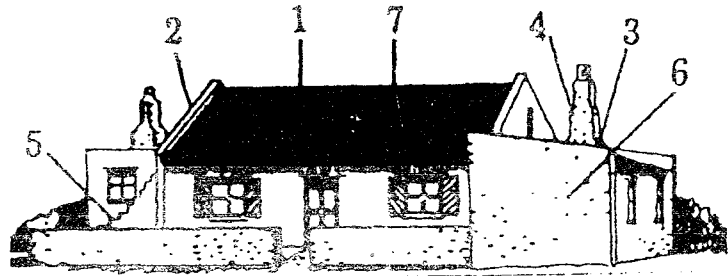


BOURIGLYNE

DIE SEWE BASIESE KENMERKE VAN DIE WESKUS-KONTREIBOUSTYL

1. Staandakkergebou
2. Gewelmure en borswerings
3. Platdakvleuel (s)
4. Skoorsteen / vuurherd
5. Soldertrap
6. Muurafwerking
7. Vensters en deure



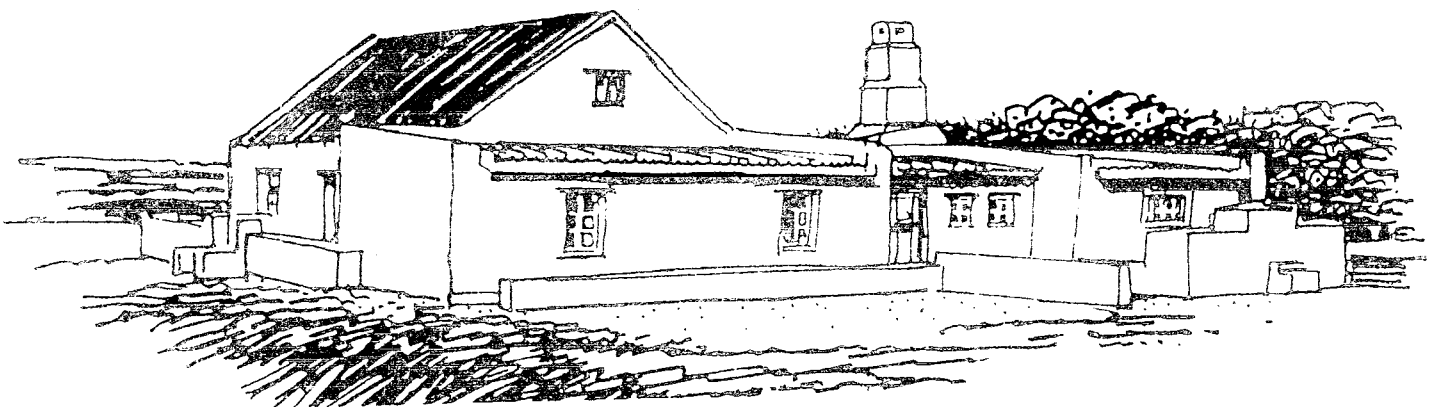
Hierdie stel kenmerke is gegrond op die bouvormeienskappe van daardie besondere vissershuse en kusplaaswonings wat histories die Weskus se eiesoortige argitektuur weerspieël het. Dit gee gestalte aan die boustyl wat Jacobsbaai as eietydse kontreidorp sal onderskei.

Die volgende riglyne sal huisontwerpers help om die sewe basiese kenmerke in hul planne in te bou. Aanpassings sal volgens voorgestelde ontwerp en spesifikasies oorweeg word. Die minimum grootte van 'n huis is 100 vk.m. Hierdie grootte is nie vereiste vir eenhede op die groepbehuisingperseel nie.

1. DIE KERNGEBOU

1.1 **Vorm** : 'n Enkelverdiepingstruktuur met 'n staandak afgeënd met onversierde gewelmure waarvan die borswerings die daklyn volg, verbind met een of meer platdakvleuels, as fokuspunt van woonkomplekse. (Platdak hoofgeboue volgens visserskothuisstyl ook toelaatbaar).

