.

Die oplossing vir die probleme rondom studentehuse is nie eenvoudig nie en aandag sal aan die volgende aspekte gegee moet word:

- Bepalings van die Grondwet.
- Bestaande (en toekomstige) wetgewing/regulasies.
- Publieke deelname proses (Algemene publiek, UV). Wat opmerklik is, is die feit dat by die skryf van hierdie artikel die gemeenskap (inwoners, bure van bestaande studentehuse) van Bloemfontein nog nie oor die saak genader is nie.
- 'n Nuwe (gepaste) sonering. 'n Verdere aspek wat ook aandag moet geniet is die feit dat, alhoewel Plaaslike

Owerhede van ander universiteitstede reeds geraadpleeg is, plaaslike kenners nog nie vir kommentaar genader is nie. Dit sluit in praktiserende stadsbeplanners (individueel of deur middel van die Instituut vir Stads- en Streekbeplanners) van Bloemfontein en ook kenners verbonde aan die Universiteit van die Vrystaat wat oor al die teoretiese/ akademiese (sowel as praktiese) kundigheid betreffende stadsbeplanning, argitektuur, regte, sosiologie, ekonomie en filosofie beskik.

- Doeltreffende Munisipale beheer. Die Stadsbeplanningsdepartement van Bloemfontein se munisipaliteit sal homself moet posisioneer om beheer te kan uitoefen oor residensiële eiendomme wat vir studente-behuising aangewend word. Die huidige tendens gaan steeds groter afmetings aanneem aangesien die groei in studentegetalle geensins 'n daling of afplating toon nie. Deur nouer skakeling tussen alle afdelings van die Raad, byvoorbeeld Verkeer, Ingenieurs, Boubesker, Gesondheid, Brandweer, ens. kan verseker word dat woonbuurte leefbaar bly.
- Groter samewerking tussen die Munisipaliteit en die Departement Verblyfdienste van die UV. In die lig hiervan word gevoel dat die UV 'n groter rol kan speel in die beheer van sy stadstudente se optrede en gedrag – veral weens die feit dat die meerderheid van hulle tydelike inwoners van die stad is.
- Aangesien studente die Universiteit se kliënte is, kan die Universiteit die moontlikheid van die ontwikkeling van 'n studentedorp op onderbenutte grond ondersoek. 'n Ontwikkeling geskoei op 'n vennootskap tussen die Universiteit en 'n private ontwikkelaar kan die behuisingtekort op kampus verlig en terselfdertyd 'n groot finansiële inspuiting vir die Universiteit beteken.
- Groter gemeenskapsbetrokkenheid (stadsbeplanners, ouers, bure, SAPD,

kerke, eiendoms-agentskappe) in die handhawing van ordelike grond-gebruik in die woonbuurte.

Daar kan dus tot die gevolgtrekking gekom word dat studentehuse 'n noodsaaklike euwel is wat hier is om te bly. Die antwoord lê egter in die volhoubare bestuur daarvan. Tans is die Plaaslike Owerheid nog vrygestel van die verantwoordelikheid om dit te bestuur, en lê hierdie verantwoordelikheid by die eienaar van die sogenaamde studentehuis. Sodra daar egter 'n sonering bestaan word die onus op die munisipaliteit geplaas vir die ordelike benutting van residensiële eiendomme as studentehuse. Dit beteken dat die stadsbeplanningsowerheid van Bloemfontein nog deur 'n baie omvattende proses van publieke deelname moet gaan voordat 'n besluit oor die hantering van die huidige situasie geneem kan word. Stadsbeplanningsagentskappe het ook 'n belangrike rol om te speel deur te verseker dat toekomstige aansoeke om studentehuse met omsigtigheid hanteer word. Deur in gebreke te bly aangaande bogenoemde kan enige regulasie wat opgestel, of besluit wat geneem word, as oneties beskou word vanuit 'n stadsbeplanningsoogpunt.

11. BIBLIOGRAFIE

- BEHRENS, R. & WATSON, V. 1996. *Making urban places – Principles and guidelines for layout design*, Cape Town: UCT Press.
- BLOEMFONTEIN DORPSAANLEGSKEMA, 1954 (Soos gewysig).
- DIE BULT. 1962. UOVS, Bloemfontein.
- DIE BULT. 1970. UOVS, Bloemfontein.
- DIE BULT. 1979. UOVS, Bloemfontein.
- ELLIOT, JENNIFER A. 2000. *Sustainable development*, 2nd Ed, London: Routledge.
- Frankena, H. 1973. *Ethics*. Oxford: Prentice Hall.
- GELLES, R.J. 1995. *Contemporary family: A sociological view*. Thousand Oaks, California: Sage.
- HALL, P. & PFEIFFER, U. 2000. *Urban future 21 – A global agenda for twenty first century cities*. London: E & FN Spon.
- LYNCH, K. & HACK, G. 1984. *Site Planning*. London: MIT Press.
- MANGAUNG LOCAL MUNICIPALITY, 2002/2003 – Integrated Development Plan, Bloemfontein.

MITCHELL, P. 1999. Sustainable development – Comparison of Australian and international best practices, *Australian Planner*, 36:3.

OVS, Ordonnansie op Dorpe (Ord. 9 van 1969) Staatsdrukker, Bloemfontein.

RAWLS, J. 1999. *A theory of justice* (Revised Edition), Oxford, Enland: Oxford University Press.

RSA. Nasionale Bouregulasies. 1990. SABS, Pretoria: Staatsdrukker.

RSA. Die Grondwet, Wet 108/1996. Pretoria: Staatsdrukker.

RSA. Wet op Munisipale Stelsels, Wet 32/2000. Pretoria: Staatsdrukker.

RSA. Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde, Wet 103/1977. Pretoria: Staatsdrukker.

RSA. Wet op Opheffing van Beperkings, Wet 84/1967. Pretoria: Staatsdrukker.

SHILLER, R. 2001. *The dynamics of property location*. London: Spon Press.

STAPELBERG, H. 1991. The role of the O.F.S Townships Board in spatial development and planning, Ongepubliseerde Magisterverhandeling in Publieke Administrasie, UOVS.

STEIN, JAY, M. 1995. *Classic readings in urban planning, an introduction*. New York: McGraw-Hill, Inc.

THOMPSON, M. 1999. *Ethical theory*. London: Hodder & Stoughton.

TRANSPORTAKTE T7438/1998.

VOLKSBLAD, 08/05/2004: Mnr. Willie Mostert, Hoof: UV-Verblyfdienste.

VOLKSBLAD, 12/05/2004: Mnr. Willie Mostert, Hoof: UV-Verblyfdienste.

VOLKSBLAD, 29/10/2004: Me. Naledi Pandor, Minister van Onderwys, SA.

ONDERHOUDE

Bloemfontein Eiendomsagentskappe en Ontwikkelaar, 02/11/2004.

Mnr. W. Malherbe, Registrateur: Strategiese Beplanning. Telefoniese onderhoud, 18/11/2004.

Mnr. Reg Hiscock, UV-Rekenaarsentrum. Onderhoud, 08/07/2004.