

**VOORGESTELDE KANSELLASIE EN REGISTRASIE VAN SERWITUTE,
ONDERVERDELINGS, HERSONERING EN VERGUNNINGSGEBRUIKE KRAGTENS DIE
RELEVANTE ARTIKELS VAN DIE VERORDENING OP GRONDGEBRUIKSBEPLANNING
VIR DIE MUNISIPALITEIT VAN GEORGE, 2015, VAN GEDEELTE 7 ('n GEDEELTE VAN
GEDEELTE 6) VAN PLAAS BUFFELSFONTEIN NR. 204, HEROLDS BAY COUNTRY
ESTATE, GELEë TE HEROLDSBAAI IN DIE MUNISIPALITEIT EN ADMINISTRATIEWE
DISTRIK VAN GEORGE.**

1. AANSOEK.

In terme van die Verordening op Grondgebruiksbeplanning vir George, 2015, word kragtens die volgende artikels aansoek gedoen om:

1.1 Kansellasie kragtens Artikel 15.2 (f) van die volgende titelvoorwaardes van toepassing op serwitute vervat in Transportakte Nr. T038436/2017 (soos aangetoon op Plan No. HDB/C/204-1 INSET 4):

1.1.1 Par. B: Reg-van-weg, 5.87m wyd, gemerk X Y Z op L.G Diagram 2223/45;

1.1.2 Par. C: Reg-van-weg, 5.67m wyd, gemerk W X Y A op L.G Diagram 1827/52;

1.1.3 Par. D: Serwituut, 9.45m wyd, gemerk X Y & Y'B op L.G. Diagram 916/65;
en

1.1.4 Par. E: Reg-van-weg, 9.45m wyd, gemerk X Y en lyn Y'B op L.G Diagram 5727/58.

1.2 Onderverdeling kragtens Artikel 15.2 (d) van bg. Gedeelte 7 ('n gedeelte van Gedeelte 6) van Plaas Buffelsfontein Nr. 204 as volg:

1.2.1 Gedeelte A =±19.26ha; en

1.2.2 Restant Buffelsfontein 204/7 =±46.14ha.

1.3 Hersonerings kragtens Artikel 15.2(a) van bg. Gedeelte A na 'n Onderverdelingsgebied.

1.4 Die onderverdeling kragtens Artikel 15.2 (d) van bg. Onderverdelingsgebied soos aangetoon op Plan HDB/C/204-1 en uiteengesit in Tabel A.

1.5 Vergunningsgebruik kragtens Artikel 15.2(o) vir Restaurant/Supermark/Diensstasie op die Sakesone II gedeelte van Gedeelte 106.

1.6 Registrasie van die volgende serwitute kragtens Artikel 15.2 (d) soos aangetoon op Plan HDB/C/204-1:

1.6.1 Diensteserwituut area gemerk Figuur a b c d e insluitende 'n reg-van-weg serwituut vir toegang na diensteserwituut gemerk f g c b;

1.6.2 3m Wye diensteserwituut gemerk Figuur h j k d op die voorgestelde Gedeelte 66;

1.6.3 3m Wye diensteserwituut gemerk Figuur l m n o op Gedeelte 6;

1.6.4 3m Wye toegang- en diensteserwituut area gemerk Figuur p q r s t u v op Gedeelte 106;

1.6.5 Reg-van-weg diensteserwituut op Gedeelte 69 ten gunste van Restant 204/7; en

1.6.6 'n Notarieële akte op Gedeelte 107 ten gunste van Restant Buffelsfontein 204/7.

2. AGTERGROND.

In 2004 het Setplan namens Dig-In Business Trust aansoek gedoen om 'n wysiging van die Stedelike Struktuurplan sodat die Plaas 204/7 wat by die konsep 'Stedelike Rand' ingesluit was, vir die doeleindes van lae-digtheid residensiële landgoedontwikkeling aangewend kon word. Tydens 'n Raadsvergadering van 17 Mei 2005 is die Gidsplanwysiging goedgekeur – sien **Bylaag 20** vir uittreksel van Komitee-agenda Volgens hierdie goedkeuring is die sowat 30ha grootte suidelike gedeelte van 204/7 vir Dorpsontwikkeling toegewys en derhalwe uit Landbou onttrek. Hierdie goedkeuring is egter weens die ekonomiese insinking nie geïmplementeer nie. Die gedeelte van hierdie eiendom wat by die huidige aansoek betrokke is, beslaan nagenoeg twee-derde van vermeldde area wat volgens die Gidsplan vir ontwikkeling goedgekeur is. Sederdien is die Stedelike Struktuurplan deur die Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk vervang. Daarvolgens is die onderhawige eiendom uitgesluit van die 'Stedelike Rand'.

Sowat twee jaar gelede het die huidige eienaar van 204/7 'n huurkontrak met die eienaar van 204/7 gesluit met die uitsluitlike doel om die plaas vir sy Sussex-beesstoetery, wat hy vanaf die Bosveld daarheen verskuif het, aan te wend. Danksy die goeie weidingstoestand was die boerdery baie suksesvol, maar weens nalatigheid deur die vorige eienaar ten opsigte van indringerbeheer, was groot gedeeltes beweibare grond egter deur wattel-, denne en bloekombome ingeneem. Ofskoon die huurder 'n proses begin het om te rehabiliteer, het dit weens die agterstand wat oor jare opgebou is, groot kapitale uitgawes geverg wat nie op huurgrond ekonomies haalbaar was nie. Gevolglik het die huurder 'n koopaanbod aan die Ierse eienaar gemaak. Weens die eienaar se optimistiese verwagtinge ten opsigte van die Gidsplanwysiging, was sy buitensporige hoë verkoopprijs gebaseer op 'n markwaarde as synde die hele plaas in die toekoms ontwikkel sou kon word. Ontwikkeling was op daardie stadium egter nie 'n oorweging by die huurder nie, maar wel boerdery.

Uit desperaatheid om sy boerdery op 204/7 te kon voortsit en uit te brei, het die huurder die eiendom gekoop om te verhoed dat dit aan 'n derde party verkoop word in welke geval hy dan sy boerdery elders sou moes vestig. Om die hoë prys van die eiendom te 'subsideer', is besluit om aansoek te doen vir die ontwikkeling van slegs 'n gedeelte van die eiendom waarvan die landboupotensiaal marginaal is en wat deel vorm van die area wat volgens 'n vroeëre Gidsplanwysiging vir Dorpsontwikkeling bestem is. Sowat die helfte daarvan is deur indringerbome besmet.

3. DOEL.

Die primêre doel van hierdie aansoek is om die aankope van die Plaas Buffelsfontein 204/7 as 'n boerdery-eenheid deur middel van beperkte dorpsontwikkeling te 'subsideer'. Insgelyks het dit ook ten doel om 'n bewese behoefte aan 'n bepaalde formaat van akkommodasie asook ontbrekende publieke fasiliteite te bevredig. Die aanlê en voorsiening van 'n noodsaaklik munisipale diens wat daardeur gefasiliteer sal word, is egter nie die doel van die aansoek nie, maar bloot 'n positiewe meevaller.

4. MOTIVERING.

4.1 BEHOEFTE.

Die voorgestelde residensiële ontwikkeling sal die volgende drie basiese behoeftes in Heroldsbaai bevredig:

4.1.1 Residensiël.

Die behoeftebepaling van die behuisingskomponent van die voorgestelde ontwikkeling is gedoen aan die hand van 'n bondige samevatting van 'n verslag, gedateer 15 Oktober 2018, deur Niel Tucker van Grip Realty wat sedert 2000 direk betrokke is in Heroldsbaai se eiendomsmark. Heroldsbaai het sy ontstaan primêr te danke daaraan dat veral die boere van die omgewing aan die end van die jaar met wa en selfs lewende hawe, as kosvoorraad, daar uitgespan het. Hierdie ontspanningspotensiaal het tot gevolg gehad dat daar mettertyd huise gebou is en 'n volwaardige dorp ontstaan het. Benewens 'n vakansie/ontspanningsbestemming het Heroldsbaai komplimentêr daartoe ook as 'n aftreebestemming ontwikkel.

Die ekonomiese resessie wat 2008/2009 ingetree het, het 'n wesenlike invloed op die eiendomsmark gehad. Die verslegtende veiligheidssituasie in die land het tot gevolg gehad dat dit ontwikkel het in 'n veilige toevlugsoord vir 'n breë spektrum van alle rassegroepe in die land. Kwaliteit leefwyse, natuurlike skoonheid van die omgewing, gematigde klimaat, nabyheid aan die lughawe, goeie skole en die veiligheid wat sekuriteitslandgoedere in Heroldsbaai bied asook effektiewe munisipale bestuur was die hooforsake vir hierdie tendens. Daarbenewens het 'n wêreldklas gholfbaan en veilige swemstrand ook daartoe bygedra dat Heroldsbaai as 'n voorkeur vestigings- en ontspanningsbestemming uitstaan nie alleen in die Suid-Kaap nie, maar ook ten opsigte van ander soortgelyke bestemmings in die land.

4.1.1.1 Enkelresidensiël.

'n Marksegment waarin daar tans die grootste behoefte is, is middelgrootte erwe soos wat slegs in Uitbreiding 1 en 2 aangetref word in teenstelling met die eksklusiewe mark wat Oubaai / The Brink / Breakwater Bay bedien. In vermelde Uitbreidings is daar 255

erwe waarvan slegs sowat 11% vakant was tydens 'n onlangse grondgebruiksopname. Hiervan is drie erwe se vorm sodanig dat die ontwikkeling daarvan teen 'n baie steil helling met toegang vanaf 'n draaisirkel waar sny en val nodig was, problematies. Tans is slegs 'n beperkte aantal erwe in die mark wat daaraan te wyte is dat baie van die erwe behoort aan persone wat, enersyds, daar wil kom aftree of om 'n vakansiewoning bou of, andersyds, 'n langtermynbelegging.

Hierdie beperkte aantal beskikbare erwe het tot gevolg dat die vraag die aanbod oorskrei met 'n negatiewe invloed op die prysstruktuur. Tydens 'n vergadering wat die aangewese Primierskandidaat vir die Wes-Kaap, Mnr. Allan Winde, onlangs in George gehou het, hy trouens te kenne gegee dat hy sterk ten gunste daarvan is dat George vir voldoende erwe voorsiening behoort te maak om hoë erfpryse te temper. 'n Koers van nagenoeg 25% vakante persele word as 'n algemene norm beskou om 'n gebalanseerde markprofiel te verseker. Benewens hierdie ontoereikende aanbod van erwe, word daar met die uitsondering van bovermelde drie eksklusiewe landgoedere nêrens elders in Heroldsbaai voorsiening gemaak vir sekuriteitsontwikkeling wat hierdie spesifieke marksegment bedien nie. Binne die Stedelike Rand is trouens nêrens elders plek om daarvoor voorsiening te maak nie. Gegewe die residensiële mark wat Heroldsbaai primêr bedien, nl. vir afgetredenes en vakansiehuise, is daar ook 'n groot behoefte aan 'n sekuriteitsoord vir erwe in hierdie marksegment wat dwarsdeur die jaar veiligheid bied in die inwoners se afwesigheid. Dit is ook 'n behoefte waarmee Grip Realty toenemend gekonfronteer word, maar waaraan die eiendomsmark nie kan voorsien nie. 'n Sekuriteitskompleks wat aan verskillende eienaars veiligheid bied, is nie alleen meer koste-effektief as individuele erwe in 'n 'oop' ontwikkeling waar elkeen sy eie sekuriteit het nie, maar ook meer doeltreffend en minder onooglik.

Benewens inwoners se behoefte aan sekuriteit is dit ook 'n groter wordende probleem ook vir die plaaseienaar en sy gesin wat op die

resterende landbougedeelte van 204/7 woonagtig sal wees. Daar is tans geen alternatiewe toegang tot die munisipale 66kV sub-stasie op die Oubaaierrein as oor 204/7 nie. Hierdie toegang is egter onbeheer wat uiteraard 'n veiligheidsprobleem vir die eienaar inhou. Dit word nie deur 'n serwituut beskerm nie en word deur die Munisipaliteit met vergunning van die eienaar gebruik. Dit gebeur soms dat die twee hekke wat toegang tot die sub-stasieperseel verleen se slotte geknip word met die gevolg dat hekke oopgelos word. Dit hou nie alleen 'n veiligheidsrisiko vir die eienaar in nie, maar ook 'n risiko dat beeste op die toegangspad na Oubaaierrein kan beland weens hierdie onbeheerde toegang. 'n Sekuriteitstelsel waarvolgens daar beheer oor toegang sal wees, sal hierdie probleem uitskakel, aangesien dit beoog word om ook die boerdery-eenheid op die resterende gedeelte by die geëlektrifiseerde veiligheidstelsel in te sluit.

Direk suid van Uitbreidings 1 en 2 is Monate Landgoed waar daar ongeveer 53 erwe is waarvan 19 ontwikkel is. Ofskoon hierdie ontwikkeling 'n afstandbeheerde sekuriteitshek het, is dit nie omhein nie. Derhalwe bied dit nie die verlangde veiligheid nie, veral omdat dit ruig bebos tussen die erwe is. Gevolglik is dit nie 'n voorkeurvestigingsplek vir diegene wat sekuriteit verlang nie.

In Duttons Cove is daar 52 erwe waarvan 27% vakant is. Die vakante erwe daar is egter baie klein met oppervlakte wat in die orde van slegs 400m² - 500m² is. Daarbenewens is die helling van hierdie klein erfies baie steil en met inheemse bome begroei wat die ontwikkeling daarvan kompliseer. Gevolglik bevredig hierdie ontwikkeling ook nie die behoefte aan prakties ontwikkelbare erwe wat soortgelyk is as dié in Uitbreidings 1 en 2 nie.

Alhoewel Oubaaierrein / The Brink / Breakwater Bay 'n ander marksegment bedien as waarvoor die voorgestelde ontwikkeling voorsiening maak, dien dit nietemin vermeld te word dat die verkope en ontwikkeling van erwe alhier die afgelope jaar 'n sterk toename toon, aldus Grip Realty.

In Breakwater Bay byvoorbeeld is 100% van die erwe verkoop en 66% in The Brink. Die lae digtheid van veral Breakwater Bay en The Brink was die gevolg van streng bewaringsmaatreëls wat tydens die beplanning daarvan toegepas moes word. Met die oogmerk om natuursensitiewe gebiede te beskerm, het dit tot gevolg gehad dat die digtheid laag en heffings derhalwe baie hoog is. Dit het uiteraard 'n negatiewe impak op die bemarkbaarheid van die erwe ten opsigte van die middelorde marksegment wat deur die voorgestelde ontwikkeling bedien sal word. Dit dien nietemin vermeld te word dat slegs 9% van erwe in Oubaai nog nie deur die ontwikkelaars verkoop is nie. Gripp Realty verwag egter dat oor sowat twee jaar al hierdie erwe uitverkoop sal wees.

4.1.1.2 Groepsbehuising.

Slegs in Oubaai is voorsiening gemaak vir kleiner meer bekostigbare dorpshuiseenhede. Die eenhede in hierdie landgoed wat 'n dubbel motorhuis het waar die inwoner sy voertuig en gholfkar kan stoor, het dadelik verkoop, terwyl dié wat nie daarvoor beskik nie, nie gewild is nie. Derhalwe is daar 'n wesenlike behoefte aan hierdie formaat van behuising met 'n dubbelmotorhuis. Volgens Gripp Realty moet dit egter deel van 'n sekuriteitskompleks vorm, aangesien dit by uitstek die voorkeur vorm van behuising vir 'n afgetredene of vakansieganger is.

4.1.2 Kommersiële Buurtsentrum.

Volgens die 2018 hersiene konsep Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk word voorgestel dat beheerde beperkte groei by Heroldsbaai oorweeg kan word op voorwaarde dat 'n kommersiële buurtsentrum en diensarea voorsien word. Die voorgestelde residensiële ontwikkeling fasiliteer nie alleen die vestiging van sodanige buurtsentrum vanuit 'n ruimtelike oogpunt nie, maar ook in terme van 'n vergrote bedieningsarea om dit ekonomies te regverdig.

'n Behoefte aan die volgende fasiliteite is geïdentifiseer vir die voorsiening van 'n kommersiële buurtsentrum:

4.1.2.1 Inkopie- en Restaurantfasiliteite.

Tans is daar nie fasiliteite waar inwoners en besoekers 'n breë spektrum van items en selfs alledaagse gebruiksitens soos vars brood, melk, vrugte, groente, ens. kan bekom nie. Veral na-ure is dit 'n ongerief. Derhalwe maak die aansoek daarvoor voorsiening in terme van die sonering van Gedeelte 106 vir Sakesone II. As vergunningsgebruike word 'n restaurant, supermark en diensstasie voorgestel, aangesien dit komplimentêr tot mekaar en die primêre grondgebruik sal wees.

Sou ruimte benodig word vir 'n dokterskamer/kliniek en posaflewering soos vermeld in die L.R.O.R, bied die terrein voldoende ruimte om ook daarvoor voorsiening te maak.

4.1.2.2 Diensstasie.

In die Heroldsbaai-omgewing is daar nie diensstasiefasiliteite nie. Gevolglik is veral vakansiegangers wat vroeg terug na hul tuistes in die Noorde vertrek, verplig om reeds die vorige dag George toe te ry om brandstof in te neem, aangesien die vulstasie in Blanco slegs 06:45 oopmaak.

Die voorneme is om 'n landelike voorkoms aan die diensstasie te verleen wat versoenbaar met die karakter van die omgewing sal wees - sien meegaande **Bylaag 13** vir voorlopige argitektoniese voorstelle. Derhalwe word dit nie in die vooruitsig gestel om van 'n bepaalde brandstofhandelsmerk gebruik te maak nie.

4.1.2.3 Kantoorfasiliteite.

Volgens Grip Realty is daar 'n groot aantal inwoners van veral Oubaai, The Brink en Breakwater Bay wat van hul huise af werk. Dit skep allerlei problem, aangesien dit met alledaagse huislike aktiwiteite bots. Gevolglik is daar 'n behoefte aan sentrale kantoorruimte gebaseer op die Reguskonsep. Daarvolgens word gesamentlike ontvangs en kantoorfasiliteite beskikbaar gestel. Dit sluit in klein kantoorruimtes en

konferensiekamers wat vooraf bespreek word. Vir die doeleindes hiervan word 'n vloerruimte van 300m² voorgestel wat as 'n sg. 'Spot Zoning' as Sakesone IV op Gedeelte 106 voorgestel word. Die presiese posisie daarvan sal bepaal word wanneer die Terreinontwikkelingsplan (SDP) gefinaliseer word.

4.1.2.4 Parkeer- en Pendelfasiliteite.

Tydens die spitsvakansieseisoen word ernstige verkeer- en parkeerprobleme by die strandgebied ondervind. Hierdie probleem vererger jaarliks tot groot frustrasie van besoekers en inwoners. In die konsep gewysigde Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (2018) word aanbeveel dat vir die doeleindes daarvan om oorweging te skenk aan die insluiting van die onderhawige terrein by die Stedelike rand 'n oplossing gevind moet word om vermelde probleem te verlig. Die aanbeveling is die voorsiening van parkering elders in die omgewing en 'n bydrae tot die befondsing van 'n veilige pendeldiens vandaar na die strandgebied vir die algemene publiek.

