

## **Annexure 7: SDF 2002 Guidelines**

### **5. BELEIDSRIGLYNE VIR BUIITE-STEDELIKE GEBIEDE**

#### **5.1 ALGEMENE BELEID VIR DIE ONDERVERDELING VAN BUIITESTEDELIKE GEBIEDE**

##### **5.1.1 Riglyne vir toepaslike ontwikkelingsdigthede/skaal**

##### **5.1.2 Beleidsriglyne vir die handhawing van 'n ontwikkelings-en bewaringsbalans**

##### **5.1.3 Beleidsriglyne ten opsigte van die beskerming en bestuur van natuurlike gebiede**

##### **5.1.3.1 Beleidsriglyne vir die bewaring, rehabilitasie en beskerming van ekologiese stelsels en natuurgebiede**

(a) Verklaring en bestuur van bewarenswaardige gebiede

(b) Omgewingsoorwegings, bestuur en benutting van natuurlike hulpbronne by ontwikkelingsaansoeke

##### **5.1.4 Beleidsriglyne vir die skep van estetiese kwaliteitsomgewings**

#### **5.2 DETAIL BELEIDSRIGLYNE VIR ONTWIKKELING IN LANDBOUGEGBIEDE**

##### **5.2.1 Riglyne vir ontwikkeling in sensitiewe omgewings in landbougebiede**

##### **5.2.1.1 Riglyne vir stigting van Spesiale Bestuursgebiede (SBG's)**

(a) Toepassing van die SBG-model in die vestiging van plaas-nodus nedersettings

##### **5.2.1.2 Riglyne vir die stigting van Bewareas**

##### **5.2.2 Riglyne ten opsigte van volhoubare landboupraktyke**

#### **5.3 DETAIL RIGLYNE TEN OPSIGTE VAN SPESIFIEKE NIE-LANDBOUGEGBRUIKE IN LANDELIKE GEBIEDE**

##### **5.3.1 Oordontwikkelings**

##### **5.3.1.1 Digtheid**

##### **5.3.1.2 Eenhede, estetika en landskapering**

##### **5.3.1.3 Toeristegeriewe**

##### **5.3.2 Sakegebruike**

##### **5.3.2.1 Toeriste-akkommodasiegeriewe**

##### **5.3.2.2 Pad/plaasstalle, restaurante, kothuisindustrie, kurio- en ander winkels**

##### **5.3.2.3 Vulstasies**

##### **5.3.2.4 Informele handelsgeweriewe/hand- en kunswerkmarkte**

**5.3.3 Institusionele gebruike**

**5.3.4 Nywerheidsgebiede**

**5.3.4.1 Landbou-nywerhede**

**5.3.4.2 Ligte nywerhede**

**5.3.4.3 Ontginnings-nywerheid (mynbou)**

**5.4 RIGLYNE TEN OPSIGTE VAN SPESIFIEKE OPPERVLAK-INFRASTRUKTUURDIENSTE**

**5.4.1 Paaie en parking, spoorlyne en verkeerswisselaars**

**5.4.2 Stormwaterbeheer**

**5.4.3 Watervoorsiening**

**5.4.4 Rioolverwydering**

**5.4.5 Vullisverwydering**

**5.4.6 Begraafplase**

**6. BELEIDSRIGLYNE EN VOORSTELLE VIR BUURTGEBIEDE**

**6.1 BENADERING**

**6.1.1 Beplanningskonsep**

**6.2 DETAIL BEPLANNINGSBELEID EN VOORSTELLE**

**6.2.1 Algemene stedelike ontwikkeling**

**6.2.2 Behuising**

**6.2.2.1 Algemene beleidsriglyne**

**6.2.2.2 Lae-digtheid residensiële gebiede**

(a) Beleidsriglyne

(b) Toelaatbare gebruike

**6.2.2.3 Medium tot hoë digtheid residensiële gebiede**

(a) Beleidsriglyne

(b) Toelaatbare gebruike

**6.2.2.4 Spesiale medium-hoë digtheid residensiële gebiede**

(a) Beleidsriglyne

(b) Toelaatbare gebruike

**6.2.3 Sake-ontwikkeling**

**6.2.3.1 Sentrale Sakekerne (SSK's)**

(a) Beleidsriglyne

(b) Toelaatbare gebruike

**6.2.3.2 Sakegebruike in woongebiede**

(a) Beleidsriglyne



**6.2.11.1 Beleidsriglyne**

**6.2.12 Stedelike landbou-ontwikkeling**

**6.2.12.1 Beleidsriglyne**

**6.2.12.2 Toelaatbare gebruike**

**6.2.13 Grootmaat-dienste**

**6.2.13.1 Watervoorsiening**

**(a) Beleidsriglyne**

**6.2.13.2 Riolering**

**(a) Beleidsriglyne**

**6.2.13.3 Vullisstorting**

**(a) Beleidsriglyne**

**6.2.13.4 Elektrisiteitsvoorsiening**

**(a) Beleidsriglyne**

**6.2.13.5 Steengroewe en ander uitgrawings**

**(a) Beleidsriglyne**

**6.2.13.6 Begraafplase**

**(a) Beleidsriglyne**

**6.2.14 Vervoerinfrastruktuur**

**6.2.14.1 Padnetwerk**

**(a) Beleidsriglyne**

**6.2.14.2 Spoorlyn**

**(a) Beleidsriglyne**

**6.2.14.3 Bootsleephellings en jettys**

**(a) Beleidsriglyne**

**6.2.14.4 Vliegvelde/landingstrok**

**(a) Beleidsriglyne**

**(b) Toelaatbare gebruike**

**7. RUIMTELIKE VOORSTELLE VIR BUURTGEBIEDE**

**7.1 INLEIDING**

**7.2 BUIITE-STEDELIKE BUURTGEBIEDE**

- 7.2.1 Beplanningskonsep**
- 7.2.2 Ruimtelike indeling van RBK's**
- 7.2.3 Ander ruimtelike voorstelle**

**7.3 STEDELIK- VERWANTE BUURTGEBIEDE**

**7.3.1 PIKETBERG**

- 7.3.1.1 Beplanningskonsep**
- 7.3.1.2 Voertuig- en voetgangersbeweging**
- 7.3.1.3 Residensiële sone**
- 7.3.1.4 Sakesone**
- 7.3.1.5 Gemeenskapsfasiliteite**
- 7.3.1.6 Owerheid en diensgebruik**
- 7.3.1.7 Parke, sport en ontspanning**
- 7.3.1.8 Nywerheidsone**

**7.3.2 PORTERVILLE**

- 7.3.2.1 Beplanningskonsep**
- 7.3.2.2 Voertuig- en voetgangersbeweging**
- 7.3.2.3 Residensiële sone**
- 7.3.2.4 Sakesone**
- 7.3.2.5 Gemeenskapsfasiliteite**
- 7.3.2.6 Owerheid en diensgebruik**
- 7.3.2.7 Parke, sport en ontspanning**
- 7.3.2.8 Nywerheidsone**

**7.3.3 VELDDRIF**

- 7.3.3.1 Beplanningskonsep**
- 7.3.3.2 Voertuig- en voetgangersbeweging**
- 7.3.3.3 Residensiële sone**
- 7.3.3.4 Sakesone**
- 7.3.3.5 Gemeenskapsfasiliteite**
- 7.3.3.6 Owerheid en diensgebruik**
- 7.3.3.7 Parke, sport en ontspanning**
- 7.3.3.8 Nywerheidsone**

**7.3.4 REDELINGHUYS**

- 7.3.4.1 Beplanningskonsep**
- 7.3.4.2 Voertuig- en voetgangersbeweging**
- 7.3.4.3 Residensiële sone**
- 7.3.4.4 Sakesone**
- 7.3.4.5 Gemeenskapsfasiliteite**
- 7.3.4.6 Owerheid en diensgebruik**
- 7.3.4.7 Parke, sport en ontspanning**
- 7.3.4.8 Nywerheidsone**

### **7.3.5 AURORA**

- 7.3.5.1 Beplanningskonsep**
- 7.3.5.2 Voertuig- en voetgangersbeweging**
- 7.3.5.3 Residensiële sone**
- 7.3.5.4 Sakesone**
- 7.3.5.5 Gemeenskapsfasiliteite**
- 7.3.5.6 Owerheid en diensgebruik**
- 7.3.5.7 Parke, sport en ontspanning**
- 7.3.5.8 Nywerheidsone**

### **7.3.6 EENDEKUIL**

- 7.3.6.1 Beplanningskonsep**
- 7.3.6.2 Voertuig- en voetgangersbeweging**
- 7.3.6.3 Residensiële sone**
- 7.3.6.4 Sakesone**
- 7.3.6.5 Gemeenskapsfasiliteite**
- 7.3.6.6 Owerheid en diensgebruik**
- 7.3.6.7 Parke, sport en ontspanning**
- 7.3.6.8 Nywerheidsone**

### **7.3.7 WITTEWATER**

- 7.3.7.1 Beplanningskonsep**
- 7.3.7.2 Voertuig- en voetgangersbeweging**
- 7.3.7.3 Residensiële sone**
- 7.3.7.4 Sakesone**
- 7.3.7.5 Gemeenskapsfasiliteite**
- 7.3.7.6 Owerheid en diensgebruik**
- 7.3.7.7 Parke, sport en ontspanning**
- 7.3.7.8 Nywerheidsone**

### **7.3.8 GOEDVERWACHT**

- 7.3.8.1 Beplanningskonsep**
- 7.3.8.2 Voertuig- en voetgangersbeweging**
- 7.3.8.3 Residensiële sone**
- 7.3.8.4 Sakesone**
- 7.3.8.5 Gemeenskapsfasiliteite**
- 7.3.8.6 Owerheid en diensgebruik**
- 7.3.8.7 Parke, sport en ontspanning**
- 7.3.8.8 Nywerheidsone**

### **7.3.9 MORAWIA**

- 7.3.9.1 Beplanningskonsep**
- 7.3.9.2 Voertuig- en voetgangersbeweging**
- 7.3.9.3 Residensiële sone**
- 7.3.9.4 Sakesone**
- 7.3.9.5 Gemeenskapsfasiliteite**
- 7.3.9.6 Owerheid en diensgebruik**
- 7.3.9.7 Parke, sport en ontspanning**
- 7.3.9.8 Nywerheidsone**

### **7.3.10 DWARSKERSBOS**

- 7.3.10.1** Beplanningskonsep
- 7.3.10.2** Voertuig- en voetgangersbeweging
- 7.3.10.3** Residensiële sone
- 7.3.10.4** Sakesone
- 7.3.10.5** Gemeenskapsfasiliteite
- 7.3.10.6** Owerheid en diensgebruik
- 7.3.10.7** Parke, sport en ontspanning
- 7.3.10.8** Nywerheidsone

## **8. ANDER ALGEMENE VOORSTELLE**

### **8.1 RESIDENSIËLE LANDGOEDE EN EKONOMIESE BOERDERY EENHEDE IN SOOMGEBIEDE VAN NEDERSETTINGS**

#### **8.1.1 Onderskeid tussen residensiële landgoede en ekonomiese boerderyeenhede in soomgebiede**

#### **8.1.2 Algemene beleid/bestuursriglyne**

##### **8.1.2.1 Residensiële landgoede**

##### **8.1.2.2 Ekonomiese boerderyeenhede**

### **8.2 PUBLIEKE TOEGANG NA KUS- EN RIVIERGEBIEDE EN DAG-OORD-GERIEWE LANGS KUS EN RIVIER**

## **9. MEGANISME VIR EVALUERING VAN AANSOEKE**

### **9.1 VYF BEGINSELS VAN KRITIESE REGIONALISME**

## **10. STATUS VAN ROR**

## **11. BRONNELYS**

## **12. OMSKRYWING VAN BEGRIPPE**

## **LYS VAN FIGURE**

- 1. Strategieë vir die bepaling van 'n beplanningskonsep.**

## **LYS VAN TABELLE**

- 1. Biostreke van die Weskusstreek wat oorvleuel met Bergrivier regsgebied.**
- 2. Opsommende beskrywing van RBK sub-kategorieë.**
- 3. Algemene oorhoofse ontwikkelingsriglyne ooreenkomstig die RBK's.**
- 4. Riglyne vir die onderverdeling van grond buite stedelike gebiede.**

## **LYS VAN PLANNE**

1. **RBK Plan van Bergrivier regsgebied**
2. **Piketberg: Ruimtelike Sektorale Plan**
3. **Porterville: Ruimtelike Sektorale Plan**
4. **Velddrif/Laaiplek: Ruimtelike Sektorale Plan**
5. **Redelinghuys: Ruimtelike Sektorale Plan**
6. **Aurora: Ruimtelike Sektorale Plan**
7. **Eendekuil: Ruimtelike Sektorale Plan**
8. **Wittewater: Ruimtelike Sektorale Plan**
9. **Morawia: Ruimtelike Sektorale Plan**
10. **Dwarskersbos: Ruimtelike Sektorale Plan**

## **LYS VAN BYLAES**

1. **Provinsiale Biostreeksplan en Weskus Distrik Ruimtelike Plan.**
2. **Riglyne vir afbakening van buurtgebiede.**
3. **Ruimtelike Beplanningskategorieë (RBK's) beskrywings.**
4. **Beskrywing van konsep van plek-spesifieke beplanning.**
5. **Logaritmiëse grafiek vir toepaslike ontwikkelingsdigthede/skaal.**
6. **Spesiale Bestuursgebied-model en riglyne.**
7. **Beskrywende opsomming van ISO-14001-standaarde.**
8. **Goedverwacht ruimtelike ontwikkelingsvoorstelle**



### 5.1.1 Riglyne vir toepaslike ontwikkelingsdigthede/skaal

Die bepaling van ontwikkelingsdigthede is 'n ingewikkelde proses wat ook meermale subjektief is. Dit is dan ook gevind dat bestaande ontwikkelingsdigthede in landelike gebiede nie die biofisiese kenmerke van 'n terrein toereikend in aanmerking neem nie. Gevolglik is 'n meer empiriese en terrein-spesifieke metode as deel van die biostreekbeplanningsbenadering ontwikkel om 'n gewenste digtheid van ontwikkeling te bepaal. 'n Logaritmiese grafiek is uitgewerk wat in wese gegrond is op die aanname dat die impak van ontwikkeling meestal groter op kleiner eiendomme en kleiner op groter eiendomme is (m.a.w. groot eiendomme 'absorbeer' die impak makliker). Sien **Bylae 5** vir opsomming van dié grafiek.

Dit word voorgestel dat hierdie logaritmiese grafiek slegs as 'n meganisme en vertrekpunt gebruik moet word om 'n 'sin vir perke' ten opsigte van die RBK's in die algemeen daar te stel. 'n Holistiese benadering ten opsigte van beplanning en ontwerp word in die algemeen vereis om die aantal eenhede vir 'n plek te bepaal. Dit beteken basies dat digtheid op 'n meriete basis beoordeel moet word. Hierdie benadering is handig omrede elke terrein (plek) unieke eienskappe het wat in ag geneem moet word. Omgewingselemente van verskillende plekke vereis verskillende digthede. Ideaal gesproke moet ontwikkelingsregte, waar verskeie klein eiendomme betrokke is, verkieslik slegs oorweeg word indien die eienaars van eiendomme 'n bewarea op hulle eiendomme registreer. Verder hiertoe is dit belangrik om te onthou dat die skaal van die ontwikkeling ook deur die dravermoë van infrastruktuur en dienste bepaal sal word. Al die voorgenoemde elemente moet dus beoordeel word wanneer daar op 'n ontwikkelingskaal besluit word.

### 5.1.2 Beleidsriglyne vir die handhawing van 'n balans tussen ontwikkeling en Bewaring

Om volhoubaarheid in grondgebruikbeplanning te verseker is dit noodsaaklik dat 'n balans tussen bewaring en ontwikkeling gehandhaaf word. Hoewel hulle vereistes moontlik mag bots, is bewaring en ontwikkeling gekoppel deur hulle afhanklikheid van natuurlike hulpbronne. Die volgende beleidsaspekte behoort positief hiertoe by te dra:

- Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewaring, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998) moet vir alle ontwikkelings, waar dit vereis word, toegepas word.
- Die Munisipaliteit moet ontwikkelings ooreenkomstig RBK-toewysings en volgens die aard van die ontwikkeling (m.a.w. die skaal, digtheid, en ontwerpkenmerke daarvan) reguleer.
- Ontwikkelings moet so vër moontlik as kompakte nodusse plaasvind, eerder as om oor die landskap te verprei of lineêr langs die kus of riviere (lintontwikkeling) te ontwikkel.
- By kus- en rivierwoonoorde moet daar beperkings op erfgroottes en dekking wees om optimale gebruik van beskikbare grond te verseker en die omgewingsuitwerking daarvan tot 'n minimum te beperk. Parameters hiervoor moet in die skemaregulasies aangespreek word.
- Op plase moet nuwe geboustrukture so vër moontlik binne bestaande plaasopstalle geplaas word waar reeds versteuring plaasgevind het of op ou landboulande.
- Kusnedersettings moet waar moontlik agter die frontale duinstelsel gebou word en sodanig ontwerp word dat dit nie visueel steurend is vanaf strande nie.
- Gebiede wat deur ontwikkeling versteur word moet gerehabiliteer word. Dit behoort as voorwaarde van goedkeuring afgedwing te word. 'n Landskaperingsplan en plantelyst moet ook aan die munisipaliteit voorgelê word voordat bouwerk begin. Inheemse plante behoort gebruik te word vir landskapering.
- Ontwikkelaars moet finansiële waarborge bied om effektiewe omgewingsbestuur en rehabilitasie van ontwikkelingsterreine oor die langtermyn moontlik te maak.

### 5.1.3 Beleidsriglyne ten opsigte van die beskerming en bestuur van natuurlike gebiede

Die kwaliteit van die omgewing hang grootendeels af van die voorsiening, beskerming en bestuur van natuurlike gebiede. Dit is dus van belang dat riglyne bepaal word om moontlike toekomstige aansoeke om grondgebruikswysings te bestuur, om sodoende die

volhoubaarheid van die omgewing en -ontwikkeling mee te bring. Sodanige riglyne behoort saam met bestaande beleidsdokumente en wetgewing gelees te word.

Alhoewel die bestuur van natuurlike gebiede, bestaande uit unieke natuurlike hulpbronne en ekologiese stelsels, nie altyd ruimtelike implikasies het nie, is dit van belang vir volhoubaarheid in die algemeen. Die volgende riglyne dek die belangrikste aspekte van volhoubare beplanning en bestuur van natuurlike gebiede.

### 5.1.3.1 Beleidsriglyne vir die bewaring, rehabilitasie en beskerming van ekologiese stelsels en natuurgebiede

#### (a) Verklaring en bestuur van bewarenswaardige gebiede

##### (b)

- Ekologiese korridors/deurgange wat verteenwoordigende ekosisteme en natuurlike/kulturele kenmerke verbind of omring, moet doeltreffend bewaar word om die integriteit van die gebied en streek in geheel in stand te hou.
- Natuurgebiede wat verteenwoordigende of beskermde gebiede verbind of omring behoort een of ander wetlike status te verkry, bv. Oopruimte III, Private Natuurreservaat of bewarea. Esteties prominente natuurkenmerke- of gebiede kan ook tot Beskermde Natuuromgewings (BNO's) verklaar word ingevolge die Wes-Kaapse Wet op Beplanning en Ontwikkeling, 1989.
- Eiendom wat in Kategorie B.c val (ekologiese korridor/gebied) moet ooreenkomstig 'n Omgewingsbestuursplan (OBP) bestuur word.
- Belangrike kultuur-historiese of argeologiese terreine behoort ingevolge toepaslike wetgewing as bewarenswaardige terreine geregistreer/aangeteken te word.
- Natuur -en bewaringsgebiede behoort op so 'n wyse beplan en bestuur te word dat plant- en dierelewe in die algemeen beskerm word, met prioriteit aan plant- en dieregemeenskappe van besondere ekologiese, natuurskone en ontspannings- of opvoedkundige waarde.
- Die opvoedingspotensiaal van natuur -en bewaringsgebiede behoort ontwikkel en bestuur te word om omgewingsbewustheid te verhoog deur die voorsiening van opvoedingsroetes, sentrums, uitstallings en aktiwiteite.

#### (b) Omgewingsoorwegings, bestuur en benutting van natuurlike hulpbronne by Ontwikkelingsaansoeke

- Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewaring, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998) moet vir alle ontwikkelings, waar dit vereis word, toegepas word.
- Tydens ontwikkelingsaansoeke behoort voldoende bewys gelewer te word dat geen waardevolle habitate (flora en fauna), water elemente, historiese- of argeologiese terreine of ander bewarenswaardige omgewings negatief beïnvloed sal word indien ontwikkeling(s) toegelaat word nie. Voorwaardes moet, waar van toepassing, opgelê word om gebiede te rehabiliteer met inheemse plantegroei. Waarborge moet in dié verband reeds in plek wees voordat konstruksie plaasvind.
- Natuurbates soos kusgebiede, berggebiede, rivieroewers, strome, vleigebiede en ander sensitiewe natuurgebiede wat as van besondere ekologiese, toerisme- en ontspanningsbelang beskou word, behoort beskerm te word en voorsiening moet gemaak word vir die oordeelkundige ontwikkeling en aanwending van dié bronne vir 'n verskeidenheid van toeriste- en ontspanningsaantreklikhede, op so 'n wyse dat dit bestaanbaar sal wees met die breë bewaringsgedagte.
- Natuurskone landskappe en bakens soos koppies en rante wat bydra tot die karakter van die omgewing, moet beskerm word teen enige aksies wat afbreuk doen aan die natuurskone waarde en kwaliteit.
- Geen ontwikkeling mag plaasvind op sensitiewe duingebiede nie, en beslis nie op die voorduine in die aktiewe kusstrook nie, óf waar ontwikkeling die natuurlike bewegingspatrone van sandduine sal beïnvloed nie, óf waar dit 'n impak sal hê op die aanval van sand vir sandstrande.
- Waar ontwikkeling in bewarenswaardige gebiede toegelaat word, moet dit van lae-intensiteit wees en aangewend word met die doel om die toeris se ervaring van die omgewing te verbeter en om 'n hoë omgewingskwaliteit te handhaaf. Dit sluit in

kleinskaalse oord-ontwikkeling, natuurgeoriënteerde gebruike wat spesifieke tipes ekotoerisme aanmoedig (soos bv. staproetes, piekniekterreine, omgewingsinligtingsentrums, ens.) en infrastruktuur vir navorsing benodig.

- Gebiede wat volhoubare natuurlike plantegroei dra (of herstel kan word tot 'n natuurlike staat), moet behou word vir bewaring, lae-impak toerisme en toepaslike ontspanningsverwante gebruike. Versteurde habitate in volhoubare natuurlike plantegroei gebiede moet herstel word en mag nie as motivering gebruik word om ontwikkeling wel toe te laat nie.
- Ontwikkeling behoort in die volgende gebiede verbied te word:
  - Terreine met hoë watertafels of wat 'n akwifer uitmaak.
  - Terreine met swak dreineringsvermoë of waar die vloei-eienskappe van riviere of binnelandse water kunsmatig verander word.
  - Geologiese onstabiele terreine, bv. potensiële grond- of modderverskuiwingsterreine, ens.
  - Steil hange (>1:4).
  - Terreine onder die 1:50-jaar vloedlyn of op die walle van waterlope of waterplate.
  - Terreine in of naby die interaksiegebied van die kus en die see, of wat 'n vaste frontale duin, blootgestelde kusduinstelsel of voorheen gestabiliseerde duin uitmaak.
  - Strande en rotskuste.
  - Terreine onder die hoogwatermerk..
- Die belangrikheid van natuurlike dreineringsstelsels moet in ag geneem word tydens detail beplanning.
- Inwoners moet teen mensgemaakte "natuurrampe" beskerm word:
  - deur die verbod op ontwikkeling binne ten minste 1:50-jaar vloedlyne sowel as vloedbeheer deur syferdamme en grondwateraanvulling;
  - deur beheer op die ondergrawings van onstabiele skuinstes en grondsoorte, of ontwikkeling in sulke gebiede; en
  - deur onstabiele areas te stabiliseer en ontwikkeling te beperk en aktiwiteite aan te pas by die dravermoë van die grond.
- Indringerplantegroei en onkruid in bewaringsgebiede moet stelselmatig uitgeroei word, veral langs die rivieroewers waar sulke plante vinnig versprei.
- Die dra-kapasiteit van natuurlike gebiede moet nie oorskry word nie en toegang na natuurlike areas moet beheer word, maar nogtans toeganklik wees vir die breë publiek.
- Effektiewe skakeling met stedelike natuurlike oopruimte (d.w.s. wat binne die stedelike grens geleë is) moet bewerkstellig word.
- Alle ontwikkelings wat aangrensend tot natuurlike areas geleë is moet voortydig voorsiening maak dat voldoende brand beskermingsmaatreëls getref is voor ontwikkeling plaasvind.

#### 5.1.4 Beleidsriglyne vir die skep van estetiese kwaliteitsomgewings

Die voorkoms/aard van ontwikkelings en geboue binne enige ontwikkeling en gebied is van die vernaamste faktore wat 'n sekere karakter daaraan verleen. Die volgende algemene vereistes word aanbeveel ten einde kwaliteit omgewingsontwerp- en ontwikkeling te bevorder:

- Die skaal en vorm van 'n ontwikkeling moet die estetiese gehalte van die omgewing komplimenteer.
- Ontwikkeling binne natuurlike gebiede moet met die biofiese kenmerke van die omgewing saamsmelt en harmoniseer.
- Ontwikkelingskomponente moet met omsigtige deernis binne die omgewing geplaas word.
- Ontwikkeling moet ten opsigte van argitektuurstyl en materiale afwerking inpas by die plaaslike tradisionele boustyl, waar van toepassing, en oorwegend poog om 'n 'landelike' karakter te weerspieël.
- Landskapering moet doeltreffend aangewend word om onooglike terrein-elemente te verbloem.

## 5.2 DETAIL BELEIDSRIGLYNE VIR ONTWIKKELING IN LANDBOUGEBIEDE

### 5.2.1 Riglyne vir ontwikkeling in sensitiewe omgewings in landbougebiede

Binne landbougebiede word daar dikwels sensitiewe omgewings gevind soos gebiede met bewarenswaardige biologiese- of kulturele hulpbronne, verteenwoordigende komplekse landskappe en gebiede wat vir gevaarlike risiko's vatbaar is. Dit is noodsaaklik dat hierdie gebiede van ontwikkeling uitgesluit word en waar toepaslik bewaar word. Die volgende algemene riglyne vir ontwikkelingstoegewings is bepaal:

- Ontwikkelings in landbougebiede behoort aan die stigting van 'n Spesiale Bestuursgebiede (SBG) onderworpe te wees, en waar moontlik die stigting van bewareas.
- Die munisipaliteit behoort nie-landbou ontwikkeling binne landbougebiede, wat nie ooreenstem met statutêre bepalings vir onderverdeling van Departement van Landbou nie, slegs toe te laat as die ontwikkeling omgewingsvolhoubaarheid (oorkoepelende biostreekdoelwit) sal bevorder. In die algemeen moet die netto potensiele voordeel van die ontwikkeling groter wees as die potensiele nadeel en beduidend tot die doelstellings van die GOP bydra.
- Die voorsiening van nie-landbou-ontwikkelings soos byvoorbeeld oorde, gastehuse, plaasstalle, restaurante en/of hotelle moet ten alle tye 'n regstreekse of onregstreekse positiewe uitwerking hê op omgewingsbewaring en volhoubare toerisme ondersteun. As sodanig behoort geriewe/fasiliteite voorsien te word wat kan bydra tot omgewingsbewaring en -opvoeding, byvoorbeeld wandel-, perdry- en fietsryroetes, ens.
- Ontwikkelaars wat aansoek doen vir ontwikkelingstoegewings behoort, waar toepaslik, met aanliggende grondeienaars saam te werk deur met samewerkingsooreenkomste (bv. bewareas) hulle hulpbronne te kombineer om ekstensiewe bewaringsgebiede te vorm. Sodoende kan buitelig-aktiwiteite soos byvoorbeeld wandelroetes, perdry en 4x4 ekskursies meer effektief aangebied word.
- Wanneer grootskaalse oorde in kombinasie met bewareas ontwikkel word kan die ontwikkelaar en/of bewarea-komitee dit oorweeg om 'n voltydse natuurbewaringsbeampte aan te stel.
- Wanneer plase onderverdeel word is dit belangrik dat nuwe grense sodanig afgebaken word dat die estetiese gehalte en karakter van landelike gebiede bewaar word.
- Die impak op historiese patrone van boomaanplanting en heinings langs eiendomsgrense, windbreke, opstalle, paaie en damme op landbougrond moet oorweeg word wanneer onderverdelings van plase plaasvind.