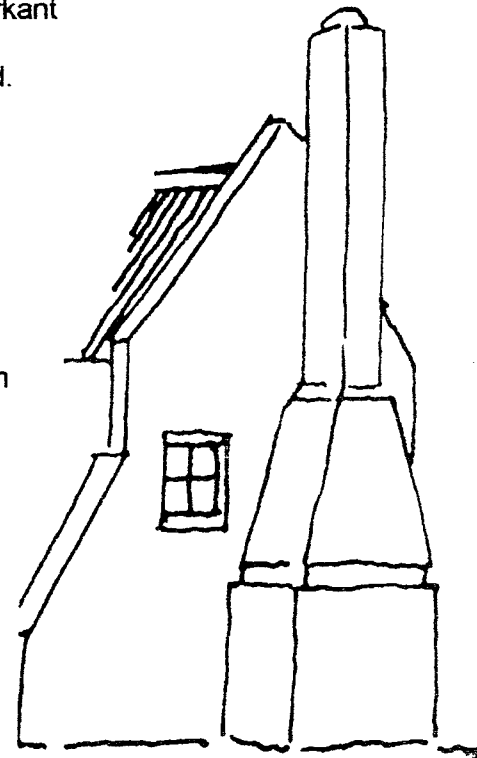
1.2 **Dimensies** : Esteties bevredigende proporsies is 'n vereiste. Op 'n meegaande skets verskyn 'n stel afmetings wat volgens argiteksmening die gewenste proporsies aan 'n staandakkergebou sal gee.



Bestaande ou plaasopstal op Jacobsbaai

Handwritten signature

- 1.2.1 **Muurhoogte** : 4300 mm gemeet vanaf 300 mm onderkant die finale grondvlak tot by die dakhoogte op die buitemuur. Dit is die muurhoogte wat aanbeveel word.
- 1.2.2 **Nokhoogte** : 7050 mm gemeet vanaf die punt waar die regaf middellyn van die gebou die hellinglyn van die grond sny. Hierdie is die maksimum toelaatbare nokhoogte. Die fondasie van huise op kleinhowes kan egter verhoog word om die uitsig te benut.
- 1.2.3 **Kerngebouwydte** : 5500mm. Hierdie is die wydte as die dakhelling 45 grade en die nokhoogte 7050 mm is. Indien die binneplan meer wydte vereis, kan die dakhelling aangepas word mits die styl behoue bly.
- 1.2.4 **Vloervlak** : Minimum van 300 mm bokant die punt waar die middellyn van die gebou die hellingslyn van die grond sny.
- 1.2.5 **Borswerings** : Endgewels van kerngeboue moet onversierde borswerings hê wat 150 tot 230 mm bo die daklyn uitstaan en die helling volg. Borswerings met reghoekige skouers en bopunte is ook histories korrek.

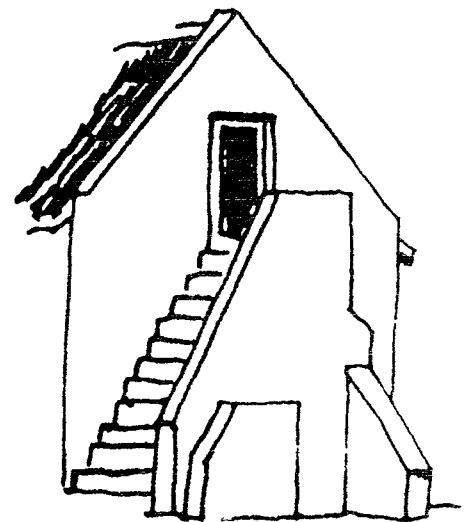


1.3 STAANDAKKONSTRUKSIE :

1.3.1 **Materiaal** : 'n Keuse uit die volgende

- Geriffelde Everite - asbessementplate (Victoriaanse profiel)
- Natuurlike dekriet
- Nagebootste dekriettekstuur met 'n samestelling van beton en vermiculiet
- Yskor Chromadek riffelstaalplate
- Dektile profielstroke
- Everite-dakteëls

- 1.3.2 **Kleur** : Behalwe rietdakke moet alle staandakke in 'n aanvaarbare kleur gevef word – swart, grys, donkergrys, groen of rooi.