Om hierdie aanbeveling ten opsigte van parkering te akkommodeer, is die konseputleg gewysig om die oppervlakte van die kommersiële buurtsentrum van ongeveer 0.6ha tot 0.9ha uit te brei. Die voorstel ten opsigte van 'n bydrae om die pendeldiens te voorsien, word ondersteun. Wanneer die Terreinontwikkelingsplan gefinaliseer word, sal voorsiening gemaak word vir die parkeerarea vanwaar 'n pendeldiens na die strandgebied bedryf kan word. Wanneer die GO George busdiens na Heroldsbaai uitgebrei word, kan hierdie parkeerarea ook as terminus dien vir besoekers vanaf George.

4.1.3 Strategiese dienste.

4.1.3.1 Toegang tot 66kV Substasie.

Die Munisipale 66kV sub-stasie op Oubai het tans geen toegang nie, behalwe 'n tydelike grondpad wat met vergunning deur die eienaar van 204/7 gebruik word. Derhalwe is daar nie toegang vir die 65 ton laebakvragmotor wat 'n 66kV transformator by die sub-stasie vir installasie moet aflaai nie. Tot dusver het dit die opgradering van

Heroldsbaai se beperkte kragtoevoer in die wiele gery. Sodanige transformator is egter van strategiese belang om volhoubare kragvoorsiening aan Heroldsbaai te verseker, aldus 'n ongedateerde skrywe deur die

Munisipale Elektrotegniese Ingenieur –aangeheg as **Bylae 10**.

Daarbenewens moet 'n 11kV en 66kV lyn vanaf vermelde sub-stasie aangelê word tot by DR1590 vir kragvoorsiening wat vandaar suidwaarts na Heroldsbaai en noordwaarts na die landelike gebied versprei sal kan word.

Soos in die geval van die sub-stasietoegangspad wat sowat 500m lank en weens die helling op sommige plekke sowat 22m wyd sou moes wees, kan hierdie roete vir die verspreiding van krag slegs geïmplementeer word deur middel van 'n serwituut wat teen koste oor 204/7 geregistreer sal moet word.

Nadat die Elektrotegniese Departement verneem het van die eienaar van 204/7 se voorneme om die betrokke gedeelte van sy plaas wat aan die 66kV Sub-stasie grens te ontwikkel, is samesprekings met hom gehou. Dit is opgevolg deur bg. skrywe waarin die Munisipaliteit se behoeftes skriftelik uiteengesit is. Hierdie behoeftes is in die voorgestelde uitleg van die ontwikkeling geakkommodeer. Gevolglik maak die beplanning as deel van die voorgestelde straatuitleg voorsiening vir 'n ekstra wye toegangspad na die sub-stasie waarvan die strukturele ontwerp 'n 65 ton laebakvragmotor sal kan dra.

Daarbenewens maak die beplanning ook voorsiening vir 'n serwituut vanaf die 66kV sub-stasie na 'n bestaande 11kV sub-stasie by Oubaai se ingang om te dien as 'n tussentydse noodlyn.

Vir die doeleindes van die 11kV en 66kV lyne wat krag weswaarts na Heroldsbaai en die landelike gebiede sal moet versprei, word straatreserwes van 15m in plaas van 13m voorgestel.

4.1.3.2 Toegangspad.

Die bestaande toegangspad na Oubaai/ The Brink/ Breakwater Bay, wat 'n totale area van 1.1825ha beslaan, is opgemeet maar die diagram is nie geregistreer nie. Betaling daarvan deur die

Munisipaliteit aan die eienaar, soos ooreengekom, is nie gemaak nie. Volgens die ontwikkelingsvoorstel word hierdie padgedeelte, bekend as Gedeelte 58 (gedeelte van Gedeelte 7) van Buffelsfontein Nr. 204, nou vir publieke padoeleindes aangetoon in welke geval die vergoedingseis sal verval.

4.2 WENSLIKHEID.

4.2.1 FISIESE TERREINGESTELDHEID.

4.2.1.1 Topografie.

Die sowat 19ha van 204/7 wat by hierdie aansoek betrokke is, vorm grootliks deel van 'n smal hoërliggende heuwel al langs die noordekant van die Oubaaitoegangspad en Oubaai se noordwestelike grens. Vandaar daal die terrein teen 'n egalige helling noord- en noordweswaarts na die dam tot waar die ontwikkeling sal strek.

Met die uitsondering van uitgrawings in die verlede om 'n praktiese toegang tot die terrein te fasiliteer, kom daar geen gedeelte voor wat benodig word vir die konstruksie van geboue en paaie wat 'n helling steiler as 1:4 het nie.

Die terrein het 'n algemene noordelike asook suidelike helling wat dit leen tot die ontwikkeling van erwe met 'n noordelike uitsig oor die dam, groen weidings en berge asook 'n 180° suidwaartse see-uitsig.

4.2.1.2 Bodemtoestande.

Volgens 'n landbou-evaluasie deur T.A. Robertson word die onderhawige terrein onderlê deur Sterkspruit- en Kroonstadgronde wat dominant is en waarvan die tekstuur medium sand tot leemsand is. Derhalwe blyk die bodemtoestande geskik te wees vir ontwikkelingsdoeleindes soos waarvan die stabiliteit van bestaande strukture in die onmiddellike omgewing waar soortgelyke bodemtoestande aangetref word 'n bewys is.

Element Raadgewende Ingenieurs se diensteverslag, word die geskiktheid van die bodemtoestande op 'n tegniese vlak bespreek en as toereikend bevind.

4.2.1.3 Mikroklimaat.

Met temperature in die lente wat wissel tussen 10° - 19°, somer 24° - 30°, herfs 14° - 22° en winters 8° - 17° het Heroldsbaai 'n Mediterreense klimaat met matige warm somers en matige tot koue winters.

Dit reën hoofsaaklik in die wintermaande wat veroorsaak word deur die vogtige seewinde vanaf die Indiese Oseaan. As 'n algemene reël is die gematigde weersomstandighede alhier te danke daaraan dat dit tussen twee klimaatstreke van somer- en winterreënval geleë is. Dit het tot gevolg dat dit dwarsdeur die jaar reën met 'n gemiddelde van 603 mm per jaar. Dit reën nie alleen hoofsaaklik in die nag nie, maar ook dwarsdeur die jaar wat die gebied altyd groen laat vertoon.

In die somer is die heersende winde vanuit die suid-ooste, terwyl die noord-westewind in die winter heersend is.

Hierdie gematigde weersomstandighede is nie alleen bevorderlik vir aangename verblyf- en vakansietoestande, maar het ook 'n natuurskone omgewing tot gevolg. Derhalwe is dit nie vreemd dat Heroldsbaai so 'n gewilde en voorkeur aftree- en vakansiebestemming is nie.

4.2.1.4 Plantegroei.

Sowat die helfte van die voorgestelde ontwikkelingsterrein bestaan uit kikuyuweiding, terwyl die balans begroei is met denne-, wattel- en bloekombome en die sowat 1.2ha reserwe van die Oubaaitoegangspad.

In die vallei noord-oos van die voorgestelde ontwikkeling, met ander woorde op die resterende gedeelte van Buffelsfontein 204/7 wat nie

by hierdie aansoek betrokke is nie, is 'n diep vallei waar struikwoud voorkom. Hierdie inheemse plantegemeenskap word egter stelselmatig verdring deur die indringerbome aan die buiterand daarvan waarna hierbo verwys word. Die eienaar het egter alreeds 'n proses van stapel gestuur om die indringers stelselmatig te verwyder ter rehabilitasie van die inheemse plantgemeenskap aldaar.

4.2.1.5 Vloedlyne.

Die terrein is grootliks bo-op 'n hoërliggende heuwel geleë terwyl die laerliggende gedeelte nader aan die dam nêrens deur 'n vloedlyn beïnvloed word nie. Die dreinerings van die beperkte opvanggebied wat wel deel van die ontwikkeling sal vorm, word in die uitleg geakkommodeer en derhalwe is daar nie enige vloedlyne wat 'n invloed op ontwikkeling kan hê nie.

4.2.1.6 Uitgraving en Opvulling.

Soos vermeld in par.4.2.1.1 kom daar 'n uitgraving by die ingang tot die eiendom voor wat destyds gedoen is om toegang te vergemaklik. Die grondreste is verplaas tot teenaan die oorkantse grens en sal nie verwyder word nie, maar wel gelandskappeer word om te dien as 'n buffer tussen die toegang en die agterkant van diensgeboue op die Oubaaiterrein.

Aan die noord-oostelike kant vanwaar die bestaande toegangspad oor die heuwel na die plaaswerf loop, het 'n geringe mate van uitgraving en opvulling in die verlede plaasgevind toe daar nog melkstalle was, maar wat destyds afgebreek is. Dit het egter geen wesentliche invloed op die voorgestelde ontwikkeling nie. Tydens konstruksie sal hierdie gedeelte deur minimale terreinwerke gerehabiliteer word.

4.2.2 BESTAANDE BEPLANNING EN ONTWIKKELINGSRIGLYNE.

Inleiding.

Ofskoon bykans die helfte van Buffelsfontein 204/7 volgens 'n Gidsplanwysiging in 2005 vanaf Landbou na Dorpsontwikkeling verander is, is dit nie met die finalisering van die Lokale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (L.R.O.R) vir Heroldsbaai by die Stedelike Rand ingesluit nie – dit was wel oorspronklik ingesluit toe die konsep L.R.O.R. saamgestel is.

Weens die uitsluiting van die betrokke gedeelte van die 'Stedelike Rand' het Artikel 22 (1) en (2) van 'SPLUMA', wat die volgende behels, op die aansoek betrekking:

Act 22 (1) "A Municipal Planning Tribunal or any other authority requires or mandated to make a land development decision in terms of this Act or any other law relating to land development, may not make a decision which is inconsistent with a municipal spatial development framework."

Act 22 (2) "Subject to section 42, Municipal Planning Tribunal or any authority or any authority required or mandated to make a land development decision, may depart from the provision of a municipal spatial development framework only if site-specific circumstances justify a departure from the provisions of such municipal spatial development framework."

Volgens Art. 22 (1) mag die Beplanningstribunaal of enige ander owerheid nie 'n besluit neem wat nie met die Munisipale R.O.R. versoenbaar is nie. Art. 22 (2) weerspreek dit egter in die opsig dat sodanige besluit wel geneem mag word indien daar sg. 'Terreinbesonderhede' (Site Specifics) teenwoordig is wat 'n afwyking regverdig.

Enige wet of verordening het ten doel om iets of iemand te beskerm. Dit is egter onrealisties om te verwag dat dit 'n kuur vir alle omstandighede

moet wees. Indien 'n bepaalde aksie of optrede nie in lyn met sodanige wetgewing of bepaling is nie, maar die doelstelling daarvan nie verydel word nie is dit eweneens onrealisties en kontraproduktief om dit regied toe te pas.

In die onderhawige geval is die primêre doel van 'n Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk en derhalwe wetgewing, soos SPLUMA wat daarmee verbandhou, om ontwikkeling op so 'n wyse te orden dat dit die groeibehoeftes van 'n stedelike nedersetting bevredig sonder om onredelike druk op die munisipale fiskus en kapasiteit vir infrastruktuur te plaas. Daar moet dus 'Terreinbesonderhede' (Site Specifics) betrokke wees.

In hierdie opsig bevredig die voorgestelde ontwikkeling wel 'n breë spektrum van behoeftes soos bespreek in die sub-paragrafe van Par. 4.1. Daarbenewens plaas dit ook nie druk op die munisipale fiskus of infrastruktuur nie, soos bespreek in Element Raadgewende Ingenieurs se verslag van November 2018 en dié van BDE Elektriese Raadgewende Ingenieurs, gedateer 27 November 2018. Derhalwe word die doelstelling van die R.O.R nie verydel nie en is Art. 22 (2) relevant.

Betreffende SPLUMA dien dit daarop gelet te word dat Art. 22 (1) daarop gemik is om ontwikkeling te orden waar daar NIE sg. 'Site Specifics' teenwoordig is nie, terwyl Art. 22 (2) dit as remidiërende maatreël opvolg juis om ontwikkeling te fasiliteer waar daar wel aan hierdie vereiste voldoen word, soos hierna bespreek. Beplanning is uiteraard 'n empiriese proses waar ruimte gelaat moet word vir die regverdiging van 'n bepaalde grondgebruik waarvoor daar meriete is in plaas daarvan om 'n stel reëls regied toe te pas. Die onderhawige geval is 'n teksboek voorbeeld van waar hierdie beginsel direk van toepassing is.

'n Proses om die huidige R.O.R te wysig, is egter reeds van stapel gestuur. Derhalwe is hierdie aansoek daarop gemik om insgelyks insette te lewer ter motivering van 'n wysiging van die Stedelike Rand van

Heroldsbaai sodat die onderhawige terrein daarby ingesluit kan word en wel aan die hand van Terreinspesifieke faktore wat hieronder kortliks uitgelig word, maar binne konteks meer breedvoerig in die res van die verslag bespreek sal word.

- **Die ontwikkelingsvoorstel het geen negatiewe impak op die fisiese omgewing nie. Dit voeg trouens eerder waarde toe deurdat uitheemse bome wat 'n brandgevaar inhou, weiding en die inheemse bos binnedring, verwyder sal word.**
- **Die onderhawige terrein is reeds aan die hand van 'n Gidsplanwysiging uit Landbou onttrek en vir Dorpsontwikkeling toegewys.**
- **Vanuit 'n beplanningsoogpunt beskou, sal die ontwikkeling landwaarts plaasvind wat verdere liniëre ontwikkeling kuslangs teenwerk.**
- **Die voorgestelde ontwikkeling verbind die twee losstaande nodusse waaruit Heroldsbaai tans bestaan - sien INLAS 3 op Plan HDB/C/204-1. Derhalwe kan dit nie as uitbreiding beskou word nie, maar eerder as 'n sinvolle proses van invulling wat 'n meer kompakte stedelike vorm tot gevolg sal hê en derhalwe 'n praktiese afronding van die Stedelike Rand fasiliteer.**
- **Alle infrastruktuur wat benodig word om die ontwikkeling te bedien, bestaan alreeds aangesien dit direk langs 'n roete geleë is wat twee bestaande stedelike nodusse verbind. Derhalwe hou dit geen kort- of langtermyn finansiële implikasies vir die Munisipaliteit in nie, terwyl optimale benutting van hierdie bestaande grootmaatdienste bevorder word. Daarbenewens fasiliteer dit die opgradering van die kragnetwerk wat tans krities ontoereikend is - sien skrywe deur Stads-Electrotegniese Dienste, gemerk as Bylaag 10, waarin versoek word dat bepaalde behoeftes in hierdie verband geakkommodeer word.**

- Die huidige Oubaai/ The Brink/ Breakwater Bay toegangspad, wat 'n area van 1.1825ha beslaan, is nog deel van 204/7. Volgens die ontwikkelingsvoorstel word dit as deel van die ontwikkeling as 'n publieke pad aangetoon in welke geval vergoeding daarvan deur die Munisipaliteit nie meer relevant sal wees nie.
- Die ontwikkeling fasiliteer die aanwending, uitbouing en beskerming van die res van die eiendom vir landboudoeleindes.
- Konstruktiewe vooraf konsultasies is met verteenwoordigers van omliggende belangegroepes soos Oubaai, The Brink, Breakwater Bay, Belastingbetalersvereniging en die eienaars van Plaas 204/57 en 331 gevoer. Daarbenewens is alle owerheidsinstansies ook vooraf op 'n konstruktiewe grondslag gekonsulteer.
- Die mark waarop die voorgestelde residensiële ontwikkeling gemik is, nl. meer bekostigbare erwe van konvensionele grootte en nie eksklusiewe groot en duur erwe wat die drie aanliggende landgoedere bied nie, is slegs beskikbaar in Uitbreiding 1 en 2 waar slegs sowat 11% vakant is, maar sonder sekuriteit. Met hierdie ontwikkeling sal ook hierdie behoefte aan sekuriteit aangespreek word.
Weens beperkte beskikbaarheid aan diesulke erwe oorskrei die vraag die aanbod met negatiewe gevolge vir die eiendomsmark.
- Die voorgestelde kommersiële buurtsentrum en beperkte kantoorruimte bied fasiliteite waarvoor daar al vir 'n geruime tyd 'n groot behoefte is, maar weens die onbesikbaarheid van geskikte en 'n maklike toeganklike terrein nie voorsien kon word nie.
- Die behoefte aan 'n dokterskamer/ kliniek, soos vermeld in die L.R.O.R, kan ook by die buurtsentrum geakkommodeer word, sou 'n versoek ten dien effekte gerig word.
- Ruimte word by die buurtsentrum ingerig waar besoekers aan Heroldsbaai hul voertuie kan parkeer vanwaar 'n pendeldiens vervoer na die strandgebied fasiliteer om sodoende verkeersdruk by die strandgebied te verlig.

Danksy goeie toeganklikheid is daar tans geen ander alternatiewe terrein binne of selfs buite die huidige Stedelike Rand beskikbaar vir die vestiging van enigeen van die fasiliteite asook die residensiële komponent waarvoor nou aansoek gedoen word nie.

4.2.2.1 WET OP RUIMTELIKE BEPLANNING EN GRONDGEBRUIK, 2013, (SPLUMA).

Die implikasie van Artikel 22 (1) en (2) is reeds hierbo bespreek en derhalwe word hier gefokus op die volgende beginsels wat van toepassing is op ruimtelike beplanning, ontwikkeling en grondgebruiksbestuur in soverre dit die voorgestelde ontwikkeling betref:

4.2.2.1.1 RUIMTELIKE GEREGTIGHEID.

4.2.2.1.1.1 Ruimtelike en ander ontwikkelingsongelykhede van die verlede moet deur middel van toegang tot grond en die gebruik daarvan aangespreek word.

Die primêre doel van hierdie aansoek is, soos bespreek in Par. 3, om deur middel van beperkte dorpsontwikkeling die aankope van die Plaas Buffelsfontein 204/7 en rehabilitasie van die resterende gedeelte daarvan vir boerderydoeleindes te fasiliteer. Derhalwe word die voorgenome ontwikkeling beperk tot sowat 30% van hierdie plaas en waarvan nagenoeg die helfte met indringerbome besmet is. Die res van die plaas waar die hoë potensiaal landbougrond voorkom, sal optimaal vir boerderydoeleindes aangewend kan word.

Weens die landbouwaarde van die grond is dit vir die eienaar van wesenlike belang dat slegs lae potensiaal landbougrond opgeoffer word om optimale kapitaal in belang van sy hoofdoel, nl. boerdery, te genereer. Derhalwe het die plaas, waarvan die totale grootte nagenoeg 65ha is, nie geredelikerwys die kapasiteit om

historiese ongelykhede deur middel van toegang tot grond aan te spreek en steeds as 'n ekonomies volhoubare landbou-eenheid te kan funksioneer nie.