### 5.2.1.1 Riglyne vir stigting van Spesiale Bestuursgebiede (SBG's)

'n Spesiale Bestuursgebied kan as volg omskryf word:

*SBG's word beskou as 'n geografiese gebied (fisiese plek) waar private grondeienaars en die munisipaliteit grond en natuurlike hulpbronne ooreenkomstig kontrak-ooreenkomste en formele munisipale besluite bestuur, aan die hand van 'n toepaslike Omgewings Bestuurstelsel (OBS) wat aan ISO-14001: 1996 standaard voldoen. Die ISO-14001: 1996 OBS is 'n bestuurstelsel wat riglyne verstrekk ten opsigte van organisasiestrukture, beplanningsverantwoordelikhede en prosedures, en maak voorsiening vir die ontwikkeling, implementering en instandhouding van 'n omgewingsbeleid.*

Die vestiging van SBG's kan 'n belangrike meganisme wees waarvolgens omgewingsvolhoubaarheid gewaarborg kan word wanneer addisionele grondgebruiksregte op landbougrond plaasvind deur die hersonering en/of onderverdeling van landbougrond.

Sodoende kan:

- Geleenthede geskep word om toerisme-verwante geriewe en ander ondernemings wat GOP-doelwitte steun, op plase te vestig.
- Kruis-susidiëring van natuurbewaringsprogramme plaasvind.
- Kruis-subsidiëring van lae-inkomste behuising en -geriewe in landelike nedersettings en plaasnedersettings plaasvind.
- Die oprigting en bestuur van RBK gebiede A en B (m.a.w. kernbewaringsgebiede, buffersones, ekologiese korridors en rehabilitasiegebiede) bevorder word.

'n Beskrywing van die SBG-model en riglyne vir die vestiging daarvan is aangeheg as **Bylae 6** en moet met die vestiging van SBG's nagevolg word.

Die volgende addisionele riglyne is van belang:

- 'n SBG kan net gevestig word op 'n grondeenheid wat die Landmeter-Generaal aangewys het en wat in die Aktekantoor geregistreer is.
- Die SBG is in wese 'n kontrak-ooreenkoms wat 'n regsraamwerk is wat die verpligtinge van die betrokke partye bepaal.
- Die ooreenkoms vereis dat die grondeienaar 'n trustfonds skep wat sal verseker dat die nodige finansiële bronne beskikbaar is vir die doeltreffende bestuur van die SBG in die langtermyn.
- Die Munisipaliteit kan ook 'n oorkoepelende trust vir 'n groter gebied (bv. 'n gebied om 'n dorp) stig. In dié geval kan voorsiening gemaak word om toepaslike skakels tussen individuele SBG-trusts en die trusts wat die munisipaliteit vir 'n openbare gebied (soos om 'n dorp) gestig het, in te stel.

#### (a) Toepassing van die SBG-model in die vestiging van plaas-nodus nedersettings

Die stigting van 'n SBG, wanneer 'n plaasnedersetting tot stand kom, kan 'n lewensvatbare meganisme wees om omgewingsvolhoubaarheid te verseker.

Die volgende beleidsriglyne is van belang:

- By die stigting van 'n plaasnedersetting moet die goedkeuring, waar moontlik, onderworpe wees aan die voorwaarde dat 'n SBG ingestel word.
- Die implementering van ISO-14001-standaarde en die skepping van 'n trustfonds moet plaasvind (Sien **Bylae 7** vir kort beskrywing van ISO-14001-standaarde).
- 'n Huiseienaarsvereniging, beheerliggaam of ander statutêre organisasie (bv. 'n Artikel-21-maatskappy) moet vir die plaasnedersetting gestig word om die ontwikkeling te bestuur en te administreer en ook vir die instandhouding en bestuur van gemeenskaplike eiendom (gemeenskapfasiliteite, oop ruimte en interne dienste).
- Die voorgenoemde statutêre organisasie behoort ook verantwoordelikheid vir die administrasie van die trustfonds te aanvaar.
- Die konstitusie van die voorgestelde statutêre organisasie kan riglyne insluit om die verhouding tussen die plaaseienaar en plaaswerkers te bevorder, insluitend verblyfreg-ooreenkomste, bv. langtermynverhuring en plaaswerkers se bewoningsregte. Riglyne moet die Wet op Sekerheid van Verblyfsreg, 1997 (Wet 62 van 1997) in ag neem.

#### 5.2.1.2 Riglyne vir die stigting van bewareas

Bewareas is belangrike 'boublokke' van 'n biostreek of biosfeerreservaat en word as 'n belangrike meganisme beskou vir die bewaring van natuurlike bronne op privaatgrond, om geïntegreerde grondbestuur oor 'n breë front te bevorder.

'n Bewarea kan as volg omskryf word:

*Dit is 'n groep plase of natuurlike gebiede waar die eienaars van hul hulpbronne gemeenskaplik maak om natuurlike hulpbronne op die saamgevoegde eiendom te bewaar. Dié bronne sluit wild en hul habitat, inheemse plantegroei, woude, opvangsgebiede en terreine van geologiese en argeologiese belang in, asook grootliks onversteurde en uitsig-landskappe in.*

Die instel van bewareas in die gebied word as 'n lewensvatbare meganisme beskou om volhoubare ontwikkeling moontlik te maak. Dit bied die geleentheid om ontwikkelingsvoorstelle binne 'n breër omgewingskonteks te beoordeel. Derhalwe word dit aanbeveel dat *ad hoc* ontwikkeling op individuele plase, aan die kus sowel as in die binnelandse gebiede, so ver moontlik vermy moet word en dat 'n bewarea eerder ingestel word, en by Kaapse Natuurbeewaring (KNB) geregistreer word (onderhewig aan 'n bewarea-bestuursplan). Die registrasie van 'n bewarea maak dit nou moontlik om:

- Geskikte ontwikkelingsterreine binne die hele bewarea te identifiseer.
- Gewenste digtheid vir ontwikkeling, wat 'n groter gebied dek, ooreenkomstig plek-spesifieke maatstawwe te bepaal.
- 'n Ontwikkelingsmaatskappy te stig wat aandeelhouing sal bepaal.
- Lede wat nie aan 'n voorgestelde ontwikkeling wil deelneem nie uit te sluit, met die behoud daarvan dat hulle eiendomsteeds deel vorm van die 'vruggebruik-gebied'. Dit

impliseer dat ander lede deurreisregte, binne perke, op sulke eiendomme sal geniet.

### 5.2.2 Riglyne ten opsigte van volhoubare landboupraktike

Binne die regsgebied van Bergrivier bestaan verskeie geleenthede vir die benutting van natuurlike land- en marinehulpbronne. Om die volhoubare gebruik van hierdie hulpbronne in die toekoms te verseker moet 'n aantal beleidsaspekte dus nagevolg word. Dit sluit in:

- Landbou-unies behoort inligting oor volhoubare landboupraktike en benutting van natuurlike hulpbronne beskikbaar te stel aan boere.
- Boere moet kennis neem van die Instituut vir Plantbewing se strategieë vir die langtermyn bestuur van fynbos. Aspekte soos persentasie blomme wat gepluk mag word per seisoen, brandbestuur, beheer van indringerplantegroei en strategieë om maksimum spesieverskeidenheid te verseker behoort aandag te geniet.
- Landboubedrywighede moet kragtens die Wet op Landbouhulpbronne, 1983 (Wet 43 van 1983) gemonitor en gereguleer word. Die rehabilitering en herwinning van erosiegrond, beheer oor die aantal vee wat op veld aangehou moet word, en beheer oor onkruid en indringerplante behoort gemonitor word.

Dit is egter nie net landbouhulpbronne wat volhoubaar benut behoort te word nie. Die benutting van seehulpbronne behoort ook effektief gereguleer te word. Die volgende beleidsaspekte behoort in dié opsig te geld:

- Die bepalinge van die Wet op Lewende Mariene Hulpbronne, 1998 (Wet 18 van 1998) ten opsigte van beheer oor die versameling van see-organismes, toelaatbare vangste, die verbod op bepaalde visvangmetodes en die gebruik van bepaalde toerusting, moet streng afgedwing word.
- Die akwakultuur-boerdery bedryf behoort bevorder te word, m.a.w. boerdery met see-organismes (perlemoen, mossels, oesters, ens.).

## 5.3 DETAIL RIGLYNE TEN OPSIGTE VAN SPESIFIEKE NIE-LANDBOUGEBRUIKE IN LANDELIKE GEBIEDE

Die druk op die vestiging van nie-landbougebruike buite nedersettings is 'n hedendaagse werklikheid wat insluit die vestiging van byvoorbeeld oorde, gastehuse, padstalle, hotelle, kleinhoues, ens. Binne die konteks van hierdie toenemende druk is dit dus noodsaaklik om 'n aantal algemene breë beginsels en riglyne te bepaal vir die vestiging daarvan, en aan die hand waarvan aansoeke oorweeg kan word. Dit sal nie moontlik wees om alle gebruike aan te spreek nie, en word slegs op die mees algemene gebruike gefokus.

Voorts moet daarop gelet word dat die vereistes soos vervat in die Kussonebeleid vir die Wes-Kaap en weerspieël in **Tabel 4** ten alle tye rigtinggewend sal wees ten opsigte van gebruike.

### 5.3.1 Oordontwikkelings

Oordontwikkeling verteenwoordig die intensiefste vorm van grondgebruik in landelike gebiede (B.b-C.a-gebiede), waar dit toelaatbaar is. Die verspreiding van oordontwikkelings sonder behoorlike inagneming van toepaslike beplannings- en omgewingsbepelings kan daartoe bydra dat die unieke eienskappe van die natuurlike omgewing vernietig word en dat ontoepaslike mensgemaakte plekke geskep word. Derhalwe is dit nodig om spesifieke detail beleidsriglyne te formuleer wat in ag geneem behoort te word wanneer 'n aansoek vir ontwikkeling voorberei word.

#### 5.3.1.1 Digtheid

Dit word voorgestel dat die digtheid van oordontwikkelings op 'n meriete basis beoordeel word. Hierdie benadering is handig omrede elke terrein (plek) unieke eienskappe het wat in ag geneem moet word. Om 'n bepaalde syfer, soos met die toepassing van die logaritmiëse grafiek, aan 'n wenslike digtheid te koppel is nie altyd prakties nie aangesien omgewingselemente van verskillende plekke verskillende digthede vereis. Die volgende faktore moet in ag geneem word om die digtheid te bepaal:

- Die estetiese gehalte van 'n gebied moet 'n bepalende faktor wees ten opsigte van die

skaal en vorm van die oordontwikkeling.

- Waar oorde in die oorgangsones tussen dorpe (stedelike konsentrasies) en die meer 'ongesonde' ekstensiewe landbougebiede (C.a) en suiwer natuurgebiede wil vestig is 'n hoër digtheid toelaatbaar. Waar eiendomme egter nog wel goeie landboupotensiaal, asook natuurlike bewaringswaardige elemente besit, word 'n laer digtheid voorgestel.
- 'n Laer digtheid behoort oorweeg te word in 'ongesonde' ekstensiewe landbougebiede en suiwer natuurgebiede.
- Die landelike karakter van die oordontwikkeling behoort die bepalende element te wees by beoordeling van 'n grondgebruiksaansoek.
- Waar oordontwikkelings in ekstensiewe landbougebiede oorweeg word moet die uitwerking van die nie-landbou ontwikkeling op die aangrensende landbou-aktiwiteite, byvoorbeeld 'n toename in verkeer, beoordeel word ten einde die wenslike digtheid te bepaal.
- Dit behoort as vereiste gestel word dat 'n bron van ontspanning teenwoordig moet wees, hetsy natuurlik soos 'n kus- of rivieroewergebied, berg, meer, ens. of mensgemaak soos 'n swembad, golfbaan en ander sportfasiliteite.
- In ekstensiewe landbougebiede en suiwer natuurgebiede behoort daar altyd 'n natuurlike bron van ontspanning voorsien te word.
- Waar die natuurlike bron aktief van aard is, byvoorbeeld waar 'n rivier of kus benut kan word, kan 'n hoër digtheid oorweeg word omdat dit meer geleentheid vir ontspanning bied aan vakansiegangers. Natuurlike bronne kan ook passief wees (byvoorbeeld goeie uitsigte) maar hier behoort 'n laer digtheid te geld.
- Daar moet gelet word op die sensitiwiteit van die aktiewe natuurlike bron. Hoe sensitiewer dit is, hoe laer behoort die digtheid te wees.
- Genoegsame onontwikkelde oopruimtegebiede moet op die terrein wat ontwikkel gaan word, asook tussen eenhede, voorsien word.

### 5.3.1.2 Eenhede, estetika en landskapering

Ten einde 'n kwaliteitsbegrip van plek by oordontwikkelings te kweek is dit van belang dat ontwikkelings altyd met die biofisiese kenmerke van die omgewing saamsmelt of harmoniseer. Die volgende beleidsriglyne sal positief hiertoe kan bydra:

- Die grootte van eenhede behoort beperk te word tot aanvaarbare norme in lyn met die digtheid van die oord en dienooreenkomstig die vereistes van die soneringskema-regulasies.
- Geboue behoort met die omliggende landskap en plaaslike tradisionele boustyl te strook om die karakter en estetiese gehalte van die gebied te bewaar.
- Ontwikkelings behoort ooreenkomstig plek-spesifieke ontwerp- en beplanning- en ontwerpriglyne te beplan te word.
- Die beplanning- en ontwerpproses moet onder andere die volgende aanspreek:
  - Argitektoniese ontwerp (skaduwees, desentraliseer massa van geboue).
  - Stadsontwerp wat 'ruimte' promiveer.
  - Materiaal wat gebruik moet word.
  - Omheinings (indien enige).
  - Hoogte en omvang van eenhede/strukture.
  - Landskaperingsvoorstelle vir die terrein.
  - Totale omvang van strukture en erwe indien aparte erwe uitgemeet word.
- Die vervreemding van eenhede kan oorweeg word. Indien publieke hulpbronne voorkom waartoe die algemene publieke toegang behoort te hê, moet private huiseienaars 'n poel vir huise vir korttermynverhuring beskikbaar stel.
- Waar moontlik moet kusoorde uit 'n groepering van lae geboue en klein binnehoffies bestaan om beskutte buiteluigruimtes te skep.
- Groot kampeerterreine of woonwaparke moet op geskikte, nie-sensitiewe terreine ontwikkel word.
- Kleinskaalse sakegebruike soos 'n oordwinkel, ontspanningsfasiliteite en indien wenslik, konferensiefasiliteite, is toelaatbaar.
- Toepaslike landskaperingstrategieë moet deel uitmaak van ontwikkelingsvoorstelle.
- Die roetes van dienste soos telefoon- en kraglyne, waterpype en nuwe paaie moet aangedui word, veral waar dit deur die natuurlike omgewing sal gaan. 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die omgewing geraak word en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls. Die genoemde roetes moet beplan word om die mins moontlike

visuele impak te hê.

### 5.3.1.3 Toeristegeriewe

Die ontwikkeling van toeristegeriewe moet oorwegend deur die beskikbaarheid en toeganklikheid van natuurlike ontspanningsfasiliteite bepaal word, byvoorbeeld viertrek- en staproetes, kultuur-historiese aanloklikhede (soos historiese geboue), veilige swemstrande, visvangplekke, volop seehulpbronne, wildritte (waar historiese wildspesies dalk weer in 'n bepaalde gebied ingebring kan word), beskutte strandmere, mondings, riviere of vleie waar talle voëls van die walle of uit bote of kano's besigtig kan word, ens.

Konferensie-, restaurantgeriewe en 'n oordkafee kan ook binne oorde oorweeg word.

### 5.3.2 Sakegebruike

Sakegebruike in die landelike gebiede behoort beperk te word tot:

- Sakebedrywe wat toerisme-verwant is.
- Die enkele plaaswinkel wat die landbougemeenskappe van algemene verbruiksgoedere bedien.

Voorbeelde van toeriste-verwante bedrywe sluit in toeriste-akkommodasie (hotelle, motelle, gastehuse, bed en ontbytondernemings, selfsorgeenhede en "backpackers"), geskenkwinkels, kuriowinkels, restaurante, pad/plaasstalle, vulstasies en informele handelsgebiede.

Dit word voorgedra dat geen supermarkte of soortgelyke winkels wat eintlik in 'n dorp se sakekern tuishoort, in die landelike gebiede toegelaat sal word nie. Hierdie uitgangspunt behoort daartoe by te dra dat groei in die sakekerns van dorpe versterk sal word deurdat die uitvloeï van koopkrag na sentrums buite die dorp verhoed word. Klein winkels in die landelike gebied sal slegs noodsaaklike goedere verkoop aan die landelike gemeenskap en toeriste.

In die algemeen behoort dit as vereiste te geld dat alle toerisme-verwante sakebedrywe ingesluit word in Subkategorie D.h (toerisme-verwante)-gebiede.

#### 5.3.2.1 Toeriste-akkommodasiegeriewe

Toeriste-akkommodasie in landelike gebiede het die laaste aantal jare besonder gewild geraak. Daarom is dit noodsaaklik dat 'n aantal riglyne neergelê word vir ontwikkeling in dié verband. Dit is van belang om daarop te let dat spesifieke detail ontwikkelingsreëls in die soneringskema regulasies van die raad opgelê moet word ten opsigte van toeriste-akkommodasiefasiliteite.

Die volgende beleid moet ten opsigte van toeriste-akkommodasiefasiliteite gevolg word:

- Die estetiese gehalte van 'n gebied moet 'n bepalende faktor wees ten opsigte van die skaal en vorm van die ontwikkeling.
- Die karakter van die ontwikkeling behoort met die omliggende landskap en plaaslike tradisionele boustyl te strook sonder om dit te oorheers.
- Daar moet aan die vereistes van die verantwoordelike padowerhede voldoen word.
- Ontwikkelings behoort ooreenkomstig plek-spesifieke ontwerp riglyne beplan te word.
- Die beplannings- en ontwerp proses moet onder andere die volgende aanspreek:
  - Argitektoniese ontwerp.
  - Stadsontwerp om 'ruimte' te bou.
  - Materiaal wat gebruik moet word.
  - Omheinings (indien enige).
  - Hoogte en omvang van die struktuur.
  - Aantal strukture.
  - Landskapering.
  - Voorsiening van toegange en parkering
  - Advertensietekens.
- Die geboue-kompleks moet gekoppel wees aan mekaar, met dien verstande dat van die geboue los van mekaar kan wees indien dit om estetiese redes nodig geag word.
- Die plasing van geboue op die terrein moet die natuurlike hellings, plantegroei, ens. in ag neem.

- Toepaslike landskaperingstrategieë moet deel uitmaak van ontwikkelingsvoorstelle.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.

### 5.3.2.2 Pad/plaasstalle, restaurante, kothuisindustrie, kurio- en ander winkels

Soos toeriste-akkommodasie bedien padstalle, restaurante, kothuisindustrieë, kuriowinkeltjies, ens. die behoeftes van verbygaande toeriste en reisigers. Die volgende beleidriglyne sal geld:

- Die estetiese gehalte van 'n gebied moet 'n bepalende faktor wees ten opsigte van die skaal en vorm van die ontwikkeling.
- Die karakter van die ontwikkeling behoort met die omliggende landskap en plaaslike tradisionele boustyl te strook, sonder om dit te oorheers.
- Daar moet aan die vereistes van die verantwoordelike padowerhede voldoen word, veral die standaard norme wat vir 'n toegang op 'n nasionale en provinsiale pad toegepas word.
- Ontwikkelings behoort ooreenkomstig plek-spesifieke ontwerpriglyne beplan te word.
- Die beplannings-en ontwerpproses moet onderandere die volgende aanspreek:
  - Argitektoniese ontwerp.
  - Stadsontwerp om 'ruimte' te bou.
  - Materiaal wat gebruik moet word.
  - Omheinings (indien enige).
  - Hoogte en omvang van die struktuur.
  - Aantal strukture.
  - Landskapering.
  - Voorsiening van toegange en parkering
  - Advertensietekens
- Die geboue-kompleks moet gekoppel wees aan mekaar, met dien verstande dat van die geboue los van mekaar kan wees indien dit om estetiese redes nodig geag word.
- Die plasing van geboue op die terrein moet die natuurlike hellings, plantegroei, ens. in ag neem.
- Toepaslike landskaperingstrategieë moet deel uitmaak van ontwikkelingsvoorstelle.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.

### 5.3.2.3 Vulstasies

Die toeristewaarde van 'n vulstasie kan as een van die vernaamste redes beskou word waarom die plasing van vulstasies in landelike gebiede meriete mag hê. In dieselfde konteks kan die voorkoms van 'n vulstasie ook nadelig wees deurdat dit visueel steurend kan wees.

Die volgende beleid moet ten opsigte van vulstasies in landelike gebiede gevolg word:

- Die estetiese gehalte van 'n gebied moet 'n bepalende faktor wees ten opsigte van die skaal en vorm van die vulstasie.
- Die karakter van die vulstasie behoort met die omliggende landskap en plaaslike tradisionele boustyl te strook, en eerder 'onopvallend' as prominent vertoon.
- Daar moet aan die vereistes van die verantwoordelike padowerhede voldoen word, veral die standaard norme wat vir toegange en verkeersbeweging op 'n nasionale en provinsiale pad toegepas word.
- Ontwikkelings behoort ooreenkomstig plek-spesifieke ontwerpriglyne beplan te word.
- Die beplannings-en ontwerpproses moet onderandere die volgende aanspreek:
  - Argitektoniese ontwerp.
  - Stadsontwerp om 'ruimte' te bou.
  - Materiaal wat gebruik moet word.
  - Omheinings (indien enige).
  - Hoogte en omvang van strukture.
  - Aantal strukture.
  - Landskapering.
  - Voorsiening van toegange en parkering
  - Advertensietekens
- Die plasing van geboue op die terrein moet die natuurlike hellings, plantegroei, ens. in

ag neem.

- Alle agterplase en stoorplekke moet verskuil wees agter 'n skermmuur in dieselfde argitektuur styl as die hoofgebou(e).
- Toepaslike landskaperingstrategieë moet deel uitmaak van ontwikkelingsvoorstelle.
- Toeriste ontspanningsfasiliteite, soos byvoorbeeld grasperke vir piekniek en uitsigpunte, moet vir ontspanning van toeriste en reisigers voorsien word.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.

### 5.3.2.3 Informele handelsgebiede/hand- en kunswerkmarkte

Die gebruik van grondgedeeltes vir die informele uitstal en verkoop van hand- en kunswerkprodukte deur ondernemers op 'n terrein is 'n alledaagse verskynsel in landelike gebiede. Hierdie tipe gebruike is werkskeppend van aard vir plaaslike gemeenskappe en dra daartoe by om die ekonomiese basis te vergroot.

Ontwikkelings behoort egter deur doeltreffende geïntegreerde ontwikkelingsbeplanning voorafgegaan te word. Die volgende beleid is van belang:

- Die estetiese gehalte van 'n gebied moet 'n bepalende faktor wees ten opsigte van die skaal en vorm van die ontwikkeling.
- Nuwe ontwikkelings moet kompakte eenhede uitmaak
- Die karakter van die ontwikkeling behoort met die omliggende landskap te strook, sonder om dit te oorheers.
- Daar moet aan die vereistes van die verantwoordelike padowerhede voldoen word, veral die standaard norme wat vir 'n toegang op 'n nasionale en provinsiale pad toegepas word.
- Ontwikkelings behoort ooreenkomstig plek-spesifieke ontwerpriglyne beplan te word.
- Slegs losstaande strukture wat verwyderbaar is mag opgerig word.
- Voldoende parkering behoort aan besoekers voorsien te word.
- Informele handelsgebied moet verkieslik as deel van ander toerisme-verwante sakegebruike ontwikkel word soos byvoorbeeld 'n kothuisindustrie of kuriowinkel.
- 'n Informele handelsgebied behoort ingevolge die Wet op Besighede, 1991 (Wet 71 van 1991) afgekondig te word.

### 5.3.3 Institusionele gebruike

Institusionele gebruike soos opvoedkundige instellings, korrektiewe inrigtings en godsdienstigegebruike kan vanweë die aard van hulle funksies in landelike omgewings oorweeg word.

Die volgende beleidsaspekte is van belang:

- Opvoedkundige gebruike moet verkieslik binne Subkategorie D.e of D.f-gebiede gevestig word vanweë die nodale stedelike karakter daarvan.
- Korrektiewe inrigtings in landelike gebiede moet binne Subkategorie D.e-gebiede gevestig word vanweë die nodale aard en stedelike gebruike wat daarmee saam vestig.
- Daar moet aan die standaarde van die Departement van Onderwys voldoen word wanneer onderwysfasiliteite voorsien word.
- Voldoende sportfasiliteite moet op 'n geïntegreerde grondslag as deel van opvoedkundige fasiliteite ontwikkel word.
- Geboue moet ooreenkomstig plek-spesifieke kriteria ontwerp word sodat die landelike karakter behoue bly.
- Die beplannings-en ontwerpproses moet onderandere die volgende aanspreek:
  - Argitektoniese ontwerp.
  - Stadsontwerp om 'ruimte' te bou.
  - Materiaal wat gebruik moet word.
  - Omheinings (indien enige).
  - Hoogte en omvang van strukture.
  - Aantal strukture.
  - Landskapering.
  - Voorsiening van toegange en parkering

- Die geboue-kompleks moet gekoppel wees aan mekaar, met dien verstande dat van die geboue los van mekaar kan wees indien dit om estetiese redes nodig geag word.
- Die plasing van geboue op die terrein moet die natuurlike hellings, plantegroei, ens. in ag neem.
- Daar moet aan die vereistes van die verantwoordelike padowerhede voldoen word.
- Toepaslike landskaperingstrategieë moet deel uitmaak van ontwikkelingsvoorstelle.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.

### 5.3.4 Nywerheidsgebiede

Aangesien rouprodukte en delfstowwe meermale in landelike gebiede voorkom is dit noodsaaklik dat voorsiening gemaak sal word om nywerheidsgebiede toe te laat wat buite Kategorie D gebiede geleë is. Vervolgens sal daar na enkel riglyne gekyk word om te verseker dat nuwe ontwikkelings deur doeltreffende geïntegreerde ontwikkelingsbeplanning voorafgegaan sal word.

#### 5.3.4.1 Landbou-nywerhede

Binne die gebied is potensiaal vir die vestiging van nywerhede wat waardetoevoegend tot die landbou- en marienesektor kan wees. Voorbeelde van landbou-nywerhede wat verband hou met landbou- en marienebedrywe sluit byvoorbeeld in silo's, wynkelders, pakstore, melkerye, akwakultuur, ens. Die volgende riglyne is bepaal vir die vestiging van landbou-nywerhede:

- Landbou-nywerheidsgebiede behoort ingesluit word in Subkategorie E.a-gebiede.
- Slegs nywerhede wat van die primêre grondstowwe (rouprodukte) in die betrokke omgewing gebruik maak in die vervaardiging/verwerking van produkte behoort toegelaat te word.
- Slegs nywerhede wat vir lewensvatbare landbou en mariene-kweking nodig is behoort geakkommodeer te word.
- Die estetiese gehalte van 'n gebied moet 'n bepalende faktor wees ten opsigte van die skaal en vorm van die nywerheid.
- Nuwe ontwikkelings moet kompakte eenhede uitmaak om onderandere dienste- en infrastruktuur voorsiening te rasionaliseer.
- Waar nywerhede langs vername roetes gebou staan te word behoort aan die vereistes van die verantwoordelike padowerhede voldoen word, veral die standaard norme wat vir toegange en verkeersbeweging toegepas word.
- Ontwikkelings moet ooreenkomstig terrein-spesifieke ontwerp- en beplanningsriglyne uitgevoer word.
- Die beplannings- en ontwerpproses moet onderandere die volgende aanspreek:
  - Argitektoniese ontwerp.
  - Stadsontwerp om 'ruimte' te bou.
  - Materiaal wat gebruik moet word.
  - Omheinings (indien enige).
  - Hoogte en omvang van strukture.
  - Aantal strukture.
  - Landskapering.
  - Voorsiening van toegange, parkering en draairuimtes
  - Advertensietekens.
- Die plasing van geboue op die terrein moet die natuurlike hellings, plantegroei, ens. in ag neem.
- Toepaslike landskaperingstrategieë moet deel uitmaak van ontwikkelingsvoorstelle.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.