2. PLATDAKVLEUELS OF VRYSTAANDE STRUKTURE.

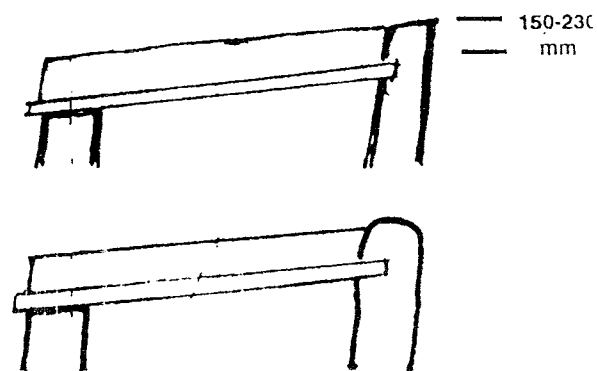
- 2.1 **Vorm** : Plat dakke is tipies van die eenvoudige Weskusvissershuisies en die aanbouings waarmee staandakwoningens destyds vergroot is. Sonder uitsondering sluit die bouvorm lae borswerings in wat die daklyn op twee kante volg (drie kante indien vrystaande.)

2.2 DIMENSIES

- 2.2.1 **Muurhoogte** : 4000mm, gemeet vanaf 300 mm onderkant die finale grondvloervlak tot by die bolyne van die borswering. As die hoofgebou 'n platdak sou hê, soos in die geval van 'n vissers kothuis, kan hierdie afmeting aangepas word. Aanvaarding sal van die ontwerp afhang.
- 2.2.2 **Dakhelling** : Alle platdakke moet 'n helling van hoogstens 10 grade hê.
- 2.2.3 **Materiaal** : Dit wil voorkom asof Everite "Profile B" die geskikste is.
- 2.2.4 **Kleur** : Of dieselfde kleur as die staandak of wit (vir hitteweerkaatsing). Mure wit.

2.3 BORSWERINGS

Alle vrystaande platdakgeboue moet op drie kante afgerond wees met borswerings wat van 150 mm tot 230 mm bokant die dak uitstaan en die daklyn volg. Twee kante indien aangebou. Die profiel van borswerings moet of gerond of skuins wees om water te laat afloop. Geen voorafvervaardigde dekstukke van beton mag gebruik word nie. (Dit geld ook vir borswering van staandakke)

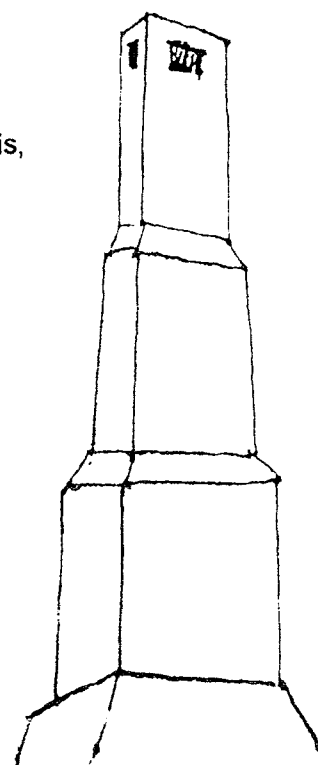


2.4 DAKOORHANG

Moet beperk word; breë oorhange is nie tipies van die styl nie.

3. SKOORSTENE

Omdat skoorstene so 'n dominante deel van die Weskuskontreiboustyl is, het Jacobsbaai se dorpsbeplanners dit 'n voorvereiste vir elke woning gemaak. Alhoewel die tradisionele Weskus-skoorsteen een of ander trapprofiel gehad het, sal variasies op die tema aanvaarbaar wees. Meegaande sketse beeld voorbeelde uit. Ultramoderne ontwerpe sal vanselfsprekend nie deug nie. Skoorstene kan of deel van die kerngebou wees of by 'n platdakvleuel ingesluit wees, soos dit nog by sommige Weskusplaaswonings voorkom. Skoorsteen-bopunte kan verskillende vorms aanneem. Verwys na onderstaande sketse. Onthou, hoe eenvoudiger hoe beter. Skoorstene van braaiplekke moet so ontwerp word dat hulle by die hoofgebou se skoorsteen pas. Die skoorsteen moet 'n treffende argitektoniese kenmerk wees wat in die hele ontwerp geïntegreer is nie 'n terloopse toevoeging nie. Die uiterlike struktuur moet die indruk skep dat daar 'n groot vuurherd of



dikwels 'n klein venstertjie ingesluit om die binnekant te verlig – 'n interessantheid wat u kan oorweeg.