Daarbenewens is daar ook nie publieke fasiliteite soos 'n skool, kliniek en voldoende permanente werksgeleenthede in Heroldsbaai, wat primêr 'n aftree- en vakansiebestemming is, om die agtergeblewe gemeenskap se algemene behoeftes te bevredig nie. Die ontwikkelaar se voorstel om parkering beskikbaar te stel en 'n bydrae tot 'n pendeldiens vandaar na die strandgebied te maak, sal wel 'n positiewe bydrae lewer tot nie alleen toegang tot ontspanning nie, maar ook werksgeleenthede aan 'n breër spektrum van die gemeenskap.

4.2.2.1.1.2 Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerke en beleide van alle owerheidsfere moet inklusief wees vir almal, insluitende diegene wat vroeër agtergeblewe was.

Dieselfde oorwegings, soos bespreek in Par. 4.2.2.1.1.1 hierbo, is hier van toepassing.

4.2.2.1.1.3 Ruimtelike beplanningsmeganismes moet gemik wees op die voorsiening van geleenthede wat toegang tot grond vir benadeelde gemeenskappe en persone bevorder.

Soos reeds bespreek, leen die beperkte omvang van die voorgestelde ontwikkeling dit nie tot die nakoming van hierdie doelstelling nie.

4.2.2.1.1.4 Bestuur van grondgebruikstelsels moet alle Munisipale areas insluit en spesifiek voorsiening maak vir buigsame en toepaslike bestuur van agtergeblewe gebiede, informele nedersettings en voormalige tuislandareas.

Die naaste agtergeblewe gebiede aan Heroldsbaai is by George wat nie direk deur die voorgestelde ontwikkeling

geraak sal word nie. Indirek behoort die ontwikkeling wel 'n rol te speel in soverre dit die voorsiening van werksgeleenthede betref wat 'n positiewe resultaat kan wees mits die GO George busdiens ook daarheen uitgebrei kan word.

4.2.2.1.1.5 Grondontwikkelingsprosesse moet voorsiening maak vir toegang tot eiendomsbesit en verhoogde opgradering van informele areas.

Soos bespreek in voorafgaande paragrawe is ook hierdie doelstelling nie geredelik realiseerbaar nie.

4.2.2.1.1.6 'n Munisipale Beplanningstribunaal wat 'n aansoek oorweeg, mag nie verhinder of daartoe beperk word om sy diskresie uit te oefen deur die grondwaarde van 'n eiendom te baseer op die uitkoms van die aansoek nie.

Hierdie doelstelling is in die onderhawige geval nie relevant nie.

4.2.2.1.2 DIE BEGINSEL VAN RUIMTELIKE VOLHOUBAARHEID WAARVOLGENS RUIMTELIKE BEPLANNING EN GRONDGEBRUIKSBESTUURSTELSELS AAN DIE VOLGENDE MOET VOLDOEN:

4.2.2.1.2.1 Bevordering van grondontwikkeling wat binne die fiskale, institusionele en administratiewe vermoë van die Republiek is.

Daar is nie enige Staatsbevondsing by die voorgestelde ontwikkeling betrokke nie. Daarbenewens sal die voorgestelde ontwikkeling ook nie 'n addisionele kort- of langtermyn finansiële las op die Munisipaliteit plaas nie - sien verslae deur Siviele en Elektriese Ingenieurs gedateer onderskeidelik November 2018 en 27 November 2018.

4.2.2.1.2.2 Verseker dat spesiale oorweging gegee word aan die beskerming van hoë potensiaal en unieke landbougrond.

Soos reeds bespreek, het hierdie aansoek juis sy oorsprong gehad in die doelstelling van die eienaar van 204/7 om dit uitsluitlik vir landboudoeleindes te bekom en die potensiaal daarvan uit te bou deur grootskaalse verwydering van indringerbome waarmee reeds 'n aanvang geneem is. Daarbenewens word die voorgestelde ontwikkeling beperk tot die gedeelte van die grondeenheid met 'n lae potensiaal vir landbou.

4.2.2.1.2.3 Handhawing van 'n volhoubare grondgebruikspatroon volgens omgewingsbestuurmaatreëls.

Die voorgestelde ontwikkeling sal gepaard gaan met, eerstens, die verwydering van wattel- en bloekombome wat tans sowat 50% van die voorgestelde ontwikkelingsarea beslaan. Op die resterende gedeelte van die plaas is daar alreeds begin om die denne- en bloekombome te verwyder ter herwinning van weidingsgrond wat daardeur binnegedring is. Die volgende fase sal wees die rehabilitasie van die vallei waar inheemse struikwoud voorkom.

4.2.2.1.2.4 Stimulasie om effektiewe en billike funksionering van grondpryse te bevorder.

Die sowat 11% vakante erwe in Uitbreidings 1 en 2 wat in dieselfde marksegment is as dié waarvoor die voorgestelde ontwikkeling voorsiening sal maak, het tot gevolg dat die vraag die aanbod oorskrei. In die lig daarvan dat slegs enkele van hierdie erwe tans in die mark is, het noodwendig 'n negatiewe impak op billike grondpryse. Die voorgestelde ontwikkeling behoort meer realistiese grondpryse in hierdie marksegment tot gevolg te hê. Die verskil sal net wees dat nie vakante nie, maar

ontwikkelde erwe verkoop sal word om die ongerief van 'n uitgerekte konstruksieperiode te beperk. Daarbenewens is die ontwikkeling van vakante erwe ook 'n meer uitgerekte proses omdat diegene wat daar koop hoofsaaklik elders woonagtig is en bouwerk kompliseer.

4.2.2.1.2.5 Oorweging van alle huidige en toekomstige kostes vir alle betrokkenes by die voorsiening van infrastruktuur en sosiale dienste vir 'n ontwikkeling.

Die infrastruktuur en verwante kostes sal deur die ontwikkelaar self gefinansier word. Die terrein is tussen twee bestaande stedelike nodusse geleë wat daardeur verbind sal word. Geen uitbreiding van die bestaande dienstenetwerk word dus benodig nie, aangesien daar by die bestaande netwerke aangesluit kan word. In vermelde koste-analise gemerk **Bylaag 14**, deur Element Raadgewende Ingenieurs, gedateer November 2018 en BDE Elektriese Ingenieurs, gedateer 27 November 2018, word 'n uiteensetting gegee van die zero finansiële impak daarvan op owerheidsbesteding.

4.2.2.1.2.6 Bevordering van volhoubare grondontwikkeling wat stedelike kruip beperk.

Die voorgestelde ontwikkeling verbind die twee losstaande nodusse waaruit Heroldsbaai tans bestaan. Gevolglik vorm dit eerder 'n sinvolle proses van invulling en nie uitbreiding nie wat as't ware stedelike kruip beperk.

4.2.2.1.2.7 Die resultaat van ontwikkeling moet 'n lewensvatbare gemeenskap wees.

As vakansie/aftreedorp met beperkte openbare fasiliteite en vele huishoudings wat slegs periodiek gedurende die jaar daar woon, is die totstandkoming van 'n lewensvatbare gemeenskap in Heroldsbaai nouliks haalbaar.

4.2.2.1.3 DIE BEGINSEL VAN EFFEKTIWITEIT WAARVOLGENS:

4.2.2.1.3.1 Die ontwikkeling van grond die gebruik van bestaande hulpbronne en infrastruktuur optimaliseer.

Soos bespreek in meegaande diensteverslag deur Element Raadgewende Ingenieurs, aangevul deur die koste-analiseverslag aangeheg as **Bylaag 14**, sal die voorgestelde ontwikkeling by die bestaande Munisipale dienstenetwerk inskakel om sodoende optimale benutting daarvan te bevorder. Omdat die Munisipale rioolstelsel nie toereikende kapasiteit het nie, word voorsien dat 'n verwerkingsaanleg op die resterende gedeelte van 204/7 aangebring sal word. Die uitvloeï sal gebruik word om weiding op die plaas te besproei.

Die elektrisiteitstoevoer aan Heroldsbaai is tans heeltemal ontoereikend omdat die Munisipaliteit nie 'n geskikte toegang tot die 66kV Sub-stasie langs Oubaai se westelike grens het om 'n 66kV transformator af te lewer en installeer nie. Die voorgestelde ontwikkeling sal nie alleen ruimte vir sodanige toegang bied nie, maar ook die toegang fisies konstrueer aan die hand van die voorgestelde straatpatroon en volgens ingenieursontwerpte standaarde om 'n laebakvragmotor met 'n bruto gewig van 65 ton te kan dra. Daarbenewens sal straatwydtes ook aangepas word om die retikulاسie van nuwe 11kV en 66kV lyne vanaf vermelde sub-stasie weswaarts oor die voorgestelde ontwikkelingsterrein tot by DR1590 te akkommodeer. Vandaar sal die elektrisiteit suidwaarts na Heroldsbaai en noordwaarts na die landelike gebied versprei word.

4.2.2.1.3.2 Besluitnemingsprosedures wat ontwerp is om minimale negatiewe finansiële, sosiale, ekonomiese en omgewingsimpak te hê.

As 'n private ontwikkeling is sinvolle besluitneming om

minimale negatiewe gevolge te hê onontbeerlik vir die suksesvolle implementering van die projek. Die feit dat die voorgestelde ontwikkeling by die bestaande oorhoofse dienstenetwerk kan inskakel sonder enige uitbreiding daarvan bevestig die standpunt dat dit geen negatiewe impak van enige aard sal hê nie. Dit fasiliteer trouens die implementering van addisionele kragtoevoer waaraan daar al vir 'n geruime tyd 'n behoefte is.

4.2.2.1.3.3 Prosedures vir ontwikkelingsaansoeke wat effektief en vaartbelynd is met tydsraamwerke waaraan alle partye voldoen.

Soos bespreek in par. 4.2.2 maak SPLUMA daarvoor voorsiening dat 'n ontwikkelingsaansoek vir grond buite die 'Stedelike Rand' wel volgens Terreinbesonderhede oorweeg kan word, maar die Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk negeer dit egter. Derhalwe het dit die potensiaal om 'n effektiewe en vaartbelynde proses ter oorweging van 'n aansoek met meriete binne 'n bepaalde tydsraamwerk te belemmer sou dit nie oordeelkundig toegepas word nie.

Hierdie situasie kan in die onderhawige geval egter ondervang word deur oorweging te skenk aan die meriete van hierdie aansoek ter implementering van die voorstelle aan die hand van 'n wysiging van die R.O.R. wat tans in die proses is. Derhalwe word vertrou dat goeie oordeel in hierdie opsig aan die dag gelê sal word sodat oënskynlike teenstrydige statutêre bepalings nie in die pad staan van ontwikkeling waaraan daar 'n bewese behoefte is en wat onder huidige swak ekonomiese toestande noodsaaklik is om groei in die Suid-Kaap te stimuleer sonder om 'n finansiële las op die Munisipaliteit te plaas nie.

**4.2.2.1.4 DIE BEGINSEL VAN RUIMTELIKE VEERKRAGTIGHEID
WAARVOLGENS AANPASBAARHEID VAN RUIMTELIKE
PLANNE, BELEIDE VIR DIE BESTUUR VAN
GRONDGEBRUIKSISTEME GEAKKOMMODEER WORD
OM 'n VOLHOUBARE LEEFWYSE TE VERSEKER VIR
GEMEENSAPPE WAT DIE KWESBAARSTE VIR
EKONOMIESE EN OMGEWINGSTERUGSLAE IS.**

Lewensvatbare gemeenskappe se omstandighede en behoeftes verskil van dié waarvoor Heroldsbaai voorsiening maak. Werkseleenthede wat egter daar gegeneer word, kan wel 'n positiewe invloed hê op die sosio-ekonomiese omstandighede van agtergeblewe gemeenskappe in die George-omgewing wat daar werksaam is.

**4.2.2.1.5 DIE BEGINSEL VAN GOEIE ADMINISTRASIE
WAARVOLGENS:**

**4.2.2.1.5.1 Alle sfere van regering 'n geïntegreerde benadering
volg t.o.v grondgebruiksontwikkeling gelei deur
ruimtelike beplanning en grondgebruikbeheerstelsels
vervat in hierdie Wetgewing.**

Die voorgestelde ontwikkeling is weliswaar nie versoenbaar met die huidige L.R.O.R in terme van die uitsluiting daarvan van die Stedelike Rand nie. Soos reeds vermeld is beplanning egter nie staties nie, maar 'n empiriese proses wat verg dat 'n ontwikkelingsvoorstel met meriete oorweeg behoort te word aan die hand van gesonde beplanningsbeginsels. Die voorgestelde ontwikkeling voldoen aan hierdie beginsels en regverdig dus'n wysiging van die huidige ruimtelike beplanningsriglyne deur die insluiting van die onderhawige terrein by die Stedelike Rand van Heroldsbaai.

4.2.2.1.5.2 Alle regeringsdepartemente hul sektorale insette verskaf en voldoen aan enige ander voorgeskrewe vereiste gedurende die voorbereiding of wysiging van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke.

Tydens die voorafgaande tweejaarlinge voorbereiding van hierdie aansoek is alle owerheidsinstansies wat deel van die besluitnemingsproses is in soverre dit die meriete van die aansoek en 'n wysiging van die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk betref afsonderlike en gesamentlike gekonsulteer. Benewens die owerheidsinstansies is ook inligtingsessies met verteenwoordigers van Oubaai, The Brink/Breakwater Bay, Belastingbetalersvereniging en aangrensende plaaseienaars gehou.

4.2.2.1.5.3 Die vereistes van enige wet wat betrekking het op die ontwikkeling van grond en die gebruik daarvan betyds nagekom word.

Artikels 22 (1) en (2) van SPLUMA, soos vroeër bespreek, het 'n wesentlike invloed op die ontwikkeling van die betrokke eiendom. Dit word nietemin vertrou dat met die wysiging van die R.O.R. die voorgestelde ontwikkeling in lyn daarmee gebring sal word aan die hand van redes verstrekkend in hierdie verslag.

4.2.2.1.5.4 Die voorbereiding en wysiging van ruimtelike planne, beleide, grondgebruikskemas asook prosedures vir ontwikkelingsaansoeke, insluitende deursigtige publieke deelnameprosesse, wat aan alle partye die geleentheid bied om insette te lewer ten opsigte van kwessies wat hul affekteer.

Soos bespreek in par. 4.2.2.1.5.2 hierbo is uitvoering aan hierdie bepaling gegee. Daarbenewens sal die ontwikkelingsvoorstel ook die voorgeskrewe publieke

deelname proses volg waarvolgens alle partye die geleentheid sal kry om insette te lewer.

4.2.2.1.5.5 Beleide, wetgewing en prosedures moet duidelik uiteengesit word om alle lede van die publiek in te lig en bemagtig.

In soverre dit die huidige status van die aansoek betref, is die wetlike prosedures gevolg, terwyl die res van die prosedures gevolg sal word wanneer die aansoek amptelik ingedien en geprosesseer word

4.2.2.2 GRONDGEBRUIKSBEPLANNINGSWET (L.U.P.A)

Die volgende Artikels van L.U.P.A het in 'n mindere en soms in 'n meerdere mate 'n invloed op die voorgestelde ontwikkeling:

4.2.2.2.1 RUIMTELIKE GEREGTIGHEID.

4.2.2.2.1.1 Re.Artikel 59 (1) (a):

Ruimtelike en ander ontwikkelingsongelykhede van die verlede moet deur middel van verbeterde toegang tot grond en die gebruik daarvan reggestel word.

Hierdie aspek is reeds in par. 4.2.2.1.1.1 bespreek.

4.2.2.2.1.2 Re.Artikel 59 (1) (e):

Grondontwikkelingsprosedures moet insluit toegang tot en fasilitering van sekerheid ten opsigte van grondbesit en voortgesette opgradering van informele areas.

Weens die beperkte omvang en aard van die voorgestelde ontwikkeling, soos reeds bespreek, is die nakoming van hierdie doelstelling nie geredelik haalbaar nie.

4.2.2.2.2 ONTWIKKELINGSBEGINSEL.

4.2.2.2.2.1 Re. Artikel 59 (2) (a):

Bevordering van grondontwikkeling wat ruimtelik kompak, bronvoordelig en binne die fiskale, institusionele en administratiewe vermoë van die betrokke Munisipaliteit is.

Die voorgestelde ontwikkeling bevorder 'n meer kompakte en broneffektiewe nedersetting, aangesien dit as invulling twee losstaande nodusse fisies verbind.

Daarbenewens bevorder dit nie alleen 'n beter aanwending van bestaande Munisipale dienste nie, maar fasiliteer dit ook die opgradering daarvan soos elders in hierdie verslag bespreek word.

Die ontwikkeling van 'n behuisingskomponent in Heroldsbaai waaraan daar 'n wesenlike behoefte is en fasiliteite vir die bevrediging van die inwoners se basiese behoeftes bevorder die kort- medium- en langtermyn finansiële volhoubaarheid van Heroldsbaai as 'n voorkeur vakansie- en aftreebestemming.

Die voorgestelde ontwikkeling sal nouliks enige finansiële uitgawes vir die Munisipaliteit tot gevolg hê. Dit sal trouens eerder waarde toevoeg, aangesien dit gepaard sal gaan met die ruimtelike voorsiening en konstruksie van 'n 500m lange toegangspad om die 66kV Sub-stasie toe te rus ter uitbreiding van Heroldsbaai en omgewing se kragtoevoer waar daar 'n nypende gebrek aan kapasiteit is.

Daarbenewens word ook voorsiening gemaak vir roetes om die krag te versprei, terwyl die bestaande toegangspad na Oubaai/ The Brink/ Breakwater Bay, waarvoor die Munisipaliteit nog die eienaar van 204/7 moet vergoed, kosteloos as 'n publieke pad afgestaan sal word.

Die feit dat die rioolafval op die resterende gedeelte

verwerk sal word, plaas nie alleen geen addisionele druk op die bestaande oorbenutte rioolstelsel van Uitbreidings 1 en 2 nie, maar bevorder ook die boerderybedryf aldaar wat die riooluitvloei vir besproeiing sal gebruik.

Gevolgtik voeg die voorgestelde ontwikkeling waarde toe tot die huidige ontwikkeling van Heroldsbaai en dra dan ook by tot optimale benutting en uitbreiding van bestaande noodsaaklike dienste en boerdery-aktiwiteite.

4.2.2.2.2 Re. Artikel 59 (2) (k).

Verseker dat spesiale oorweging geskenk word aan die beskerming van goeie, unieke en hoë potensiaal landbougrond in plaas daarvan dat dit die verlies van hierdie bate tot gevolg het.

Die ontwikkeling is juis daarop gemik om die betrokke grondeenheid nie alleen vir langtermyn landboudoeleindes te verseker nie, maar ook om die potensiaal daarvan uit te bou deur planmatige verwydering van indringerbome, bewerking van die grond met hoë landboupotensiaal en aanlê van 'n besproeiingstelsel.