#### 5.3.4.2 Ligte nywerheid

Ligte nywerhede wat in landelike gebiede oorweeg kan word moet waardetoevoegend tot die landbou-, marine/vis- en mynboubedryf wees en kan onderandere insluit klein fabriek,

verwerkingsaanlegte, steenmakerye, metaalwerke, akwakultuur, ens.

- Ligte nywerheidsgebiede moet ingesluit word as Subkategorie E.b-gebiede.
- Waar 'n ligte nywerheid saam met 'n ontginningsnywerheid ontwikkel word, bv. waar klei ontgin word en 'n steenmakery voorkom, moet aan alle wetlike regulasies voldoen word en permitte verkry word vir die ontginning van minerale. Sien ook afdeling oor ontginningsnywerhede.
- Slegs nywerhede wat waardetoevoegend tot die landbou-, mariene- en mynbousektore is behoort oorweeg te word.
- Die estetiese gehalte van 'n gebied moet 'n bepalende faktor wees ten opsigte van die skaal en vorm van die nywerheid.
- Nuwe ontwikkelings moet kompakte eenhede uitmaak om onderandere dienste- en infrastruktuur voorsiening te rasionaliseer.
- Waar nywerhede langs vername roetes gebou staan te word behoort aan die vereistes van die verantwoordelike padowerhede voldoen word, veral die standaard norme wat vir toegange en verkeersbeweging toegepas word.
- Ontwikkelings moet ooreenkomstig terrein-spesifieke ontwerp- en beplanningsriglyne uitgevoer word.
- Die beplannings- en ontwerpproses moet onderandere die volgende aanspreek:
  - Argitektoniese ontwerp.
  - Stadsontwerp om 'ruimte' te bou.
  - Materiaal wat gebruik moet word.
  - Omheinings (indien enige).
  - Hoogte en omvang van strukture.
  - Aantal strukture.
  - Landskapering.
  - Voorsiening van toegange, parkering en draairuimtes
  - Advertensietekens.
- Die plasing van geboue op die terrein moet die natuurlike hellings, plantegroei, ens. in ag neem.
- Toepaslike landskaperingstrategieë moet deel uitmaak van ontwikkelingsvoorstelle.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.
- Kleinskaalse omgewings sensitiewe nywerhede ("home-based") is toelaatbaar in die landelike gebied buite Subkategorie E.a-gebiede, mits dit nie 'n negatiewe impak op die oorheersend landelike karakter van sodanige gebied het nie en dit ook 'n bydrae kan lewer tot die bevordering van die toerismepotensiaal en skep van werksgeleenthede.

#### 5.3.4.3 Ontginningsnywerheid (mynbou)

Dit word gemerk dat daar slegs beperkte mineraalbronne binne die studiegebied is wat ontgin kan word. Waar ontginning egter wel moontlik is behoort aansoekers om mynbou-ontwikkeling aan die volgende riglyne te voldoen:

- Ontginningsnywerhede moet ingesluit word as Subkategorie E.d-gebiede.
- Toewysings van grond vir mynbou en groewe in gebiede waar beskermde of omgewings sensitiewe elemente onherstelbaar versteur kan word moet verbied word.
- Na gelang van die verwagte impak en omvang van die voorgestelde mynboubedrywigheid, kan 'n volledige OIB en volle publieke deelname vereis word.
- Die nodige permitte om minerale, klippe en sand te myn, moet kragtens die Wet op Minerale, 1991 (Wet 50 van 1991) van die Departement Minerale en Energie verkry word.
- Aansoekers moet kragtens artikel 15(1)(a)(ii) van die Wes-Kaapse Wet op Beplanning en Ontwikkeling, 1999 aansoek doen om 'n tydelike afwyking om die grond tydelik vir 'n termyn van 10 jaar of 'n verlengde tydperk te benut.
- 'n Omgewingsbestuursprogramverslag moet aan die Departement van Minerale en Energie voorgelê en goedgekeur word voordat mynboubedrywighede kan plaasvind.
- Rehabilitasie van dele van die ontginde gebied moet saam met die mynboubedrywighede plaasvind, veral t.o.v. sand-, klip en gruismynbou. 'n Omgewingsbestuurbeampte moet aangestel word om die rehabilitasie te monitor en finansiële waarborg moet in plek gestel word om die rehabilitasie te doen.

- Voormalige mynbougebiede moet gerehabiliteer word en 'n toepaslike bewaringstatus ontvang indien binne 'n bewaringsgebied geleë.

#### **5.4 RIGLYNE TEN OPSIGTE VAN SPESIFIEKE OPPERVLAK-INFRASTRUKTUUR DIENSTE**

Die volgende algemene beleid behoort ten opsigte van infrastruktuur ontwikkeling in die landelike- en kusgebiede nagevolg te word:

##### **5.4.1 Paaie en parkering, spoorlyne en verkeerswisselaars**

- Alle nuwe paaie moet volgens streng omgewingsbeheer ontwikkel word en rehabilitasie moet plaasvind van alle versteurde gedeeltes.
- Die vernietiging van unieke habitate en verlies van historiese, kulturele en argeologiese terreine moet ten alle koste vermy word indien nuwe paaie gebou word of as bestaande paaie opgradeer word.
- Paaie moet as visuele korridors beskou word en saam met die topografie vloei eerder as oor hellings heen, om landskapskending te vermy.
- Die landskaps/panorama potensiaal van roetes moet in ag geneem word wanneer paaie voorsien of opgradeer word.
- Groot parkeerterreine moet vermy word. Toepaslik geplaaste gedentraliseerde parkeerplekke moet eerder oorweeg word wat afgeskerm word deur plantegroei en landskapering om hulle omgewings- en visuele invloed te minimaliseer.
- 'n Gereelde onderhoudsprogram met stormwaterbestuur behoort ingestel te word vir die onderhoud van alle gruispaaie in die landelike gebied.

##### **5.4.2 Stormwaterbeheer**

- Rivier en stroomlope moet sover moontlik nie gekanaliseer word nie. Vleilande of damme kan gebruik word (as retensiedamme) om vloede te versag.
- Vloedvlaktes moet gebruik word vir natuurlike stormwateropgaring- en wegvoer met die behoud van hulle ekosisteen funksies.
- Waar moontlik moet stormwater in oop gelandskapeerde kanale, of in natuurlike rivier- of stroomlope invloei.

##### **5.4.3 Watervoorsiening**

- Genoegsame varswater moet deurlopend uit opgaardamme vrygestel word om die ekologiese balans van die Bergrivier en die riviermonding te verseker. Die varswaterinvloei verseker dat oormatige souttoestande nie ontstaan nie en dit voer organiese afvalstowwe af wat 'n voedingsbron vir riviermondingsorganismes is.
- Volhoubare waterreserwes behoort bepalend te wees vir die goedkeuring van ontwikkelings en die grootte orde van sodanige ontwikkelings.
- Ontwikkelaars moet voldoende bewys lewer dat toereikende volhoubare waterbron(ne) beskikbaar is, asook die evaluering van die impak van onttrekking vanuit bronne.
- Reservoirs en wateropgaardamme moet so ontwerp word dat dit nie visueel steurend in die landskap is nie en moet na behore deur landskapering afgeskerm word.

##### **5.4.4 Riolverwydering**

- Die bepaling van die Nasionale Waterwet, 1988 m.b.t. riolverwydering en die voorkoming van besoedeling van waterbronne moet streng nagevolg word.
- Riolverwydering mag kragtens die Wet op Gesondheid, 1977 (Wet 63 van 1977) nie 'n gesondheidsgevaar inhou nie.
- Voorsorg moet getref word dat grond rioolwater doeltreffend kan dreineer waar wegsyfer-sanitasiestelsels oorweeg word.
- Grondwater moet gereeld gemonitor word om die gevaar van grondwaterbesoedeling te verhoed. In dié verband moet basislyn-watergegewens reeds voor ontwikkeling plaasvind, verkry word.
- Sorg behoort gedra te word dat rioolsypeling, waar ontwikkelings naby 'n strand, agter die primêre duinstelsel of aanliggend aan 'n rivier en monding toegelaat word nie die

strande, rivier of watergehalte besoedel nie.

#### 5.4.5 Vullisverwydering

- 'n Geïntegreerde vaste afvalbestuursplan moet voorberei word om alle storting binne die gebied te koördineer.
- Die munisipaliteit moet sorg dat alle bestaande- en toekomstige afvalterreine voldoen aan die vereistes van Departement Waterwese en Bosbou, Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998, die Wet op Omgewingsbewing, 1989 en die Nasionale Waterwet, 1998. 'n Permit moet verkry word van Departement Waterwese en Bosbou vir elke afvalstortingsterrein.
- Vaste afval mag nie op natuurreserve of oord-eiendomme gestort word nie.
- Oorlaaistudies moet by alle afvalgenereringsentrums soos oorde en ontspannings-ontwikkelingsentrums geplaas word sodat afval tydelik geberg kan word om op spesifieke tye na die streekfasiliteite vervoer te word.
- Afvalbestuur, m.a.w. afvalskeiding, kompostering en herwinning, behoort aangemoedig te word.

#### 5.4.6 Begraafplase

- Begraafplase moet vir die praktiese, kulturele en ruimtelike behoeftes van plaaslike gemeenskappe voorsiening maak en op sentrale liggings binne landelike gebiede geplaas word, maar verkieslik in stedelike verwante gebiede gekonsentreer wees.
- Toepaslike landskapering wat die omringende omgewing in ag neem moet voorsien word.

### 6. BELEIDSRIGLYNE EN VOORSTELLE VIR STEDELIKE GEBIEDE

Die tweede stel ontwikkelings-en beleidsriglyne het betrekking tot die kleiner ruimtelike beplanningseenhede binne die regsgebied (Oorgangsonne 3), die sogenaamde stedelik-verwante gebiede (subkategorie D.a-D.f). Die volgende stedelik-verwante buurtgebiede is geïdentifiseer:

<i>Buurtgebied:</i>	<i>Ruimtelike beplanningskategorie (RBK):</i>
<input type="checkbox"/> Piketberg	D.b. - Plaaslike hoofdorp
<input type="checkbox"/> Porterville	D.c. - Plaaslike dorp
<input type="checkbox"/> Velddrif/Laaipek	D.c. - Plaaslike dorp
<input type="checkbox"/> Redelinghuys	D.d. - Landelike nedersetting
<input type="checkbox"/> Aurora	D.d. - Landelike nedersetting
<input type="checkbox"/> Eendekuil	D.d. - Landelike nedersetting
<input type="checkbox"/> Wittewater	D.d. - Landelike nedersetting
<input type="checkbox"/> Goedverwacht	D.d. - Landelike nedersetting
<input type="checkbox"/> Dwarskersbos	D.d. - Landelike nedersetting
<input type="checkbox"/> Morawia	D. f. - Plaasnedersetting

#### 6.1 BENADERING

Hieronder sal die verskillende tipes grondgebruike wat wenslik geag word binne die nedersettings bespreek word. Breë riglyne en norme vir elke tipe grondgebruike sal bespreek word. Die doel en aard van die riglyne moet teruggevoer word na een van die oorsake vir die opstel van die ROR naamlik: 'n gebrek aan riglyne en norme waarvolgens 'n ontwikkelingsvoorstel beoordeel kan word.

Om die risiko van 'verkeerde' en gebrekkige *ad hoc*-besluite uit te skakel is dit nodig dat hierdie plan riglyne en norme bevat wat as raamwerk sal dien waarbinne voorstelle beoordeel kan word. Dit sal dien as 'n riglyn waarvolgens ontwikkelaars effektief kan beplan, plek-spesifieke beplanning kan toepas en aanvaarbare en onvolledige aansoeke uitgeskakel kan word. In 'n groot mate is die riglyne gebaseer op die plasingsfaktore wat van toepassing is by onderskeie grondgebruike.

Daar is, waar moontlik, van die eienskappe van bestaande projekte, hetsy swak of goeie

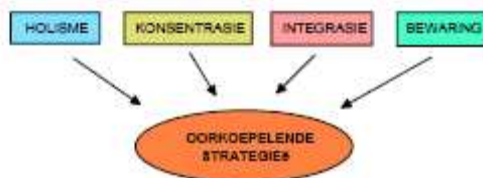
eienskappe, gebruik gemaak om die riglyne op te stel. Waarnemings van ontwikkeling in die reggebied deur beide die konsultantespan en amptenare van die Munisipaliteit het ook 'n goeie basis gevorm om riglyne op te stel. Die beleidsriglyne en norme wat hieronder gestel word vir verskillende grondgebruike moet dus gesien word as riglyn wat die mees wenslikste daarvoor beskou word.

Ten opsigte van die bepaling van beleidsriglyne is dit eerstens noodsaaklik om 'n aantal kern strategieë te bepaal waarvolgens nedersettings in die algemeen gestruktureer kan word en wat die basis van 'n beplanningskonsep sal vorm. Ten einde te voldoen aan die beginsel van plek-spesifieke kenmerke van nedersettings sal voorstelle vir elke nedersetting individueel bepaal word, maar in die lig van integrasie word algemene beleidsriglyne vir verskillende grondgebruike bepaal. Dit sal ook die toepassing en implementering van ontwikkelingsriglyne vergemaklik. Daar sal nogtans gefokus word op die oorhoofse doelwitte van integrasie tussen nedersettings en geïntegreerde hulpbronbenutting.

### 6.1.1 Die beplanningskonsep

Die ROR maak gebruik van 'n aantal saamgestelde strategieë om 'n toepaslike breë benadering tot stedelike ontwikkeling daar te stel, wat inderware konseptuele struktuur-elemente of ontwerp oplossings is om probleme die hoof te bied en 'n fisiese omgewing daar te stel wat 'n waardige leefwyse sal bevorder. Die volgende oorkoepelende strategieë lê die grondslag van die voorgestelde raamwerk:

**Figuur 2: Strategieë vir die bepaling van 'n beplanningskonsep**



**Holisme:** 'n Nedersettings behoort uit 'n geïntegreerde struktuur van komplekse, funksionerende sisteme en onderling geskakelde komponente te bestaan. Dit behoort meer as net 'n funksionele habitat te wees; dit moet 'n plek van samekoms van mense wees om geleenthede vir woon, werk en ontspanning te benut. Ruimtelike beplanning moet dus nie in isolasie beskou word nie, maar vereis 'n holistiese geheelbeeld waarbinne die totale bestaansmilieu van die nedersetting aangespreek word.

**Konsentrasie:** Konsentrasie beteken om aktiwiteite binne 'n gedefinieerde ruimte te konsentreer. As sodanig word mense en aktiwiteite nader aan mekaar gebring, wat bydra tot die meer effektiewe gebruik van hulpbronne soos stedelike- en landelike grond, bou materiale, alle vorme van energie en kapitaal. Die resultaat is 'n kompaktheid van die nedersetting eerder as stedelike spreid wat duur en verkwistend van aard is.

**Integrasie:** Wat nou verband hou met konsentrasie is die strategie om 'n verskeidenheid van aktiwiteite en grondgebruike binne dieselfde ligging te oorleg of te integreer. Dit het 'n groter mate van gemeenskaplike sosiale-, politieke- of ekonomiese ondersteuning tussen aktiwiteite tot gevolg. Die fisiese manifestasie van die strategie is 'n meer koherente en ononderbroke dorpstruktuur. Dit dra ook daartoe by om 'n meer effektiewe en ondersteunende omgewing te skep wat toegang na geleenthede vir die arm gedeeltes van gemeenskappe makliker maak. Die integrasie van stedelike en landelike funksies kan ook uit hierdie strategie aangespreek word.

**Bewaring:** Die beeld en identiteit van nedersettings word beïnvloed deur die kwaliteit van die omgewing wat beide 'n visuele en funksionele komponent het. Hierdie kwaliteit moet beskerm en versterk of uitgebou word om 'n volhoubare omgewing te verseker. Die vorm en uitbreiding van 'n nedersetting sal altyd as grondslag hê die bewaring van:

- die natuurlike omgewing met sy unieke landskappe en sensitiewe ekologiese balanse.
- geboue, historiese elemente en stedelike ruimtes wat deel vorm van die kulturele erfenis van die nedersetting.

Bewaring moet altyd beskou word as 'n dinamiese aksie gegrond op strategiese keuses oor wat bewaar moet word en waarom. Daar moet verder 'n aangaande evaluering wees van die

elemente van die omgewing wat bewaar moet word en die manier waarop die bewaring moet geskied.

## 6.2 DETAIL BEPLANNINGSBELEID EN VOORSTELLE

Binne die konteks van die voorafgaande is dit nou moontlik om die toekenning van beskikbare en ontwikkelbare grond aan die verskillende grondgebruik komponente, wat vir toekomstige uitbreiding binne nedersettings benodig word, te doen. Maar eers is dit nodig om 'n aantal algemene beleidsaspekte te bepaal vir die voorsiening van grondgebruike binne nedersettings. Toelaatbare gebruike binne elke grondgebruik komponent sal ook, waar toepaslik, bespreek word.

Verder is dit die bedoeling om plek-spesifieke liggingsvoorstelle vir grondgebruike binne elk van die nedersettings (stedelik-verwante buurtgebiede) te bepaal. Daar moet gelet word op die feit dat alle grondgebruike nie noodwendig in elke nedersetting toelaatbaar sal wees nie. Voorstelle moet dus saamgelees word met die ruimtelike planne vir elke buurtgebied.

### 6.2.1 Algemene stedelike ontwikkeling

Ten einde die behoud van die estetiese kwaliteite van nedersettings te verseker is dit noodsaaklik dat gebiede beskerm word van ongevreemde ontwikkeling wat die natuurlike attraksies negatief sal beïnvloed. Alhoewel dit 'n gegewe feit is dat voorsiening gemaak moet word vir die groei van stedelike gebiede om in die behoeftes van bestaande en toekomstige generasies te voldoen, moet die bestuur van hierdie groei voorrang geniet. Hier is dit van belang om stedelike kruip en lintontwikkeling te voorkom deur die beskerming van produktiewe landbougrond, natuurgebiede, ontspanningsruimtes, ekologiese sensitiewe gebiede en rivierstelsels aan die hand van 'n geïntegreerde stedelike struktuur wat aanpas by en die beste gebruik maak van die bestaande stedelike- en natuurlike eienskappe in die gebied. Die volgende algemene riglyne behoort te geld:

- Stadskruip behoort voorkom te word deur verdigting en die daarstelling van 'n stedelike soom/rand waarbuite die landbou en natuurgebiede veilig en ongehinderd kan funksioneer.
- Stedelike verdigting moet plaasvind deur 'n proses van invulling, hoër residensiële digtheid en maksimale benutting van bestaande grondgebruikgeleenthede binne die nedersettingstruktuur.
- Alle nuwe ontwikkelings behoort beoordeel te word op grond van die feit dat hulle geakkommodeer kan word binne die bestaande dra-kapasiteit van die dienstenetwerk.
- "Groen stroke" tussen bestaande nodusse moet behou word deur ontwikkeling te beperk en dus die landelike karakter van die gebied te behou.
- Lintontwikkeling behoort so ver moontlik verhoed te word deur streng beheer toe te pas. Ontwikkeling moet sover moontlik gekonsentreer word in nodusse
- Slegs ontwikkeling wat die landelike atmosfeer sal versterk en die ekonomiese mededingende potensiaal van die gebied sal bevoordeel, moet toegelaat word.
- Grondgebruikbeperkings (erfgroottes, dekking en bulk faktore) moet hersien word ten einde by veranderende omstandighede aan te pas.
- Ontwikkeling op hellings steiler as 1:4, onder die hoogwatermerk langs die kuslyn, onder die 1:50 jaar vloedlyn, op ekologies sensitiewe gebiede of teenaan berghange is ongewens.

### 6.2.2 Behuising

Behuising beslaan normaalweg meer as 80% van die beboude omgewing en is sekerlik die belangrikste komponent van die stedelike beplanningsproses. Behuising is een van die vormgewende elemente van die ideale dorpsvorm, waarna gestreef word. Gevolglik kan die behuisingsvraag slegs op 'n verantwoordelike manier aangespreek word indien dit binne 'n breër ontwikkelingsraamwerk plaasvind wat gerig is op die realiteite van die konteks.

#### 6.2.2.1 Algemene beleidsriglyne

Sedert die bekendstelling van die staat se nuwe behuisingsbeleid is die behoefte om behuisingsontwikkeling te bespoedig 'n prioriteit op nasionale, provinsiale sowel as plaaslike

vlak. Ontwikkeling, veral in die lae-inkomste (bekostigbare) segment, was egter tot op hede nie orals bevredigend nie en munisipaliteite word deurgaans aangemoedig om op alle vlakke 'n leidende rol hier te speel. Die missie vir die Raad in dié opsig moet dus wees om 'n groei-omgewing daar te stel wat die lewenskwaliteit van al die inwoners verbeter deur 'n behuisingsbeleid wat komprehensiewe, ordelike en effektiewe behuisingsontwikkeling verseker.

So 'n beleid moet verseker dat almal:

- die geleentheid sal hê om voldoende skuiling op 'n permanente basis te bekom;
- die geleentheid gegun sal word oor die keuse om te besit of te huur asook die tipe en grootte van strukture wat hulle verkies en/of kan bekostig;
- die geleentheid sal hê om te vorder tot 'n hoër standaard en/of bestaande standaarde te verhoog soos dit meer bekostigbaar raak vir individue;
- toegang tot informasie sal hê met betrekking tot toetreding tot enige van die beskikbare behuisingsopsies.

Die onderliggende algemene beleidsbeginsels word beskou as aanvullend tot die Behuisings Vestigingsbeleid opgestel deur die Raad met die doel om behuisingsvoorsiening in Bergrivier se regsgebied te lei en rig:

- Die Grondwet identifiseer behuisings as 'n basiese menslike behoefte. Die Munisipaliteit moet hom deurgaans beywer om inisiatiewe aan te moedig en te ondersteun wat kan lei tot effektiewe toegang na behuisings.
- Alle behuisingsinisiatiewe en ontwikkelingsprogramme behoort in ooreenstemming te wees met Nasionale- en Provinsiale Behuisingsbeleid- en Ontwikkelingsprogramme.
- Dit is noodsaaklik dat 'n holistiese benadering ten opsigte van die beplanning van en implementering van behuisingsontwikkelingsprogramme gevolg word om 'n volhoubare, stabiele en sosiaal-ekonomiese geïntegreerde gemeenskap (wat in die vooruitsig gestel word) te verseker.

Volhoubaarheid en stabiliteit in die voornoemde konteks beteken dat die nuut gevestigde gemeenskap selfonderhoudend sal wees met 'n verbetering van hulle bestaande lewenstandaard, sonder benadeling van die bestaande groter gemeenskap. Ontwikkeling behoort dus nie net beperk te wees tot die voorsiening van gedienste erwe en huise nie, maar behoort ook die voorsiening van alle noodsaaklike dienste, fasiliteite, geriewe en werksgeleenthede voort te help.

- Die verdigting van bestaande ontwikkelde areas behoort, waar dit moontlik en prakties uitvoerbaar is, gebruik word as meganisme om die integrering van die stedelike struktuur te bereik.
- Alle huishoudings in die gebied behoort die geleentheid gegun te word om residensiële strukture te besit/huur wat voldoende beskerming teen die elemente verseker, asook privaatheid verseker. Permanensie van bewoning behoort verseker te word deur gewaarborgde besitreg.
- Die minimum vlak van dienslewering behoort die voorsiening van drinkbare water, riool (sanitasie), vullisverwydering en huishoudelike elektrisiteitsvoorsiening, soos in die vooruitsig gestel in die nasionale en provinsiale beleidsriglyne, in te sluit.
- Alle behuisingsontwikkelingsprogramme wat toegespits is op die lae inkomste gemeenskappe behoort trou te bly aan die beginsel dat ontwikkeling deur die gemeenskap gedryf moet word. Die munisipaliteit moet, waar hy dit noodsaaklik ag as katalis vir behuisingsprojekte optree waarna dit deur die gemeenskap self gedryf moet word.
- Die betrekking van die gemeenskap by behuisingsontwikkeling behoort voorafgegaan te word deur bemagtiging en die opbou van gesonde verhoudings met ander insethouers. Bemagtiging behoort verder in te sluit:
  - Die oordrag van vaardighede, kapasiteitsbou, opwaartse mobiliteit en bemagtiging deur kennis.
  - Die vestiging van ondersteunende inisiatiewe en strukture wat daarop toegespits is om mense in staat te stel om hulle eie ekonomiese bemagtiging te dryf.
  - Die aanmoediging van gemeenskapsontwikkelingsforums wat huiseienaarskap sowel as opvoeding oor huiseienaarskap sal bevorder.
  - Die munisipaliteit en ander rolspelers, betrokke by behuisingsontwikkeling, behoort op 'n

deurlopende basis inisiatiewe aan te help om finansiële en ander hulpbronne van die gemeenskap, private sektor en staat, toeganklik te maak.

- Behuisingsontwikkeling behoort te streef om volhoubare ekonomiese groei in die dorp te stimuleer.
- Die rol van vroue in die behuisingsproses behoort deurlopend erken en aangemoedig te word.
- Die private sektor behoort in staat gestel te word en aangemoedig te word om aktief die behuisingsbeleid te ondersteun deur:
  - Bekostigbare en innoverende ontwerp en beplanning.
  - Lewensvatbare finansieringsmeganismes (ontsluiting van finansiering vir alle sektore).
  - Produktiewe, permanente werkskeppingsprogramme.
  - Opleiding.
  - Programme wat die ontwikkeling van opkomende entrepreneurs ondersteun.
  - Investerings in kommersiële/sake geleenthede.
- Om koste-effektiewe behuisingsontwikkeling te verseker behoort meganismes geskep te word wat deurlopend alle beplannings- en ingenieur standarde, administratiewe prosedures sowel as konstruksie metodes nagaan.
- Behuisingsontwikkelingsprogramme behoort 'n reeks behuisingsopsies daar te stel wat nie net 'n keuse aan begunstigdes bied nie, maar ook aanvaarbaar en bekostigbaar is.
- Die munisipaliteit behoort op 'n deurlopende basis behuisingsprogramme-, en ondersteunende maatreëls en inisiatiewe te bevorder deur 'n publieke bewusmakingsveldtog.

#### 6.2.2.2 Lae-digtheid residensiële gebiede

Lae digtheid residensiële gebiede word oorheers deur enkel residensiële ontwikkelings en verwante gebruike.

##### (a) Beleidsriglyne

Die volgende algemene beleidsriglyne behoort te geld:

- Alle ontwikkelingsvoorstelle behoort, waar dit vereis word, onderhewig te wees aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewing, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).
- In die algemeen behoort enkel residensiële erwe eers voorsien te word wanneer die hoeveelheid vakante erwe in die onderskeie wyke benede die ekwilibrium van 30% daal.
- Gemiddelde digthede in bestaande en voorgestelde enkel residensiële gebiede moet in konteks bly met die gevestigde digtheidskarakter van die omgewing en nie dramaties daarvan afwyk nie.
- Medium- tot hoëdigthede vir groep-, woonstel- en trosbehuisingsontwikkelings mag in spesiale gevalle oorweeg word, waar die meriete daarvan duidelik is, soos bv. naasliggend of naby sentrale sakegebiede, of buurtsentrums, teen publieke oopruimtes, langs hoof toegangsroetes, ens.
- Inheemse habitatte en historiese of ander bewarenswaardige omgewings behoort nie geskend te word nie.
- 'n Hoë argitektoniese- en estetiese behuisingsstandaard behoort daargestel te word.
- Enkelresidensiële ontwikkeling op hellings steiler as 1:4 is ongewens.
- Daar moet gestreef word daarna om alle eenhede van konvensionele rioolstelsels te voorsien, maar sou septiese tenks of ander stelsels oorweeg word, behoort dit slegs toegelaat te word mits voldoende bewys aan die Raad gelewer is dat die nodige grond- en hidrologiese toetse gedoen is en dat grondwater, akwifers, riviere en vleilande nie daardeur besoedel sal word nie.
- Geen enkelresidensiële ontwikkeling behoort op voorduide of onder die hoogwatermerk toegelaat te word nie.
- Toepaslike gelandskapeerde publieke oopruimtes behoort funksioneel in alle ekstensiewe enkel residensiële ontwikkelings voorsien te word.
- Ontwikkeling moet beperk word tot gebiede wat geormerk is vir enkelresidensiële ontwikkeling en tot die stedelike rand.