Bopuntvorms van skoorstene

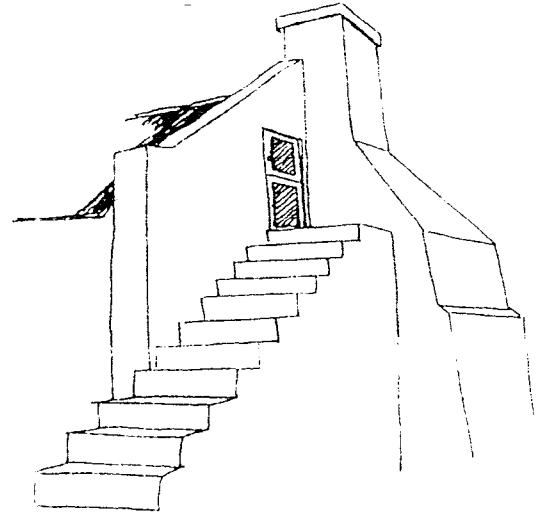
4. SOLDERTRAPPE

Soldertrappe was van die begin af deel van die Weskussers se boupatroon, veral by kusplaaswoning en buitegeboue. Sowel gemesselde trappe as houttrappe is gebruik en is vandag nog te sien.

Alhoewel dit nie 'n voorvereiste vir 'n bouplan sal wees nie, wil Jacobsbaai se dorpsbeplanners die insluiting daarvan aanmoedig.

Dit sal nie net kontreikarakter aan 'n woning gee nie, maar ook praktiese toegang verskaf aan leefruimte op soldervlak. Enkele voorbeelde word geïllustreer.

Soos van die sketse aantoon, kan 'n soldertrap en 'n skoorsteen saam aan een kant bebou word.



5. MUURAFWERKING

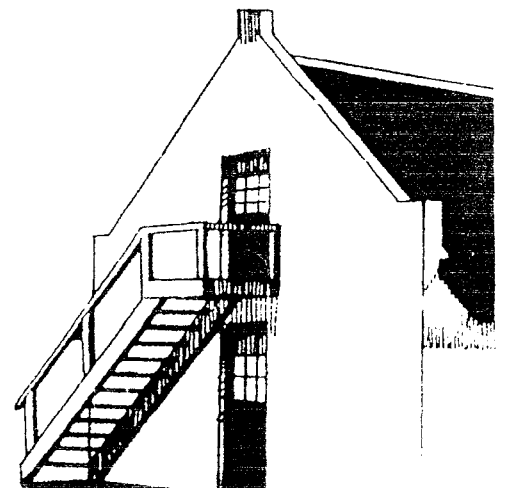
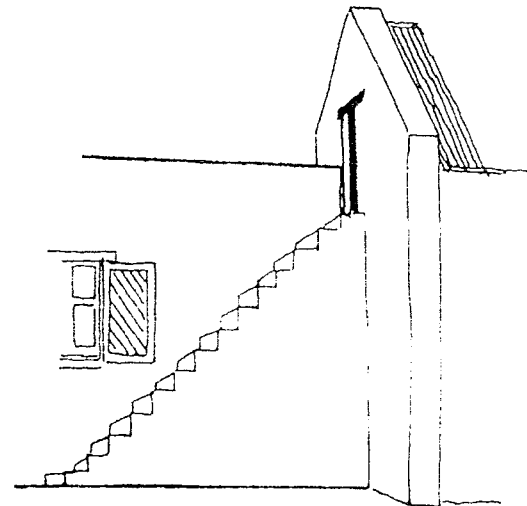
Die pragtige eenvoud van die Weskus-kontreiboustyl word in 'n groot mate geskep deur die tekstuur van die buitemure wat tradisioneel die karakter weerspieël het van die kalkklippe wat deur desjare se bouers gebruik is. Diegene wat die outentieke nastreef, kan probeer om klip in die hande te kry van die graanboere van die kontrei.