Dit dien vermeld te word dat bykans die helfte van 204/7 reeds in 2005 aan die hand van 'n Gidsbeplanwysiging uit landbou onttrek is, maar volgens die huidige aansoek word minder as 30% van hierdie 'vrygestelde' grond by die aansoek betrek, terwyl die res daarvan saam met die resterende gedeelte aktief vir landbou behou en aangewend sal word.

Sedert die eienaar Buffelsfontein 204/7 in 2017 gekoop het, is aansienlike vordering gemaak ten opsigte daarvan om die plaas op te bou, maar deur middel van kruissubsidiering, soos waarop die voorgestelde

ontwikkeling gemik is, sal rehabilitasie en opgradering van die grond op 'n groter skaal aangepak kan word.

4.2.2.2.3 Re. Artikel 59 (2) (a).

Bevordering en stimulering van effektiewe en regverdigde funksionering van grondpryse.

Die voorgestelde ontwikkeling is gemik op dieselfde vakansie- en aftreemark waarvoor Uitbreidings 1 en 2 tans voorsiening maak, maar waar daar slegs sowat 11% erwe vakant is met enkeles wat te koop is – in meegaande verslag deur Niel Tucker van Grip Realty, gemerk **Bylaag 12**, word 'n meer volledige uiteensetting gegee van die eiendomsmark in Oubaai, The Brink en Breakwater Bay, wat wel sekuriteitslandgoedere is, maar slegs die eksklusiewe mark bedien. Gevolglik oorskrei die vraag die aanbod ten opsigte van die konvensionele huismark waarvoor Uitbreiding 1 en 2 voorsiening maak, wat uiteraard nie bevorderlik vir billike grondpryse is nie. Ofskoon hierdie ontwikkeling dieselfde mark as Uitbreiding 1 en 2 sal bedien, is daar wel 'n verskil in die opsig dat dit ook sekuriteit sal bied waarvoor daar juis in hierdie mark 'n behoefte is wat tans nie bevredig word nie.

Weens die aard en omvang van die voorgestelde ontwikkeling in Heroldsbaai as 'n vakansie/ aftreebestemming met relatief beperkte werksgeleenthede dwarsdeur die jaar leen ontwikkeling alhier dit nie geredelikswys tot die vestiging van 'n behuisingsformaat ter integrasie van verskillende inkomstegroepe nie.

- **Oorweging van alle huidige en toekomstige kostes vir alle partye ten opsigte van die voorsiening van infrastruktuur en sosiale dienste.**

Soos vroeër bespreek, verg die voorgestelde

ontwikkeling nie die uitbreiding en opgradering van dienste-infrastruktuur en fasiliteite wat 'n addisionele finansiële las op die Munisipaliteit sal plaas nie. Dit sal trouens, soos reeds vermeld, eerder beter dienslewering fasiliteer.

- **Bevordering van grondontwikkeling in gebiede wat volhoubaar is en stedelike kruip beperk.**

Die voorgestelde ontwikkeling vorm, soos bespreek in hierdie verslag, 'n fisiese verbinding tussen twee losstaande nodusse wat nie as stedelike kruip beskou kan word nie, maar eerder 'n sinvolle proses van invulling en afronding van die Stedelike Rand.

Die feit dat dit landwaarts plaasvind, ontmoedig ook verdere kuskruip alhier.

- **Bevordering van gemeenskappe wat lewensvatbaar is.**

Die vakansie- en aftreemark waarop die voorgestelde ontwikkeling gemik is, sal tot gevolg hê dat kapitaal van buite ingebring word wat in velerlei voor-die-handliggende redes positiewe sosio-ekonomiese gevolge inhou vir Heroldsbaai en die omgewing waarvan dit deel vorm. Dit sluit onder andere in die fasilitering van 'n opgegradeerde kragnetwerk en toegangsroetes vir retikulاسie doeleindes.

Met die bepaalde residensiële mark wat die voorgestelde ontwikkeling sal bedien en waaraan daar 'n behoefte is asook die vestiging van 'n kommersiële buurtsentrum waar ook vir kantoorruimte en 'n diensstasie voorsiening gemaak sal word, sal dit die veerkragtigheid van Heroldsbaai as 'n goed funksionerende nedersetting bevorder.

- **Strewe om te verseker dat die basiese behoeftes van alle inwoners op 'n bekostigbare grondslag bevredig word.**

Soos reeds bespreek, hou die voorgestelde ontwikkeling nie enige wesenlike koste-implikasies vir die Munisipaliteit in nie en sal dit eerder die teenoorgestelde tot gevolg hê.

4.2.2.2.4 Volhoubare beskerming van die omgewing ten opsigte van die volgende:

- **Natuurlike habitate, ekologiese korridors en areas met 'n hoë biodiversiteitswaarde.**

Die vallei op 204/7 met die inheemse struikwoud daarop, maar wat besmet en bedreig word deur denne- bloekom- en wattelbome sal gerehabiliteer word. Die doel daarvan is, enersyds, om dit as ekologiese bate te beskerm en uit te bou en, andersyds, om die natuurlike weidingsarea op die resterende plaaseenheid wat met indringers besmet is, uit te brei tot aan die rand van die struikwoud wat omhein sal word om dit te beskerm – daar is trouens alreeds met hierdie proses op 'n selektiewe grondslag 'n aanvang geneem.

Op die terrein wat by die aansoek betrokke is, kom daar geen gedeelte voor wat uit 'n fisiese of omgewingsoogpunt sensitief is nie.

- **Provinsiale erfenis en toerisme hulpbronne.**

As gewilde strandoord met 'n wêreldklas gholfbaan is Heroldsbaai 'n voorkeur toeristebestemming in die Suid-Kaap. Die voorgestelde ontwikkeling is bevorderlik vir die verstewiging van die

toeristepotensiaal daarvan, aangesien dit addisionele akkommodasie sal verskaf asook noodsaaklike kommersiële fasiliteite vir die gerief van inwoners en besoekers.

- **Ekonomiese potensiaal van die relevante gebied of streek.**

Soos reeds bespreek, sal die voorgestelde ontwikkeling 'n positiewe bydrae lewer tot die ekonomiese potensiaal van hierdie streek.

4.2.2.2.2.5 Re. Artikel 59 (2) (c):

Aanpassing by klimaatsverandering en geïntegreerde maatreëls moet oorweeg word met grondgebruiksbeplanning.

Hernubare energie soos sonkrag en sonverhitting, aangevul met gas, sal gebruik word, terwyl wooneenhede ook van wateropgaartenks voorsien sal word.

Die gesuiwerde uitvloei van die rioolverwerkingsaanleg op die resterende gedeelte sal vir besproeiing van die aangeplante weiding op die plaas aangewend word.

- **Die voorsiening en bewaring van energie, asook die vraag daarna, moet in aanmerking geneem word.**

Soos bespreek in par. 4.2.2.2.2.5 hierbo, word hierdie aspek wel in aanmerking geneem.

- **Veilige gebruik van grond moet verseker word deur stygende seevlakke, storms, vloede, grondgevaare en geologiese formasies in aanmerking te neem.**

Die indringerbome wat tans op die onderhawige

terrein en resterende gedeelte voorkom, hou weliswaar 'n groot brandgevaar in vir veral Oubaai en Uitbreidings 1 en 2. Daar is alreeds 'n aanvang geneem met die verwydering daarvan, maar 'n grootskaalse proses van rehabilitasie sal van stapel gestuur word by implementering van die voorgestelde ontwikkeling.

4.2.2.2.6 Re. Artikel 59 (2) (g):

Ontwikkeling moet beginselgedrewe wees met prioriteit aan langtermyn sosiale, ekonomiese en omgewingsvoordele bo korttermynvoordele.

Die voorgestelde ontwikkeling is weens die beperkte omvang daarvan, met die uitsondering van akkommodasie aan afgetredenes, nie daarop ingestel om noodwendig langtermyn behuisingsvoordele in te hou nie, maar in terme van die installering van noodsaaklike dienste wat dit fasiliteer, vervul dit indirek wel bepaalde langtermyn voordele.

Daarbenewens bevorder dit ook die beskerming van landbougrond en rehabilitasie van die inheemse struikwoud op die resterende gedeelte van 204/7.

4.2.2.2.3 EFFEKTIWITEIT.

4.2.2.2.3.1 Re. Artikel 59 (3) (a):

Ontwikkeling moet die gebruik van bestaande bronne, infrastruktuur, landbougrond, minerale en fasiliteite optimaliseer.

Die voorgestelde ontwikkeling kan by die bestaande dienste- en padnetwerk aansluit sonder dat enige uitbreiding daarvan hoef plaas te vind. Derhalwe word die benutting van die dienste-infrastruktuur ge-optimaliseer. Dieselfde beginsel geld ten opsigte van die benutting van die landbougrond op die res van die eiendom wat sedert

die onlangse aankope daarvan substansieel opgradeer is, soos elders in hierdie verslag bespreek word.

4.2.2.2.3.2 Re. Artikel 59 (3) (b):

Geïntegreerde stede en dorpe moet op so 'n wyse ontwikkel word sodat:

- **Die sosiale, ekonomiese, institusionele en fisiese aspekte van grondontwikkeling geïntegreer word.**

Die kommersiële fasiliteite wat benewens die diverse residensiële komponent voorgestel word, is daarop gemik om die hele gemeenskap van Heroldsbaai en besoekers daaraan op 'n geïntegreerde sosio-ekonomiese grondslag te bedien.

Daarbenewens sal die beesboerdery-aktiwiteite op die resterende gedeelte 'n integrale deel vorm van die landelike tema en karakter van die ontwikkeling en omgewing en gevolglik nie Heroldsbaai daarvan ontnem nie.

- **Ontwikkeling in landelike en stedelike gebiede wat ondersteunend tot mekaar is.**

Daar sal sinergie en interaksie wees tussen die voorgestelde ontwikkeling en die landelike omgewing danksy wedersydse toegang.

Benewens die goeie toeganklikheid van die voorgestelde oopruimtes word dit ook beoog om die vallei met inheemse struikwoud op die resterende gedeelte aan inwoners aldaar vir ontspanning, wat stap- en fietsryroetes insluit, beskikbaar te stel. Die hele plaas, insluitende hierdie area, sal by die ontwikkeling se sekuriteitsbeheer ingesluit word om nie alleen die plaasbewoners te beveilig nie, maar ook diegene wat van die beoogde wandel- en

fietsryoetes daarop gebruik sal maak.

- **Die bevordering van die beskikbaarheid aan woonplek en werksgeleenthede in die nabyheid van mekaar, of geïntegreerd.**

Soos reeds bespreek, sal die voorgestelde ontwikkeling primêr die aftree- en vakansie-mark van huisvesting bedien wat uiteraard relatief beperkte permanente werksgeleenthede skep.

- **‘n Diverse kombinasie van grondgebruike bevorder.**

Die voorgestelde ontwikkeling van konvensionele woonerwe en groepsbehuising bedien nie alleen ‘n segment in die eiendomsmark waaraan daar ‘n groot behoefte is nie, maar verskaf ook aan die inwoners van Heroldsbaai en besoekers daaraan fasiliteite wat maklik toeganklik en waaraan daar eweneens ‘n groot behoefte is. Vir alle praktiese doeleindes is daar nêrens binne Heroldsbaai se Stedelike Rand of selfs daarbuite, ‘n meer geskikte, oftewel alternatiewe plek, waar hierdie spektrum van grondgebruike voorsien kan word nie.

- **Die verskynsel van stedelike kruip in stedelike gebiede ontmoedig word en meer kompakte ontwikkeling van dorpe en stede met hoër digtheid aangemoedig word.**

Die voorgestelde ontwikkeling verbind twee losstaande stedelike nodusse om sodoende ‘n meer kompakte vorm aan Heroldsbaai te verleen met ‘n definieerbare grens, oftewel Stedelike Rand, waarbinne toekomstige verdigting kan plaasvind.

- **Histories versteurde ruimtelike patrone reggestel word.**

Die verbinding van die twee losstaande nodusse sal daartoe bydra dat 'n ruimtelike patroon wat deur fragmentering versteur is, reggestel word.

- **Die karakter en funksionaliteit van die publieke ruimtelike omgewing bevorder word.**

Die integrasie van 'n stedelike komponent met 'n landelike komponent waarop daar aktief geboer word, sal waarde toevoeg tot die ruimtelike omgewing en insgelyks Heroldsbaai se landelike pleksgevoel bevorder.

4.2.2.2.4 ONTWIKKELINGSBEGINSEL VAN GOEIE ADMINISTRASIE.

4.2.2.2.4.1 Re.Artikel 59 (4) (a):

Alle Owerheidsfere moet 'n geïntegreerde benadering tot grondgebruiksbeplanning volg.

In aanloop tot hierdie aansoek is die Departement van Landbou, Departement van Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning, Munisipaliteit van George se Stadsbeplanning, Siviele Dienste en Elektriese Departemente afsonderlik en later in gevalle gesamentlik gekonsulteer.

Daarbenewens is ook verteenwoordigers van Oubaai, The Brink/ Breakwater Village, die Belastingbetalersvereniging en eienaars van Plaas 204/57 en Plaas 331 gekonsulteer om insette te kry.

Alle konsultasies wat gevoer is, was positief en konstruktief.

4.2.2.2.4.2 Re. Atrikel 59 (4) (c):

Die vereistes van enige wet wat verbandhou met die ontwikkeling van grond en die gebruik daarvan moet betyds nagekom word.

Die voorbereiding van hierdie aansoek was kompleks in die

opsig dat dit buite die 'Stedelike Rand' geleë is en dat 'S.P.L.U.M.A', enersyds, daarvoor voorsiening maak dat sodanige aansoek wel oorweeg kan word indien daar 'Terreinbesonderhede' is wat ontwikkeling regverdig en, andersyds, hierdie beginsel nie in die Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk erkenning geniet nie. Tans is die R.O.R in die proses om gewysig te word en derhalwe word hierdie aansoek gemotiveer om die terrein by die 'Stedelike Rand' in te sluit, maar insgelyks word Terreinbesonderhede, ter motivering van die meriete van sodanige insluiting, ook voorgelê.

4.2.2.2.4.3 Re. Artikel 59 (4) (I):

Besluitneming van alle owerheidsfere moet gelei word en uitvoering aan gegee word in terme van statutêre grondgebruiksbeginssels.

Weens die onsekerheid ten opsigte van presies watter proses gevolg moet word, is gepoog om hierdie aansoek op so 'n wyse te struktureer dat die owerhede dit binne die raamwerk van die statutêre beginsels kan oorweeg.

4.2.2.2.5 RUIMTELIKE VEERKRAFTIGHEID.

4.2.2.2.5.1 Re. Artikel 59 (5):

Waarvolgens buigsamheid in ruimtelike planne, beleide en grondgebruiksbeheerstelsels geakkommodeer word om volhoubare leefwyses vir gemeenskappe wat die kwesbaarste is vir die impak van ekonomiese en omgewingskotte te verseker.

Die voorgestelde ontwikkeling is van relatief beperkte omvang. Derhalwe sal ook die vermoë daarvan om enige noemenswaardige impakte te hê ten opsigte van die bevordering van kwesbare gemeenskappe se belange van beperkte aard wees. Dieselfde beginsel geld vir die ontwikkeling wat alreeds in Heroldsbaai plaasgevind het en wel om dieselfde rede.

4.2.2.3 PROVINSIALE RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERK (P.R.O.R).

4.2.2.3.1 Riglyne vir 'n toekomstige vestigingspatroon in die provinsie met ekonomiese potensiaal en toewysing van omgewingshulpbronne volgens die volgende strategie:

- **Die identifisering van bestaande nedersettings met voldoende natuurlike en opgeboude hulpbronne en ekonomiese potensiaal om langtermyn volhoubare bevolkingsgroei te akkommodeer.**

Soos vroeër vermeld, vorm die voorgestelde ontwikkeling deel van 'n dorpsgebied wat primêr 'n vakansie- en aftreekarakter het. Gevolglik was die historiese vestiging daarvan nie noodwendig gemik op die bevordering van langtermyn volhoubare bevolkingsgroei nie, maar eerder om 'n bepaalde behoefte aan ontspanning, wat spontaan ontstaan het, te bevredig. Aanvanklik was Heroldsbaai 'n kampeerplek waarheen veral boere vanuit die omgewing jaarliks met hul ossewaens getrek het om vakansie te hou. Mettertyd is geboue opgerig om 'n volwaardige stranddorpkarakter daaraan te verleen. Die ontwikkeling van 'n golfbaan wat op internasionale standaard is, het van Heroldsbaai ook 'n gewilde internasionale bestemming vir buitelandse toeriste gemaak.

- **Bepaling van die beste vervoermodus.**

Weens die aard van Heroldsbaai as 'n vakansie/aftreebestemming geniet 'n publieke vervoerdiens tans nie hoë prioriteit nie gegewe ander groter behoeftes binne die George Munisipale gebied. Die vervoer van werknemers na en vanaf die werk kan namate invulling plaasvind weldra die instelling van 'n publieke vervoerstelsel

regverdig.

Waaraan daar egter tans die grootste behoefte is, is 'n oplossing om die verkeers- en parkeerprobleem tydens die spitsvakansieseisoen te verlig. Gevolglik maak hierdie aansoek voorsiening vir 'n parkeerplek vanwaar 'n pendeldiens strand toe en terug bedryf kan word.

4.2.2.3.2 Die verskaffing van menslike hulpbronprogramme en basiese behoefteprogramme waar nodig om die sosio-ekonomiese marginalisasie, as nalatenskap van apartheid, die hoof te bied.

Weens die seisoenale aard van die besettingspatroon alhier lewer die bestaande en voorgestelde ontwikkeling nie toereikende werkskepping op 'n volhoubare grondslag wat die opstel van basiese behoefteprogramme verg nie.

Die positiewe invloed wat die voorgestelde ontwikkeling wel inhou ten opsigte van werkskepping aan individue op 'n tydelike en in 'n mindere mate op 'n permanente grondslag kan egter nie misken word nie. Ondernemings soos instandhouding-, sekuriteits-, en tuindienste baat egter op 'n meer volhoubare grondslag deur ontwikkeling wat hier plaasvind.

Die konstruksiebedryf wat met infrastruktuur verband hou se werkskeppingsrol is ook tydelik van aard, maar ten opsigte van die bou van huise is dit meer volhoubaar soos ontwikkeling van vakante persele plaasvind. Betreffende die voorgestelde ontwikkeling word dit egter deur die ontwikkelaar in die vooruitsig gestel om alle huise self te bou om die duurte van die konstruksieperiode te verkort. Die ontwikkeling sal weliswaar in fases gedoen word, maar die tempo daarvan sal afhang van die vraag wat na aanleiding van reeds vroeëre navraag deur agente groot is. Sodoende word ongerief vir

diegene wat reeds daar gevestig het asook die boerderybedrywighele aldaar beperk.

4.2.2.3.3 Die strategiese belegging van skaars publieke hulpbronne waar dit die grootste sosio-ekonomiese opbrengs sal genereer.