□ Ontwikkelings wat aanliggend tot panoramiese roetes gebou word, moet sensitief ontwerp word sodat dit nie afbreek doen aan die toerisme/eko-potensiaal van sodanige roete(s) nie.

Die ligging van bekostigbare behuisingsprojekte neem in belangrikheid toe soos verstedeliking die vraag laat toeneem na geskikte persele vir sulke projekte. Die uitdaging lê daarin om geskikte gebiede te identifiseer wat, terwyl dit die behoefte van toekomstige inwoners in nuwe ontwikkelings bevredig, 'n minimale impak op omliggende nedersettings en beplande grondgebruik sal hê. In die keuse van sulke gebiede is dit dus van belang dat sekere kriteria in aanmerking geneem moet word:

*1. Die grootte van vestigingsgedeeltes:*

- Moet groot genoeg wees om 'n lewensvatbare gemeenskap te akkommodeer. Hierdeur word bedoel dat genoeg mense in 'n area gehuisves moet word om basiese gemeenskapsdienste soos byvoorbeeld 'n crèche, skool en kliniek te kan ondersteun;
- Te groot gebiede is nie wenslik nie aangesien dit meestal op die periferie van die dorpsgebied geplaas moet word, vêr van werk- en ander geleenthede;
- Moet verkieslik in verband staan met die vraag na werksgeleenthede in die gebied.

*2. Afstand vanaf werksgeleenthede:*

- Ritte na die werksplek maak 'n groot gedeelte uit van die vervoerkoste van lae-inkomste werkers en ritafstande moet beperk word tot 'n minimum.

*3. Afstand vanaf gemeenskapfasiliteite:*

- Terwyl die werksrit die primêre las is, moet skole, winkels en ander fasiliteite ook meer geredelik toeganklik wees vir inwoners van lae inkomste gemeenskappe.

*4. Besikbaarheid van publieke vervoer:*

- Hierdie faktor word van kardinale belang vir daardie gebiede wat geleë is buite stapafstand na gewenste bestemmings. Die nabyheid aan bus- en treinroetes vorm in streekverband een van dié kriteria, terwyl op plaaslike vlak die bestaan van voldoende toegangsroetes, van voldoende standaard, baie belangrik is vir taxi vervoer. (Bus- en treinroetes speel 'n minder belangrike rol in Bergrivier)

*5. Eienaarskap van grond:*

- Dit beïnvloed die spoed van behuisingslewering sowel as die koste daarvan;
- Die verkieslike opsie is grond in staats-/owerheidsbesit waar finansiële kostes gewoonlik laer is;
- Onteïening van privaatgrond het duur en uitgerekte prosedures tot gevolg.

*6. Fisiiese eienskappe:*

- Helling: moet gelykmatig wees om konstruksiekoste tot 'n minimum te beperk en dreinerings te ondersteun;
- Bodemgesteldheid: moet geskik wees vir die bou van strukture, paaie, die maklike installering van dienste en doeltreffende dreinerings;
- Dreinerings: moet maklik kan dreineer; lae erosie potensiaal;
- Plantegroei: minimum inheemse en bedreigde spesies.

*7. Besikbaarheid en koste van dienste:*

- Die voorsiening van elementêre dienste as 'n minimum vereiste vir die gesondheid en veiligheid van enige gemeenskap. Die onvermoë om hierdie dienste teen 'n billike koste te voorsien sal die oorweging van 'n spesifieke perseel uitsluit.

*8. Impak op die omgewing:*

Natuurlike omgewing:

- Die konsep van omgewingsbewaring is gewoonlik nie 'n prioriteit vir armes in lae-koste nedersettings nie, en die verantwoordelikheid om die potensiele impak op ekologiese sensitiewe areas te bepaal berus dus by die ontwikkelaar/plaaslike owerheid;
- Formele dienstevoorsiening dra by om besoedeling te beheer.

Stedelike omgewing:

- Die vestiging van nuwe inwoners moet oordeelkundig geskied met inagneming van verskillende waardes, kulture en norme binne 'n bestaande area wat wrywing kan veroorsaak. Daar moet gepoog word om die impak op gevestigde regte tot 'n minimum te beperk.

9. *Aanneemlikheid van die perseel vir die betrokke gemeenskap:*

- Omvattende onderhandelings en konsultasie word benodig om die behoeftes van beïnvloede gemeenskappe te bepaal en om hulle insette t.o.v. die ligging van persele te bekom;  
- Waar die verskuiwing van 'n gemeenskap ter sake is, moet dit voorafgegaan word deur ekstensiewe publieke deelname.

### (c) Toelaatbare gebruike

Enkel residensiële gebruike behoort die primêre gebruik te wees in gebiede wat vir lae digtheid residensiële ontwikkeling geoormerk is. Ander verwante gebruike wat wel oorweeg kan word sluit in:

*Residensiël:* Groep-, woonstel- en trosbehuisingsontwikkelings mag in spesiale gevalle oorweeg word, waar die meriete daarvan duidelik is, soos bv. naasliggend of naby SSK's, of buurtsentrums, teen publieke oopruimtes en langs hoof toegangsroetes.

*Sakegebruike:* Selsentrums of hoekwinkels op hoogs toeganklike posisies kan toegelaat word mits dit esteties ontwerp is om in te skakel by die oorheersend residensiële karakter. Beroepsbeoefening vanaf die woning kan toegelaat word, mits dit voldoen aan alle vereistes van die Skemaregulasies.

Voorts kan toerisme sakebedrywe langs vername toeriste roetes oorweeg word, maar elke aansoek behoort op eie meriete oorweeg te word. Toerismesakebedrywe omsluit toerisme-akkommodasiegeriewe soos gastehuse, bed-en-ontbytondernemings, selfsorgeenhede en "backpackers" instellings, en ander gebruike wat na die mening van die Raad toerisme-verwant is. Dit kan ondermeer insluit geskenkwinkels, kuriowinkels, restaurante, pad/plaasstalle, vulstasies en informele handelsgebiede, aandenkingwinkels, plaaslike kunswerk-winkels, kunsateljees, reisagentskappe, toerisme inligtingsentrum, snuisterywinkels, antieke ware winkels, toerondernemings, ens. In die geval van toerondernemings sluit dit nie die stalling van toerbusse en ander toervoertuie in nie.  
*Institusioneel -en gemeenskapsgebruike:* Plaaslike woonbuurtfasiliteite soos bewaar-en kleuterskole, dagsorgsentrums, crèches, klinieke, aftree-oorde/ouetehuse en kerke kan voorsien word. Die plasing van hierdie gebruike moet sentraal wees en toeganklik ten opsigte van woonbuurte.

*Plaaslike owerheidsgebruike:* Kleinskaalse plaaslike owerheidsgebruike wat normaalweg met residensiële ontwikkelings geassosieer word, soos substasies, pompstasies en klein reservoires/waterstoor fasiliteite, kan voorsien word.

*Vervoergebruike:* Bus-en taxi stopplekke kan oorweeg word op hoof toegangsroetes en by intensiewe-gebruiksnodusse.

### 6.2.2.3 Medium tot hoë digtheid residensiële gebiede insluitend gebiede geoormerk vir ouetehuse/aftreeoorde

#### (a) Beleidsriglyne

- Alle ontwikkelingsvoorstelle behoort, waar dit vereis word, onderhewig te wees aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewing, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).
- Gemiddelde digthede en hoogtes behoort in ooreenstemming te wees met die vereistes van die Skemaregulasies en behoort die karakter van die omgewing te komplimenteer.
- Medium- tot hoër digtheidsontwikkelings op hellings steiler as 1:4 is ongewens.
- Alle ontwikkelings behoort in te skakel by 'n konvensionele rioolstelsel of 'n stelsel wat omgewingsvriendelik is en aan alle funksionele en gesondheidsvereistes voldoen.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die

omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.

- Inheemse habitate en historiese of ander bewarenswaardige omgewings behoort nie geskend te word nie.
- Geen medium- tot hoë digtheid residensiële ontwikkeling behoort op voorduine, onder die 1:50 jaar vloedlyn of onder die hoogwatermerk toegelaat te word nie.
- Toepaslike gelandskapeerde oopruimtes behoort in alle ontwikkelings voorsien te word.
- Ontwikkeling behoort beperk te word tot gebiede wat geoormerk is daarvoor.
- Terreinontwikkelingsplanne/'n argitektoniese handleiding behoort opgestel te word vir nuwe ontwikkelings ten einde te verseker dat 'n hoogstaande esteties aanvaarbare voorkoms, wat simpatiek teenoor aanliggende geboue en algemene stedelike karakter is, bestaan.
- Toepaslike landskaperingstrategieë moet deel uitmaak van ontwikkelingsvoorstelle.
- Ontwikkelings wat aanliggend tot panoramiese roetes gebou word, moet sensitief ontwerp word sodat dit nie afbreek doen aan die toerisme/eko-potensiaal van sodanige roete(s) nie.

#### (b) Toelaatbare gebruike

Medium tot hoë digtheid behuising behoort die primêre gebruik te wees. Ander verwante gebruike wat wel oorweeg kan word sluit in:

*Residensiële:* Residensiële gebruike sluit in die volle spektrum van medium/hoë digtheidsbhuisingstipes, naamlik groepsbhuising, duplexbhuising, trosbhuising, woonstelle of 'n kombinasie van voorgenoemde. Die voorsiening van gastehuse kan oorweeg word mits dit voldoen aan alle vereistes van die Skemaregulasies. Elke ontwikkelingsaansoek behoort egter op eie meriete oorweeg te word.

*Institusionele- en gemeenskapsgebruike:* Gebruike wat toelaatbaar is sluit in behuising vir bejaardes soos aftree-orde of ouetehuse. Die volgende kriteria sal oorwegend geld indien die posisie van sulke persele oorweeg word:

- 'n ligging met goeie toeganklikheid na ander gebruike soos sake, kerke, passiewe ontspanningsruimtes en dies meer; en
- 'n terrein met minimale helling.

Fasiliteite wat direk in verband staan met behuising vir bejaardes soos klinieke, versorgingsfasiliteite, kerke/kerksale, ens. kan ook oorweeg word.

*Sakegebruike:* Die voorsiening van sakegebruike is nie wenslik nie maar toelaatbaar op 'n nodus-grondslag onderworpe aan alle vereistes van die Skemaregulasies.

*Plaaslike owerheidsgebruike:* Kleinskaalse plaaslike owerheidsgebruike wat normaalweg met residensiële ontwikkelings geassosieer word, soos substasies, reservoirs en pompstasies kan, voorsien word.

*Vervoergebruike:* Bus-en taxi stopplekke kan oorweeg word op hoof toegangsroetes en by intensiewe-gebruiksnodusse.

#### 6.2.2.4 Spesiale medium-hoë digtheid residensiële gebiede

##### (a) Beleidsriglyne

- Alle ontwikkelingsvoorstelle behoort, waar dit vereis word, onderhewig te wees aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewing, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).
- Gemiddelde digthede en hoogtes behoort in ooreenstemming te wees met die vereistes van die Skemaregulasies en die karakter van die omgewing komplimenteer.
- Spesiale medium-hoë digtheidsontwikkelings op hellings steiler as 1:4 is ongewens.
- Alle ontwikkelings behoort in te skakel by 'n konvensionele rioolstelsel of 'n stelsel wat omgewingsvriendelik is en aan alle funksionele en gesondheidsvereistes voldoen.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.
- Inheemse habitate en historiese of ander bewarenswaardige omgewings behoort nie geskend te word nie.
- Geen spesiale medium-hoë digtheidsontwikkeling behoort op voorduine, onder die 1:50 jaar vloedlyn of onder die hoogwatermerk toegelaat te word nie.

- Toepaslike gelandskapeerde oopruimtes behoort in alle ontwikkelings voorsien te word.
- Ontwikkeling behoort beperk te word tot gebiede wat geormerk is daarvoor.
- Terreinontwikkelingsplanne/ 'n argitektoniese handleiding behoort opgestel te word vir nuwe ontwikkelings ten einde te verseker dat 'n hoogstaande esteties aanvaarbare voorkoms, wat simpatiek teenoor aanliggende geboue en algemene stedelike karakter is, daargestel word.
- Toepaslike landskaperingstrategieë moet deel uitmaak van ontwikkelingsvoorstelle.
- Ontwikkelings wat aanliggend tot panoramiese roetes gebou word, moet sensitief ontwerp word sodat dit nie afbreek doen aan die toerisme/eko-potensiaal van sodanige roete(s) nie.

#### (b) Toelaatbare gebruike

Dit word voorgestel dat hoofsaaklik toeristeverwante gebruike in die spesiale medium-hoë digtheid behuisingsgebiede toegelaat sal word met die klem op vakansie huisvesting, wat insluit:

- gastehuse
- lodges/hotelle
- vakansiewoonstelle
- groepsbehuising
- trosbehuising

Elke ontwikkelingsaansoek behoort egter op eie meriete oorweeg te word.

### 6.2.3 Sake-ontwikkeling

Sakegebruike is weens die hoë grondopbrengspotensiaal die intensiefste vorm van grondgebruik, veral in die sentrale gedeelte van nedersettings waar die grootste konsentrasie van sakefunksies gekonsentreer is, maar ook binne woonbuurte.

#### 6.2.3.1 Sentrale Sakekerne (SSK's)

##### (a) Beleidsriglyne

- Alle ontwikkelingsvoorstelle behoort, waar dit vereis word, onderhewig te wees aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewaring, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).
- Hersiening van die afbakening van die sakekern behoort oordeelkundig te geskied sodat 'n nodale en sterk kern behou word.
- Ontwikkeling van sake-aktiwiteite behoort uit 'n estetiese, visuele sowel as fisiese oogpunt die sentrale sakekern stadsvorm te bevorder.
- Gemiddelde digthede en hoogtes behoort in ooreenstemming te wees met die vereistes van die Skemaregulasies en die karakter van die omgewing komplimenteer.
- Toepaslike gelandskapeerde oopruimtes (harde- of sagte oopruimtes afhangende van plek-spesifieke omstandighede) behoort voorsien te word.
- Voorkeurbenutting van ouer stedelike vervalsones van SSK's vir stedelike hernuwing en as uitbreiding van SSK's.
- Die duidelike afbakening van informele sakeruimtes is gewens.
- Voldoende en sentrale parkering behoort vir alle sakebedrywe voorsien te word.
- Alle ontwikkelings behoort in te skakel by 'n konvensionele rioolstelsel.
- Sakeregte behoort op 'n sinvolle en geprogrammeerde wyse in dorpskerne vrygestel te word.
- Terreinontwikkelingsplanne behoort opgestel te word vir nuwe ontwikkelings ten einde te verseker dat 'n hoogstaande esteties aanvaarbare voorkoms, wat simpatiek teenoor die aanliggende karakter en aktiwiteite is, daargestel word.

##### (b) Toelaatbare gebruike

*Sakegebruike:* Alle tipes van sakegebruike is toelaatbaar in die SSK's mits dit argitektonies en esteties inskakel by die omgewingskarakter en die meriete daarvan bewys kan word. Dit moet ook voldoen aan alle vereistes van die Soneringskemaregulasies.

*Residensieel:* Die vestiging van medium-tot hoë digtheid behuising word as 'n sentrale

element van die SSK beskou. 'n Kombinasie van residensiële gebruike en sake word aanbeveel, maar die primêre gebruik behoort ten alle tye sake te bly.

*Institusioneel -en gemeenskapsgebruike:* Fasiliteite soos gemeenskapsale en kerke wat in die historiese sakegebiede geleë is, is toelaatbaar. Onderwysinstellings behoort vanweë die intinsiteit van verkeersbeweging nie in die SSK's oorweeg te word nie. Sulke fasiliteite moet liefs op die periferie of in woonbuurte geplaas te word.

*Owerheidsgebruike:* Alle tipes publieke owerheidsgebruike is toelaatbaar.

Owerheidsgebruike soos munisipale werksplase, store, ens. moet egter verkieslik nie om die maksimumgrondwaarde-interseksie van die SSK geleë wees nie.

### 6.2.3.2 Sakegebruike in woonbuurte

Afgesien van die SSK's is daar ook 'n behoefte aan 'n hiërargie van sakegebruike in die onderskeie woonbuurte om in daaglikse verbruikersbehoefes te voorsien. Hierdie woonbuurte benodig egter nie volwaardige sentrale sakegebiede nie as gevolg van die beperkte koopkrag.

#### (a) Beleidsriglyne

- Alle ontwikkelingsvoorstelle behoort, waar dit vereis word, onderhewig te wees aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewing, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).
- Woonbuurt/selsentrums behoort sentraal tot voorgestelde nuwe -en bestaande woongebiede en op die kruising van hoof versamelroetes geplaas te word.
- Sorg moet gedra word dat die sakegebruike wat in woonbuurtsentrums vestig nie daartoe bydra dat die SSK's van dorpe 'doodloop' nie en die omvang van woonbuurtsentrums moet in verhouding staan tot die gedesentraliseerde ligging. Gesonde kompetisie behoort egter ten alle tye aangemoedig te word.
- Gemiddelde digthede en hoogtes behoort in ooreenstemming te wees met die vereistes van die Skemaregulasies en die karakter van die omgewing komplimenteer.
- Die karakter en argitektuur van sodanige sake-ontwikkeling behoort beperk te word om in te skakel by die omgewingskarakter.
- Toepaslike gelandskapeerde oopruimtes (harde- of sagte oopruimtes afhangende van plek-spesifieke omstandighede) behoort in alle ontwikkelings voorsien te word.
- Alle ontwikkelings behoort in te skakel by 'n konvensionele rioolstelsel.
- Terreinontwikkelingsplanne behoort opgestel te word vir nuwe ontwikkelings ten einde te verseker dat 'n hoogstaande esteties aanvaarbare voorkoms, wat simpatiek teenoor die aanliggende karakter en aktiwiteite is, daargestel word.

#### (b) Toelaatbare gebruike

*Residensiël:* Residensiële gebruike is toelaatbaar mits sakegebruike die primêre gebruik bly.

*Sakegebruike:* Sakegebruike wat normaalweg met woonbuurte geassosieer word sal toelaatbaar wees, insluitend woonbuurtsentrums, geriefs-en hoekwinkels, kantoorruimtes, ens. Elke aansoek sal egter op eie meriete oorweeg moet word met die inagnome van onder andere estetiese ontwerp, verkeersopwekking en parkering en inskakeling by die oorheersend residensiële karakter.

*Plaaslike owerheidsgebruike:* Kleinskaalse owerheidsgebruike wat normaalweg geassosieer word met residensiële ontwikkelings, soos substasies, sateliet poskantore, vullisherwinningspunte, kan op toepaslike liggings en waar dit toeganklik is oorweeg word.

### 6.2.3.3 Toeriste-verwante-sakegebruike

Ten einde die groeiende toeriste sektor verder te stimuleer word voorgestel dat toeriste-verwante sake langs vername toeriste roetes kan vestig. 'n Perseel en/of gebou kan dan ingerig word vir die doeleindes van 'n sake-aktiwiteit wat deur die toeris besoek kan word en oor die algemeen toerisme sal bevorder en wat beskou kan word as synde aanverwant tot die toerismebedryf.

#### (a) Beleidsriglyne

- Sake-aktiwiteit wat deur die toeris besoek kan word en oor die algemeen toerisme sal bevorder en wat beskou kan word as synde aanverwant tot die toerismebedryf is

toelaatbaar.

- Geen supermarkte of soortgelyke winkels wat eintlik in 'n dorp se sakekern tuishoort, sal in dié gebiede toelaatbaar wees nie. Hierdie uitgangspunt behoort daartoe by te dra dat groei in die sakekerns van dorpe versterk sal word deurdat die uitvloeï van koopkrag na sentrums buite die dorp verhoed word.
- Die estetiese gehalte van 'n gebied moet 'n bepalende faktor wees ten opsigte van die skaal en vorm van die ontwikkeling.
- Daar moet aan die vereistes van die verantwoordelike padowerhede voldoen word.
- Ontwikkelings behoort ooreenkomstig plek-spesifieke ontwerpriglyne beplan te word.
- Die beplannings- en ontwerpproses moet onderandere die volgende aanspreek:
  - Argitektoniese ontwerp.
  - Stadsontwerp om 'ruimte' te bou.
  - Materiaal wat gebruik moet word.
  - Omheinings (indien enige).
  - Hoogte en omvang van die strukture.
  - Aantal strukture.
  - Landskapering.
  - Voorsiening van toegange en parkering
  - Advertensietekens.
- Die geboue-kompleks moet gekoppel wees aan mekaar, met dien verstande dat van die geboue los van mekaar kan wees indien dit om estetiese redes nodig geag word.
- Die plasing van geboue op die terrein moet die natuurlike hellings, plantegroei, ens. in ag neem.
- Toepaslike landskaperingstrategieë moet deel uitmaak van ontwikkelingsvoorstelle.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.

#### **(b) Toelaatbare gebruike**

*Toerisme-akkommodasiegeriewe:* Voorbeelde hiervan sluit in: gastehuse, bed-en-ontbyondernemings, selfsorgeenhede en "backpackers" instellings.

*Sakegebruike:* Slegs sake-aktiwiteite wat na die mening van die Raad toerisme-verwant is sal toelaatbaar wees. Dit kan ondermeer insluit geskenkwinkels, kuriowinkels, restaurante, pad/plaasstalle, vulstasies en informele handelsgebiede, aandenkingwinkels, plaaslike kunswerkwinkels, kunsateljees, reisagentskappe, toerisme inligtingsentrum, snuisterywinkels, antieke ware winkels, toerondernemings, ens. In die geval van toerondernemings sluit dit nie die stalling van toerbusse en ander toervoertuie in nie.

*Plaaslike owerheidsgebruike:* Kleinskaalse plaaslike owerheidsgebruike wat normaalweg met sulke ontwikkelings geassosieer word, soos substasies, pompstasies en klein reservoïrs/waterstoor fasiliteite, kan voorsien word.

*Vervoergebruike:* Bus- en taxi stopplekke kan oorweeg word op sentrale en goedgekeurde punte.

Elke aansoek sal egter op eie meriete oorweeg moet word met die inagnome van onder andere estetiese ontwerp, verkeersopwekking en parkering en inskakeling by die oorheersende karakter.

### **6.2.4 Nywerheidsontwikkeling**

#### **6.2.4.1 Beleidsriglyne**

- Esteties ontwerpte en sensitief geplaaste ligte-, diens- en algemene nywerhede is toelaatbaar. Streng beheer oor die ontwerp van sodanige ontwikkelings is noodsaaklik. Dit sluit in beheer oor landskapering, verkeerssirkulasie en parkering, argitektuur en visuele impakte.
- Oorweging behoort gegee te word aan die aanmoediging van omgewings- en toerisme vriendelike nywerhede.
- Oorweging behoort geskenk te word aan die ontwikkeling van waardetoevoegende bedrywe waar plaaslik verboude/ontginde produkte plaaslik verwerk en markgereed gemaak kan word.
- Streng omgewingsbeheer ten opsigte van afval en die voorkoming van besoedeling behoort ingestel te word by alle nywerheidsontwikkelings.

- Swaar nywerhede en nywerhede wat 'n besoedelingsgevaar inhou is ongewens en moet met omsigtigheid geplaas word.
- Kleinskaalse nywerhede (home-based) is toelaatbaar in woonbuurtsentrums en woongebiede gebiede, slegs indien voldoende bewys gelewer kan word dat dit nie 'n negatiewe impak op die oorheersend karakter van sodanige gebiede sal hê nie en dit ook 'n bydrae kan lewer tot die bevordering van die toerismepotensiaal en skep van werksgeleenthede.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.

#### 6.2.4.2 Toelaatbare gebruike

*Ligte-, diens- en algemene nywerhede:* Ligte-, diens- en algemene nywerhede kan vestig in voorgestelde nywerheidsgebiede.

*Kleinskaalse nywerhede ("home-based"):* Is toelaatbaar in woonbuurtsentrums en woongebiede gebiede. Elke aansoek sal egter op eie meriete oorweeg moet word met die inagnam van onder andere estetiese ontwerp, verkeersopwekking en parkering, inskakeling by die oorheersend residensiële karakter en ekonomiese oorwegings.

*Sakegebruike:* Sake-aktiwiteite soos geriefswinkels wat op klein skaal verbruikersgoedere aan werkers in nywerheidsgebiede verskaf, is toelaatbaar. Kantoorfasiliteite wat as 'n eenheid saam met nywerheidsgebruike ontwerp is en aanvullend is tot die gebruik, kan ook oorweeg word.

#### 6.2.5 Institusionele gebruike

Institusionele gebruike kan in twee hoofgroep verdeel word naamlik onderwysinstellings en ander gemeenskapsgebruike.

##### 6.2.5.1 Onderwysinstellings

Onderwysinstellings bestaan uit sekondêre, primêre en preprimêre-, kleuter- en bewaarskole en crèches. Vervolgens sal daar na beleidsriglyne vir elk van hierdie instellings gekyk word.

##### (a) Sekondêre skole

###### (i) Beleidsriglyne

- Die ontwikkeling van 'n persele vir 'n sekondêre skool behoort, waar dit vereis word, onderhewig te wees aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewing, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).
- Sekondêre skole en verwante infrastruktuur behoort voorsien te word ooreenkomstig die standaard van die Departement van Onderwys.
- Sekondêre skole behoort voorsien te word op 'n sentrale ligging vir maksimum toeganklikheid ten opsigte van alle residensiële wyke, beide per motor en te voet.
- Ontwikkelings moet ooreenkomstig terrein-spesifieke ontwerp- en beplanningsriglyne uitgevoer word.
- In die keuse van 'n perseel behoort die gesteldheid van die perseel, veral met die oog op voorsiening van sportvelde en goedkoop geboukonstruksie op die terrein, voorrang te geniet.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.

##### (b) Primêre skool

###### (i) Beleidsriglyne

- Die ontwikkeling van primêre skole behoort, waar dit vereis word, onderhewig te wees aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewing, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).

- Primêre skole en verwante infrastruktuur behoort voorsien te word ooreenkomstig die standaard van die Departement van Onderwys.
- Primêre skole behoort voorsien te word op sentrale liggings vir maksimum toeganklikheid ten opsigte van hulle bedieningsgebiede van nagenoeg 1000 residensiële erwe.
- Ontwikkelings moet ooreenkomstig terrein-spesifieke ontwerp- en beplanningsriglyne uitgevoer word.
- In die keuse van persele vir primêre skole behoort die gesteldheid van die perseel, veral met die oog op voorsiening van sportvelde en goedkoop geboukonstruksie op die terrein, voorrang te geniet.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.

**(c) Preprimêre -, kleuter -en bewaarskole en crèches**

**(i) Beleidsriglyne**

- Die ontwikkeling van preprimêre -, kleuter -en bewaarskole en crèches behoort, waar dit vereis word, onderhewig te wees aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewing, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).
- Preprimêre skole en verwante infrastruktuur behoort voorsien te word ooreenkomstig die standaard van die Departement van Onderwys.
- Preprimêre -, kleuter -en bewaarskole en crèches behoort voorsien te word op liggings wat sentraal is ten opsigte van hul onderskeie bedieningsgebiede.
- Ontwikkelings moet ooreenkomstig terrein-spesifieke ontwerp- en beplanningsriglyne uitgevoer word.
- Persele behoort in terme van topografiese gesteldheid oorweeg te word ten einde te verseker dat veilige speelruimte vir kinders voorsien word.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.

**6.2.5.2 Ander gemeenskapsfasiliteite**

Die ander gemeenskapsfasiliteite wat onderskei word sluit in gesondheidsfasiliteite (hospitale, klinieke en mediese sentrums), bedehuse/sale, gemeenskapssale/sentrums, dienssentrums, ens. Vervolgens sal daar na beleidsriglyne vir elk van hierdie instellings gekyk word.