'n Voorkoms na aan die outentieke kan egter verkry word met rowwe pleistering van muuropervlaktes en die afwerking daarvan met 'n nat sak of spons.

Alhoewel hierdie afwerking nie 'n voorskrif is nie, is dit karakter onthalwe wenslik en word dit sterk aanbeveel.

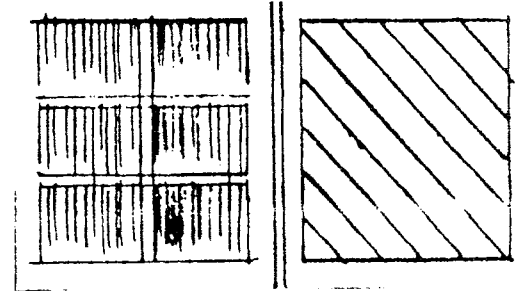
Om praktiese redes sal gelykafgewerkte mure nie afgekeur word nie, maar die gladstryk van pleisterwerk met staaltroffels word nie as toepaslik beskou nie.

Die enigste aanvaarbare muurkleur is wit.



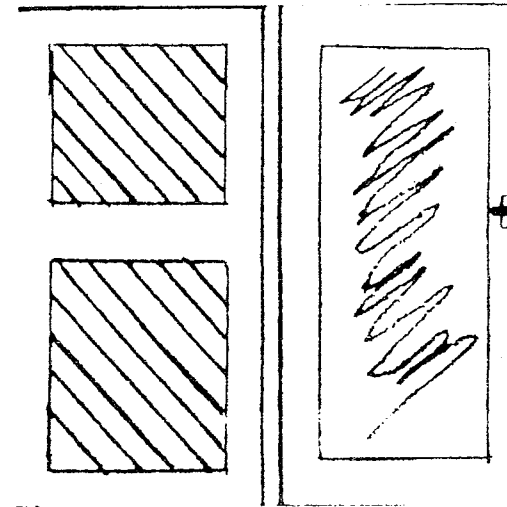
6. VENSTERS EN DEURE

Ouentieke Weskushuise word gekenmerk deur groot wit muuropervlaktes met vensters en deure wat in verhouding aan die klein kant is. Hierdie kritieke verhouding tussen muurarea en vensters en deure kan binne perke deur ontwerpers aangepas word om aan vandag se vereistes te voldoen, mits hierdie oorheersende karaktertrek nie prysgegee word nie.



6.1 **Materiaal** : Deure, vensters en luik van hout. Goeie harde hout hoef slegs weerbestand gemaak te word. Indien geverf, is die voorkeurkleur "Ou Kaap" – groen, wat so effektief op baie historiese geboue gebruik is. Aluminium aanvaarbaar.

6.2 **Venstergrootte** : 'n Venster van hoogstens 1150 mm wyd by 1200 mm hoog word aanbeveel vir 'n gewone kamer. Vensters mag nie saamgevoeg word nie en moet minstens 1500 mm van mekaar wees, van raam tot raam.



6.3 **Vensterglas** : Geen weerkaatsende glas mag gebruik word nie. Kleinruitvensters is nader aan die outentieke, maar groter ruite is ook aanvaarbaar indien luike voorsien word.

6.4 **Luike** : Luikdeurtjies by vensters word sterk aanbeveel en moet volgens 'n aanvaarde tradisionele patroon gemaak wees.

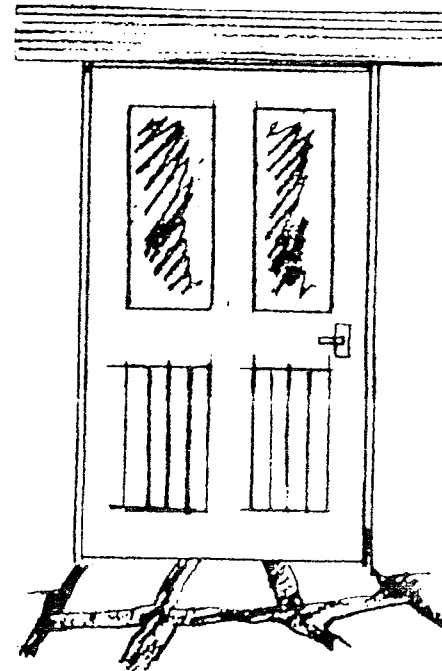
6.5 **Lateie** : Lateie kan toegepleister en dus onsigbaar wees of houtlateie kan gebruik word wat donker teen die wit mure vertoon.