Daar is geen publieke hulpbronne by die voorgestelde ontwikkeling betrokke nie.

4.2.2.3.4 Ondersteuning van grondhervorming deur die verkleining van plase en afskaling van standarde wat normaalweg op kommersiële plase van toepassing is sodat daar meer toetreders kan wees.

In sy huidige vorm is 204/7 nouliks groot genoeg om op 'n ekonomies volhoubare grondslag daarop te boer. Hierdie aansoek het ten doel om kapitaal te genereer om die eiendom vir boerdery te kon bekom en 'n grootskaalse rehabilitasieproses van stapel te stuur ter uitbreiding van die grondeenheid se landboupotensiaal. Daardeur word beoog om die weidingskapasiteit van die gedeelte van die eiendom met hoë landboupotensiaal substansieel uit te brei. Danksy die toepassing van wetenskaplike boerderymetodes word daar tans groot sukses in hierdie opsig behaal.

Onlangs het die eienaar van 204/7 'n kontrak aangegaan om ook 204/8 aan die oorkant van DR1590 te huur om sy boerdery op 'n meer ekonomies volhoubare grondslag te bedryf. Ook hierdie eiendom sal gerehabiliteer word deur die uitroei van wattel- en bloekombome om nie alleen die weidingskapasiteit daarvan uit te brei nie, maar ook om 'n hoër opbrengs te realiseer deur besproeiing aan te lê.

Derhalwe sal dit nie haalbaar wees om enigeen van die grondeenhede waarna hierbo verwys word te verklein ter wille van grondhervorming nie, aangesien dit die volhoubaarheid daarvan as ekonomiese grondeenhede in die gedrang sal bring.

4.2.2.3.5 Bewaring en beskerming van die pleksgevoel van belangrike natuurlike, kulturele / produktiewe landskappe, kunsprodukte en geboue.

Tans verleen die betrokke eiendom en ander plase aldaar 'n bepaalde landelike pleksgevoel by die noordelike toegang tot Heroldsbaai. Die karakter daarvan word versterk deur groen weiding en beeskuddes wat alom waarneembaar is.

Omdat die ontwikkeling van relatief beperkte omvang is en dit fisies 'deel' van die plaas op die resterende gedeelte sal vorm, sal dit in sinergie met die boerdery-aktiwiteite aldaar wees en dus eerder waarde tot die pleksgevoel toevoeg. Die ontwerp van die buurtsentrum met diensstasie asook dié van die wonings sal sensitief wees ten opsigte van die karakter van die omgewing – sien **Bylaag 13** waarvan die argitektoniese voorstelling gedoen is voordat die kommersiële perseel se area vergroot is om vir 'n volwaardige buurtsentrum en parkering voorsiening te maak, maar die finale ontwerp sal dieselfde tema hê.

Daarbenewens sal die verwydering van die uitheemse plantegroei op die eiendom wat tans nie alleen afbreek doen aan die karakter van die omgewing nie, maar ook 'n wesenlike brandgevaar inhou vir bestaande ontwikkeling op Heroldsbaaihoogte ook waarde toevoeg tot die omgewing se pleksgevoel. Dit sal versterk word deur die aanplant van inheemse bome en struik waar die ontwikkeling voorgestel word, asook rondom die dam wat die wattelbome en ander indringers sal vervang.

4.2.2.3.6 Beëindiging van stedelike vestigingspatrone volgens apartheidstrukture.

Die voorgestelde ontwikkeling is van beperkte omvang in terme van die ontwikkeling wat alreeds in Heroldsbaai

plaasgevind het. Dit is uitsluitlik gemik op die behoefte aan akkommodasie vir die vakansie- en aftreeemark met sekuriteitsbehoefte en nie die vestiging van 'n nuwe nedersetting nie.

4.2.2.3.7 Plasing van stedelike aktiwiteite ter bevordering van publieke en nie-gemotoriseerde vervoer.

Die voorsiening van parkeerplek op voorgestelde Gedeelte 106 vanwaar 'n pendeldiens, waarvoor 'n bydrae gemaak sal word, na die strandgebied bedryf kan word sal die verkeer- en parkeerprobleem aldaar verlig.

4.2.2.3.8 Beskerming van Biodiversiteit en Landbouhulpbronne.

Soos reeds bespreek in paragraaf 4.2.2.3.5 word 'n landbouhulpbron sowel as biodiversiteit deur die voorgestelde ontwikkeling beskerm en bevorder.

4.2.2.3.9 Minimaliseer die gebruik van skaars omgewingshulpbronne, soos water, brandstof, boumateriaal, minerale bronne, elektrisiteit en grond.

Alle wooneenhede sal van wateropgaartenks voorsien word, terwyl sonkrag en -verhitting, aangevul deur 'n gasretikulasiestelsel, geïnstalleer sal word

4.2.2.4 VERORDENING OP GRONDGEBRUIKSBEPLANNING VIR GEORGE MUNISIPALITEIT, 2015.

In Art. 65 word die kriteria vir oorweging van aansoeke uiteengesit. Hiervolgens verg die volgende artikels kommentaar.

- **Re. Art. 65 (1)(d):
Kommentaar op terugvoering deur owerheidsinstansies na aanleiding van kennisgewings wat gedien is.**

Die owerheidsinstansie se kommentaar sal eers

ontvang word nadat die aansoek formeel ingedien en verwys is. Intussen is voorafkonsultasies gevoer met alle owerheidsinstansies wat betrokke is asook belangegroep om insette te kry ter voorbereiding van die aansoek.

- **Re. Art. 65 (1)(f):**

Onderzoek in terme van ander wette wat relevant ten opsigte van oorweging van die aansoek is.

Alle ander wette en bepalings wat 'n invloed op die besluitnemingsproses mag hê, word in hierdie verslag bespreek.

- **Re. Art. 65 (1)(j)**

Die Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk vir Eden Distrik Munisipaliteit is 'n breë beleidsraamwerk wat op 'n groot area betrekking het. Derhalwe word die toepassing daarvan op kleiner areas nie direk daardeur gedek nie. Die breëre beleidsdoelwitte oorvleuel egter met dié van ander owerhede wat in hierdie verslag aangespreek word.

- **Re. Art. 65 (1)(q)**

Kwessies waarna in Artikel 42 van die Ruimtelike Beplanning en Grondgebruiksbestuurswet (SPLUMA) verwys word.

Die aansoek maak voorsiening vir die relevante aspekte wat in Art. 42 van SPLUMA vervat word.

Volgens die soneringsplan is die onderhawige eiendom Landbousone I gesoneer. Derhalwe verg die voorgestelde ontwikkeling eerstens 'n onderverdeling kragtens Art. 15. 2(d) sodat die gedeelte van 204/7

wat by die aansoek betrokke is, afgesny kan word. Vervolgens die hersonering kragtens Art. 15.2 (a) van bg gedeelte vanaf Landbousone I na 'n onderverdelingsgebied en die onderverdeling daarvan soos aangetoon en uiteengesit op plan, kragtens Art. 15.2 (d) van die Verordening op Grondgebruiksbeplanning van die Munisipaliteit van George, 2015. Daarbenewens verg die aansoek ook die opheffing van bepaalde serwitute wat met toegang- en dienste verband hou, maar waarvan die nut verval het danksy die voorgestelde ontwikkeling en ander ontwikkelings wat reeds hier plaasgevind het. Nuwe serwitute wat met dienste en toegang verband hou, word egter vir registrasie voorgestel om die voorgestelde ontwikkeling te akkommodeer. Vergunningsgebruike kragtens Art. 15.2 (o) maak voorsiening vir 'n restaurant/supermark/diensstasie op die voorgestelde kommersiële buurtsentrumperseel, nl. Gedeelte 106.

4.2.2.5 GEORGE RUIMTELIKE ONTWIKKELINGS RAAMWERK. (G.R.O.R).

4.2.2.5.1 Die volgende strategië en doelstellings, vervat in die G.R.O.R, is relevant tot die voorgestelde ontwikkeling. Dit dien egter daarop gelet te word dat in terme van die G.R.O.R die Lokale R.O.R (L.R.O.R) hierna as 'n meer gedetailleerde implementeringsarm bespreek sal word.

4.2.2.5.1.1 Verstewiging en uitbouing van die natuurlike en landboukundige bates wat 'n bydra tot die streekseksonomie kan maak.

Vir etlike jare al is daar nie volhoubaar op 204/7 geboer nie. Sedert die huidige eienaar dit sowat drie jaar gelede begin huur en in 2017 gekoop het, is dit in 'n produktiewe landbou-eenheid omskep. Die voorgestelde ontwikkeling van 'n relatief klein gedeeltetjie van hierdie plaas waarvan die landboupotensiaal laag is en die helfte deu

indringerbome besmet is, is onder andere daarop gemik om kapitaal te genereer ter rehabilitasie en opbou van die resterende noordelike gedeelte waarvan die landboupotensiaal hoog is. Daardeur word 'n betekenisvolle bydrae tot die verstewiging en uitbreiding van 'n landboukundige bate gelewer.

Die rehabilitasieproses waarna hierbo verwys word, sal insgelyks die natuurlike bates van die omgewing tot voordeel wees, aangesien die indringerbome op die eiendom wat stelselmatig die inheemse plantegroei verdring, in die proses uitgeroei sal word.

4.2.2.5.1.2 Ondersteuning van oorgrensgrondgebruik, bestuur en bewaringsinisiatiewe.

Soos bespreek in par. 4.2.2.5.1 hierbo sal die voorgestelde ontwikkeling met betekenisvolle bewaringsinisiatiewe gepaard gaan.

4.2.2.5.1.3 Handhawing van Krities Biodiversiteitareas (K.B.A) se funksionaliteit.

Die vallei op die resterende gedeelte met die struikwoud wat daar voorkom, is deel van 'n K.B.A. Dit vorm weliswaar nie deel van die ontwikkelingsterrein nie, maar sal gerehabiliteer word.

4.2.2.5.1.4 Mitigering om die impak van klimaatsverandering te bowe te kom.

- **Geskikte Boerderymetodes.**

Die Sussex-beesboerdery wat die eienaar op 204/7 bedryf, is in dermate suksesvol dat die eienaar ook 'n huurkontrak gesluit het om sy boerdery op 204/8 uit te brei.

- **Vloede.**

Die onderhawige terrein is grootliks op 'n heuwel geleë, terwyl die laerliggende dele langs die dam nie deur enige dreineringspatroon beïnvloed word nie. Derhalwe is vloede nie 'n faktor nie.

4.2.2.5.1.5 Hantering van visuele landskappe en korridors.

Die vallei op die resterende gedeelte vorm deel van 'n groen korridor langs die Gwaiingrivier.

Ofskoon die ontwikkeling op 'n heuwel voorgestel word, maak die uitleg daarvoor voorsiening dat die straat op die kruin van die heuwel sal wees. Ontwikkeling sal dus nie daar plaasvind nie, maar wel teen die matige hellings aan weerskante van die voorgestelde straat. Die ontwerp van hierdie wooneenhede sal, soos aangetoon op meegaande **Bylae 13**, sensitief wees ten opsigte van die potensiële visuele impak wat dit mag hê. Volgens meegaande Visuele Impakstudie deur Cave Klapwijk & Ass. sal die voorgestelde ontwikkeling nie enige negatiewe visuele impak op die omgewing hê of die pleksgevoel versteur nie – sien meegaande **Bylaag 17**.

4.2.2.5.1.6 Beskerming van Erfenisbronne.

Hierdie aspek sal vir die doeleindes van die omgewingsproses deur die erfenskonsultant Stephan de Kock, hanteer word.

4.2.2.5.1.7 Beskerming van produktiewe landskappe.

Soos reeds bespreek, het hierdie aansoek sy oorsprong daarin gehad dat die huidige eienaar die grondeenheid primêr vir landboudoeleindes wou bekom, uit te bou en beskerm ter vestiging van sy beesstoetery deur die hoë grondprys te subsideer deur middel van beperkte

ontwikkeling op die gedeelte met marginale landboupotensiaal.

Tot dusver is in 'n kort tydjie reeds 'n groot mate van sukses behaal met die benutting en beskerming van hierdie landskap deur middel van 'n produktiewe grondgebruikspatroom vir landboudoeleindes.

4.2.2.5.1.8 Bevordering van die streek se aantrekkingskrag as 'n toeriste- en ontspanningsbestemming.

Die voorgestelde ontwikkeling sal 'n betekenisvolle rol speel in die voorsiening van ruimte vir die bou van vakansiehuse en aftreewonings. Daarbenewens sal die akkommodasie wat daar verskaf word ook komplimentêr wees tot die aangrensende Oubaai gholfbaan wat deur verhoogde benutting daarby baat sal vind. Daar word trouens met Oubaai onderhandel vir 'n voetgangersverbinding ter benutting en derhalwe ondersteuning van die fasiliteite op hierdie gholflandgoed.

Die voorgestelde kommersiële buurtsentrum waaraan daar tans 'n groot behoefte is, sal 'n verskeidenheid van fasiliteite aan inwoners en besoekers bied wat die aantrekkingskrag van Heroldsbaai as 'n toeriste- en ontspanningsbestemming sal bevorder.

4.2.2.5.2 DIE VOLGENDE ASPEKTE VERG OOK AANDAG TER OORWEGING VAN HIERDIE ONTWIKKELINGSVOORSTELIN TERME VAN “KRITIESE REGIONALISME”

- **Gevoel van Plek.**
Pleksgevoel verg dat die waarde daarvan ten opsigte van Heroldsbaai en onmiddellike omgewin

in aanmerking geneem word met die beplanning van die voorgestelde ontwikkeling. Gevolglik moet die projek daarby aanpas en nie onversoerbare elemente daarop afforseer nie.

Die mees opmerkbare aspek van die pleksgevoel alhier is die boustyl en landelikheid van die omgewing. Daar is egter geen spesifieke of historiese tema wat as norm gebruik kan word nie. Derhalwe is vir die doeleindes van die voorgestelde ontwikkeling op 'n bepaalde tema besluit wat tydloos is.

Daarvolgens is die mikpunt om die gevoel van plek, *genis loci*, te skep van 'n kontemporêre landelike argitektuur, wat sy elemente bekom van die omliggende landskap. Natuurlike, aardse materiaal, teksture en vorms wat inspirasie trek uit die tipologie naamlik, plaas.

Argitektoniese elemente word gebruik binne plaaslike konteks, in plaas van 'n onbekende en volksvreemde style van geboue. Eenvormigheid en *genis loci* word behaal deur die fokus eerder te plaas op horisontale profiele met groot dakoorhange, wat onderbreek word deur vertikale elemente wat 'groei' vanuit die bodem. Die elemente word beklemtoon deur tydloos en kernelemente van landelike materiaal te gebruik, naamlik klip.

Ruimtelikheid en die gevoel daarvan word gerealiseer deur groot oopruimtes te skep met argitektuur van horisontale glas oppervlaktes wat oopmaak, waardeur optimale benutting van buite leefareas bevorder kan word. Sien **Bylaag 13** vir 'n visuele voorstelling van die argitektuur.

Die relatief beperkte omvang van die voorgestelde ontwikkeling vorm slegs 'n klein gedeeltetjie van 'n produktiewe landbou-omgewing waarmee dit in sinergie sal wees.

Die voorgestelde ontwikkeling maak sowat 30% uit van die beesplaas waarvan dit tans nog deel vorm. Die voorgestelde beplanning van die terrain is gerig op maklike toegang tot die oopruimte langs die dam waar piekniekgeriewe aangebring sal word en ander oopruimtes wat vir positiewe ontspanning ingerig sal word. Op die resterende gedeelte met die inheemse plantegroei daarop, word ge-oormerk vir 'n stap- en fietsroete. Hierdie sinergie tussen die ontwikkeling en die plaas sal bevorderlik wees vir die landelike pleksgevoel van Heroldsbaai.

- **Gevoel van Limiete.**

Een van die "pleksensitiewe" beplanningsriglyne van die kritiese streekbeplanningskonsep is 'n "gevoel van limiete". Gevolglik moet die spesifieke ligging in terme van die skaal van ontwikkeling oorweging geniet. Dit is egter 'n subjektiewe beginsel wat nouliks rasioneel toepasbaar is en verskillende analyses tot gevolg kan hê.

Betreffende die voorgestelde ontwikkeling word dit beskou as van beperkte omvang met 'n omgewingsdigtheid wat versoenbaar met dié van Uitbreiding 1 en 2 is. Derhalwe behoort die ontwikkeling in te pas by die limiete wat die omgewing stel.

- **Gevoel van Historie.**

'n Ontleding van die aansoek in terme van die

historiese gevoel verwys hoofsaaklik na die visuele aspekte van die voorstel, met spesifieke verwysing na die geboue wat ontwikkel sal word. Die geboue wat voorgestel word, word in meegaande **Bylaag 13** toegelig. Dit reflekteer nie noodwendig enige historiese styl van die omgewing nie.

Die boustyl en karakter van die historiese Heroldsbaai, George en selfs die Suid-Kaap in die algemeen kan nie juis gedefinieer word nie, aangesien dit 'n toonbeeld van 'n mengsel style van oraloer is. Die styl waarop besluit is vir die voorgestelde ontwikkeling sal egter nie afbreek doen aan dié in die omgewing nie. Die feit dat die ontwikkeling van die wooneenhede sowel as die van die buurtsentrum 'n definitiewe argitektoniese tema sal hê wat komplimentêr sal wees tot die skepping van 'n 'plek' wat uniform en argitektonies bevredigend sal wees, soos hierbo bespreek ten opsigte van pleksgevoel.

- **Gevoel van Kundigheid.**

Hierdie beginsel het betrekking op dieselfde aspekte wat in die voorafgaande paragraaf bespreek is, nl. die voorkoms van die geboue en verwante infrastruktuur. Die "kundigheid" van die ontwerpelemente in die voorgestelde landgoed is beïnvloed deur die oorhoofse landelike tema wat die historiese boerderykarakter van die omgewing reflekteer.

- **Gevoel van Natuur.**

Die beginsel daarvan om in die Stedelike Buffer te ontwikkel is daarop gemik om die natuur en/of groen areas 'n dominante kenmerk daarvan te

maak. Hierdie ontwikkeling maak weliswaar nie voorsiening vir 'n gholfbaan soos by Oubaai of groter groen 'longe' soos by The Brink en Breakwater Bay nie, maar wel 'n aktiewe boerdery-onderneming en vallei met inheemse plantegroei. Die voorgestelde ontwikkeling is dan ook so beplan dat meeste van die wooneenhede 'n noordelike uitsig sal hê oor die aangrensende groen weidings met beeste en 'n beboste vallei met die Outeniquabergreeks in die agtergrond. Dit word in die vooruitsig gestel om hierdie landelike en natuurelemente nie net as 'n visuele bate te eksploiteer nie, maar ook om dit fisies toeganklik vir die inwoners te maak.