**(a) Gesondheidsgebruike**

Volgens die Nasionale Departement van Gesondheid moet primêre gesondheidsfasiliteite op gemeenskapsvlak gelewer word. By die voorsiening van gesondheidsfunksies behoort die volgende beleidsriglyne te geld:

**(i) Beleidsriglyne**

- Gesondheidsfasiliteite behoort op gemeenskapsvlak ooreenkomstig die vereistes van die Nasionale Plan vir Gesondheidsfasiliteite voorsien te word.
- Die ontwikkeling van gesondheidsgebruike behoort, waar dit vereis word, onderhewig te wees aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewing, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).
- Die munisipaliteit behoort toe te sien dat huidige primêre gesondheidsorg funksies ten volle geïntegreer word met die nuwe Distriksgesondheidstelsel ten einde koste-effektieweit, toeganklike en voldoende dienslewering te verseker.
- Klinieke behoort sentraal voorsien te word en maklik te voet bereik te kan word.
- Ontwikkelings moet ooreenkomstig terrein-spesifieke ontwerp- en beplanningsriglyne uitgevoer word en volgens standaard vir vereistes vir mediese fasiliteite.
- Die beplannings-en ontwerpproses moet onderandere die volgende aanspreek:
  - Argitektoniese ontwerp en materiaal wat gebruik sal word.
  - Stadsontwerp om 'ruimte' te bou.

- Omheinings (indien enige).
- Hoogte en omvang van die struktuur(e).
- Voorsiening van toegange, parkering en draairuimtes.
- Die plasing van geboue op die terrein moet die natuurlike hellings, plantegroei, ens. in ag neem.
- Toepaslike landskaperingstrategieë moet deel uitmaak van ontwikkelingsvoorstelle.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.

**(b) Bedehuisse**

Bedehuisse of kerke bestaan normaalweg uit kerke/sale of moskees wat deur 'n spesifieke denominasies vir aanbidding aangewend word.

**(i) Beleidsriglyne**

- Die ontwikkeling van bedehuisse behoort, waar dit vereis word, onderhewig te wees aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewaring, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).
- Die sentrale voorsiening van persele om sodoende toeganklikheid, veral vir voetgangers, te optimaliseer, behoort voorrang te geniet.
- Die benutting van die potensieel monumentale beeld van kerke wat normaalweg 'n positiewe invloed het op die inwoners se ervaring van hulle omgewing en sosiale gedrag, behoort bevorder te word.
- Ontwikkelings moet ooreenkomstig terrein-spesifieke ontwerp- en beplanningsriglyne uitgevoer word.
- Die beplannings-en ontwerpproses moet onderandere die volgende aanspreek:
  - Argitektuur-ontwerp en materiaal wat gebruik sal word.
  - Stadsontwerp om 'ruimte' te bou.
  - Omheinings (indien enige).
  - Hoogte en omvang van die struktuur(e).
  - Voorsiening van toegange, parkering en draairuimtes.
- Die plasing van geboue op die terrein moet die natuurlike hellings, plantegroei, ens. in ag neem.
- Toepaslike landskaperingstrategieë moet deel uitmaak van ontwikkelingsvoorstelle.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.

**(c) Gemeenskaps-en dienssentrum**

**(i) Beleidsriglyne**

- Die ontwikkeling van gemeenskaps-en dienssentrum behoort, waar dit vereis word, onderhewig te wees aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewaring, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).
- Die sentrale voorsiening van persele om sodoende toeganklikheid, veral vir voetgangers, te optimaliseer, behoort voorrang te geniet.
- Die meerdoelige aanwending van sentrum byvoorbeeld vir binnenshuise sport en ontspanning, kerkdienste, sosiale geleenthede, ens. behoort aangemoedig te word.
- Ontwikkelings moet ooreenkomstig terrein-spesifieke ontwerp- en beplanningsriglyne uitgevoer word.
- Die beplannings-en ontwerpproses moet onderandere die volgende aanspreek:
  - Argitektuur-ontwerp en materiaal wat gebruik sal word.
  - Stadsontwerp om 'ruimte' te bou.
  - Omheinings (indien enige).
  - Hoogte en omvang van die struktuur(e).
  - Voorsiening van toegange, parkering en draairuimtes.
- Die plasing van geboue op die terrein moet die natuurlike hellings, plantegroei, ens. in ag neem.

- Toepaslike landskaperingstrategieë moet deel uitmaak van ontwikkelingsvoorstelle.
- 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die aanlê van dienste die omgewing sal raak en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls indien nodig.

## 6.2.6 Owerheidsgebruike

Owerheidsgebruike sluit normaalweg alle munisipale-, distriks-, provinsiale- en sentrale regerings instellings in. Die volgende beleidsriglyne behoort in dié opsig te geld:

### 6.2.6.1 Beleidsriglyne

- Die ontwikkeling van owerheidsgebruike behoort, waar dit vereis word, onderhewig te wees aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewaring, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).
- Ontwikkelings moet ooreenkomstig terrein-spesifieke ontwerp- en beplanningsriglyne uitgevoer word.
- Die sentrale voorsiening van veral gemeenskaps- en administratiewe geboue om sodoende toeganklikheid, veral vir voetgangers, te optimaliseer, behoort voorrang te geniet.
- Die beplannings- en ontwerpproses moet onderandere die volgende aanspreek:
  - Argitektuur-ontwerp en materiaal wat gebruik sal word.
  - Stadsontwerp om 'ruimte' te bou.
  - Omheinings (indien enige).
  - Hoogte en omvang van die struktuur(e).
  - Voorsiening van toegange, parkering en draairuimtes.
- Die plasing van geboue op die terrein moet die natuurlike hellings, plantegroei, ens. in ag neem.
- Toepaslike landskaperingstrategieë moet deel uitmaak van ontwikkelingsvoorstelle.

### 6.2.6.2 Toelaatbare gebruike

*Owerheidsgebruike:* Munisipale-, distriks-, provinsiale- en sentrale regeringsgeboue en verwante fasiliteite om in die basiese dienslewingsbehoefte van die plaaslike -, provinsiale -en sentrale owerheidsektor te voorsien. Voorbeelde wat genoem kan word sluit in: Administratiewe geboue soos munisipale kantore, biblioteke, streekskantore van regeringsdepartemente, verkeersowerhede en toetsterreine, brandweer, nooddienssentrums, ens.

*Diens-en nutsfasiliteite:* Diens- en nutsfasiliteite wat onder owerheidsbestuur is, soos rioolsuiweringswerke, watersuiweringswerke, vullisstortingsterreine, reservoars, watertorings, sub-stasie persele, ens.

*Institusionele- en gemeenskapsgebruike:* Institusionele gebruike soos klinieke en versorgingsfasiliteite wat in owerheidsgeboue geleë is, gemeenskap/ontspanningssale, feesterraine, ens.

*Sakegebruike:* Kantore wat deel vorm van 'n owerheidsgebou wat of deel daarvan kan uitmaak of apart staan daarvan soos betaalkantore, regshulpkantore.

*Vervoergebruike:* Bus- en taxi stopplekke wat onder owerheidsbestuur is.

*Tydlike strukture:* Tydelike strukture soos markiestente, stalletjies, pretparke en ander gebruike wat normaalweg geassosieer word met feestelike gebeurtenisse, en van 'n tydelike aard is, is toelaatbaar op munisipale meentgronde. Aansoeke vir die benutting van persele vir feeste behoort egter afsonderlik op meriete oorweeg te word.

## 6.2.7 Sport- en ontspanningsgebruike

### 6.2.7.1 Algemene beleidsriglyne

- Sportgeriewe behoort voorsien te word waar dit toeganklik is vir die hele gemeenskap en gemeenskaplike belange bevorder.
- Optimale gemeenskapsgebruik van sportfasiliteite veral by skole en sportterreine behoort bevorder te word en duplisering aldus uitgeskakel word.

- Tydens detailbeplanning van ontspanningsfasiliteite behoort die geskiktheid en dravermoë van die grond met verwysing na verskillende ontspanningsaktiwiteite in aanmerking geneem word ten einde onherroeplike omgewingskade te vermy.
- In die voorsiening van ontspanningsfasiliteite behoort prioriteit gegee te word aan beide aktiewe- en passiewe ontspanning.
- Die werklike ontspanningsbehoefte en voorkeure van die gemeenskap behoort vasgestel te word deur wetenskaplik-verantwoordelike navorsing, opnames of ondersoek op 'n deurlopende grondslag, veral met betrekking tot die hoeveelheid, ligging en soort ontspanningsfasiliteite wat voorsien moet word.
- Bevorder optimale gemeenskapsgebruik van sportfasiliteite veral by skole en sportterreine.
- Die veiligheid van mense en toeganklikheid vir gestremdes moet in aanmerking geneem word by die ontwerp, beplanning en bestuur van sport-en ontspanningsfasiliteite.
- Openbare toegang tot die kus moet by toepaslike plekke voorsien word.
- Openbare kus- en rivierontspanningsgeriewe (dag-oord geriewe) moet op geskikte plekke naby of aangrensend aan stedelike nodusse voorsien word.
- Oorweging behoort deurgaans geskenk te word aan samewerkingssooreenkomste met die private sektor wanneer fasiliteite wat op publieke grond geleë is, ontwikkel word.

#### **6.2.7.2 Beplanning- en ontwikkelingsbeginsels soos neergelê deur die Wes-Kaap Departement Sport en Ontspanning**

Weens die belangrike rol wat sport en ontspanning speel in die ontwikkeling van gemeenskappe en individue, die geleentheid wat geskep word vir selfverwesenliking, samehorigheid, spangees, ens., is dit van belang dat dié geleentheid deurlopend versterk word deur die voorsiening van sport-en ontspanning fasiliteite, veral ten opsigte van die voorheen benadeelde gemeenskappe.

Die voorsiening van sodanige fasiliteite moet in terme van die Wes-Kaap Departement Sport en Ontspanning deur 'n reeks beplanning-en ontwikkelingsbeginsels gelei word, naamlik:

*Behoeftes vs. aanvraag:* As 'n eerste beginsel moet 'n behoefte ten opsigte van 'n spesifieke fasiliteit bestaan en behoort dit nie soseer op aanvraag geskoei te wees nie. Behoeftes verwys na die werklike tekort aan 'n spesifieke fasiliteit terwyl vraag gedefinieer kan word as 'n versoek vir 'n spesifieke fasiliteit, byvoorbeeld deur 'n aansoek vir befondsing.

*Billikheid en toegang:* As beginsel beteken billikheid dat histories benadeelde gemeenskappe prioriteit behoort te geniet indien fondse beskikbaar gestel word vir sport -of ontspanningsfasiliteite. Voorts behoort fasiliteite so na as moontlik geplaas te word aan dié gedeelte van die bevolking wat dit gaan gebruik; op plaaslike vlak hoofsaaklik binne stapafstand. Dit is ook van belang dat fasiliteite voorsiening maak vir die behoeftes van en toeganklik is vir gestremdes. As sodanig kan toegang geskep word vir rystoele en spesiale parkeerplekke en sitplekke geoormerk word vir gestremdes. Ander maatreëls wat getref kan word sluit in dat paadjies vir rystoele en gestremdes vry moet wees van versperrings, duidelik afgemerk moet wees en die ontwerp van skuinstes en ablusiegeriewe moet nie die gebruik daarvan deur gestremdes belemmer nie.

*Meerdoelige gebruike:* Beide binne-en buitemuurse fasiliteite behoort 'n meerdoelige doel te hê en deur 'n wye reeks van sportkodes en vir sosiale-, ontspannings -en opvoedkundige (veral skole) doeleindes gebruik word. Verder behoort sport-en ontspanningsfasiliteite na aan plaaslike sentrums geplaas te word om die integrasie van sosiale en sakegebruike te versterk.

*Omgewingskwaliteit-en veiligheid:* Die voorsiening van en of opgradering van sport- en ontspanningsfasiliteite behoort die algehele beeld van die plaaslike gebied te verbeter; dit behoort 'n esteties aangename en trotse gevoel by die gemeenskap skep. Sleutel aspekte ten opsigte van veiligheid behoort ook oorweeg te word, wat die bestuur van verkeer (parkering, interseksies, ens.) en persoonlike veiligheid van individue wat fasiliteite besoek, kan insluit.

Die voorsiening van ontspanningsfasiliteite as deel van 'n geïntegreerde netwerk van oopruimtes, in voorheen benadeelde gebiede, kan ook 'n bydrae lewer om benadeelde

gemeenskappe te skakel met die groter geheel. Voorts behoort die algemene beginsels van Geïntegreerde Omgewingsimpak-evaluering deurgaans deel te vorm van die beplanningsproses van projekte.

*Geïntegreerde ekonomiese ontwikkeling:* Besteding vanuit die publieke sektor op sport- en ontspanningsfasiliteite kan investering vanuit die privaatsektor stimuleer (veral in die histories benadeelde gemeenskappe) en vervolgens as katalis dien om plaaslike geleentheid soos behuisings- en kommersiële ontwikkeling te stimuleer.

*Befondsing:* Pogings behoort aangewend te word om fondse van verskeie bronne te bekom; beide vanaf publieke- en privaatinstanties. Indien aansoek gedoen word vir fondse vanaf die Wes-Kaap Departement Sport en Ontspanning (WKDSO) behoort die Beleidsdokument ten opsigte van Finansiering, waarin alle beginsels, kriteria, tipe programme en administratiewe vereistes waaraan 'n applikant moet voldoen, uiteengesit is, nagevolg word.

*Konstruksiemetodes en arbeidsgebruik:* Gepaste boutergnologie behoort deurgaans gebruik te word aangesien die konstruksie- en instandhoudingskoste van fasiliteite daarvan sal afhang. Geboue behoort ook eenvoudig en koste-effektief opgerig te word met dien verstande dat standaard, kwaliteit en estetika behou word. Verder moet die gebruik van klein-, medium- en mikro ondernemings en plaaslike arbeid en materiaal, waar toepaslik, bevorder word.

*Bestuur- en bedryfsbeginsels:* In menige gevalle oorskry die bedryfskoste van publiek beheerde sport- en ontspanningsfasiliteite die inkomste verkry daaruit. Die uitdaging lê dus daarin om bedryfskoste te verlaag en die gebruik daarvan te verhoog. Dit kan moontlik bereik word deur die instel van 'n organisatoriese struktuur waarvolgens fasiliteite gesamentlik bedryf, bestuur en onderhou word. Vir die doel behoort die munisipaliteit toe te sien dat sy bestuur op 'n deurlopende basis opleidingsprogramme en inligtingsessies van die WKDSO bywoon. Dit sal ook noodsaaklik wees vir die munisipaliteit om onderhoudstandaarde vir die onderskeie kategorieë van fasiliteite daar te stel.

## 6.2.8 Oordontwikkelings

Die volgende riglyne is bepaal vir die voorsiening van oordontwikkelings in kernnedersettings.

### 6.2.8.1 Beleidsriglyne

- Oordontwikkelings moet op 'n meriete basis beoordeel word met die estetiese gehalte van 'n gebied wat 'n bepalende faktor behoort te wees wees ten opsigte van die skaal en vorm van die oordontwikkeling.
- Dit behoort as vereiste gestel word dat 'n bron van ontspanning teenwoordig moet wees, hetsy natuurlik soos 'n kus- of rivieroewergebied of mensgemaak soos 'n swembad, golfbaan en ander sportfasiliteite.
- Waar die natuurlike bron aktief van aard is, byvoorbeeld waar 'n rivier of die kus benut word, kan 'n hoër digtheid oorweeg word omdat dit meer geleentheid vir ontspanning bied aan vakansiegangers.
- Genoegsame onontwikkelde oopruimtegebiede moet op die terrein wat ontwikkel gaan word, asook tussen eenhede, voorsien word.
- Oordontwikkelings moet met die biofisiese kenmerke van die omgewing saamsmelt of harmoniseer.
- Geboue behoort met die omliggende landskap en plaaslike tradisionele boustyl te strook om die karakter en estetiese gehalte van die gebied te bewaar.
- Die beplannings- en ontwerpproses moet onderandere die volgende aanspreek:
  - Argitektoniese ontwerp en materiaal wat gebruik sal word.
  - Stadsontwerp om 'ruimte' te bou.
  - Omheinings (indien enige).
  - Hoogte en omvang van die eenheid(e).
  - Voorsiening van toegange, parkering en draairuimtes.
- Die plasing van geboue op die terrein moet die natuurlike hellings, plantegroei, ens. in ag neem.
- Toepaslike landskaperingstrategieë moet deel uitmaak van ontwikkelingsvoorstelle.
- Waar moontlik moet kusoorde uit 'n groepering van lae geboue en klein binnehoffies

bestaan om beskutte buiteluigruimtes te skep.

- Groot kampeerterreine of woonwaparke moet op geskikte, gelyk en nie-sensitiewe terreine ontwikkel word.
- Kleinskaalse sakegebruike soos 'n oordwinkel, ontspanningsfasiliteite enindien wenslik, konferensiegeriewe is toelaatbaar.
- Die roetes van dienste soos telefoon- en kraglyne, waterpype en nuwe paaie moet aangedui word, veral waar dit deur die natuurlike omgewing sal gaan. 'n Aanduiding moet gegee word van die mate waarin die omgewing geraak word en voorgestelde rehabilitasiemaatreëls.
- Indien 'n opsie vir vervreemding van eenhede oorweeg word behoort eenhede in 'n verhuringspoel verhuur te word aan vakansiegangers vir dié dele van die jaar wanneer die eienaars nie self daar vakansie hou nie, spesifiek in die geval waar natuurlike hulpbronne bestaan waartoe die algemene publiek toegang behoort te hê.

### 6.2.8.2 Toelaatbare gebruike

*Residensiële gebruike:* Groepsbehuising en trosbehuising is toelaatbaar. Indien vervreemding oorweeg word behoort private huiseienaars 'n poel huise vir korttermynverhuring beskikbaar stel, in die geval waar hulpbronne aanwesig is waartoe die algemene publiek toegang behoort te hê.

*Vakansie-akkommodasie geriewe:* Lodges/hotel. Chalets, bungalows en vakansiewoonstelle vir korttermyn verhuring of vervreemding. Indien vervreemding oorweeg word behoort 'n verhuringspoel geskep te word, in die geval waar hulpbronne aanwesig is waartoe die algemene publiek toegang behoort te hê. Kampering, woonwastaanplekke.

*Sakegebruike:* 'n Oordwinkel, restaurant en konferensiegerief is toelaatbaar indien die dra-kapasiteit van die omgewing en skaal van die ontwikkeling dit toelaat.

*Ontspanningsgeriewe:* Dag-oord-geriewe vir dagbesoekers, piekniekterreine, wandelpaadjies, ablusiegeriewe, swembaddens, getypoele, sportgeriewe soos tennisbane, miniatuur golfbane, ens.

*Infrastruktuur:* Alle verwante infrastruktuur wat verband hou met oorde. Elke ontwikkelingsaansoek behoort egter op eie meriete oorweeg te word.

### 6.2.9 Publieke Oopruimte

Die voorsiening van funksionele publieke oop ruimte is belangrik om in die behoeftes van ontspanning van die gemeenskappe. Beleidsriglyne in dié verband is as volg.

#### 6.2.9.1 Beleidsriglyne

- Benutbare publieke oop ruimte behoort voorsien te word wat toeganklikheid en sentraliteit vir alle inwoners van 'n spesifieke woongebied verseker.
- Publieke oop ruimte behoort as meerdoelige oop ruimte voorsien te word bv. vir passiewe (bv. stap en sit), sowel as aktiewe (bv. informele balspel), doeleindes.
- Vereiste vir die voorsiening van kleiner beskermdde speelparke vir kinders binne 'n woonbuurt, sluit in:
  - Die terreine moet veilig wees vir kinders om in te speel.
  - Dit moet nie aan hoofvervoerroetes geleë wees nie.
  - Dit moet ontwikkelbare terreine wees.
  - Speelapparaat moet bestand wees teen vandalisme en die elemente van die natuur.
  - Dit moet as 'n sosialiseringruimte binne 'n woonsel funksioneer.
- Die skakeling van publieke oop ruimte met ander fasiliteite soos skole, sakenodusse, kerke en ouetehuse behoort bevorder te word ten einde veilige beweging van voetgangers te verseker.
- Publieke oop ruimte behoort beplan en ontwerp te word as 'n integrale deel van die dorp, deur gebruik te maak van die elemente van diversiteit, uniformiteit, teksture en natuurkleure om dit te laat konsentreer of te harmonieer met die stedelike -en argitektoniese vorms en strukture.
- Standaard vir minimum grootte van grond vir oopruimtes uitgedruk as 'n oppervlakte of digtheidsformule behoort veranderbaar te wees en nie rigied toegepas word nie.

- Aaneenskakeling van oopruimtes behoort waar moontlik plaas te vind om sodoende ook wild- en plantlewe-immigrasie te bevorder en om visuele en habitatkontinuiteit te voorsien.
- Die veiligheid van mense behoort in aanmerking geneem te word by die ontwerp, beplanning en bestuur van publieke oop ruimtes.
- Oopruimtebeplanning en -bestuur moet multi-dissiplinêr wees deur die betrokkenheid van professionele dissiplines wat stads/dorpsbeplanning, argitektuur en landskapsargitektuur, parke-administrasie, ontspanning en tuinboukunde, ekologiese en maatskaplike wetenskap insluit.
- Fondse vir die voorsiening, ontwikkeling en bestuur van publieke oop ruimtes behoort 'n toepaslike prioriteit in die begrotings van die plaaslike owerheid te kry in verhouding tot die waarde daarvan vir die gemeenskap.

## 6.2.10 Bewaring van natuurlike oopruimtes binne nedersettings

### 6.2.10.1. Beleidsriglyne

- Alle ontwikkelingsvoorstelle moet onderhewig te wees aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewing, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).
- Natuurskone landskappe en bakens soos koppies en rante wat bydra tot die karakter van die omgewing, moet beskerm word teen enige aksies wat afbreuk doen aan die natuurskone waarde en kwaliteit.
- Die stelselmatige uitroei indringerplantegroei en onkruid in bewaringsgebiede, veral langs die rivieroewers waar sulke plante vinnig versprei. Versteurde habitate in volhoubare natuurlike plantegroei gebiede moet herstel word.
- Die dra-kapasiteit van natuurlike gebiede moet nie oorskry word nie en toegang na natuurlike areas moet beheer word, maar nogtans toeganklik wees vir die breë publiek.
- Natuur -en bewaringsgebiede behoort op so 'n wyse beplan en bestuur te word dat plant- en dierelewe in die algemeen beskerm word, met prioriteit aan plant- en dieregemeenskappe van besondere ekologiese, natuurskone en ontspannings- of opvoedkundige waarde. Skakeling met ekstensiewe ekologiese korridors behoort so vër moontlik bevorder te word.
- Waar ontwikkeling in bewarenswaardige gebiede toegelaat word, moet dit van lae-intensiteit wees en aangewend word met die doel om die inwoners/toeris se ervaring van die omgewing te verbeter en om 'n hoë omgewingskwaliteit te handhaaf. Dit sluit in kleinskaalse natuurgeoriënteerde gebruike wat spesifieke tipes eko-toerisme aanmoedig (soos bv. staproetes, piekniekterreine, omgewingsinligtingsentrums, ens.).
- Inwoners moet teen mensgemaakte "natuurrampe" beskerm word:
  - Vloede - deur die verbod op ontwikkeling binne ten minste 1:50 jaar vloedlyne sowel as vloedbeheer deur syferdamme en grondwateraanvulling;
  - Grondverskuiwings - deur beheer op die ondergrawings van onstabiele skuinstes en grondsoorte, of ontwikkeling in sulke gebiede; en
  - Erosie - deur onstabiele areas te stabiliseer en ontwikkeling te beperk en aktiwiteite aan te pas by die dravermoë van die grond.
- Geen ontwikkeling mag plaasvind op sensitiewe duingebiede nie, en beslis nie op die voorduine in die aktiewe kusstrook nie, óf waar ontwikkeling die natuurlike bewingspatrone van sandduine sal beïnvloed nie, óf waar dit 'n impak sal hê op die aanvul van sand vir sandstrande.
- Die opvoedingspotensiaal van natuur -en bewaringsgebiede behoort ontwikkel en bestuur te word om omgewingsbewustheid te verhoog deur die voorsiening van opvoedingsroetes, sentrums, uitstallings en aktiwiteite.

## 6.2.11 Bewaring van die stedelike/beboude omgewing

Bewaring van die stedelike omgewing word in die algemeen as volg gedefinieer:  
*"Urban conservation means the sensitive use and adaptation of an urban area or part of an urban area as to maximise its desirable historic, aesthetic or social attributes and to enhance the value of the area, both for its present*

*users, and for the future.”*

Stephan Harris, Voorsitter, Stedelike Bewaringskomitee, National Trust of Australia (NSW)

Bewaring word internasionaal erken as 'n integrale deel van beplanning. Verandering en ontwikkeling moet sorgvuldig bestuur word om te verseker dat terwyl hedendaagse behoeftes aangespreek word, kosbare erfenisse uit die verlede gerespekteer en waar moontlik, bewaar word.

#### 6.2.11.1. Beleidsriglyne

- Alle gebiede/terreine/geboue van kulturele, geskiedkundige, argeologiese en paleontologiese belangrikheid moet beskerm, bewaar en bevorder word (bv. puinhope, fossiele, skeepswrakke, geboue ouer as 60 jaar, ens.).
- Bewarenswaardige gebiede/terreine/geboue moet tot Nasionale Gedenkwaardighede ingevolge die Wet op Nasionale Erfenishulpbronne, 1999 (Wet 25 van 199) verklaar word of in die Nasionale Register van bewarenswaardige vaste eiendom opgeteken word om hul beskerming te verseker.
- Geen ontwikkelings wat 'n negatiewe impak op die bogenoemde terreine mag hê, mag oorweeg word sonder die skriftelike toestemming van die Suid-Afrikaanse Erfenis Hulpbron Agentskap (SAHRA) en die betrokke owerheid nie verkry is nie.
- Aansoekers moet verwittig word om bou-en slopingspermitte te bekom by die RNG in gevalle waar geskiedkundige terreine betrokke is.
- Die skaal, ontwerp en uitleg van geboue en strukture moet sover moontlik harmonieer met die terrein-spesifieke omgewing.
- Bewarenswaardige geboue moet so ver moontlik opgeknep en volhoubaar aangewend word.

#### 6.2.12 Stedelike landbou-ontwikkeling

##### 6.2.12.1. Beleidsriglyne

- Produktiewe landbougronde intern tot nedersettings behoort so vêr moontlik behou te word vir doeleindes van landboubenutting en die behoud van die ekonomiese potensiaal daarvan.
- Landboubedrywighede intern tot nedersettings moet toegespits wees op die behoud van beide kommersiële, semi-kommersiële-, klein- en bestaansboerdery.
- Landboubedrywighede moet kragtens die Wet op Landbouhulpbronne, 183 (Wet 43 van 1983) gemonitor en gereguleer word.
- Ruimte-ekstensiewe landbougebiede wat aan nedersettings hul unieke landelike landskap karaktereienskappe verskaf, moet behou word.

##### 6.2.12.2 Toelaatbare gebruike

*Intensiewe- en ekstensiewe landbougebruike:* Intensiewe landboupraktyke op privaat- en meentgronde insluitend die volhoubare ontginning van flora en ekstensiewe veeboerdery en konvensionele intensiewe landboupraktyke soos groente-, wingerd- en vrugteverbouing.  
*Kleinskalige landbou-infrastruktuur:* Gebruike wat hier toelaatbaar is, is onderandere klein skure, leiwaterslote/kanale, watertroë/vreetbakke, waterpompstasies- en verspreidingsnetwerke. Gebruike behoort in alle gevalle direk met die landbousektor verband te hou.

#### 6.2.13 Grootmaat-dienste

##### 6.2.13.1 Watervoorsiening

###### (a) Beleidsriglyne

- Nuwe wateropgaardamme/reservoirs behoort sodanig geplaas te word dat die visuele impak daarvan tot 'n minimum beperk word. Indien nodig moet voldoende landskapering (“screening”) opgerig word om die impak te beperk.
- Alle nuwe waterskemas vir die onttrekking of benutting van grond- of oppervlakwater vir

massavoorsieningsdoeleindes, of ander grootskaalse waterprojekte, moet voldoen aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewing, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).