6.6 **Deure met glaspaneel** (wat terselfdertyd as "uitsigvensters" dien) moet aan die buitekant voorsien word van 'n soliede luikdeur wat by die ander deure van die gebou pas.

6.7 **Deurgrootte** van straatkantdeure hoogstens 2 032 x 1000mm. Sulke deure mag nie saamgevoeg word nie en behoort minstens 1 500mm van raam tot raam uitmekaar te wees. Aan die uitsigkant kan afgewyk word.

6.8 **Totale area** in beslag geneem deur deure en vensters aan die straatkant behoort nie 30% van die muurarea te oorskry nie.

6.9 **Bo-en onderdeure** (staldeure) is tradisioneel en word sterk aanbeveel.



6.10 **Reghoekige openinge** is verkieslik. Geen prominente boogvorms. Geen tierlantyntjies of versiersels.

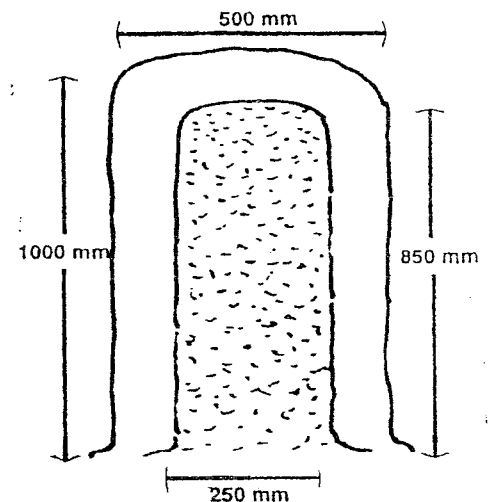
6.11 **Solderdeure en/of vensters** kan in gewelmure ingebou word. Net een deur of venster per gewel, alhoewel 'n deur-en-venster kombinasie ook aanvaarbaar is.

6.12 **Garagedeure** :

- Aanbevole wydte vir openinge : 3 000mm.
- Deuropeninge moet verkieslik reghoekig of net effens geboog wees.
- Patroon : 'n Baie aantreklike voorkoms word verkry as die houtstrokke van garagedeure van links na regs en andersom skuins na mekaar toe gelê word.
- Garagedeure moet liefers nie regstreeks op die straat uitkyk nie.
- Houtwerk kan of natuurlik gelaat en weerbestand gemaak word of geverf in "Ou Kaap" –groen.

7. GRENSMURE

Grensmure wat aan die ringmure van historiese Kaapse plase herinner, sal baie bydrae tot die dorp se kontreikarakter. Daarom word huisbouers gevra om dit as straatfrontomheining aan te bring, gebaseer op die mee-gaande skets, met 'n aanvaarde outydse profiel. Die pleistering van grensmure moet deurgaans dieselfde tekstuur hê. Die enigste aanvaarbare kleur is wit. Die hoogte van die 250mm grensmure moet deurgaans 850mm wees, met die 500mm pilare nie hoër as 1000mm nie. Die bovlak moet gerond wees. Alle hekke in grensmure moet van hout wees, of slegs weerbestand gemaak of geverf in 'n aanvaarbare kleur. Geen houtheinings. Geen gesplete pale. Geen konstruksies van vooraf vervaardigde beton.



8. SONVERHITTERS

Net aanvaarbaar op platdakke, afhangende van tipe en die posisie waarin dit gemonteer word. Geen apparaat mag aangebring word teen 'n helling wat die dakhelling oorskry nie, m.a.w dit mag nie bo die daklyn uitstaan nie.

9. DREINERING / RIOLERING

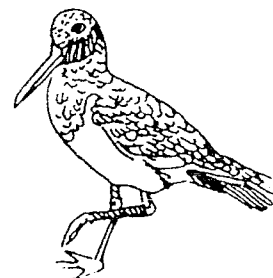
Rioolafval van woonhuise in die dorpsgebied moet in pomptenks opgegaan word. Wegloopwater moet in syfertenks gaan. Op kleinhoues word rottingstenke met syferputte toegelaat. Bouers moet hul vergewis van die vereistes van die munisipaliteit van Vredenburg - Saldanha.