Aan die noord-oostekant grens die resterende gedeelte aan die Gwaiingrivier. Wanneer die Eden Coastal Conservancy weer aktief raak en die Gwaiingrivier ook as 'n bewaringswaardige element ingesluit word, sal aansoek om lidmaatskap gedoen word.

4.2.2.5.3 Volgens die huidige Ruimtelike ontwikkelingsraamwerk is die onderwerp van hierdie aansoek buite die 'Stedelike Rand' geleë en derhalwe word die aansoek in terme van hierdie beplanningsdokument gedoen.

Onlangs is 'n konsep gewysigde Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk vir kommentaar beskikbaar gestel. Daarin is riglyne vervat wat bepaal watter oorwegings in aanmerking geneem moet word by die oorweging van die ontwikkelings van enige nuwe privaat grond as uitbreiding vir die bestaande Stedelike voetspoor, soos in hierdie geval, in terme van die George 2017 – 2022 Geïntegreerde Ontwikkelingsplan (I.D.P) en die munisipale langtermyn finansiële plan. Dit is daarop gemik om te bepaal in welke mate sodanige ontwikkeling vanuit 'n langtermyn perspektief

nie alleen privaat gefinansier sal word nie, maar ook George se effektiwiteit bevorder, 'n netto bydra lewer tot die ekonomie en verseker dat die grond produktief aangewend word vanuit 'n inkomstegenererende perspektief.

Vir die doeleindes van sodanige evaluasie moet aan die volgende voorwaardes voldoen word:

4.2.2.5.3.1 ALGEMENE OORWEGINGS.

- i) Beplanning- en ontwikkelingsregulasies in landelike gebiede word beheer deur Die Wes-Kaapse Landelike Ontwikkelingsriglyne van 2009 (W.K.L.O.R) sowel as die Lokale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (L.R.O.R) vir onder andere Heroldsbaai.**

Die versoenbaarheid al dan nie van die voorgestelde ontwikkeling met die L.R.O.R word in Par. 4.2.2.6 bespreek.

Die volgende W.K.L.O.R riglyne het betrekking: Ofskoon Heroldsbaai volgens die definisie vir 'Landelik' en 'Stedelik' as lg. gekatagoriseer word en die W.K.L.O.R strenggesproke dus nie op die voorgestelde ontwikkeling betrekking het nie, het die volgende oorwegings wel in 'n mindere mate relevansie:

Die Tuinroete kusgordel word geïdentifiseer as 'n betekenisvolle ontspanning, leefstyl, vakansie en aftree ekonomiese sentrum.

Die voorgestelde ontwikkeling sal 'n stimulus wees om hierdie ekonomiese sentrum te versterk, aangesien dit juis sal voorsien in die leefstyl-, vakansie- en aftreemark waaraan daar 'n identifiseerbare behoefte is.

Hierdie doelstellings kan verwesenlik word sonder

om enige natuurlike areas te versteur of om voedselsekerheid te bedreig, soos meer breedvoerig elders in hierdie verslag bespreek word.

Ontwikkeling in landelike gebiede moet nie:

- **‘n Betekenisvolle negatiewe impak op die biodiversiteit hê nie.**

Daar kom slegs kuckygras, wattel- en bloekombome op die onderhawige terrein voor, terwyl sowat 6% van die terrein beslaan word deur die bestaande toegangspad na Oubai/ The Brink/ Breakwater Bay.

- **Lei tot die verlies aan of vervreemding van landbougrond of ‘n kumulatiewe impak daarop hê nie.**

Die betrokke gedeelte is aan die hand van ‘n Gidsplanwysiging in 2005 reeds uit landbou onttrek, maar slegs sowat twee-derdes van die grond wat onttrek is, is by hierdie aansoek betrokke. Soos elders bespreek, fasiliteer die voorgestelde ontwikkeling die beskerming en uitbreiding van die resterende gedeelte van 204/7 vir landboudoeleindes.

- **Die huidige en toekomstige moontlike gebruik vir die ontginning van minerale bronne verydel nie.**

Daar kom geen ontginbare minerale hulpbronne op die eiendom voor nie.

- **Onversoenbaar wees met die kulturele en natuurskoon van die landskap waarvan dit deel vorm nie.**

Met die verwydering van die wattelbome en vervanging daarvan met inheemse plantegroei as landskappering van die sensitief ontwerpte woonstrukture sal hierdie doelstelling nie verfydel word nie, maar dit eerder bevorder.

- **Uitbreiding van die Munisipale retikulasienetwerk verg nie.**

Soos bespreek in meegaande Siviele en Elektriese diensteverslae is geen uitbreiding van bestaande dienste nodig om die voorgestelde ontwikkeling te bedien nie.

- **Kostes en risiko's vir die Munisipaliteit inhou ten opsigte van die uitvoering van hul mandaat nie.**

Soos bespreek, hou dit geen risiko's in nie. Die ontwikkeling sal trouens eerder die opgradering van bestaande dienste in Heroldsbaai, soos bestendige kragtoevoer, sonder enige addisionele kostes fasiliteer.

- **Inbraak maak op die outentisiteit van die landskap nie.**

Die ontwikkelingsterrein sal twee stedelike nodusse verbind en derhalwe het hierdie tussenin area alreeds nie 'n dominante landelike karakter nie.

ii) Die Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (P.R.O.R) beginsels en beleide.

Die relevansie van hierdie beplanningsdokument word in Par. 4.2.2.3 bespreek.

iii) Waar die Stedelike Rand getrek is om natuurlike hulpbronne te beskerm behoort dit nie gewysig te word nie.

Op die area waar die ontwikkeling voorgestel word, kom daar slegs indringerbome en kukuygras voor wat nie beskou kan word as natuurlike hulpbronne wat van kritiese biodiversiteitswaarde is nie.

Derhalwe het dit geen invloed op die belyning van die Stedelike Rand gehad nie. Daar kom weliswaar beskermingswaardige natuurlike plantegroei voor buite die studiegebied in die vallei ten noord-ooste daarvan. Hierdie plantegroei word deur vermeldde indringers bedreig en binnegedring, maar daar is alreeds met 'n proses 'n aanvang geneem om dit te rehabiliteer.

iv) Swak landboutoestande kan nie as 'n argument gebruik word om 'n wysiging van die Stedelike Rand te motiveer nie.

Bykans die helfte van 204/7 is volgens 'n Gidsplanwysiging in 2005 uit landbou onttrek. Hiervan is sowat 60% by hierdie aansoek betrokke. Volgens 'n landbou-evaluasie wat deur T.A. Robertson gedoen is, het hierdie heel suidelike gedeelte van 204/7, 'n lae landboupotensiaal weens marginale grondtoestande. Daarbenewens is die voorstel ook met Wes-Kaap Landbou bespreek en was daar begrip vir die meriete daarvan om die

betrokke gedeelte uit landbou te onttrek ter beskerming en uitbouing van die res van die plaas vir landboudoeleindes.

v) Die beskikbaarheid van dienste-infrastruktuur sal nie aanvaarbaar wees as die basis vir 'n hersiening van die Stedelike Rand nie.

Die beskikbaarheid van alle dienste asook die 'kostelose' fasilitering van 'n uitbreiding van die elektrisiteitskapasiteit is 'n bonus en vorm nie die basis van hierdie aansoek nie, maar wel ander meer relevante oorwegings wat in hierdie verslag bespreek word.

4.2.2.5.3.2 UITVOERBAARHEIDSVEREISTES.

Die owerheid moet in belang van sinvolle besluitneming in terme van die volgende oorwegings ingelig gehou word.

i) Die ontwikkeling moet nie voortgesette gesegregeerde vestigingspatrone versterk/vererger nie.

Die voorgestelde ontwikkeling is gemik op die leefstyl-, vakansie- en aftreemark wat nie gesegregeerd is nie.

ii) Ontwikkeling moet nie oneffektiewe vestigingspartone deur nie-aaneenlopende of verspringing versterk of vererger nie.

Die voorgestelde ontwikkeling verbind met mekaar fisies twee bestaande losstaande Stedelike nodusse wat binne die Stedelike Rand geleë is, Derhalwe konsolideer dit eerder die vestigingspatroon alhier.

- iii) Moenie duur pendelafstande na werk, onderwys/ gesondheidsfasiliteite tot gevolg hê vir diegene wat van privaat voertuigvervoer afhanklik is nie.**
Diegene wat daar eiendomme sal besit, sal oorwegend afgetredenes en vakansiegangers wees wat nie deur hierdie oorweging geraak sal word nie.
- iv) Moenie bekostigbare kapitale en/of bedryfskoste vir die publieke sektor tot gevolg hê om vervoer te verskaf vir skoliere en pasiënte nie.**
Soos hierbo bespreek, sal diegene wat daar woonagtig sal wees nie hierdie las tot gevolg hê nie.
- v) Die Munisipaliteit se kostes verbonde aan risiko en rampbestuur in terme van beskerming van lewens en eiendomme in die geval van uiterste toestande soos brande, vloede, kuserosie, ens. moet nie vererger nie.**
Die enigste risikofaktor wat daar tans mag wees, is die brandgevaar wat die uitheemse bome op die eiendom vir die omliggende woonbuurte inhou. Met die ontwikkeling van die terrein, sal nie alleen hierdie bome wat daarop voorkom verwyder word nie, maar ook dié op die resterende gedeelte van die eiendom. Daar is trouens alreeds met hierdie proses 'n aanvang geneem.
- vi) Die unieke karakter van die gebied moet nie gekompromitteer word nie.**
Soos aangetoon op meegaande argitektoniese voorstelle (**Bylaag 13**) sal die voorgestelde ontwikkeling die landelike karakter van die betrokke

omgewing komplimenteer en waarde daartoe voeg.

vii) Die landelike ekonomiese en/of bestaande waardetoevoegende grondgebruike moet nie gekompromitteer word nie.

As vakansie- en aftreebestemming sal die voorgestelde ontwikkeling waarde toevoeg tot die mark wat Heroldsbaai binne streeksverband vervul. Daarbenewens sal die addisionele fasiliteite wat daarmee gepaard gaan, soos die buurtsentrum en parkering met vervoer na die standgebied, 'n noodsaaklike diens aan die publiek lewer wat tans ontbreek.

viii) Geleenthede vir almal in die bestaande gemeenskap om hul leefwyse te verbeter en te floreer.

Die vernaamste voordeel wat die voorgestelde ontwikkeling vir die gemeenskap van Heroldsbaai inhou, is die fasiliteite waarna vroeër verwys is. Daarbenewens sal die voorgestelde parkering en pendeldiens vanaf die vulstasieperseel vir dagbesoekers aan die strand, groot verligting bring ten opsigte van die ongerief wat dit tans vir inwoners bring weens onvoldoende parkeerruimte.

ix) Dit moet nie gebaseer wees op slegs die voorsiening van behuising nie, maar ook voldoen aan al die ander riglyne in die ontwikkelingsraamwerk.

Volgens die rasionalisasie wat in hierdie verslag gevolg word ten opsigte van die vereiste waaraan voldoen moet word om by die Stedelike Rand ingesluit te wees, blyk dit duidelik dat oor 'n breë spektrum daaraan voldoen word.

- x) **Beskerming van waardevolle visuele korridors, ontwikkelde siglyne erfnisbates en bestaande vistas teen enige ontwikkelingsvoorstel wat 'n akkumulatiewe impak mag hê. Die omvang van stedelike ontwikkeling teen die helling van 'n prominente heuwel of berg moet nie die estetiese/ visuele waarde daarvan degrader nie.**

Die ontwikkelingsterrein is wel bo-op 'n hoërliggende gedeelte van die eiendom geleë, maar dit vorm nie 'n prominente visuele korridor of vista nie. Daarbenewens word die 15m straat wat die erwe van toegang sal bedien op die kruin daarvan voorgestel met die woonhuise wat op die laerliggende grond aan weerskante daarvan opgerig sal word. Gevolglik sal daar nie strukture direk bo-op die siglyn opgerig word nie. In Cave Klapwyk & Ass. se Visuele Impakverslag word hierdie aspek meer breedvoerig toegelig.

- xi) **Dit moet tasbare ekonomiese voordele vir die Munisipaliteit inhou.**

Die kostelose fasilitering van noodsaaklike toegang tot die 66kV Sub-stasie en roetes vir die verspreiding van krag aan die bestaande dorpsgebied hou tasbare ekonomiese voordele in vir die Munisipaliteit asook die gemeenskap van Heroldsbaai en die landelike gebied.

4.2.2.5.3.3 LEWENSVATBAARHEIDSOORWEGINGS.

- i) **Beveiliging van fiskale volhoubaarheid van die Munisipaliteit – kapitale kostes vir die korttermyn en bedryfskoste vir langtermyn – deur te verseker dat die ontwikkeling selfgefinansierd in terme van grootmaatsdienste**

**en die verbinding vir vereiste
bedieningsdienste.**

Die ontwikkeling sal in alle opsigte self gefinansier word sonder enige kapitale uitgawes vir die Munisipaliteit soos uiteengesit in meegaande Ingenieursverslae **(Bylaag 14)**.

- ii) Verseker dat daar geen onbehoorlike
subsidering van dienste is na en in hierdie
areas ten koste van die belastingbetalers van
die Munisipaliteit en/of die Staat waar dit nie
billike voordele inhou vir diegene wat publieke
bronne die nodigste het nie.**

Soos hierbo bespreek, sal die voorgestelde ontwikkeling geen owerheidsfinansiering verg wat elders meer verdienstelik aangewend sou kon word nie.

- iii) Beveiliging van die langtermyn volhoubaarheid
van dienslewering aan hierdie nedersetting in
dermate dat die publieke sektor nie
verantwoordelik gehou sal word indien die
verantwoordelike party in gebreke is om dit na
te kom nie.**

Hierdie aspek word ook bevredigend in vermeldde ingeneursverslae bespreek.

- iv) Bewyslewering van tasbare sosiale en
ekonomiese voordele vir die Munisipaliteit en
inwoners van bestaande nedersetting wat 'n
balans bring ten opsigte van die voorsiening
van leef/ werk/ speel geleenthede asook die
beveiliging van finansiële volhoubaarheid van**

die voorgestelde uitbreiding van die bestaande nedersetting.

Die voorgestelde ontwikkeling sal 'n bepaalde mark bedien waaraan daar 'n wesenlike behoefte is. Dit sal waarde toevoeg tot Heroldsbaai as 'n voorkeur vakansie/ aftreebestemming met gepaardgaande sosio-ekonomiese voordele wat nie net van plaaslik van aard sal wees nie, maar ook binne streekverband 'n betekenisvolle invloed sal hê.

Die groter belastingbasis wat dit sal skep sonder enige publieke kapitale inset sal noodwendig voordie-handliggende voordele vir die Munisipaliteit en bestaande gemeenskap inhou en sodoende die finansiële en sosiale volhoubaarheid van Heroldsbaai as 'n voorkeur bestemming bevorder.

4.2.2.5.3.4 VEREISTE BEWYSE.

Die ontwikkelingsvoorstelle moet die Munisipaliteit van die volgende inligting voorsien:

- i) **Bewys waarom die teikenmark van die voorgestelde ontwikkeling nie binne die bestaande Stedelike Rand op vakante en onontwikkelde grond voorsien kan word nie.**

Die residensiële mark wat geteiken word met die voorgestelde ontwikkeling is gemik op leefstyl-, aftree- en vakansiebehuising in die middelorde inkomste segment.

Soos bespreek in Par. 4.1.1, maak slegs Uitbreiding 1 en 2 vir hierdie marksegment voorsiening, maar daar is slegs 11% vakante erwe waarvan enkeles in die mark is. Gevolglik oorskrei die vraag die aanbod wat noodwendig 'n negatiewe invloed op grondpryse het. In meegaande memo deur Grip Realty, gemerk **Bylaag 12**, word nie alleen 'n

volledige uiteensetting gegee van die bepaalde behoefte in die residensiële mark nie, maar word ook benadruk dat nêrens in Heroldsbaai, en dit sluit Uitbreiding 1 en 2 in, word voorsiening gemaak vir hierdie spesifieke residensiële komponent wat deel van 'n sekuriteitskompleks vorm nie. Oubai, The Brink en Breakwater Bay bedien die eksklusiewe marksegment en nie dié waarvoor hierdie aansoek voorsiening maak nie.

Nêrens binne die bestaande Stedelike Rand is alternatiewe vakante grond met goeie toegang waar daar vir hierdie spesifieke mark, nl. vakansie- en aftreebehuising met sekuriteit asook vir 'n buurtsentrum met diensstasie en kantore, voorsiening gemaak kan word nie. Daar is trouens nêrens enige vakante ontwikkelbare grond binne die Stedelike Rand beskikbaar wat vir enige ander vorm van grondgebruik aangewend kan word nie.

ii) Bewyse dat die ontwikkeling die behoeftes en prioriteite vervul wat in die Geïntegreerde Ontwikkelingsplan (G.O.P) geïdentifiseer is en nie die aandag en hulpbronne van ander prioriteite dreineer nie.

Behoeftes en prioriteite wat in die G.O.P geïdentifiseer word en op die voorgestelde ontwikkeling betrekking het, oorvleuel met dié van ander planne en wetgewings wat in hierdie verslag bespreek word.

iii) 'n Duidelike bepaling van die impak van die ontwikkeling op grootmaatsdienste, watter grootmaatsdienste benodig word en wanneer dit beskikbaar sal wees.

Soos bespreek in bovermelde memo's deur die

Raadgewende Ingenieursfirmas sal daar geen negatiewe impak op grootmaatsdienste wees nie.

- iv) **Bewyse dat daar geen impak op die bestaande en toekomstige kapasiteit van dienste sal wees wat 'n agterstand veroorsaak nie.**

Hierdie aspek is, soos reeds bespreek, ook nie 'n kwessie nie.

- v) **Bewyse dat grondeienaars en ontwikkelaars binne die Stedelike Rand wat in ooreenstemming met Raadsbeleid opgetree het, se verwagtinge van volhoubare dienslewering deur die Munisipaliteit nie verydel word nie.**

Die inhoud van vermelde Memo's spreek hierdie aspek bevredigend aan.

- vi) **Versekering dat die ontwikkeling die Publieke Vervoernetwerkinfrastruktuur vereistes sal befonds om toegang tot publieke vervoernodusse te integreer met die bepaling en implementering daarvan wat beskikbaar sal wees wanneer okkupassie plaasvind.**

Danksy die mark wat voorgestelde ontwikkeling sal bedien, sal dit nie van publieke vervoer afhanklik wees nie. Die ontwikkelaar bied nietemin aan om, soos reeds bespreek, parkering te voorsien vir 'n pendeldiens na die strandgebied.

Munisipale belasting wat deur die voorgestelde ontwikkeling gegenereer sal word, sal bydra tot die instandhouding van vervoerroetes wat Heroldsbaai van toegang bedien.

- vii) Voldoende voorsiening van permanente werkseleenthede wat aktiwiteite genereer wat minimale pendelkoste tot gevolg het en nie net tot kleinhandel beperk is wat min plaaslike impak voortbring.**

Na verwagting sal die buurtsentrum met verwante fasiliteite, 'n betekenisvolle aantal werkseleenthede skep. Daarbenewens sal die bouwerk en werkseleenthede wat met die ontwikkeling verband hou, ook 'n bydra lewer om werkseleenthede te skep wat tans nie beskikbaar is nie.