#### 6.2.13.2 Riolering

##### (a) Beleidsriglyne

- Effektiewe verwydering en behandeling van rioolafval behoort verseker te word om die besoedeling van ondergrondse waterbronne te beperk.
- Rioolvuil mag kragtens die Wet op Gesondheid, 1977 (Wet 63 van 1977) nie 'n gesondheidsgevaar inhou nie.
- Septiese tenks behoort slegs toegelaat te word mits voldoende bewys aan die Raad gelewer is dat die nodige grond-en hidrologiese toetse gedoen is en dat grondwater, akwifers, riviere en vleilande nie daardeur besoedel sal word nie. Die gebruik van septiese tenke behoort egter stelselmatig uitgefaseer te word en alle nuwe uitbreidings behoort van konvensionele spoelstelsels voorsien te word.
- Alle nuwe lae-koste behuisingsprojekte behoort van konvensionele retikulاسie sisteme gebruik te maak.
- Alle afvloeï behoort gemonitor te word voordat dit in die omgewing vrygelaat word.
- Die impak wat die storting van rioolvuil in die see kan hê behoort ondersoek te word alvorens sodanige storting toegelaat word.

#### 6.2.13.3 Vullisstorting

##### (a) Beleidsriglyne

- Vullisstorting behoort ten alle tye op 'n omgewingsvriedelike wyse plaas te vind.
- Kleinere "skip" persele behoort in en naby aan bestaande- en nuwe residensiële gebiede voorsien te word vir die stort van tuinvullis. Die ligging van dié persele moet met groot omsigtigheid beplan word om nie visuele of ander omgewingskade te veroorsaak nie.
- Opvoedkundige programme, ten einde besoedeling te voorkom en effektiewe afvalherwinning aan te moedig, behoort bevorder te word.

#### 6.2.13.4 Elektrisiteitsvoorsiening

##### (a) Beleidsriglyne

- Kraglyne behoort oordeelkundig geplaas te word in sensitiewe gebiede.
- Ondergrondse kragvoorsiening behoort aangemoedig te word, veral om visuele impakte te beperk.

#### 6.2.13.5 Steengroewe en ander uitgrawings

##### (a) Beleidsriglyne

- Die nodige permitte om grondstowwe te myn moet kragtens die Wet op Minerale, 1991 (Wet 50 van 1991) van die Departement van Minerale en Energiesake verkry word.
- Rehabilitasie van dele van ontginde gebiede moet saam met mynboubedrywighede plaasvind, veral ten opsigte van steengroewe, sand en klipmynbou.
- Trustfondse en ander finansiële waarborge moet vir die rehabilitasie van ontginde gebiede in plek geplaas word.
- Die riglyne wat deur die Omgewingsbestuurprogramme (November 1991, Departement van Minerale en Energiesake) voorgestel is behoort toegepas te word.
- Indien die vestiging van nuwe steengroewe oorweeg word, behoort dit beperk te word tot lae impak areas.
- Alvorens daar met uitgrawings van nuwe terreine begin word behoort alle skaars plantspesies vir bewaringsdoeleindes verwyder te word.

### 6.2.13.6 Begraafplase

#### (a) Beleidsriglyne

- Begraafplase moet vir die praktiese, kulturele en ruimtelike behoeftes van plaaslike gemeenskappe voorsiening maak en op toeganklike liggings geplaas word.
- Liggingsvereistes soos grond en water kondisies en topografiese gesteldheid sal bepalende wees vir liggings. 'n Professionele geohidroloog behoort 'n hidrologiese studie uit te voer om die impak op ondergrondse waterbronne te bepaal.
- Toepaslike landskapering wat die omringende omgewing in ag neem moet voorsien word.

### 6.2.14 Vervoerinfrastruktuur

#### 6.2.14.1 Padnetwerk

Enige stedelike uitbreiding het 'n invloed op die bestaande paaie, en lei dit enersyds tot sommige straatverbredings en andersyds tot die beplanning van nuwe paaie.

#### (a) Beleidsriglyne

- Die ontwikkeling van 'n korrekte ontwerpde, doeltreffende, veilige en ruimtelik logiese padnetwerk wat gereeld onderhou word, moet nagestreef word.
- Wanneer paaie ontwerp word moet dit volgens gepaste standaarde wees wat inskakel by die natuurlike- en kulturele landskap, en wat die behoeftes van die gemeenskap in ag neem.
- Alle nuwe hoofpaaie sal onder streng omgewingsbeheermaatreëls ontwikkel moet word. Gebiede wat deur padkonstruksie versteur is moet met inheemse plantegroei gerehabiliteer word.
- Wanneer nuwe paaie voorsien word of wanneer opgradering plaasvind moet die vernietiging van unieke habitate en verlies van historiese, kulturele en argeologiese terreine verhoed word.
- Wanneer paaie opgradeer word of wanneer nuwe paaie voorsien word, moet die natuurskoon/skilderagtigheid van die landskap op sodanige roete in ag geneem word.
- Verkeerskalmerende meganismes/elemente moet waar toepaslik aangebring word ten einde die veiligheid van voetgangers en motoriste te waarborg.
- Doeltreffende skeiding van voetganger -en motorverkeer moet aangemoedig word.

#### 6.2.14.2 Spoorlyn

#### (a) Beleidsriglyne

- Grond wat aan spoorwegowerhede behoort maar nie vir die doel aangewend word nie, en sentraal ten opsigte van nedersettings geleë is, moet bekom word vir benutting as ander stedelike funksies.
- Spoorlyne moet afgeskerm word van nedersettings waar dit deur of aanliggend aan nedersettings strek.
- Gelykvlak padkruisings oor treinspore moet beveilig word waar noodsaaklik.

#### 6.2.14.3 Bootsleephellings en jettys

#### (a) Beleidsriglyne

- Alle ontwikkelingsvoorstelle moet onderhewig te wees aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewaring, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).
- Alle nuwe jettys moet aan die standaardriglyne van Departement Natuurbewaring voldoen.

□ Die ekologiese en ontspannings-dravermoë van die rivier moet bepaal hoeveel tewaterlatingsgeriewe en gepaardgaande parkeerplekke langs riviere moet wees.

#### 6.2.14.4 Vliegvelde/landingstrok

##### (a) Beleidsriglyne

- Die bou van enige nuwe landingstrok moet voldoen aan die standaardvereistes vir die bou van sulke fasiliteite soos bepaal deur die lugvaartowerhede.
- Alle ontwikkelingsvoorstelle moet onderhewig wees aan Omgewingsbeheer soos voorgeskryf deur die vereiste beheermaatreëls van die Wet op Omgewingsbewing, 1989 (Wet 73 van 1989) en die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998).
- Vliegvelde/Landingstrok moet op gelyk oppervlakte beplan word om die mate van grondwerke tot 'n minimum te beperk en sodoende die natuurlike omgewing te bewaar.

##### (b) Toelaatbare gebruike

*Infrastruktuur:* Infrastruktuur wat verband hou met vliegvelde/landingstrok soos kleinskaalse loodse, vliegtorings, aanloopbane, vliegtuig parkeerareas, rybane, windkouse, beligting, vertrek/ontvangslokaal, radiotorings.

## 7. RUIMTELIKE VOORSTELLE VIR BUURTGEBIEDE

### 7.1 INLEIDING

Die algemene beleidsriglyne soos bespreek in die voorafgaande hoofstuk word in hierdie hoofstuk nader aan die praktyk gebring deur dit op die onderskeie buurtgebiede van toepassing te maak, binne die konteks van die stedelik-verwante areas (dorpe/nedersettings) en buite-stedelike (landelike) areas.\* Omrede hierdie areas elk eiesoortige behoeftes openbaar sal dit individueel bespreek word. 'n "Komers" benadering word gevolg met betrekking tot die buite-stedelike buurtgebiede, terwyl die stedelik-verwante buurtgebiede vanweë hul hoër ontwikkelingsintensiteit noodsaak dat daar onderling ook verder gedifferensieer word.

'n Oorkoepelende, oorhoofse ruimtelike ontwikkelingsplan is derhalwe opgestel vir die regsgebied in sy geheel en ooreenkomstig die biosfeerbeplanningsbenadering grafies ingedeel volgens die ruimtelike beplanningskategorieë (RBK's) (Verwys die aangehegte **RBK-Plan 1**).

Die stedelik buurtgebiede is egter op sektorale basis individueel in detail ontleed en vir elk is 'n sektorale ruimtelike raamwerk opgestel (**Planne 2 - 10**). Die onderskeie sektorale raamwerke vorm 'n integrale deel van die oorkoepelende ruimtelike ontwikkelingsraamwerk van die Munisipaliteit en moet in die konteks van die plan gelees word. Die doel van die ontwikkelingsraamwerke is derhalwe om 'n struktuur vir die bestuur en verdere ontwikkeling van die buurtgebiede binne die regsgebied daar te stel.

Neem asseblief kennis dat, soos verduidelik onder Hoofstuk, punt 3.3.3.1, die tegniese verpakking van die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk elektronies in 'n GIS-formaat geskied.

Hierdie formaat beteken dat op rekenaar al die bogenoemde planne eintlik in een plan omvat is en dat mens kan "in-zoem" op komponente om die voorstelle te sien. Vir praktiese doeleindes en vir maklike verwysing is dit egter nodig om die planne afsonderlik uit te druk wanneer papier afskrifte gemaak word.

\* Verwys asseblief na Hoofstuk 3, punt 3.3.2 vir 'n verduideliking van die afbakening van die buurtgebiede.

## 7.2 BUIITE-STEDELIKE BUURTGEBIEDE

(OM SAAMGELEES TE WORD MET ALGEMENE BELEIDSRIGLYNE EN RBK-PLAN 1)

### 7.2.1 Beplanningskonsep

Die vraagstukke binne die buite-stedelike (landelike) buurtgebiede verskil uiteraard wesentlik van dié binne die stedelik-verwante buurtgebiede as gevolg van die verskil in die ontwikkelingsdinamika van elk. Binne dorpe en nedersettings vereis die intensiteit of konsentrasie van ontwikkeling dat daar gepoog moet word om deur oordeelkundige beplanning die sosiaal-maatskaplike aspekte aan te spreek wat kan voortspruit uit die interaksie tussen mense en strukture. Binne die landelike areas word hierdie interaksie egter vervang met die interaksie tussen mens en die natuur. Die hoof uitdaging is hier om 'n sinergie te bewerkstellig tussen die drie "bene" waarop volhoubare ontwikkeling rus, naamlik menslike welsyn, ekonomiese doeltreffendheid en omgewingsintegriteit. Die oogmerk is om die benutting van natuurlike hulpbronne te rig op 'n volhoubare wyse wat voordele inhou nie net vir die regsgebied nie, maar ook vir die wyer streek binne die oorhoofse aanvaarde beplanningsriglyne. Die benadering is dus nie 'n bloudruk-benadering waardeur bewarenswaardige natuurlike gebiede regstreeks afgebaken word sonder inagneming en erkenning van die regte en behoeftes van grondeienaars nie, maar eerder om 'n sinergie te probeer bewerkstellig tussen die twee vraagstukke wat tot voordeel kan strek van elk. Daar word dus gestreef na 'n resultaat wat belanghebbende grondeienaars binne die regsgebied sal aanspoor om bewaring na te streef sonder benadeling van die inherente "opbrengspotensiaal" van die grond.

Daar is 'n aantal detail beplanningstudies wat reeds binne die area onderneem is of onderweg is. Die voorstelle van die goedgekeurde studies soos die Benede-Bergrivier Substreekstruktuurplan en Goedverwacht Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk word beskou as reserwêre en word so in die plan opgeneem. Die resultaat van die studies wat tans in proses is (die Piket-bo-berg en Porterville-bo-berg Ontwikkelingsplanne) moet in die plan opgeneem word by voltooiing. Die studiegebiedgrense van die voorgenoemde studies word op die aangehegte plan aangedui.

### 7.2.2 Ruimtelike indeling van RBK's

Soos reeds bespreek onder Hoofstuk 3, punt 3.3.3, weerspieël die oorkoepelende ruimtelike ontwikkelingsraamwerk die ruimtelike toepassing van die RBK's, aan die hand van die kompilasie van die wetenskaplike terrein-spesifieke inligting wat ingesamel is tydens die status quo fase en tradisionele kennis van die gebied, saam met die bestaande amptelike sonerings van die grondeenhede- en entiteite, wat in planformaat omskep is.

Die primêre bronne vir die indeling van die RBK's is die Weskus Distrik Ruimtelike Plan, die Kussone Beleid vir die Wes-Kaap, die Kaapse Natuurbewaringsraad en die Departement van Landbou. Insette vanaf die laasgenoemde twee instansies is kardinaal ten opsigte van die verfyning van die voorstelle van die Weskus Distrik Ruimtelike Plan. Vervolgens 'n bespreking van die ruimtelike kategorisering soos ter kaart gestel:

#### *Kategorie A: Kerngebiede*

Geen statutêre en/of de facto wildernisgebiede (sub-kategorie A.a) kom binne die gebied voor nie. Ander statutêre bewaringsgebiede (sub-kategorie A.b), by name die Rocherpan provinsiale natuurreservaat en Groot Winterhoek provinsiale natuurreservaat, is genoteer onderskeidelik oos van Porterville en aan die kusstrook noord van Velddrif.

#### *Kategorie B: Buffersones*

Die enigste openbare bewaringsgebied (sub-kategorie B.a) wat in die gebied voorkom is die Gys-se-Kraal natuurreservaatgebied geleë noord van Aurora en word dienooreenkomstig geakkommodeer.

Private bewaringsgebiede (sub-kategorie B.b) is ooreenkomstig die insette vanaf die Kaapse Natuurbewaringsraad geakkommodeer met betrekking tot bestaande en voorgestelde bewareas, sowel as voorstelle vir areas met natuurkenmerke en sensitiwiteit wat sodanig is

dat enige vorm van ontwikkeling streng beheer vereis. Die bestaande bewarea en voorgestelde Ramsar-vleiland langs die loop van die benede-Bergrivier by Velddrif word as sulks geakkommodeer, so-ook die Stalkrans privaat natuurreservaat sentraal tot die gebied, asook die voorgestelde bewarea aanliggend ten noorde van die Groot Winterhoek provinsiale natuurreservaat en noordoos van Porterville.

Die kusarea in die weste van die regsgebied, noord van Velddrif en begrens deur die Sishen-Saldanha spoorlyn beskik op 'n verspreide basis oor 'n deel van die 1% Kusrenosterveld wat landwyd nog te vinde is. Die area is ook 'n belangrike Salamander habitat en word in terme van die Kussone beleid grotendeels aangedui vir bewaring. Die area kom egter toenemend onder druk vir landbouverbouing veral die aanplanting van aartappelsaailande. Verdere ontbossing word sterk teengestaan deur die bewaringsowerhede en daar is 'n behoefte aan die rehabilitasie van ou landbougronde. Soortgelyke "eilande" van prioriteit natuurlike oorblyfsels word aangetref noord en noord-oos van Aurora en in die ooste van die regsgebied. Daar word voorgestel dat hierdie areas soos afgebaken aan die hand van insette vanaf die Kaapse Natuurbewaringsraad gekategoriseer word as Private Bewaringsgebiede. Voorts word voorgestel dat die vestiging van 'n bewarea deur die Kaapse Natuurbewaringsraad opgeneem word met die relevante grondeienaars en ander rolspelers; in gebreke daarvan kan die stigting van 'n Spesiale Bestuursgebied (SBG) as alternatief en soos uitgespel in **Bylae 6** met die munisipaliteit en rolspelers opgeneem word. Dit is egter van kardinale belang dat aan grondeienaars alternatiewe ontwikkelingsgeleenthede gebied word, in "ruil" vir die bewaringsaksie op die relevante grondgedeelte of deel daarvan. Hierdie ontwikkelingsopsies moet die simbiotiese verhouding tussen bewaring en natuur-verwante ekonomiese aktiwiteite weerspieël, en kan derhalwe die vorm aanneem van kleinskaalse oordontwikkeling, buitelig ontspanningsaktiwiteite, toerisme-akkommodasie, viertrektogte en ander toerisme-verwante aktiwiteite/gebruike. Die aksie werk bewaring van die natuurlike oorblyfsels in die hand, maar bied ook die basis om op alternatiewe wyse die inherente potensiaal van die geaffekteerde grondgedeeltes te benut. Die implementering van hierdie gebruike sal egter logies nog onderworpe wees aan die aansoekprosedures van die relevante grondgebruikswetgewing.

Ekologiese korridorgebiede (sub-kategorie B.c) is ooreenkomstig die oorhoofse voorstelle van die Weskus Distrik Ruimtelike Plan verfyn en aangevul met detail insette vanaf die Kaapse Natuurbewaringsraad. Hierdie areas weerspieël hoofsaaklik gebiede met bewarenswaardige eienskappe waar natuurlike plantegroei algemeen voorkom en korridors deur die gebied kan vorm, bv. riviere en rivierbeddings, dele van opvanggebiede, ens. Die hoofdoelwit met die bewaring van hierdie areas is die beskerming van natuurlike skakels tussen ekosisteme wat die instandhouding van natuurlike prosesse aanhelp. Die gebruike toegelaat binne hierdie sub-kategorie word gesien in ooreenstemming met dié van die voorafgaande Privaat Bewaringsgebiede.

Die Piketberg sentraal tot die studiegebied en area aangrensend en noord van die Verlorenvleirivier in die noorde van die studiegebied is ooreenkomstig die voorstelle van die Weskus Distrik Ruimtelike Plan as korridor areas ondervang. So-ook word die voetheuwels van die Olifantsrivierberge in die ooste van die studiegebied uitgesit as korridorgebied. Detail afbakening van die raakvlak van hierdie areas met landbou aktiwiteite staan gefinaliseer te word aan die hand van insette vanaf die Departement van Landbou. Insette vanaf die Kaapse Natuurbewaringsraad het die loop van die volgende riviere aangedui as van belang met betrekking tot die behoud van ekologiese korridors:

- In die ooste: Vier-en-Twintigriviere, Matjiesrivier, Assegaaibosrivier, Kromrivier en Witelsbospruit
- In die noorde: Kruismansrivier en Verlorenvleirivier
- In die weste: Papkuilsrivier
- In die suide: Boesmansrivier, Kuildersrivier en Platkloofrivier

Ter aanvulling van die bogenoemde word die loop van die Bergrivier ook voorgestel om as korridorgebied afgebaken te word, ten einde die instandhouding van die riviersisteme te beskerm en dit uit te lig as sensitiewe raakvlak wat met betrekking tot ontwikkelings en

gebruik op die rivieroewer oordeelkundige evaluering moet geniet. Die area wat ruimtelik op die plan langs die rivier afgebaken is, dien slegs om die raakvlak aan te dui waarbinne met omsigtigheid gekyk moet word na ontwikkelings en is nie gegrond op statistiese data nie.

Met betrekking tot sub-kategorie B.d: Rehabilitasiegebiede is geen areas deur belanghebbende rolspelers aangedui vir dergelike doel nie.

*Kategorie C: Landbougebiede*

Die ruimtelike uitklaring van die sub-kategorieë nl. Ekstensiewe landbougebiede en Intensiewe landbougebiede ontbreek vanweë 'n gebrek aan inligting. Die Departement van Landbou het tydens gesprekvoering op plaaslike vlak aangedui dat hierdie onderskeid nie gemaak kan word sonder opgedateerde detail studies nie. Vanweë die feit dat die insette van die Kaapse Natuurbewaringsraad ten opsigte van prioriteit natuurlike oorblyfsels en die vestiging van ekologiese korridors as prioriteit beskou word en reeds verskans word in die ruimtelike voorstelle, kan verdere verfyning uitgestel word tot wanneer opgedateerde inligting beskikbaar is met betrekking tot landbougebruik. Hierdie aksie sal egter ook meer gedetailleerde afbakening van die raakvlakke met kategorie B: Buffersone-gebiede in die hand werk en word derhalwe gesien as kardinaal tot die bewaring van die integriteit van die laasgenoemde gebiede.

*Kategorie D: Stedelik-verwante gebiede*

Soos verduidelik onder punt 7.1 word voorstelle met betrekking tot stedelike nedersettings/dorpe in die gebied apart in detail aangespreek hierna onder punt 7.3. Die Voorberg Gevangenis suid van Porterville is die enigste institusionele nedersetting (sub-kategorie D.e.) in die gebied en word as sulks ondervang. Bestaande oorde en toerisme verwante gebruik (sub-kategorie D.h.) soos die So-Verby lapa noord van Velddrif is dienooreenkomstig ter kaart gestel gegrond op beskikbare en resente inligting.

*Kategorie E: Nywerheidsgebiede*

Hierdie kategorie maak voorsiening vir vier sub-kategorieë, nl. Landbou-, Ligte-, Swaar- en Ontginningsnywerhede. Met die uitsondering van sub-kategorie E.d: Ontginningsnywerhede word die nywerheidsgebruik primêr binne die stedelik-verwante gebiede aangetref en as sulks onder punt 7.3 aangespreek. Sub-kategorie E.a: Landbounywerheid ondervang ook gebruik soos silo's wat binne en buite dorpsgebiede voorkom. Vanweë 'n gebrek aan detail inligting kan die ligging van silo's wat verspreid binne die landelike area voorkom, nie op die aangehegte plan aangedui word nie. Die enigste grootskaalse ontginningsbedrywe (sub-kategorie E.d.) te vinde binne die studiegebied is die De Hoek sementproduksie-aanleg ten suide van Piketberg en die soutontginnings-aanleg noord van Velddrif.

*Kategorie F: Oppervlakte-infrastruktuur en geboue*

Oppervlakte-infrastruktuur word aangedui in ooreenstemming met bestaande beskikbare inligting. Die volgende landelike vervoerroetes word geïdentifiseer vir voorrang aandag met betrekking tot opgradering:

- Dwarskersbos na Elandsbaai
- Redelinghuys na Aurora
- Velddrif na Piketberg
- Redelinghuys na Eendekuil (gruisgedeelte)
- Dasklippas
- Dasboschpad
- Carinusbrug toegangsroete by Velddrif
- Toegangsroete na Eendekuil vanaf die N7

**7.2.3 Ander ruimtelike voorstelle**

Regulasies onlangs uitgevaardig in terme van die Wet op Omgewingsbewaring, 1989 (Wet no. 73 van 1989) maak die gebruik van gemeganiseerde vervoer binne die kusstrook onwettig. Dit het tot gevolg dat groot dele van die kus wat voorheen toeganklik was via die strandgedeeltes nou ontoeganklik geraak het vir die breë publiek. Ten einde hierdie situasie aan te spreek, is areas wat voorheen gewilde bestemmingspunte was op die kus

geïdentifiseer. Die vestiging van publieke toegangspunte word voorgestel ten einde toegang te verleen aan hierdie gebiede en sal noodsaak dat die munisipaliteit detail ondersoek onderneem om die belyning, afbakening en aksies met betrekking tot grondverkryging uit te klaar. Die areas/punte geïdentifiseer langs die kus is as volg (toegang om verkry te word vanaf die roete tussen Velddrif en Elandsbaai):

- Kort noord van Velddrif ongeveer regoor die stortingsterrein via 'n bestaande toegangspad.
- Ongeveer 6km noord van Laaiplek in Velddrif, kort suid van die So-Verby Lapa.
- Ongeveer 1,5km noord van Dwarskersbos via 'n bestaande toegangspad oor 'n deel van erf 109.
- Ongeveer 4,5km noord van Dwarskersbos via 'n bestaande plaaspad oor 'n deel van erf 30.

## 7.4 STEDELIK-VERWANTE BUURTGEBIEDE

Kategorie D van die ruimtelike beplanningskategorieë omvang die stedelik-verwante gebiede en verteenwoordig stedelike nedersettings en hul verwante infrastruktuur en dienste. Soos reeds verduidelik noodsaak die hoër ontwikkelingsintensiteit van die stedelik-verwante buurtgebiede 'n meer gedetailleerde benadering waaringevolge 'n individuele analise onderneem word met plek-spesifieke ruimtelike voorstelle vir elk. Vervolgens 'n bespreking van die sektorale ruimtelike raamwerke soos opgestel (verwys die aangehegte *Planne 2 - 10*).

### 7.3.1 PIKETBERG

*Ruimtelike beplanningskategorie D.b: Plaaslike hoofdorp*

**(OM SAAMGELEES TE WORD MET ALGEMENE BELEIDSRIGLYNE EN PLAN 2)**

#### 7.3.1.1 Beplanningskonsep

Piketberg beskik oor die setel van die plaaslike owerheid en word in terme van die RBK-definisies gekategoriseer as plaaslike hoofdorp. Die historiese ontwikkelingsgang van die dorp het aanleiding gegee tot die huidige struktuur waar groot woonpersele stelselmatig verder volgens behoefte onderverdeel is. Laasgenoemde het aanleiding gegee tot 'n 'losse struktuur' met min of geen definisie nie. Die gebrek aan ordelike vooruitbeplanning is duidelik sigbaar in die gebrek aan 'n hiërargiese padnetwerk wat dienslewering bemoeilik. Ad hoc onderverdelings met bestaande toegange verhinder egter daadwerklike ordening om 'n verbeterde struktuur daar te stel.

Ooreenkomstig die markvraag is enkelresidensiële wooneenhede dominerend in die dorp en word die karakter daardeur bepaal. Die relatiewe bestendige groei is nie dinamies genoeg om deur streng grondgebruik beheer en wysiging aan die struktuur, wesentlike veranderinge af te dwing nie. *Beheer oor die vestiging van nie-residensiële en komplimenterende grondgebruike, om die rustige lewensgehalte van die gemeenskap te verseker, word as prioriteit beskou.*

*As tweede prioriteit word die integrasie van die dorp, om verdere liniêre groei in 'n noordelike rigting te beperk, belangrik geag.*

#### 7.3.1.2 Voertuig en Voetgangsbeweging

Skakeling op streeksvlak is van 'n hoogstaande gehalte via goeie standaard teerpaaië. Intern is die straatpatroon egter streng gekanaliseer volgens 'n oorhoofse ruitpatroon met indirekte skakeling tussen verskillende grondgebruiksones, veral ten opsigte van direkte verbindings vanuit die minder goeie woonbuurt.

Ewenseens is die voetgangsbeweging vanuit die bekostigbare woonbuurte na die nywerheidsgebied indirek en moet daar gepoog word om stapafstande te beperk. Die ontwikkeling van verdere nywerhede moet derhalwe sodanig geskied om hierdie probleem aan te spreek. Daar word voorgestel dat 'n meer direkte voetgangerskakel vanuit die minder

gegoede woonbuurt voorsien word na die suidelike driehoekdeel begrens deur Hoofstraat. Daar is 'n behoefte vir die opgradering en verbeterde onderhoud van grondpaaie na die landelike gebiede. Intern tot die dorp word die teer van grondpaaie, voorsiening van sypaadjies en stormwater bestuurstelsels waar nodig, voorgehou, veral met betrekking tot die minder gegoede woonbuurte.

Die verfraaiing van die primêre toegangsroetes na die dorp word as prioriteit gesien ten einde die estetiese karakter uit te bou en te komplimenteer. Hier veral moet spesifieke aandag geskenk word aan die aansluiting van Hoofstraat by die N7, wat as primêre toegangsroete tot die dorp beskou word en vanuit 'n toerisme oogpunt 'n impak moet laat. Verfraaiing aan weerskante van die aansluiting met die klem op die westelike toegang na die dorp sal identiteit en 'n plek-spesifieke karakter skep.

### **7.3.1.3 Residensiële sone**

Die dorp beskik oor heelparty vakante residensiële persele binne die middel tot hoër inkomste mark. Verdere uitbreiding vir hierdie marksektor word voorsien aan die westelike dorpsdeel as afronding van 'n ontwikkelingslyn teen die voetheuvel van die berg. Noord van Buitengrachtstraat word 'n verdere uitbreidingskomponent voorsien.

Binne die laer inkomste markgroep bestaan daar 'n behoefte vir gesubsidieerde behuising sowel as bekostigbare behuising. Ruimtelik word uitbreiding hiervoor voorsien in ooreenstemming met bestaande beplanning op die noordegrens van die dorp. Voorsiening word ook gemaak vir uitbreiding na die noord-weste naasaan Waterkantstraat ten einde liniêre ontwikkeling teen te werk en integrasie van dorpsgebiede te bevorder. Verdere noordwaartse uitbreiding word teengestaan vanweë die afstand vanaf die dorpskern en geriewe.