10. WATERVOORSIENING

Munisipale water beskikbaar vir die hele ontwikkeling.

11. ELEKTRISITEIT

Munisipale krag beskikbaar vir die hele dorpsgebied by wyse van ondergrondse kabel. Oorhoofse geleiding vir die kleinhoewegebied, met kabelaansluitings.



12. TOEGANGE

Toegange tot erwe vanaf strate moet voorsien word van betonvore presies soos die wat by die straatkruisings aangebring is.

VOORLEGGING VAN PLANNE VIR GOEDKEURING

Dit is die toekomsvisie van die stigters dat Jacobsbaai in sy geheel 'n kontreiboustyl sal hê. Dit beteken dat die argitektuur gegrond sal wees op die stel kerneienskappe wat hier uiteengesit is. Geen gebou wat uiteraard teenstrydig met hierdie konsep is, sal deug nie. Die doel van hierdie bouriglyne en die vereiste voorafgoedkeuring van stylsketse en detailplanne is om die aard van Jacobsbaai se kontreiboustyl te beskerm en terselfdertyd die groeipotensiaal van die koper se belegging te verseker. Dit dien om onaanvaarbare afwykings en teenstrydighede vooraf uit te skakel en die aanvaarding van die voorstelle wat al voornemende bouers moet indien, te bespoedig. Uitsonderings sal volgens meriete beoordeel word. By die beoordeling van konsepte sal die klem val op toepaslikheid liewer as konformiteit. Dit laat ruimte vir skeppende denke. Deur hierdie bouriglyne te volg, kan u gestalte gee aan 'n eie Jacobsbaai – kontreidorphuis in die volle wete dat al u bure u estetiese gevoel deel. Terselfdertyd sal die ingeboude kontreikarakter die groeipotensiaal van u belegging bevorder, want elke goedgekeurde plan is 'n versekering dat die dorp se estetiese voorkoms ongeskonde sal bly.

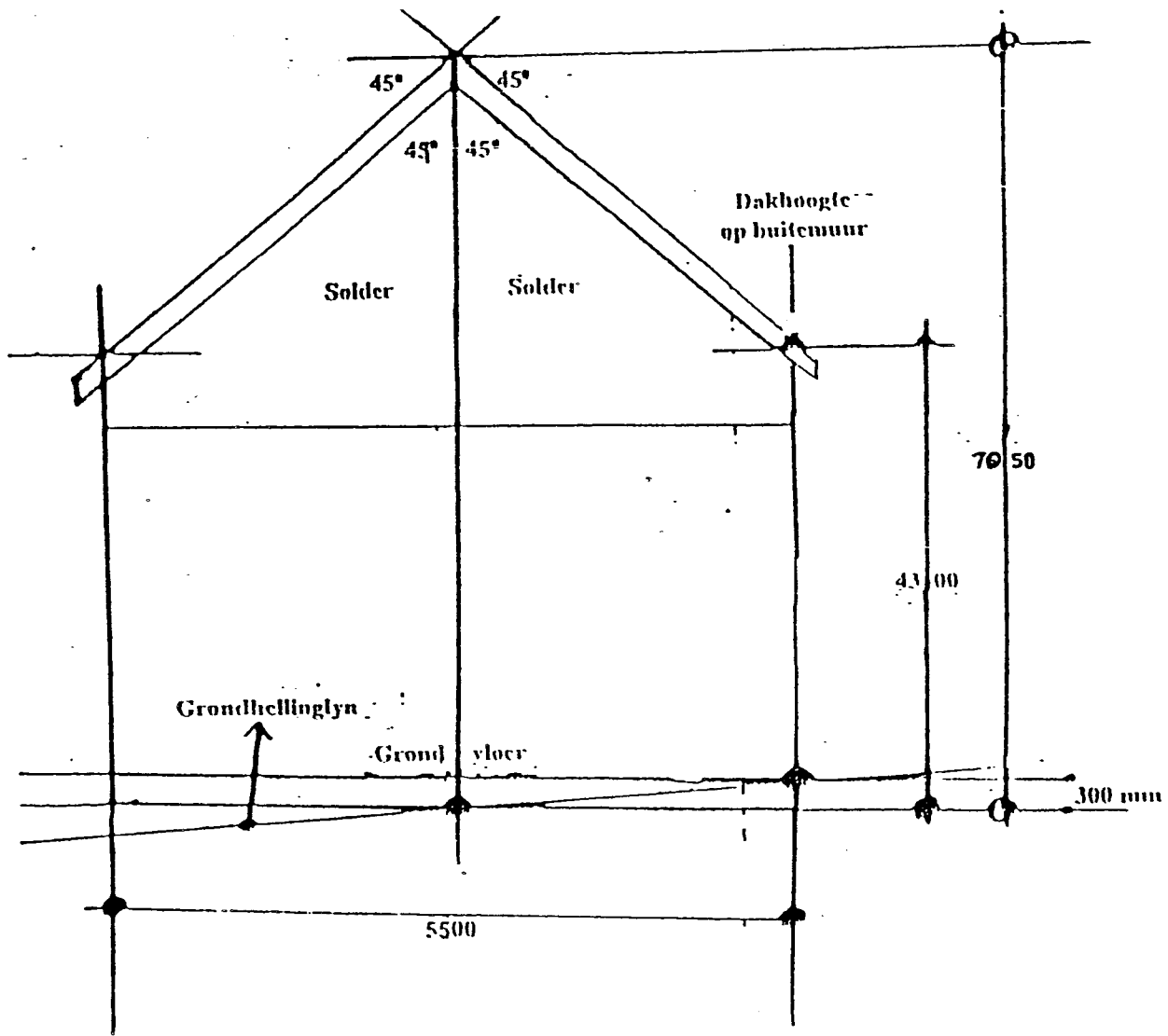
Hierdie dokument word toegevoeg tot elke koopkontrak sodat elke erfkoper die inhoud daarvan sal onderskryf.