- viii) Versekering dat sodanige ekonomiese grondgebruike in gebruik sal wees wanneer residensiële okkupasie plaasvind.**

Die werkseleenthede en ekonomiese impak van die voorgestelde grondgebruike sal uiteraard eers realiseer tydens en na implementering van die projek.

- ix) 'n Geskrewe onderneming wat die applikant (of opvolger in titel) verbind tot die beplanning, ontwerp, konstruksie en ten volle vooraf finansiering van alle grootmaat eksterne dienste- en publieke vervoerinfrastruktuur addisioneel tot die vereiste ontwikkelingsbydraes.**

In die voorwaardes wat opgelê word by goedkeuring van die ontwikkeling sal die relevante vereistes wat die Raad nodig ag, vervat word in die dienstekontrak. Die ontwikkeling kan dus nie geïmplementeer en in gebruik geneem word sou daar in gebreke gebly word by nakoming van hierdie voorwaardes nie.

- x) **Enige wysiging van voorwaardes waarna hierbo verwys word, moet deur die Raad goedgekeur word.**

Dit is 'n standaard prosedure.

- xi) **'n Beraming van wat die bedryfskoste en enige ander 'versteekte kostes' van die ontwikkeling vir die Munisipaliteit mag inhou en of dit ten volle herwin kan word deur middel van dienstegelde aan die Munisipaliteit betaalbaar.**

Die dienste sal deur die ontwikkelaar self gefinansier word. Origens is die ontwikkeling onderhawig aan die standaard vereistes ten opsigte van kapitale bydraes, belasting, ens.

- xii) **Die ontwikkelaar verbind tot die konstruksie en bedryf van die volle spektrum van sosiale fasiliteite wat deur die ontwikkeling vereis word, insluitende bevestiging van 'n tydsberekening van konstruksie en tydperk waarbinne die sosiale fasiliteite op die ontwikkelaar se koste in bedryf sal wees.**

Benewens die aanbod om 'n bydrae te maak tot die verligting van die spitsverkeerprobleem, is daar geen ander sosiale fasiliteite betrokke nie. Die stadium waarop dit geïmplementeer word, sal met die Munisipaliteit onderhandel word.

- xiii) **Indien die ontwikkeling residensieel van aard is, moet 'n inklusiewe proses gevolg word wat goed beplande op-terrein integrasie moontlik maak. In die geval van Staatsbefondse behuising moet 'n ooreenkoms ten opsigte van verskeie vereistes gesluit word.**

Dit is nie 'n Staatsbefondse projek nie en derhalwe is sodanige ooreenkoms nie van toepassing nie. Wat integrasie betref, kan enigeen 'n eiendom daar koop en bewoon.

- xiv) Indien enige groen of 'van die netwerk af' infrastruktuur voorgestel word, moet bewys gelewer word dat dit geen risiko van 'n negatiewe impak op omgewingsisteme en dienste tot gevolg sal hê sou daar 'n onderbreking in die funksionering van hierdie dienste ontstaan nie.**

Slegs die rioolverwerkingsaanleg sal nie by die Munisipale netwerk inskaskel nie. Die gesuiwerde water sal deur die eienaar van die resterende gedeelte van 204/7 vir besproeiing gebruik word.

- xv) Wetlike beskerming dat die Munisipaliteit nie daarvoor verantwoordelik gehou sal word sou bg. dienste onklaar raak sonder dat voorsiening daarvoor gemaak word dat die grondeienaars die volle koste sal dra om sodanige diens te lewer nie.**

Die te sigte Huiseienaarsvereniging sal verantwoordelik wees vir die instandhouding van dienste.

LET WEL:

In Augustus 2018 is 'n Konsep Ruimtelike Ontwikkelings George ter tafel gelê vir kommentaar. In hierdie dokument, waarvolgens die onderhawige terrein ondanks vooraf skriftelike verhoë, nie by die opgedateerde Stedelike Rand ingesluit is nie word erkenning daaraan gegee dit wel nodig mag wees om vir verdere groei in Heroldsbaai voorsiening te maak mits dit aan die volgende vereistes voldoen:

❖ **Voorsiening van Kommersiële buurtsentrum en Dienssentrum.**

Die voorgestelde uitleg maak voorsiening vir ±0.96ha terrein waar 'n volwaardige buurtsentrum met alle nodige fasiliteite voorsien kan word om aan die langtermyn diverse behoeftes van die inwoners en besoekers te voldoen. Hierdie perseel geniet 'n optimaal gunstige ligging ten opsigte van toegang wat sal voorkom dat daar in die toekoms op 'n ad hoc basis ruimte vir sodanige fasiliteite hoef gevind te word en sodoende die gekonsolideerde kommersiële struktuur van Heroldsbaai versteur.

❖ **'n Parkeerstudie, plan en bydrae tot toereikende voorsiening vir die hele Heroldsbaaidorp.**

Sover vasgestel kon word, is die Munisipaliteit tans besig om 'n parkeerstudie vir Heroldsbaai te doen, Soos hierna bespreek sal word, het die voorgestelde ontwikkeling ten doel om fasiliteite te voorsien en 'n bydrae te maak wat komplimentêr tot die Munisipaliteit se aksie sal wees.

❖ **Verligting van verkeersdruk op die dorpsgebied van Heroldsbaai.**

Die voorgestelde ontwikkeling maak by die buurtsentrum voorsiening vir parkering waar inwoners van die voorgestelde en bestaande ontwikkeling in die omgewing asook besoekers kan parkeer vanwaar hulle met 'n pendeldiens na die strandgebied vervoer kan word. Dit sal verkeersdruk wat tans tydens spitsvakansietyd ondervind word grootliks verlig.

❖ **Verbetering van publieke vervoer en nie-gemotoriseerde vervoer na en fasiliteite in die gebied.**

Hierdie doelstelling sluit aan by die fasilitering van en verligting op verkeersdruk by veral die strandgebied deur middel van die instelling van pendeldiens daarheen deur middel 'n 8 sitplek gholfkar of klein bussie. Mettertyd kan die diens deur die Munisipaliteit uitgebrei word tot 'n GO George busdiens vanaf George met die parkering by die buurtsentrum as terminus.

❖ **Verbeterde dienste aan Heroldsbaai.**

Die voorgestelde ontwikkeling fasiliteer die ruimte vir die aanlê van krities noodsaaklike 11kV en veral 66kV kraglyne vanaf die bestaande 66kV Sub-stasie op die Oubaaiterrein via die voorgestelde straatnetwerk na die DR1590

vanwaar dit suidwaarts na Heroldsbaai en noordwaarts na die landelike gebiede toereikende kragtoevoer sal lewer. Tans word sodanige toevoer as van kritiese belang vir Heroldsbaai deur die Stads Elektrotegniese Ingenieursdienste beskou om krag op 'n volhoubare basis te verskaf.

Die 66kV Substasie kan egter nie sonder 'n transformator funksioneer nie. Derhalwe maak die ontwikkelingsvoorstel ook ruimtelik boorsiening vir 'n toegangspad daarheen om die 66kV transformator af te laai asook die kostelose konstruksie van 'n 500m lange sterk genoeg ryvlak vir 'n 65 ton laebakvragmotor om dit af te laai.

Hiervolgens is dit duidelik dat die voorgestelde ontwikkeling 'n betekenisvolle bydrae tot die verbetering van Heroldsbaai se dienstenetwerk sal lewer sonder dat dit enige addisionele uitgawe of bydrae deur die belastingbetalers verg.

4.2.2.6 LOKALE RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERK VIR HEROLDSBAAI. (L.R.O.R).

4.2.2.6.1 RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSDOELSTELLINGS:

4.2.2.6.1.1 Herstrukturering en integrasie van wanfunksionele Stedelike Stuktuur.

4.2.2.6.1.1.1 Stedelike Herstrukturering en Integrasie deur middel van die volgende strategieë:

- **Ondersteuning van die oopruimtesisteem deur middel van 'n aaneengeskakelde groen netwerk:** Benewens 'n interne oopruimtesisteem wat twee groot oopruimtes met damme aan mekaar sal verbind, kom daar nie 'n eksterne oopruimtesisteem voor waarvan dit deel kan vorm nie. Die ontwikkeling sal wel 'n eksterne oopruimtesisteem op die resterende gedeelte ontsluit

wat tot by die Gwaiingrivier strek en gerehabiliteer sal word.

- **Vermyn verdere uitbreiding van 'n streekspadinfrastruktuur om sodoende stedelike kruip te beperk:**

Die voorgestelde ontwikkeling is geleë langs die bestaande Oubaai/The Brink/ Breakwater Bay-toegangspad wat tans nog deel van die onderhawige eiendom is en vanwaar toegang verkry sal word. Sou die voorgestelde ontwikkeling realiseer, sal hierdie pad as deel van die ontwikkelingsvoorstel 'n publieke pad raak.

Daarbenewens is die DR1590 as hoof noordelike toegang tot Heroldsbaai destyds toe Oubaai ontwikkel is teen groot koste geteer. Delging van hierdie koste en dié verbonde aan die instandhouding daarvan behoort voordeel te trek uit 'n groter belastingbasis wat deur die voorgestelde ontwikkeling geskep sal word.

- **Vermynning van sekuriteitsontwikkeling/landgoedere waarvan die skaal en ligging sodanig is dat dit ruimtelikheid inhibeer en sodoende steriele leefstoelstande tot gevolg het.**

Die skaal en ligging van bestaande sekuriteitslandgoedere soos Oubaai, The Brink en Breakwater Bay is wel sodanig dat dit 'n 'cul-de-sac' vir die breë publiek is. Die keersy van die munt is egter dat hierdie sekuriteitslandgoedere primêr deur vakansiegangers en afgetredenes bewoon word vir wie die voordeel van veilige toeluit-en-ry huisvesting ononderhandelbaar is.

Dit is 'n realiteit wat nie misken kan word nie. Ofskoon daar nog baie vakante persele in vermeldde drie landgoedere is, dien dit vermeld te word dat dit die eksklusiewe segment van die eiendomsmark bedien waar buitengewone groot persele, hoë erfpryse die norm is.

Benewens die hoë aankoopprys van erwe in vermeldde drie landgoedere is die heffings ook hoog weens die lae digtheid daarvan. Dit plaas hierdie eiendomme verder buite bereik van die algemene huiskopersmark. Soos bespreek in onder andere par. 4.2.2.2.3 en meer breedvoerig uiteengesit in die Memorandum deur Niel Tucker van Grip Realty, is daar 'n nypende tekort aan middelgrootte erwe wat die algemene huismark bedien, soos Uitbreiding 1 en 2, wat sowat 90% ontwikkel is, en waarvoor nie in vermeldde drie eksklusiewe landgoedere voorsiening gemaak word nie. Marknavorsing deur Grip Realty het getoon dat daar juis in hierdie marksegment 'n groot behoefte by veral afgetredenes en dan ook by vakansiegangers is om in 'n meer bekostigbare sekuriteitsoord te bly en 'n eiendom te besit vanwaar vir lang periodes weggegaan kan word met die gemoedsrus dat dit veilig is. Nêrens elders in Heroldsbaai as op die onderhawige terrein word of kan hierdie behoefte bevredig word nie. Ofskoon daar in George sekuriteitskomplekse is wat hierdie mark bedien, is dit onrealisties om te verwag dat 'n voornemede koper wat in Heroldsbaai wil aftree of 'n vakansiehuis besit dit in George moet aanskaf.

In teenstelling met Oubaai/The Brink/Breakwater

Bay, is die voorgestelde ontwikkeling van beperkte omvang en skaal en relatief dig met die gevolg dat heffings aldaar meer realisties sal wees. Die voorgestelde sekuriteitsontwikkeling sal 'n veiligheidsbuffer skep tussen die Oubaaitoegangspad en die plaaseienaar en sy lewende hawe op die restende gedeelte. Toegang tot die plaas sal ook via die voorgestelde sekuriteitsontwikkeling wees.

Daarbenewens is daar tans ook geen effektiewe beheer oor amptenare wat die terrein moet betree vir toegang tot die 66kV sub-stasie op Oubaai nie. Soos reeds bespreek in Par 4.1.1.1, hou hierdie onbeheerde toegang 'n bepaalde sekuriteitsrisiko in vir die plaasbewoner en sy lewendehawe. Sekuriteitsbeheer by die toegangshek, soos wat nou voorgestel word, sal hierdie probleem oplos, aangesien daar dan beheer sal wees oor wie en wat die terrein betree en verlaat.

- **Bevordering van sosiale gelykheid deur middel van toegang tot geleenthede en sosiale infrastruktuur.**

Weens die beperkte omvang en spesifieke aard van die voorgestelde ontwikkeling is hierdie doelstelling nie geredelik haalbaar nie.

4.2.2.6.1.1.2 Besikbaarstelling van 'n breë netwerk van publieke en nie-gemotoriseerde vervoer.

Die vervoer van mense wat in Heroldsbaai werk, maar in George woonagtig is, is tans 'n groot uitdaging. Die voorgestelde ontwikkeling sal uiteraard hierdie situasie verder op die spits dryf.

Ofskoon hierdie probleem nie op die inwoners as sodanig betrekking het nie, maar eerder diegene wat daar sal werk. Dit is egter 'n probleem wat op die hele Heroldsbaai betrekking het en nie deur die voorgestelde ontwikkeling opgelos kan word nie. Soos reeds bespreek kan hierdie ontwikkeling instrumenteel wees tot die verligting van verkeersdruk by die strandgebied tydens die spitsseisoen.

4.2.2.6.1.1.3 Vernuwing en opgradering van vervalle stedelike areas en onfunksionele menslike nedersettings.

Hierdie doelstelling het nie op Heroldsbaai betrekking nie.

4.2.2.6.1.2 Verstewiging van Ekonomiese groeikrag:

4.2.2.6.1.2.1 Bevordering van die ruimtelike ekonomie op streeks- en plaaslike vlak. Beskerming en uitbreiding van die natuurlike en landboukundige bates ten noorde en noordweste van Heroldsbaai wat 'n bydra tot die Streekseconomie lewer.

Buffelsfontein 204/7 is een van die plase wat by die noordelike ingang tot Heroldsbaai geleë is. Soos reeds bespreek, het die huidige eienaar hierdie eiendom by 'n buitelandse gekoop wat dit verwaarloos het. Die gevolg was dat indringerbome groot dele weiding binnegedring het en so die bydrae geskaad wat landbou aldaar tot die streekseconomie kon lewer. Die buitensporige hoë prys van die eiendom en kostes verbonde aan rehabilitasie om landbougrond te herwin het die eienaar genoop om 'n gedeelte van bykans 20ha

wat 'n lae landboupotensiaal het en met indringers besmet is vir ontwikkeling voor te stel ter 'subsidiëring' van die koopprys.

Ofskoon hierdie oorweging nie 'n motivering vir die voorgestelde ontwikkeling is nie, sal dit die eienaar in staat stel om sy landbougrond optimaal aan te wend deur middel van wetenskaplike boerderymetodes en herwinning van 'steriele' gedeeltes van sy plaas volgens 'n selektiewe proses van rehabilitasie. Insgelyks sal die vallei wat met struikwoud begroei is, beskerm kan word om sodoende waarde tot hierdie natuurlike bate op die eiendom toe te voeg.

4.2.2.6.1.2.2 Strategiese ontwikkelings om die ekonomie te diversifiseer en versterk.

Heroldsbaai is nie een van die gebiede wat in die George R.O.R. vir hierdie doel geormerk is nie.

4.2.2.6.1.2.3 Konsolideer en versterk nodusse van ekonomiese aktiwiteite.

Heroldsbaai is nie in die George R.O.R geïdentifiseer as een van die gemengde grondgebruiksnodusse waarop hoër orde fasiliteite en besighede gekonsentreer word nie.

Heroldsbaai beskik nouliks oor enige kommersiële fasiliteite wat in die inwoners en besoekers, hetsy vakansiegangers of dagbesoekers, se daaglikse en algemene behoeftes voorsien. Derhalwe maak die huidige ontwikkelingsvoorstel wel daarvoor voorsiening, aangesien dit 'n terrein sal ontsluit wat daarvoor geskik is.

4.2.2.6.1.3 Skepping van kwaliteit leefomgewings.

Die volgende strategieë is geïdentifiseer om hierdie doelstellings te bereik:

4.2.2.6.1.3.1 Bestuur van volhoubare stedelike groei.

Hierdie doelstelling is daarop gemik om die rigting en vorm van toekomstige stedelike ontwikkeling te bestuur deur 'n duidelike Stedelike Rand rondom alle ontwikkelings te handhaaf asook om die huidige omgewing, landelike en vestigskarakter van Heroldsbaai en die aangrensende hoë potensiaal produktiewe landbouggrond te beskerm:

Weens die vorige eienaar se vermoedelik spekulatiewe oogmerke met die betrokke eiendom is die landboupotensiaal daarvan nie benut, beskerm of uitgebou nie. Die huidige eienaar van die eiendom, het dit egter uitsluitlik vir boerderydoeleindes gekoop. Soos vroeër bespreek, moes hy bepaalde 'opofferings' maak om die eiendom te bekom. Sedertdien is reeds groot areas van die eiendom teen substansiële kostes gerehabiliteer. Mettertyd sal die uitheemse bome in en aan die rand van die vallei ook verwyder word om, enersyds, die struikwoud aldaar te rehabiliteer en, andersyds, die weidingskapasiteit van die grondeenheid uit te brei. Daardeur word nie alleen vrugbare landbouggrond beskerm nie, maar word ook waarde tot die natuurlike omgewing toegevoeg.

Die volgende riglyne vir beheer van stedelike groei en ontwikkeling word gestipuleer om die doelstellings ten opsigte van die omgewing en karakter van Heroldsbaai te beskerm:

- **Ondersteuning van meer kompakte ontwikkeling in areas wat vir verdere residensiële ontwikkeling goedgekeur is.**

Vir die marksegment waarvoor 'n behoefte geïdentifiseer is, nl. meer bekostigbare medium grootte erwe, is daar binne die bestaande Stedelike Rand slegs sowat 11% erwe wat vakant is en waarvan slegs enkeles in die mark was toe hierdie aansoek voorberei is. Hier word verwys na Uitbreiding 1 en 2 wat 'n gesogte buurt is vir diegene wat 'n erf koop met die doel om daar af te tree of as langtermynbelegging. Gevolglik kom erwe nie sondermeer op die mark nie. Dieselfde geld vir Duttons Cove waar die paar vakante erwe of baie steil en/of met inheemse bome begroei is, met groottes wat boonop slegs tussen 300m² - 400m² wissel - sien meegaande memo deur Grip Realty, vir meer besonderhede

- **Ondersteuning van 'n kommersiële buurtsentrum.**

Soos reeds bespreek, is daar in Heroldsbaai nie 'n buurtsentrum wat in die inwoners se diverse behoeftes kan voorsien en wat ook na normale besigheidsure oop is nie.