### **7.3.1.4 Sake sone**

As gevolg van die historiese ontwikkelingsgang is die sake sone gefragmenteerd. Daar bestaan 'n behoefte om die sakekern af te baken en sodoende die naasliggende residensiële eenhede te beskerm. Sakeaktiwiteite strek oor etlike straatblokke en word gekenmerk deur 'n vermenging met residensiële eenhede. Alhoewel die sakekern gevestig is rondom Langstraat, is daar nie 'n duidelike grens en oorgang sone nie. Dit blyk dat beskikbaarheid van persele eerder as ligging 'n rol gespeel het in die huidige vestigingspatroon.

Die gefragmenteerde aard van sakegebruike maak dit moeilik om 'n sakegebied af te baken. Om die toekomstige struktuur te orden word daar voorgestel dat verdere uitbreiding gekonsentreer word tussen Loopstraat en Voortrekkerstraat. Uitbreiding van die sakekern kan weswaarts langs Langstraat geakkommodeer word, beperk tot aanliggende persele en met streng behoud van die mees suidelike residensiële woonblokke ten einde die landelike oorgangsonne by daardie ingang na die dorp te behou. Daar word aanbeveel dat sakevestiging langs Langstraat oordeelkundig vanaf die buitewyke moet geskied met laer orde sake-aktiwiteite op die buitewyke en 'n verhoging na die kern, ten einde 'n geleidelike oorgangsonne te vestig wat die karakter van die dorp sal beskerm. Dieselfde geld vir die oostelike intreesone op Hoofstraat. Enige grootskaalse sake-ontwikkeling moet esteties ge-evalueer word met betrekking tot die vista vanaf die N7 en veral die primêre toegangsroete-aansluiting.

Die vestiging van 'n informele handelsplein word geakkommodeer by die kruising van Hoofstraat en Loopstraat.

### **7.3.1.5 Gemeenskapsfasiliteite**

Die dorp is wenslik voorsien van gemeenskapsfasiliteite en geen grootskaalse ruimtelike voorsiening word benodig nie.

### **7.3.1.6 Owerheid en Diensgebruike**

Voorsiening word gemaak vir die ruimtelike ordening van die bestaande rioolsuiweringswerke en stortingsterrein in die noord-ooste.

Die vestiging van 'n begraafplaas word geakkommodeer op die noordelike grens van die dorp ooreenkomstig bestaande beplanning. Die uitbreiding van die begraafplaas naas die skougronde word geakkommodeer ten suide op die driehoekdeel begrens deur Hoofstraat. Voorsiening word ook gemaak om vakante grond agter die hospitaal te benut vir verdere owerheid en diensgebruike.

Voorsiening word gemaak vir die vestiging van 'n geordende taxi-halte by die kruising van Hoofstraat en Langstraat.

### 7.3.1.7 Parke, Sport en Ontspanning

Die dorp is omvangryk voorsien van sportfasiliteite en ruimtelik word slegs uitbreiding van die sportfasiliteite in Gousblomstraat sentraal tot die dorpsgebied voorsien as afronding van die gebruik. Daar word voorgestel dat die sportgronde in die noord-oostelike komponent van die minder gegoeede woonbuurt verklein word om voorsiening te maak vir residensiële invul. Die vestiging van 'n park op die hoek van Fonteinstraat en Waterkantstraat word voorgestel as buffer teen sakegebruike oorstaande. Soos reeds bespreek, word verfraaiing van die publieke oopruimte stroke by die primêre ingang na die dorp aanbeveel.

Voorsiening word gemaak vir die uitbreiding van die karavaanpark aanliggend noord tot die bestaande perseel.

### 7.3.1.8 Nywerheidsone

Voorsiening word gemaak vir die uitbreiding van nywerheidsgebruike noord en suid van die R44 hoofroete na Porterville, oos van die N7. Hierdie area word geag geskik te wees vir die vestiging van ligte nywerhede en landbounywerhede. Indien 'n behoefte sou ontstaan vir die vestiging van swaar nywerhede sal dit met detail oorlegpleging moet plaasvind om die impak op die omgewing en karakter te minimaliseer.

## 7.3.2 PORTERVILLE

*Ruimtelike beplanningskategorie D.c: Plaaslike dorp*

**(OM SAAMGELEES TE WORD MET ALGEMENE BELEIDSRIGLYNE EN PLAN 3)**

### 7.3.2.1 Beplanningskonsep

Porterville het 'n intensiewe bevolkingskonsentrasie en -grondgebruike. Die dorp vervul 'n belangrike diensleerende rol ten opsigte van die omringende landelike gebied en bied 'n gevestigde basis vir die uitbouing van toerisme.

Die dorpsuitleg wat hoofsaaklik op 'n ruitpatroon gebaseer is, is goed gevestig en die onderskeie sones is met die uitsondering van die area rondom die ligte nywerheidsgebied, goed gedefinieer. Die sentrale sakekern van die dorp vereis afbakening ten einde uitbreiding te rig. Die voormalige kleurlinggroepsgebied wat aan die suidekant van die dorp ontwikkel is, is in 'n mate afgeleë en daar bestaan 'n behoefte om dit met die res van die dorp te integreer. Om hierdie probleem te oorbrug sal daar spesiale aandag aan integrasie verleen word wat op sodanige wyse kan geskied dat dit 'n meer kompakte dorpstruktuur in die hand sal werk. Voorts word die voorsiening van oopruimte om in die behoeftes van die gemeenskap te voldoen as prioriteit gestel.

Die beplanningskonsep sluit derhalwe die volgende stappe in:

- Formele afbakening van die ligte nywerheidsarea en die sentrale sakekern.
- Integrasie van die voormalige Kleurlingdorp met die res van die dorp.
- Die aanwysing van oopruimte vir die vestiging van sportgeriewe.

### 7.3.2.2 Voertuig - en Voetgangersbeweging

Die padnetwerk is grootliks reeds vasgelê op 'n ruitpatroon grondslag, maar die netwerk, skakeling en vloei in die lae koste woonbuurt beskik nie oor 'n hierargiese stelsel nie. Die woonhuise is egter reeds opgerig en die stelsel kan ongelukkig nie intern gewysig word nie. Toekomstige uitbreidings moet sinvol by die bestaande struktuur aangeskakel word om die vloei van verkeer en voetgangers te akkomodeer.

Die distriksverspreider (R44) wat Porterville met Piketberg en Kaapstad verbind, val saam met die hoofstraat en is op 'n hoë standaard gebou. Die straatstelsel funksioneer oor die algemeen goed en word derhalwe as sulks behou.

### 7.3.2.3 Residensiële sone

Ooreenkomstig die status quo verslag en in ooreenstemming met die voorlopige resultate van die Behuisingstrategie se opnames is daar 'n behoefte aan addisionele lae koste woonwerwe. Met die klem op die bevordering van die integrasie van die dorp en met inagneming van die topografiese beperkinge (suid en oos), word daar voorgestel dat die Raad grond aan die westekant van die bestaande woonbuurt aankoop vir residensiële uitbreiding. Die grond is in privaatbesit en word huidiglik vir saai-gewasse benut. Alhoewel dit blyk dat daar 'n vraag na middel en middel-hoër markverwante woonerwe in die aanvang is, word dit nie as nodig geag om op hierdie stadium spesifiek verdere grond vir hierdie doel te reserveer nie. Die dorp beskik oor 'n redelike voorraad groter vakante woonerwe (veral in die noord-oostelike sektor van die dorp) wat volgens behoefte verder onderverdeel kan word. Indien die behoefte wesentlik van aard word, kan addisionele grond oos van die stasie vir hierdie doel oorweeg word.

In ooreenstemming met konsepsuele beplanning wat reeds onderneem is, word voorsiening gemaak vir die uitbreiding van hoër markverwante erwe rondom die gholfbaan as deel van die moontlike vestiging van 'n meer eksklusiewe "gholfdorp"-tipe residensiële uitbreiding. Die karakter en struktuur van Porterville, met inagneming van die lae groeikoers, is nie dinamies genoeg om dit nodig te ag om spesifieke residensiële sones af te baken nie. Indien daar egter 'n vraag na hoër digtheid behuising ontstaan (woonstelle), moet dit verkieslik binne of aangrensend tot die sakekern geplaas word.

### 7.3.2.4 Sakesones

Die sakesone is hoofsaaklik linieër aangrensend tot die hoofstraat geleë en inkrimentele groei vind noordwaarts plaas. Daar word derhalwe aanbeveel dat die erwe aangrensend aan die hoofpad vir toekomstige sake en toerisme ge-örienteerde bedrywe gereserveer word. Voldoende persele is beskikbaar en daar moet gewaak word teen die indringing van sake aktiwiteite in die residensiële sone, buite die afgebakende sone.

Om in die behoeftes van Monte Bertha te voldoen, word daar aanbeveel dat erwe 1617, 1667 en 1620 in Pedrosstraat oor tyd en volgens behoefte, vir sakegebruik omskep kan word. Laasgenoemde persele is aanliggend tot die bestaande woonbuurtsentrum en volg 'n logiese uitbreiding daarvan.

Op die kruising van Voortrekkerstraat en Parkstraat is daar die potensiaal om verdere sake en verwante bedrywe te vestig. Die area is geskik vir die uitbreiding van sakegebruik, ligte en diensbedrywe asook 'n oornag-fasiliteit vir swaar voertuie. Die "invulling" van hierdie vakante deel sal integrasie van die dorpsgedeeltes bevorder sowel as om sakegebruik nader aan die minder gegoede gemeenskap te plaas; laasgenoemde gebruik se plasing word gemotiveer deur die ligging aan die periferie van die dorp waar steurnis vir die residensiële beperk word, maar nog steeds binne 'n veilige omgewing.

### 7.3.2.5 Gemeenskapsfasiliteite

Die bestaande fasiliteite voorsien grootliks in die gemeenskap se behoeftes, maar 'n versoek is gerig om in die toekomstige uitbreiding van residensiële woonbuurte voorsiening te maak vir addisionele godsdienpersele. Die voorsiening van hierdie gebruik is derhalwe 'n aspek van die detail beplanning wanneer woonuitbreidings ontwikkel word, maar verg

voortydige oorweging van die Raad met betrekking tot 'n beleid vir die allokering daarvan.

### 7.3.2.6 Owerheid en Diensgebruike

Soortgelyks blyk die voorsiening en verspreiding van diensgebruike voldoende te wees vir die gemeenskap se behoeftes. Die vullisstortingsterrein suid van die dorp skep egter gesondheidsgevaare en daar word aanbeveel dat die terrein opgeknop word en dat die beleid van sentrale stortingsterreine in streeksverband so spoedig moontlik geïmplimenter word. Indien daar 'n behoefte ontstaan vir die uitbreiding en/of plasing van nuwe dienste moet dit in ooreenstemming met die ingenieursafdeling geplaas word.

### 7.3.2.7 Parke, Sport en Ontspanning

Beplanning rondom die geïdentifiseerde behoefte aan addisionele sportvelde wat sentraal tot die hele gemeenskap geleë moet wees, is reeds in 'n gevorderde stadium. 'n Sentrale terrein, aanliggend oos van die Monte Bertha woonbuurt en wes van die wynkelder is vir hierdie doel gereserveer. Die nuwe velde sal in die plaaslike behoeftes voorsien en is binne stapafstand van die meeste inwoners. Die terrein is van genoegsame grootte om toekomstige uitbreiding ook te kan hanteer.

Die terrein rondom die bestaande golfbaan en dam beskik oor die potensiaal om dagontspanningsgeriewe te akkomodeer. Afhangend van die behoefte en uitvoerbaarheid kan die golfbaan ook na 18 putjies vergroot word.

Die parke in Monte Bertha is onderontwikkeld en daar is 'n behoefte om formele speelareas vir kinders te voorsien.

### 7.3.2.8 Nywerheidsone

Die verspreide ligging van nywerheidsgebruike in die dorp is tipies aan 'n plattelandse dorp waar gebruik oor tyd op 'n ad hoc basis gevestig het. Die aktiwiteite rondom die stasie is oor tyd omring deur goeie gehalte woonhuise en dit is onwenslik om verdere nywerheidsuitbreiding daar toe te laat.

Die area suid van die wynkelder kan vir uitbreiding van nywerhede aangewend word en kleiner, ligte en diensnywerhede behoort aanvullend tot die bestaande area wes van die sakekern gevestig te word. Nywerheidsuitbreiding behoort beperk te word tot teen ---straat ten einde ad hoc indringing binne die residensiële area te vermy. Die raakvlak tussen hierdie gebruik moet sensitief hanteer word en daar word aanbeveel dat 'n genoegsame terugsetlyn gehandhaaf word met betrekking tot nywerheidsstrukture aan die suidekant van die straat.

Voorsiening word gemaak vir die vestiging van landbounywerhede wes van die vliegveld naasgeleë aan die R44-hoofroete. Indien daar 'n behoefte aan persele vir swaar nywerhede en/of hindernisbedrywe ontstaan, kan addisionele grond vir sodanige bedrywe, afhangend van die beskikbaarheid van dienste, in die omgewing van die lughawe voorsien word.

## 7.3.3 VELDDRIF

*(OM SAAMGELEES TE WORD MET ALGEMENE BELEIDSRIGLYNE EN PLAN 4)*

### 7.3.3.1 Beplanningskonsep

Velddrif het uit die aard van sy ontstaansreg linieër ontwikkel langs die monding van die Bergrivier ooswaarts. Die dorpstruktuur is gegrond op 'n ruitpatroon. Laaiplek het soortgelyks linieër gegroei tot teen Port Owen wat die twee dorpsgebiede met mekaar aaneenskakel. Port Owen het 'n onreëlmatige dorpsuitleg vanweë sy meer onlangse ontwerp en doelgerigte ontstaan rondom die marina.

Die dorpsgebied beskik oor 'n groot aantal vakante persele van groot omvang wat intern so

geleë is dat dit die indruk laat van 'n "losse" dorpstruktuur en sodoende die skep en bevordering van 'n eiesoortige karakter teenwerk. Voorts is die woongebied van Noordhoek wesentlik verwyderd van die hoof-dorpstruktuur wat geredelike toegang na kommoditeite bemoeilik. As oorhoofse beplanningsprioriteit word die integrasie van die verskillende dorpsgedeeltes dus voorgelê ten einde 'n kompakte en funksionele stedelike struktuur daar te stel. Tweedens word die ruimtelike ordening en uitbreidingsafbakening van gebouke binne die bestaande dorpstruktuur voorgelê. Derdens word dit as belangrik beskou om 'n realistiese stedelike grens te voorsien ten einde verdere lintontwikkeling teen te werk. Die voorafgaande prioriteite en gepaardgaande ruimtelike voorstelle word neergelê teen die agtergrond van 'n onderliggende bewaringsbeginsel wat ten doel het om die estetiese bate van die Bergrivier ten volle uit te bou tot voordeel van die gemeenskap en die karakter van die dorp.

### 7.3.3.2 Voertuig - en Voetgangersbeweging

Vanweë die liniêre ontwikkelingspatroon noodsaak die reisafstande na geriewe vervoer en daar is 'n behoefte om stapafstande te beperk ten einde voetgangersbeweging te vergemaklik, veral vir die minder geboede gemeenskap. Die promovering van die nywerheidsgebied ten suide van Noordhoek sal help om werksgeleenthede binne stapafstand van hierdie gemeenskap te plaas en so ook uitbreiding van die sentrale sakekern noordwaarts. Ten einde die Noordhoek woongebied meer direkte toegang gee tot Laaiplek word voorgelê dat 'n tweede verbindingsroete langs die westelike grens van die pas ontwikkelde sportgronde aangebring word om aansluiting te vind by Kerklaan.

Daar is 'n behoefte vir die opgradering van paaie, veral landelike paaie in die omgewing wat as toegangsroetes tot die dorp dien. 'n Groot prioriteit is die opgradering en instandhouding van die suidelike toegangsroete voor Carinusbrug waar wegkalwering aan die oostelike kant problematies is. 'n Versoek is gerig dat voorsiening gemaak moet word vir 'n aftrekplek/uitkykpunt vanaf die pad op die aanloop na die Carinusbrug en die dorp ten einde aan toeriste die geleentheid te bied om die vista te beskou. Aangesien die aangewese area buite die regsgebied val, sal hierdie aspek sal deur die Raad opgeneem moet word met die relevante pad- en munisipale owerheid.

Verfraaiing van die toegangsroetes tot die dorp en interne hoof verspreidingsroetes word as prioriteit gesien ten einde by te dra tot die bevordering van die karakter van die dorp. Die strategiese aanbring van padtekens en spoedwalle op hoof interne roetes sal bydra om vloei en identiteit te orden.

Die aanlê van gevestigde, gelandskapeerde voetgangerroetes moet oorweeg word tussen gebouke wat toerisme sal bevorder en veral op dele van die rivieroewer waar toeganklik. Hier word spesifiek verwys na die herontwikkeling wat huidige plaasvind op erf 524 by die suidelike ingang na die dorp en die vestiging van 'n gemengde gebruiksgesone wat gerig is op toerisme. Daar word aanbeveel dat 'n detail ontwikkelingsplan opgetrek word vir die gebied veral met betrekking tot die raakvlak met die rivieroewer. Die ontwikkelingsplan sal onder andere voortydig moet aanspreek waar uitbreiding van die voorgenome gebruik sal kan plaasvind en die interaksie daarvan met naasgeleë voorgestelde residensiële. 'n Verdere area wat detailbeplanning sal verg met enige (her)ontwikkeling is die hawegebied by Laaiplek. Die area bied potensiaal vir 'n "waterfront" tipe ontwikkeling wat toerisme kan bevorder en detail aandag sal geskenk moet word aan voetganger- en verkeersvloei, landskaperingsaspekte en gebouke binne die gebied. Daar word aanbeveel dat dergelyke detailbeplanning in samehang geskied ten einde oorleg en interaksie (soos byvoorbeeld die skepping van 'n toerisme roete) tussen die twee areas aan te spreek.

### 7.3.3.3 Residensiële sone

Die invul van residensiële uitbreiding bied die beste geleentheid vir die integrasie van die dorpsgedeeltes. Daar word voorgelê dat die bestaande residensiële gebouke op erf 524 by die suidelike ingang na die dorp formeel georden word met toekomstige residensiële uitbreiding rondom, soos voorgelê aan die hand van 'n detail ontwikkelingsraamwerk wat vir die hele eiendom opgestel moet word alvorens ad hoc ontwikkeling plaasvind.

Die area tussen Laaiplek en Velddrif naasliggend aan Voortrekkerstraat bied geleentheid vir residensiële invul op die omvangryke vakante persele en sal gepas dien om die twee dorpsgebiede finaal met mekaar te integreer. Residensiële ontwikkeling aan die oostekant van Voortrekkerstraat tussen laasgenoemde en die gholfbaan sal egter beperk wees as gevolg van ontoereikende grondtoestande nader aan die gholfbaan.

Omvangryke residensiële invul en uitbreidingsgeleenthede is beskikbaar in die noordelike komponent van Laaiplek, oos van die hawegebied en kan benut word vir 'n wye reeks markverwante behuisingsopsies. Verder oos, aanliggend weerskante van die toegangsroete na Dwarskersbos bestaan geleentheid vir residensiële uitbreiding wat op gepaste wyse die woongebied van Noordhoek toekomstig met die hoof-dorpstruktuur kan integreer. Korttermyn uitbreidingsgeleenthede bestaan aan die westekant van Noordhoek, sowel as direk noord in ooreenstemming met raamwerkbeplanning wat gedurende 2000 vir dié area gedoen is. Langtermyn uitbreiding kan na die ooste geskied.

Die oostelike deel van die dorp beskik oor genoegsame vakante residensiële persele om verdere uitbreiding onnodig te maak. Enige ad hoc uitbreiding verder oos word ten sterkste teengestaan. Voorsiening word egter gemaak vir die vestiging van 'n ry residensiële erwe aanliggend noord van Voortrekkerstraat ten einde die siviele dienste wat reeds beskikbaar is te kan benut. Beperkte invul kan oorweeg word op die ekstensiewe oopruimte geleë Jacarandalaan.

#### 7.3.3.4 Sakesones

Daar is 'n behoefte vir die afbakening van 'n formele sakekern wat ad hoc sake-indringing in die woongebiede kan teenwerk. Die sakenodus by die kruising van Voortrekkerstraat en Kerklaan by die suidelike ingang na die dorp word as hoofnodus herken, met 'n gedesentraliseerde nodus in Laaiplek. Daar word derhalwe ruimtelike voorsiening gemaak vir ekstensiewe uitbreiding van die hoofnodus. Hierdie voorsiening word gerig deur bestaande sake-aktiwiteite en noodsaak "mid-blok" afbakening teen residensiële gebruike. Die raakvlak tussen hierdie gebruike moet egter met ontwikkeling sensitief en met omsigtigheid ge-evalueer word. Voortrekkerstraat, vanweë sy groot padreserwe, bied ideale geleentheid vir die vestiging van sakegebruike aangrensend en prioriteit moet verleen word aan sake-ontwikkeling op die roete, sowel as Kerklaan.

Soos reeds bespreek bestaan daar 'n behoefte vir die ordening van die dorpstruktuur by die ingang na die dorp oor die Bergrivier, veral ten opsigte van die noord-westelike oewer (erf 524). Voorsiening word gemaak vir sake vestiging op dié eiendom aangrensend tot Voortrekkerstraat. Die huidige herontwikkeling wat teen die rivieroewer plaasvind kan egter toekomstig druk plaas vir verdere sake vestiging langs die Carinusbrug-deel van Kerklaan en sodanige vestiging sal deeglik ge-evalueer moet word om nie die dorps-ingang en plek-spesifieke karakter te benadeel nie.

Met betrekking tot die gedesentraliseerde sakenodus in Laaiplek word ruimtelik stappe geneem om die verdere ad hoc uitbreiding daarvan teen te werk en word die nodus gevolglik afgebaken om slegs 'n sinvolle afsluiting van die bestaande te kry. Daar word aanbeveel dat hierdie afbakening periodiek hersien word soos markkragte dit sou noodsaak. Daar is 'n behoefte aangedui vir die voorsiening van grond vir die vestiging van informele stalletjies. Dit word aanbeveel dat hierdie gebruik in oorleg geplaas word met voorgestelde toeriste attraksies/gebruike en wel moontlik op een van die twee terreine soos bespreek onder 7.3.2.

#### 7.3.3.5 Gemeenskapsfasiliteite

Velddrif en Laaiplek is omvangryk voorsien van gemeenskapsfasiliteite en noodsaak geen grootskaalse ruimtelike voorsiening in die verband nie. Voorsiening word wel gemaak vir die geïdentifiseerde behoefte aan 'n alternatiewe ouetehuis perseel en wel ten weste van die ingang na Port Owen. Genoegsame ruimte bestaan om uitbreiding van die bestaande ouetehuis op die huidige perseel te akkommodeer.

### 7.3.3.6 Owerheid en Diensgebruike

Voorsiening word gemaak vir die uitbreiding van die bestaande stortingsterrein noordwaarts en so ook vir die bestaande begraafplaas ten weste van die woongebied van Noordhoek. 'n Uitbreidingsarea word ook voorsien vir die begraafplaas oos van Kerklaan aanliggend tot die rioolsuiweringswerke. Laasgenoemde word ook ruimtelik georden en afgebaken.

### 7.3.3.7 Parke, Sport en Ontspanning

Die dorpsgebied is goed voorsien van sportfasiliteite met wenslike liggings en daar word slegs ruimtelik voorsiening gemaak vir die uitbreiding van die bestaande sportgronde om addisionele infrastruktuur te akkommodeer, soos geïdentifiseer in die behoeftes van die GOP.

Daar is 'n behoefte geïdentifiseer aan 'n fommele dagkampeerterrein aan die kus. Voorsiening word gemaak vir die vestiging van hierdie gebruik noord van Laaiplek, aanliggend tot 'n bestaande oord. Die voorgestelde ligging het koste-effektiewe voordele deurdat dit gebruik maak van 'n bestaande toegangroete en parkeerarea en dienstevoorsiening word vergemaklik.

### 7.3.3.8 Nywerheidsone

Nywerhede kom hoofsaaklik in twee gebiede voor en wel by Laaiplek by die hawe, asook sentraal tot die dorpsgebied teen Kerklaan. Die uitbreiding van die nywerheidskomponent by Laaiplek word nie voorgestaan nie vanweë die raakvlakke met residensiële gebuie. Uitbreiding van die primêre nywerheidsgebied suid van Noordhoek word wel ruimtelik geakkommodeer en die ontwikkeling hiervan word gepromiveer. Die vestiging van swaar nywerhede sal met omsigtigheid hanteer moet word en sal noodsaak dat die aanwysing van addisionele, geskikte grond moet geskied.

## 7.3.4 REDELINGHUYS

*(OM SAAMGELEES TE WORD MET ALGEMENE BELEIDSRIGLYNE EN PLAN 5)*

### 7.3.4.1 Beplanningskonsep

Die dorpsuitleg toon 'n ruitpatroon wat ontwerp is sonder om die topografie in ag te neem. Aangesien die ontwikkeling gestagneer het, is dit nie nodig om aan die struktuur te verander nie. *Die laekoste woonbuurt is eger aan die suidekant van die 'ou dorp' geleë en daar is 'n behoefte om die onderskeie gemeenskappe te integreer.* Indien daar in die toekoms verdere behuising voorsien word, moet dit noord van die bestaande eenhede geplaas word om by die bestaande infrastruktuur en dienste in te skakel.

### 7.3.4.2 Voertuig en Voetgangsbeweging

Die skaal van ontwikkeling tesame met die ruituitleg verleen goeie toegang tot wooneenhede en dienste. Onopgemaakte strate word op die kadastrale planne getoon maar a.g.v. die stadige ontwikkelingspas word dit nie nodig geag om die status quo te verander nie.

Daar bestaan 'n behoefte om die bestaande streekstoegang vanaf Piketberg op te gradeer na 'n volle teerstandaard. Die streeksverbindingsroete na Aurora (gruispad) is in 'n swak toestand en moet opgegradeer word.

### 7.3.4.3 Residensiële sone

Daar is baie vakante woonerwe beskikbaar en geen verdere dorpsuitbreidings word voorsien nie. Die dorp toon 'n informele rustige karakter met ekstensiewe tuine en kleinskaal landboubedryghede.

### 7.3.4.4 Sake sone

Sakeaktiwiteit in die dorp is beperk tot enkele besighede en daar is nie 'n behoefte om 'n volwaardige sakekern af te baken nie. Indien verdere sake en toerisme geïntereerde besighede plaaslik wil vestig, moet dit verkieslik op die interseksie van Oeloff Berghstraat en Voortrekkerstraat ontwikkel word.

#### **7.3.4.5 Gemeenskapsfasiliteite**

Basiese fasiliteite is beskikbaar en daar is 'n vraag na verdere fasiliteite om in die behoeftes van die jeug en oues van dae te voorsien. Indien befondsing verkry kan word, moet sodanige geriewe sentraal t.o.v. al die gemeenskappe geplaas word om integrasie te bevorder.

#### **7.3.4.6 Owerheid en Diensgebruike**

Voldoende gebruike bestaan om in die gemeenskap se behoeftes te voorsien.

#### **7.3.4.7 Parke, Sport en Ontspanning**

Daar bestaan 'n behoefte om die sportgeriewe uit te brei. Voldoende ruimte is beskikbaar, maar die fasiliteite moet opgegradeer word. Oor die algemeen is daar 'n behoefte aan landskapering en vergroening van die dorp. Die bekostigbare woonbuurt vertoon steriel en met die warm klimaat kan die aanplant van bome die barre atmosfeer versag.

#### **7.3.4.8 Nywerheid sone**

'n Area aan die noordwestekant van die dorp word geoogmerk vir enige landbounywerhede wat plaaslik mag vestig. Die vestiging van sodanige bedrywe sal onderhewig wees aan die beskikbaarheid van hoofmaatsdienste.

### **7.3.5 AURORA**

*(OM SAAMGELEES TE WORD MET ALGEMENE BELEIDSRIGLYNE EN PLAN 6)*

#### **7.3.5.1 Beplanningskonsep**

Aurora se uitleg toon 'n ruit/roosterpatroon en omrede daar nie enige noemenswaardige groei voorkom nie, is dit nie nodig om aan die struktuur van die dorp te verander nie. Plaaslike behoeftes kan intern ondervang word en is grootliks gemik op die opgradering van fasiliteite en strate.