PROSEDURE

1. In die eerste plek die voorlegging van 'n konsepsketsplan (op skaal) aan die dorpstigters tesame met 'n terreinplan waarop die beoogde plasing van wooneenhede aangedui word. Kritiese afmetings soos dak hoogte, kerngebouwydte en muurhoogte asook die natuurlike grondlyn moet op die konsepsketsplan verskyn, waarvolgens die dorpstigters moet kan oordeel in hoe 'n mate daar uitvoering gegee gaan word aan die basiese kenmerke van die Weskuskontreiboustyl.
2. Wanneer sodanige konsepsketsplan aan die dorpstigters self voorgelê word (en nie aan 'n beroepskundige wat namens die stigters optree nie) sal geen fooi daarvoor

gevra word nie. Wanneer so 'n kundige egter die dorpsdigters verteenwoordig, sal 'n fooi van R150 betaalbaar wees.

3. Goedkeuring of afkeuring deur die dorpsdigters of hul verteenwoordiger van enige beplande bouwerk is finaal en bindend.
4. Na goedkeuring van die konsepsketsplan deur die dorpsdigters volg die voorlegging van detailplanne in ooreenstemming met die vereistes van die Munisipaliteit van Vredenburg-Saldanha. Sulke detailplanne moet in viervoud verskaf word aan die dorpsdigters vir endossering. Daarna moet dit tesame met 'n tjeek vir die planfooi aan die Munisipaliteit vir finale goedkeuring voorgelê word. Die dorpsdigters hou een afskrif vir hul rekords agter.
5. Geen bouwerk mag begin word wat nie volgens plan deur die dorpsdigters en die Munisipaliteit goedgekeur is nie.
6. Die dorpsdigters behou hul die reg voor om gedurende die verloop van bouwerk of na die voltooiing daar van sleutelaspekte volgens die goedgekeurde plan te kontroleer. Enige struktuur wat nie volgens plan is nie, moet op eienaarskoste afgebreek en verwyder word.
7. Terwille van die estetiese voorkoms van geboue word erfkopers sterk aangemoedig om van beroepskundigheid gebruik te maak vir die opstel van hul planne.



KERNGEBOU: BASISAFMETINGS