#### **7.3.5.2 Voertuig en Voetgangsbeweging**

Die voetgangers- en verkeersbeweging in Aurora funksioneer goed en daar is geen behoefte om veranderinge aan te bring nie. Daar bestaan 'n behoefte om die bestaande gruispaaie te teer.

#### **7.3.5.3 Residensiële sone**

Die dorp beskik oor voldoende vakante gedienste persele en daar is derhalwe nie 'n behoefte om verdere residensiële uitbreiding nie. Bestaande groter residensiële persele beskik oor die potensiaal om verder onderverdeel te word. Met inagneming van die karakter van die dorp, moet verdere bouplanne gemonitor word om in te pas by die styl en landelike gevoel van die dorp.

(Sodra die beleid rondom die voorsiening en plasing van bekostigbare behuising gefinaliseer is, sal dit dienoreenkomstig plaaslik aangespreek word).

#### **7.3.5.4 Sakesone**

Die sake-aktiwiteit in die dorp is beperk en word rondom die dorpsplein aangetref. Geen verdere behoeftes is tydens die opname fase geïdentifiseer nie. Indien daar egter 'n behoefte aan toerisme ge-oriënteerde aktiwiteit ontstaan, kan dit met die toestemming van die naasliggende bure, binne bestaande strukture geakkomodeer word.

### **7.5.5 Gemeenskapsfasiliteite**

Met inagneming van die ordegrootte van die gemeenskap, is die gemeenskapsfasiliteite voldoende vir die inwoners se behoeftes.

#### **7.3.5.6 Owerheid en diensgebruike**

Daar is geen verdere behoeftes geïdentifiseer nie, maar die gemeenskap het versoek dat die vullisstortingsterrein opgegradeer word. Tydens die implimentering van die Distriks Munisipaliteit se nuwe beleid rakende sentrale stortingsfasiliteite, moet die bestaande area gerehabiliteer word.

#### **7.3.5.7 Parke, sport en Ontspanning**

'n Behoeftes bestaan vir die opgradering van die bestaande parke in Aurora (speelpark en sentrale meent). Soortgelyks is die onderhoud van die sportgronde 'n prioriteit. As gevolg van die klimaat (hitte), verlang die gemeenskap ook dat 'n swembad op 'n deel van die sportgronde gebou word.

Om in die besoekers en toeriste se behoeftes te voldoen, is daar voorgestel dat 'n karavaanpark ontwikkel word. Twee alternatiewe persele is geïdentifiseer, naamlik op die bestaande skouterrein en/of op erf --- aan die noordekant van die dorp. Albei persele word as sulks gereserveer en tydens detail beplanning sal die voorsiening van infrastruktuur en dienste bepalend wees ten opsigte van watter perseel gebruik kan word.

#### **7.3.5.8 Nywerheidsone**

Met die uitsondering van 'n vakante skuur, is die nywerheidsgebied nog onontwikkel. Geen uitbreiding word aldus benodig nie.

### **7.3.6 EENDEKUIL**

*(OM SAAMGELEES TE WORD MET ALGEMENE BELEIDSRIGLYNE EN PLAN 7)*

#### **7.3.6.1 Beplanningskonsep**

Die dorpsuitleg toon 'n onreëlmatige patroon met 'n mate van liniêre ontwikkeling gevorm deur die loop van die rivier aangrensend wes. Ontwikkeling binne die dorp toon duidelike tekens van stagnasie met die uitsondering van die nuut gevestigde gesubsidieerde behuising by die suidelike ingang na die dorp. Binne die oorhoofse bestaande konteks vereis die dorpstruktuur as sulks egter nie verandering nie. Die voormalige Kleurlingdorp is egter verwyderd geleë van die res van dorp en integrasie daarvan moet as oorweging dien by enige moontlike toekomstige uitbreiding.

#### **7.3.6.2 Voertuig - en Voetgangersbeweging**

Weens die relatiewe klein omvang van ontwikkeling word goeie toegang verleen tot alle komponente en dienste in die dorp. Met die uitsondering van 'n paar erwe in die westelike deel van die voormalige Kleurlingdorp kry alle wooneenhede gemaklik toegang en funksioneer die straatpatroon wenslik. Daar is 'n wenslikheid om die kadastrale ordening van sommige paaie aan te spreek, maar vanweë die stadige ontwikkelingstempo word dit nie nodig geag om op die huidige stadium die status quo te verander nie.

Daar is 'n behoefte aan verbeterde onderhoud van die paaie met spesifieke verwysing na die aanbring van randstene, sypaadjies, stormwaterbeheermaatreëls en die instelling van

verkeersbeheermaatreëls soos voetoorgange en spoedwalle, asook spoedtekens binne die hoofstraat. Aandag behoort geskenk te word aan verfraaiing/landskapering veral ten opsigte van die hoofroete deur die dorp.

### **7.3.6.3 Residensiële sone**

Die residensiële komponent beskik oor heelwat vakante erwe verspreid binne die verskillende markkomponente. Die pas gevestigde gesubsidieerde behuisingskomponent het volgens aanduidings die onmiddellike behuisingsbehoefte wenslik aangespreek. Binne die bogenoemde scenario is daar dus geen onmiddellike behoefte aan behuisingsuitbreiding nie. Dit word egter as wenslik geag om ruimtelik riglyn te gee aan moontlike toekomstige residensiële uitbreiding ten einde integrasie van die dorpsgedeeltes in die hand te werk. Daar word derhalwe voorgestel dat residensiële uitbreiding plaasvind sentraal tot die dorp aanliggend tot die kerkperseel en owerheidsgebruike, asook aanliggend noord van die pas gevestigde gesubsidieerde behuisingskomponent. Voorsiening word ook gemaak vir invul-ontwikkeling by die ingang na die voormalige Kleurlingdorp.

### **7.3.6.4 Sakesones**

Sake-aktiwiteite in die dorp is beperk tot enkele besighede en daar is nie 'n behoefte vir die afbakening van 'n volwaardige sakekern nie. Voorsiening word slegs gemaak vir die uitbreiding van die bestaande kleinhandelsaak naasgeleë aan die kerkperseel teenoor die bestaande munisipale diensfasiliteit. Indien 'n behoefte ontstaan vir verdere besigheidsvestiging en/of toerisme verwante sakebedrywighede moet dit verkieslik plaasvind op erwe naasgeleë aan die hoofroete deur die dorp.

### **7.3.6.5 Gemeenskapsfasiliteite**

Gemeenskapsfasiliteite is beperk tot die basiese en daar is 'n behoefte vir die vestiging van 'n kliniek. Sodanige vestiging moet geskied naasgeleë aan die bestaande munisipale diensfasiliteit wat sentraal geleë is ten opsigte van die groter gemeenskap.

### **7.3.6.6 Owerheid en Diensgebruike**

Voldoende gebruike bestaan om in die gemeenskap se behoeftes te voldoen. Voorsiening word gemaak vir die uitbreiding van die begraaftplaas in die suide van die dorp. Daar word ook aanbeveel dat, waar die behoefte sou ontstaan, onbenutte owerheidsgebruike wat deel vorm van die stasie bekom word en oordeelkundig aangewend word vir toepaslike ander gebruik.

### **7.3.6.7 Parke, Sport en Ontspanning**

Daar bestaan 'n behoefte vir die uitbreiding van sportfasiliteite binne die dorp. Beplanning is reeds in 'n gevorderde stadium vir die vestiging van sportgeriewe by die suidelike ingang na die dorp, naasgeleë aan die begraaftplaas en daar word dienooreenkomstig ruimtelik daarvoor voorsiening gemaak.

### **7.3.6.8 Nywerheidsone**

Nywerheidsontwikkeling binne die dorp is beperk tot die noordelike komponent. Voorsiening word gemaak vir die verdere vestiging van ligte nywerhede naasaan die voormalige kaasfabriek, asook naasgeleë aan die stasie. Sou die behoefte ontstaan vir die vestiging van landbounywerhede kan dit ook geakkommodeer word op die grond naasaan die voormalige kaasfabriek (erwe 1 en 2).

## **7.3.7 WITTEWATER**

*(OM SAAMGELEES TE WORD MET ALGEMENE BELEIDSRIGLYNE EN PLAN 8)*

### **7.3.7.1 Beplanningskonsep**

Die nedersetting is op gemeenskaplike grond ontwikkel en eienaarskap ontbreek. Die woonhuise is informeel goed georden en 'n basiese straatpatroon gee struktuur aan die nedersetting. Oorweging word tans geskenk aan die moontlikheid om formeel dorp te stig en eienaarskap aan die gemeenskap te gee.

#### **7.3.7.2 Voertuig en Voetgangersbeweging**

Die toegang vanaf die distriksverspreider is in 'n swak toestand en moet opgegradeer word. Interne paaie is ook in 'n swak toestand en daar is 'n behoefte aan opgradering.

#### **7.3.7.3 Residensiële sone**

Die informele persele is soos reeds vermeld goed georden en sal dorpsstigting vergemaklik. Die verdere uitbreiding van woonpersele is onderhewig aan die opgradering en uitbreiding van dienste. Voldoende ruimte is beskikbaar in 'n noordwestelike en suidelike rigting, maar die ekonomiese gangbaarheid weens die gebrek aan werksgeleenthede sal eers ge-evalueer moet word.

#### **7.3.7.4 Sake sone**

Met die uitsondering van 'n enkele algemene handelaar, ontbreek sakegebruike in die nedersetting. Die koopkrag is egter beperk en daar word betwyfel of formele handelaars plaaslik sal vestig. Toerisme bedrywe

#### **7.3.7.5 Gemeenskapsfasiliteite**

Met die uitsondering van die kerk en skool, ontbreek alle ander fasiliteite as gevolg van die skaal van ontwikkeling. Noodsaaklike mediese en ander dienste word op 'n mobiele grondslag bedryf.

#### **7.3.7.6 Owerheid en Diensgebruike**

Basiese dienste is beskikbaar en geen behoeftes met 'n ruimtelike grondslag is geïdentifiseer nie.

#### **7.3.7.7 Parke, Sport en Ontspanning**

Die sportgronde is in 'n swak toestand en daar is 'n behoefte aan opgradering. Die nedersetting vertoon karig en daar bestaan 'n behoefte om die informele nedersetting te vergroen. Die woongebied word geskei deur 'n laagliggende rivierlopie en verfraaiing van die strate en rivierloop, sal baie meehelp om die beeld van Wittewater te verbeter.

#### **7.3.7.8 Nywerheid sone**

Geen nywerhede kom op Wittewater voor nie en geen onmiddellike behoefte is geïdentifiseer vir ruimtelike voorsiening nie.

### **7.3.8 GOEDVERWACHT**

#### **(OM SAAMGELEES TE WORD MET ALGEMENE BELEIDSRIGLYNE EN BYLAE 8)**

Bogenoemde dorpsgebied was reeds die onderwerp van 'n ruimtelike ordeningsoefening in die pas afgelope verlede. 'n Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (ROR) is in opdrag van die Weskus Distrikmunisipaliteit deur Mnre. CK Rumboll & Vennote opgestel gedurende 2000 en Oktober dieselfde jaar goedgekeur.

Die ruimtelike ontwikkelingsvoorstelle word aangedui in die aangehegte bylae 8. Dit word gesien as reserwêre en sal derhalwe nie gedupliseer word nie. Hiermee 'n bondige opsomming van die kernpunte in die formaat van hierdie verslag:

### 7.3.8.1 Beplanningskonsep

Goedverwacht is geleë op 'n plaas in besit van die Morawiese Evangeliese Broederkerk. Daar is geen amptelike sonerings nie en geen kadastrale onderverdeling nie. Die beplanningskonsep vir die dorp is gegrond op die volgende fokusareas soos geïdentifiseer in die Goedverwacht Geïntegreerde Ontwikkelingsraamwerk (1998):

- Verbetering van lewenskwaliteit
- Verbetering van die plaaslike ekonomie
- Behoud van eie identiteit tesame met bemarking van gemeenskap
- Bevordering van die fisiese ontwikkeling van die dorp

### 7.3.8.2 Voertuig - en Voetgangsbeweging

Die nedersettingsvorm van die dorp is bepaal deur geografiese parameters en dit het op 'n informele, natuurlike wyse uitgebrei en ontwikkel. Paaie en verkeersvloeioptrane het 'n informele en ongestruktureerde uitleg. Die behoud van hierdie ongestruktureerde voorkoms word voorgelê as deel van die karakter van die dorp, met nuwe uitbreidings wat nie in kontras daarmee mag staan nie.

### 7.3.8.3 Residensiële sone

Die behoud van geboue met historiese waarde en die historiese kern van die dorp word gepromoveer met voorstelle vir die opstel van 'n detail uitlegplan vir die dorp om dit kadastraal te orden, 'n argitektoniese handleiding om die voorkoms van nuwe ontwikkeling te rig en ontwikkelingsriglyne vir die kerngedeelte. Verdigting word gepromoveer as kort termyn oplossing vir bestaande behuisingsbehoefes deur die invul van die vakante rugbyveld by die ingang tot die dorp, die verdere verdigting van die Happy Valley area en die invul van 'n verdere vakante rugbyveld bo in die kloof. As alternatief word residensiële uitbreiding na die noordooste, bo in die kloof, voorgestel op grond geskik hiervoor.

### 7.3.8.4 Sakesones

Handels- en dienslewingsfasiliteite is baie beperk en die gemeenskap steun grootliks op die sentra van Piketberg vir hierdie doeleindes. Die maksimale ontginning van plaaslike hulpbronne word voorgelê om die koopkrag binne die dorp verhoog. Die vestiging van huiswinkels word aangemoedig en die uitklaring van 'n besigheidsarea vir die vestiging van 'n besigheidssentrum sou die behoefte ontstaan.

### 7.3.8.5 Gemeenskapsfasiliteite

Anders as die uitbreiding van die bestaande kliniekgeriewe, word geen ruimtelike uitbreiding voorsien vir gemeenskapsfasiliteite nie.

### 7.3.8.6 Owerheid en Diensgebruike

'n Behoefte bestaan vir die daarstelling van 'n sateliet-polisiestase onderworpe aan uitklaring met die relevante owerhede. Genoegsame voorsiening word gemaak vir die uitbreiding van die bestaande begraafplaas aanliggend daartoe.

### 7.3.8.7 Parke, Sport en Ontspanning

Die bestaande meerdoelige sportsentrum moet uitgebrei word en beskikbaar oor genoegsame uitbreidingspotensiaal. Die voorsiening van rekreasiefasiliteite soos speelparke moet aangespreek word tydens detail beplanning van die dorp.

### 7.3.8.8 Nywerheidsone

Daar is feitlik geen formele nywerheidssektor op die dorp nie en slegs stene word op

bepaalde skaal gemaak. Voorsiening word gemaak vir ligte nywerheidsvestigingspunte by die ingang na die dorp en suid van die sportgronde by die bestaande baksteenmakery. Eersgenoemde ligging kan ook benut word vir die vestiging van landbounywerhede sou die behoefte ontstaan.

### **7.3.9 MORAWIA**

*(OM SAAMGELEES TE WORD MET ALGEMENE BELEIDSRIGLYNE EN PLAN 9)*

#### **7.3.9.1 Beplanningskonsep**

Die rangorde van Morawia resorteer die laagste onder die ge-evalueerde gebiede as plaasnedersetting, d.w.s. landelike landbounedersetting met 'n nodale stedelike karakter wat meer as 5 wooneenhede akkommodeer. Geen groei vind plaas in die nedersetting nie en die struktuur bly stagnant. Groot skaalse uitbreiding word nie onderskryf nie en die gebruike word derhalwe as sulks ondervang.

#### **7.3.9.2 Voertuig - en Voetgangersbeweging**

Geen veranderinge word aan voertuig- en voetgangersbeweging voorgestel nie.

#### **7.3.9.3 Residensiële sone**

Die residensiële komponent is gesentreer rondom die spoorlyn en vereis geen verandering nie.

#### **7.3.9.4 Sakesones**

Geen sakegebruike kom voor in die nedersetting nie. Vanweë die lae rangorde word geen toekomstige behoefte voorsien nie.

#### **7.3.9.5 Gemeenskapsfasiliteite**

Geen gemeenskapsfasiliteite kom voor in die nedersetting nie. Vanweë die lae rangorde en gebrek aan groei word geen korttermyn verandering aan die status quo voorgestel nie.

#### **7.3.9.6 Owerheid en Diensgebruike**

Geen owerheid en diensgebruike kom voor in die nedersetting nie. Vanweë die lae rangorde word geen korttermyn verandering aan die status quo voorgestel nie.

#### **7.3.9.7 Parke, Sport en Ontspanning**

Geen formele ontspanningsgeriewe kom in die nedersetting voor nie. Vanweë die lae rangorde en gebrek aan groei word geen korttermyn verandering aan die status quo voorgestel nie.

#### **7.3.9.8 Nywerheidsone**

Drie landbou nywerhede kom voor in die nedersetting en word as sulks behou met geen uitbreidingsbehoefte geïdentifiseer nie.

### **7.3.10 DWARSKERSBOS**

*(OM SAAMGELEES TE WORD MET ALGEMENE BELEIDSRIGLYNE EN PLAN 10)*

#### **7.3.10.1 Beplanningskonsep**

Dwarskersbos het 'n liniêre dorpsuitleg gegrond op sy ligging naasaan die kus en primêre funksie as aftreedorp binne die distrik. Groei binne die dorp is minimaal en die status quo

word derhalwe as sulks ondervang.

#### **7.3.10.2 Voertuig - en Voetgangsbeweging**

Die verkeersvloeiopatroon funksioneer goed en verg geen verandering nie.

#### **7.3.10.3 Residensiële sone**

Heelparty vakante erwe is nog te vinde binne die residensiële komponent en goedgekeurde uitbreiding is ruimtelik ondervang noord van die bestaande dorpsgebied. Geen verdere uitbreidingsvoorsiening word genoodsaak nie.

#### **7.3.10.4 Sakesones**

Sakegebruike is beperk maar voldoende binne die konteks van die ordegrootte van die dorp. Geen verdere uitbreiding word voorsien vir die kort- en medium termyn nie.

#### **7.3.10.5 Gemeenskapsfasiliteite**

Geen gemeenskapsfasiliteite kom voor nie. Vanweë die lae rangorde en gebrek aan groei word geen korttermyn verandering aan die status quo voorgestel nie.

#### **7.3.10.6 Owerheid en Diensgebruike**

Geen verandering aan die status quo word voorgestel nie.

#### **7.3.10.7 Parke, Sport en Ontspanning**

Geen formele sport- of speelgeriewe kom voor nie. Geen verandering aan die status quo word voorgestel nie.

#### **7.3.10.8 Nywerheidsone**

Geen nywerheidsgebruike kom voor nie met geen vestigingsvraag nie. Geen verandering aan die status quo word voorgestel nie.

### **8. ANDER ALGEMENE VOORSTELLE**

Benewens die bogenoemde beleidsriglyne en -voorstelle vir stedelike en buite-stedelike gebiede is dit ook van belang om enkele spesifieke voorstelle en riglyne te formuleer vir bepaalde grondgebruik-/ontwikkelingsaspekte.

#### **8.1 RESIDENSIËLE LANDGOEDE EN EKONOMIESE BOERDERYEEENHEDE IN SOOMGEBIEDE VAN NEDERSETTINGS**

Daar is opnuut tot die besef gekom dat daar druk bestaan vir die voorsiening van stedelike landbougebruike in die soomgebiede van nedersettings. Verskeie individue het behoeftes uitgespreek om in die soomgebied anderandere grondgedeeltes te bekom vir residensiële of landbouoelindes, wat kleinskalig is en nie soseer 'n groot plaas is soos dit tradisioneel bestaan nie.

Die *stedelike soomgebied* word as volg gedefinieer:

*“Die ruimtelike oorgangsarea wat tussen die beboude gebied van ‘n dorp/ stad en die omliggende landelike gebiede lê. Hierdie gebied vorm ‘n skakel tussen die kern van gekonsentreerde bevolking en aktiwiteite aan die een kant en ‘n reeks verspreide aktiwiteite wat afhanklik is van natuurlike hulpbronne aan die anderkant. Die gebied word gekenmerk deur druk vir beide stedelike en landelike ontwikkeling.”*

Die stedelike soomgebied word in die geval van Bergrivier se regsgebied dus beskou as alle grond rondom die beboude areas van nedersettings wat onderhewig is aan ontwikkelingsdruk, of waarskynlik daaraan onderhewig sal wees.

### 8.1.1 Onderskeid tussen residensiële landgoede en ekonomiese boerderyeenhede in Soomgebiede

Binne die regsgebied word daar onderskeid getref tussen twee verskillende gebruike wat in die soomgebiede van nedersettings kan vestig. Dit sluit in residensiële landgoede en ekonomiese boerderyeenhede:

Residensiële landgoede beteken 'n grondeenheid wat nie as 'n *bona fide* ekonomiese landboueenheid kan funksioneer nie en wat slegs toelaatbaar is in toepaslike gebiede op marginale gronde, wat hoofsaaklik vir uitgebreide residensiële doeleindes benut mag word en waar bewoners van sodanige landgoede perde of ander lewende hawe mag aanhou of gedeeltes van hulle grond op 'n deelydse basis mag bewerk, indien dit na die mening van die Raad nie 'n negatiewe impak op die omgewing sal hê nie.

Ekonomiese boerderyeenhede beteken 'n landbou grondeenheid wat groot genoeg is waarop boerdery-aktiwiteite op 'n ekonomiese basis onderhou kan word en waarop kommersiële-, projekgebaseerde- of gemeenskapsboerdery-ondernemings bedryf kan word.

### 8.1.2 Algemene beleid/bestuursriglyne

As algemene beleid behoort die volgende kriteria gevolg te word wanneer residensiële landgoede of ekonomiese boerderyeenhede in die soomgebied voorsien word.

#### 8.1.2.1 Residensiële landgoede

Wat betref aansoeke vir die vestiging van residensiële landgoede binne die stedelike soomgebied, moet 'n duidelike onderskeid getref word tussen residensiële gebruike en dié van 'n *bona fide* landboukundige aard. Die behoefte aan residensiële landgoede binne die stedelike soomgebiede ontstaan as gevolg van die geleentheid vir 'n landelike lewenstyl wat binne bereik van die dorpsgebied word. Nieteenstaande die feit dat sommige bewoners perde of ander lewende hawe aanhou of gedeeltes van hulle grond op 'n deelydse basis bewerk, word landgoede hoofsaaklik vir uitgebreide residensiële doeleindes benut.

- Landgoede behoort slegs toegelaat te word op gronde wat in die algemeen nie ekonomies lewensvatbaar is nie.
- Die voorkoms van natuurlike plantegroei moet in ag geneem word in die onderverdelingspatroon.
- Voldoende dienste moet beskikbaar wees vir elke eenheid.

#### 8.1.2.2 Ekonomiese boerderyeenhede

- Plaaslike behoeftes en omstandighede behoort te bepaal watter tipe van boerderyeenheid in die stedelike soomgebied gevestig kan word.
- Boerderyeenhede en gebruike, hetsy as 'n kommersiële of 'n grondhervormingsonderneming, behoort gevestig te word op grond wat die volgehoue benutting van landbou hulpbronne kan dra. Daarenteen behoort nie-boerdery grondgebruike in die stedelike soomgebied nie toegelaat te word op sodanige grond nie.
- Die munisipaliteit moet die onderverdeling van grond vir ekonomiese boerdery-eenhede binne die stedelike soomgebied baie noukeurig monitor en kontroleer. Waar daar voorgestel word dat grond onderverdeel word om kommersiële aktiwiteite te skep, moet verseker word dat die onderverdeelde grondgedeelte groot genoeg is om 'n ekonomiese boerdery-eenheid te onderhou. Waar daar voorgestel word dat grond onderverdeel word om projekgebaseerde boerdery-aktiwiteite te skep, moet die onderverdeelde gedeelte groot genoeg wees om die projek se oogmerk te onderhou. Alhoewel aan deelnemers aan so 'n projek individueel grond toegeken mag word om op te boer, moet die totale eenheid waarop die projek gevestig gaan word, intakt gelaat word. Die provinsiale Departement van Landbou kan die munisipaliteit owerhede help om die minimum grootte van onderverdelings te bepaal wat toepaslik sal wees vir verskillende gewasse onder

verskillende boerdery toestande.

□ Om die verstedeliking van stedelike soomgebiede te voorkom, behoort die munisipaliteit vestigingsregte op ekonomiese boereryeenhede te beperk in ooreenstemming met die voorwaardes wat van toepassing is op landbougrond in landelike areas. Plaaslike omstandighede, veral die beskikbaarheid van huishoudelike dienste, behoort 'n aanduiding te gee van watter vestigingsvoorwaardes van toepassing is op 'n landbouprojek binne die stedelike soomgebied.

□ As bron van openbare grond, bied meentgronde geleenthede vir die akkommodasie van nuwe toetreders tot die boerdery sektor. Bestaande meentgronde behoort sover moontlik nie vervreem of kadastraal versnipper te word nie. Dié wat vir nie boerdery geskik is nie, behoort aangewend te word vir ander openbare doeleindes soos aktiewe of passiewe ontspanning.

□ Die munisipaliteit behoort in gevalle waar daar 'n behoefte bestaan ondersoek in te stel na die moontlikheid om die munisipale meent uit te brei. Waar daar 'n aanvraag van aspirant boere is vir grond, kan die munisipaliteit by die Provinsiale Direkteur van die Departement van Grondsake aansoek doen vir 'n toelae om grond te bekom vir munisipale meent.

□ By die toekenning van regte vir boerdery-gebruik van meentgrond, is deursigtige en regverdige prosesse nodig. Die provinsiale Departement van Landbou kan die munisipaliteit bystaan in die beplanning, ontwikkeling en bestuur van meentgronde.

□ Die munisipaliteit behoort ondersoek in te stel na die praktiese uitvoerbaarheid van voorsiening van geskikte vlakke van dienste aan ekonomiese boereryeenhede binne die stedelike soomgebied. Die koste van dienstevoorsiening moet ingesluit word in die Besigheidsplan van projekte en die munisipaliteit of diensvoorsiener moet in staat wees om daardie koste te verhaal. Waar munisipale, provinsiale, of staatsgrond betrokke is, moet 'n grondprys beleid ook aan aspirant nuwe boere beskikbaar gestel word.

## **8.2 PUBLIEKE TOEGANG NA KUS- EN RIVIERGEBIEDE EN DAG-OORD-GERIEWE LANGS KUS EN RIVIER**

Die kus- en rivieroewergebiede binne die regsgebied is van besondere waarde vir ontspanningsdoeleindes. Dié gebiede is sensitief vir menslike inmenging en behoort toegang daartoe dus bestuur te word sodat ontwikkeling weggestuur kan word van gebiede wat besonder sensitief van aard is. 'n Aantal beleidsriglyne is in dié opsig geformuleer:

□ Die munisipaliteit moet toesien dat voldoende publieke toegang by paslike plekke voorsien word. Sodanige toegang moet met beide private en ander openbare instansies uitgeklaar en geformaliseer word.

□ Prioriteit behoort gegee te word aan historiese- en tradisionele toegangsvoorregte en -serwitute wat aan verskeie gemeenskappe verleen is.

□ Openbare dag-oord-geriewe moet verkieslik naby aan bestaande stedelike nodusse op geskikte posisies voorsien word.

□ Openbare toegang behoort volgens die ekologiese dravermoë en ontspannings-dravermoë beperk te word, en wel deur middel van:

- 'n Permitsel wat by die betrokke owerheid verkry moet word waar toegang tot bewaringsgebiede verkry word.

- In ontwikkelde gebiede behoort toepaslike openbare toegangspunte deur middel van standaard-kennisgewingsborde aangedui te word.

- Toegange behoort deur middel van toepaslike infrastruktuur soos heinings, plankpaaie en afgebakende parkeerplekke beheer te word.

□ Net volhoubare gebruik van ontspanningsvaartuie op riviere en die strandmeer behoort toegelaat te word, en slegs op water wat nie-sensitief is vir sulke gebruike. Alle kragbote behoort by die betrokke owerheid geregistreer te word, en reëls wat geld vir die benutting van die water, moet beskikbaar gestel word.

□ Die voorsiening van tewaterlatinggeriewe langs riviere en die kus behoort beperk te word tot gebruike deur klein vaartuie. Die ekologiese- en ontspanningspotensiaal van die water behoort bepalend te wees vir die hoeveel tewaterlatinggeriewe en gepaardgaande parkeerplek voorsiening.