Die behoefte aan 'n diensstasie spruit voort uit die ongerief van diegene wat na vakansie vroeg oggend terugvertrek Noorde toe, maar dan reeds die vorige aand George toe moet ry om brandstof in te neem, aangesien die vulstasie in Blanco eers 6h45 oopmaak.

Binne die grense van die 'Stedelike Rand' is daar geen beskikbare ruimte vir sodanige fasiliteite nie. Die drie buurtes in die onmiddellike omgewing

waarbinne daar nog baie vakante ruimte is, is sekuriteitsoorde wat nie vir die publiek toeganklik is nie. Daarbenewens is dit aan die einde van 'n cul-de-sac geleë en nie langs 'n maklik toeganklike roete vir die breë publiek nie. Gevolglik maak die voorgestelde ontwikkeling voorsiening vir 'n kommersiële buurtsentrum met optimale toeganklikheid vir die publiek en dus nie deel van die sekuriteitskompleks sal vorm nie.

Benewens hierdie fasiliteite kan daar ook ruimte ingerig word vir dokterskamers/klinieke en 'n posdiens waaraan daar volgens Par. 14 in die L.R.O.R ook 'n behoefte is.

- **Vermyn enige vorm van uitbreiding, verdigting of die ontwikkeling van residensiële, eko- en gholflandgoedere in buffersones.**

Tans bestaan die gebiede wat binne die 'Stedelike Rand' geleë is uit 'n hoofnodus wat Heroldsbaai Laer en Heroldsbaai Hoogte insluit en 'n losstaande sub-nodus bestaande uit Oubaai, The Brink en Breakwater Bay, soos aangetoon in Inset 3 op Plan Nr. HDB/C/204-1. Die voorgestelde ontwikkelingsterrein is geleë tussen hierdie twee nodusse en vorm 'n fisiese verbinding daarvan. Derhalwe kan dit eerder as 'n sinvolle proses van invulling en afronding beskou word en nie as ongebreidelde uitbreiding van die dorpsgebied nie. Insluiting daarvan by die 'Stedelike Rand' bevorder eerder die skepping van 'n gekonsolideerde dorpsgebied met 'n duidelike Stedelike Rand wat dit omsluit en definieer.

- **Geen verdere hoë digtheidsontwikkeling soos woonstelle nie.**

Benewens die 102 enkelwoonerwe, maak die ontwikkelingsvoorstel ook voorsiening vir drie medium digtheid residensiële persele met 'n totaal van 68 groepbehuisingseenhede wat daarop ontwikkel kan word.. Die 48 dubbeleenhede wat op twee van die persele voorgestel word, is daarop gemik om 'n breër marksegment te bedien wat ook kleiner, meer bekostigbare eenhede insluit waarvoor daar nie in Uitbreidings 1 en 2 voorsiening gemaak word nie.

Die derde groepbehuisingsperseel wat op 'n platter gedeelte voorgestel word, sal aangewend word vir losstaande enkelvlak eenhede om in ouer mense se behoefte te voorsien.

4.2.2.6.1.3.2 Hierargie van Stedelike Aktiwiteitsnodusse.

Hierdie doelstelling het nie enige relevansie tot die voorgestelde ontwikkeling nie.

4.2.2.6.1.3.3 Identifikasie van strategies geleë vakante grond vir behoefte aan nuwe ontwikkeling.

Strategies geleë grondeenhede binne die Stedelike Rand van alle dorpsgebiede wat deur die George R.O.R gedek word en vir ontwikkeling geskik is, moet geïntifiseer word. Dit moet daarop gemik wees om sosiaal geïntegreerde en volhoubare stedelike ontwikkeling te bevorder.

Met die uitsondering van die drie luukse landgoedere in die onmiddellike omgewing van die onderhawige terrein, is daar nouliks enige vakante grond in Heroldsbaai Laer en Heroldsbaai Hoogte

beskikbaar wat vir ontwikkeling aangewend kan word. Daarbenewens het Heroldsbaai ook 'n eiesoortige vakansie/aftreekarakter met baie inwoners wat nie permanent daar woonagtig is om sosiale integrasie te bevorder nie.

4.2.2.6.1.3.4 Verdigting van Stedelike gebiede.

Om onderbenutting van grond teen te werk en lewering van dienste en fasiliteite aan huishoudings meer koste-effektief te maak, moet 'n teiken vir stedelike verdigting gestel word.

Die marksegment wat deur die voorgestelde residensiële ontwikkeling bedien sal word se digtheid stem ooreen met die ontwikkeling wat in Uitbreiding 1 en 2 plaasgevind het. Soos reeds bespreek en vermeld in Grip Realty se verslag, is slegs 11% van die erwe in hierdie twee woonbuurtes nog vakant met nouliks enigeen wat in die mark is. Daarbenewens is daar ook nie enige ander vakante ruimte binne die huidige 'Stedelike Rand' waar verdere verdigting kan plaasvind nie. Derhalwe oorskrei die vraag aan diesulke erwe die aanbod wat 'n negatiewe invloed op die beskikbaarheid van erwe in hierdie marksegment en derhalwe erfpryse het.

Die verdigting wat deur die L.R.O.R voorgestel word vir Heroldsbaaihoogte het betrekking op invulling en toegewysde vestigingsareas en ontwikkelingsparameters waarop ooreengekom is. Soos egter reeds vermeld, is daar nie sodanige areas binne die 'Stedelike Rand' nie. Die onderhawige terrein vorm trouens die enigste area waar sinvolle invulling tussen Oubaai/The

Brink/Breakwater Bay en Heroldsbaaihoogte kan plaasvind wat 'n ooreenkoms met die plaaslike owerheid verg. Sodanige samesprekings is alreeds met die Munisipaliteit, Departement van Omgewingsake en Ontwikkelings Beplanning asook die Departement van Landbou gevoer ter insluiting van die onderhawige terrein by die Stedelike Rand.

4.2.2.6.1.4 Beveiliging van die omgewing se intergriteit en bates.

Die ryke en diverse natuurlike kapitaal van die omgewing is sensitief en kwesbaar. Gevolglik moet die voortgesette funksionering van eko-sisteemdienste verseker word asook dat klimaatsverandering ernstig opgeneem word sodat Stedelike en Landelike areas volhoubaar ontwikkel en erfenisbronne beskerm word.

Dit word in die vooruitsig gestel om die ondernemings by die voorgestelde buurtsentrum se kragtoevoer met sonkrag aan te vul. Die wooneenhede sal van sonverhitting voorsien word met gasverwarming as bystand. Daarbenewens sal elke wooneenheid ook voorsien word van 'n wateropgaartenk. Behandelde rioolwater sal vir besproeiing op die resterende plaasgedeelte van die eiendom aangewend word.

4.2.2.6.1.5 Bevordering van die landelike karakter en lewenswyse.

Die natuurskone bates wat die toerisme-industrie onderlê, moet as volg beskerm word:

4.2.2.6.1.5.1 Bestuur van alle aspekte van die Munisipaliteit se landelike gebiede op 'n manier wat die natuur respekteer en die funksionering van ekosisteemdienste steun.

Soos bespreek in par. 1.4 hierbo word hierdie doelstellings onderskraag.

4.2.2.6.1.5.2 Areas wat bewaringswaardig is, moet so ver moontlik gekonsolideer word.

Die voorgename rehabilitasie van die vallei met inheemse struikwoud sal 'n fisiese eenheid vorm met dié op die aangrensende Oubaaiperseel en sodoende waarde toevoeg tot hierdie doelstelling.

4.2.2.6.1.5.3 Die hele landelike gebied moet bestuur word om ekosisteedienste volhoubaar te maak.

Sien par. 4.2.2.6.1.4.

4.2.2.6.1.5.4 Konsolidasie, uitbreiding en skakeling van amptelik beskermde gebiede.

Die onderhawige terrein grens nie aan 'n formeel verklaarde beskermde gebied nie. Die potensieel beskermbare gedeelte op die resterende gedeelte sal nietemin die nodige beskerming geniet.

4.2.2.6.1.5.5 Ondersteuning van Kaapse Natuurbewaring se rentmeesterskap program ter beskerming van krities biodiversiteitsareas.

Die voorkoms van struikwoud op 204/7 is van beperkte omvang en derhalwe is dit onwaarskynlik dat Natuurbewaring rentmeesterskap daarvan sal aanvaar. Die eienaar is egter van voorneme om die area op sy eie koste te rehabiliteer en in stand te hou waarmee trouens reeds begin is.

4.2.2.6.1.5.6 Bestuur van Stedelike en Landelike grondgebruike om te verseker dat landskappe wat krities biodiversiteitsareas verbind, funksioneer as ekologiese korridors (soos byvoorbeeld langs die kus en rivier).

Die inheemse bos op die aangrensende resterende 204/7 grens aan die Gwaiingrivier. Laasgenoemde is egter erg besmet met wattelbome, maar dié wat

op 204/7 voorkom, sal uitgeroei word.

In Heroldsbaai is die Eden Coastal Conservancy gestig om bewaring langs die kuslyn te bevorder, maar hierdie instansie is tans dormant. Sou dit weer herlewe en ook uitgebrei word om die Gwaiingrivier in te sluit, sal die eienaar van 204/7 daarby wil aansluit.

4.2.2.6.1.5.7 Beveiliging van die boerdery- en bosbougebiede as produktiewe landskappe wat net so waardevol soos stedelike grond is.

Soos bespreek in par. 4.2.2.6.1.3.1, is dit juis die voorgestelde ontwikkeling wat dit vir die eienaar van 204/7 in staat sal stel om die hoë potensiaal gedeelte van hierdie eiendom vir landbou te bewaar en uit te bou.

4.2.2.6.1.5.8 Handhawing van 'n duidelike "groen" rand rondom nedersettings, klein en groot, in munisipale gebied.

Tans is die stedelike gebied alhier gefragmenteerd sonder 'n definitiewe "groen" omlýnde rand wat 'n gekonsolideerde gebied insluit. Die voorgestelde ontwikkeling verbind hierdie losstaande dele om 'n eenheid te vorm waarvolgens 'n definitiewe grens daaromheen bepaal kan word.

4.2.2.6.1.5.9 Beperking op nuwe kus-, rivier- of binnelandse residensiële ontwikkeling wat nie met bestaande ontwikkeling geïntegreerd is nie.

Soos reeds vermeld, sal die voorgestelde ontwikkeling bestaande losstaande residensiële nodusse aan mekaar verbind en derhalwe 'n geïntegreerde deel daarvan vorm.

Hierdie bepaling ten opsigte van binnelandse residensiële ontwikkeling is opgelê met die verstandhouding dat die Gidsplanwysiging waarvolgens sowat 50% van 204/7 vir dorpsontwikkeling bestem is, reeds voldoende ruimte sou bied om daarvoor voorsiening te maak. Weens die insinking in die ekonomie is hierdie ontwikkeling egter nie geïmplementeer nie. Volgens die huidige voorstel word nou sowat 60% van hierdie toegewysde area betrek terwyl die res as deel van die resterende gedeelte vir landbou aangewend word. Dit behoort nietemin die druk op verdere ontwikkeling kuslangs te verlig.

4.2.2.7 TITELAKTE.

Ofskoon die titelakte nie 'n beplanningsriglyn is nie, is dit 'n statutêre dokument wat eweneens 'n belangrike invloed op die grondgebruikspatroon van 'n grondeenheid het. Volgens meegaande Transportbesorgingsertifikaat is vier serwitute in Transportakte T38436/2017 vervat wat opgehef staan te word. Hierdie serwitute, wat volledig hieronder uiteengesit word, het almal betrekking op reg-van-weg toegange wat reeds relevansie verloor het met die herbelyning van DR1590 en die bou van die toegangpad na Oubaai/ The Brink/ Breakwater Bay al langs die suidelike grens van 204/7:

4.2.2.7.1 B. SUBJECT FURTHER to the terms of the servitude referred to in the endorsement dated 18 January 1946 on the said Deed of Transfer No. T3822/1918, namely:

“By Trf No.364 dated 18 January 1946 the ownwe of the property thereby transferred has been given a servitude Right of Away, 5.67 meters wide (marked XYZ on diagram thereto annexed) over remainder of the property conveyed hereby, as will more fully appear on reference to the said Transfer”.

4.2.2.7.2 C. SUBJECT FURTHER to the terms of the servitude referred to in the endorsement dated 2 September 1954 on said Deed of Transfer Number T3822/1918, namely:

“By Notarial deed No. 567/1954, the owner and her successors of Ptn 6 of the farms New Buffelsfontein measuring 13m5255 hectares, conveyed by Trf No. 14330/1954 is entitled to construct, use and maintain a 5.67 metre right of way in the fullest sense of the term “via” over the remainder held hereunder, as means of access to and egress from the public road, such right of way being marked by the brown line WXYA on diagram 1827/52 attached to deed of transfer No 14330/1954, as will more fully appear on reference to said notarial deed.

4.2.2.7.3 D.SUBJECT FURTHER to the term of the servitude referred to in the endorsement dated 2 June 1967 on Deed of Transfer No. 6805/1955, namely:

“Kragtens Notariële Akte Nr. 315/1967 gedateer 3/10/66 is die restant van Lot 8 van die plaas New Buffelsfontein groot 65.3945 hektaar gehou onder para 1 hierin onderhewig aan ‘n serwituur pad 9.45 meters wyd, soos aangedui op Serv. Kaart Nr 916/65 daaraan geheg, deur die gebroke swart lyne x.y. &Y’B. synde die middellyn en suidwestelike grens van gesegde serwituut pad om aansluiting te vind aan en met ‘n sekere serwituut pad gemerk op gesegde Serv. Kaart deur die gebroke swart lyne B.D.E.G.F.G.H.h.j.J.P.p.m ten gunste van die restant van New Buffelsfontein Coast Nr. 1 groot 23.1266 hektaar (para 2) gehou onder Transportakte hede geregistreer No. 11645/67. Soos meer volledig sal blyk uitgesegde Notariële Akte.”

4.2.2.7.4 SUBJECT FURTHER to the terms of the servitude referred to in the endorsement dated 22 June 1959 on said Deed of Transfer No. 6805/1955, which endorsement reads as follows:

“Para 1 voorwaarde

Kragtens notariële akte Nr 324 gedateer 26.5.1959 is die restant van Lot B van die plaas New Buffelsfontein groot 65.3945 hektaar onderhewig aan ‘n reg van oorpad 9.45 meters wyd. Die middellyn waarvan aangetoon word deur die stippellyn x.. en die Suidwestelike grens waarvan aangetoon word deur groot 46.2878 hektaar, gehou deur Akte van Transport Nr 8109/1959, soos meer volledig sal blyk uit gesegde Notariële Akte.”

Geeneen van hierdie serwitute plaas egter ‘n beletsel op die voorgestelde ontwikkeling wat nie aan die hand van titelopheffings, waarvoor hierdie aansoek voorsiening maak, hanteer kan word nie,

4.2.3 KARAKTER VAN DIE OMGEWING.

In hierdie afdeling word die versoenbaarheid van die voorgestelde grondgebruiksverandering met die grondgebruik in die omgewing geëvalueer. Hierdie aspek word bespreek deur eerstens die impak op die onmiddellike omgewing te bepaal, maar oorweging word ook geskenk aan die streekskarakter van die gebied.

4.2.3.1 Onmiddellike Omgewing.

Vooraf konsultasies is met Oubaai, The Brink/ Breakwater Bay, die Belastingbetalersvereniging en die aangrensende plaaseienaars gevoer. Die doel daarvan was om alle direkte belangegroepes van die voorgenome ontwikkeling in te lig en op hoogte te bring met fasette daarvan wat hulle mag beïnvloed. Versoekes is ook gerig om insette te lewer wat geakkommodeer kon word. Al hierdie konsultasies het konstruktiewe resultate opgelewer en ‘n platform geskep waarvolgens verseker kan word dat die voorgestelde ontwikkeling komplementêr ten opsigte van al die omliggende grondgebruikers sal wees.

Direk oos van die onderhawige terrein is die Oubaai Gholflandgoed. Die gebruik aldaar wat aan die voorgestelde ontwikkelingsterrein grens, is die dienstoegang en kontrolepunt met

sekuriteitsbeheerkamer, gasstoor, 11kV sub-stasie, parking, gesondheidsentrum met restaurant, gymnasium, gholfakademie, muurbalbaan en swembad. Verder af langs die grens is die dryfbaan en die 66kV sub-stasie wat toegang via 204/7 kry. Die riooluitvalwerke van Oubaai is sowat 170m laer af en grens nie aan die ontwikkelingsterrein nie. Die gebruike wat daar voorkom, kan dus in geen opsig nadelig geraak word deur die voorgestelde ontwikkeling en andersom nie.

The Brink/ Breakwater Bay wat aan die suid-oostekant geleë is, word deur 'n 25m wye pad en 50m wye draaisirkel van die voorgestelde ontwikkeling geskei. Daarbenewens is die naaste woonerwe aldaar sowat 160m vanaf die ontwikkelingsterrein. Gevolglik behoort dit ook nie in enige opsig daardeur nadelig geaffekteer te word nie. Tydens samesprekings met verteenwoordigers van al drie die landgoedere waarna hierbo verwys word, was die enigste aspek waaroor duidelikheid verlang is, die standaard van die voorgestelde behuising wat direk langs die hooftoegangspad geleë sal wees. Die skematiese voorlegging van die argitektoniese styl wat gevolg sal word, het hierdie bekommernis besweer. Dieselfde bekommernis is geopper deur die Belastingbetalersvereniging, as verteenwoordigers van onder andere Uitbreidings 1 en 2, wat oorkant die toegangspad geleë is. Ofskoon die ontwikkeling nie in die prysklas van die eksklusiewe landgoedere sal wees nie, sal dit steeds van hoë standaard wees en verder waarde tot die omgewing toevoeg soos geïllustreer in **Bylaag 13**.

Direk aan die oorkant van die toegangspad, met ander woorde aan die suidekant daarvan, is ook die skadunetbedekte kwekery op Plaas 331. Dit word nie voorsien dat die kwekery in enige opsig geaffekteer kan word nie. Betreffende die arbeidershuise wat slegs enkele meters vanaf die pad is, is die ontwikkelaar bereid om op die sygaardjie 'n gelandskappeerde skermwal aan te bring om die addisionele verkeersgeraas en steurnis wat deur die voorgestelde ontwikkeling gegenerer sal word, te beperk.

Aan die westekant grens die terrein vir sowat 60m aan Plaas 204/57. Dit is egter net 'n baie smal strokie grond wat tussen die voorgestelde buurtsentrumperseel en DR1590 geleë is. Die ontwikkelaar het reeds voelers na die eienaar van hierdie plaas uitgesteek om die betrokke gedeelte te huur of aan te koop en met sy plaas op die resterende gedeelte te konsolideer. Dit is daarop gemik om die betrokke gedeelte te landskappeer of om weiding te vestig sodat beeste daar kan wei ter wille van die plaastema waarna die ontwikkeling poog om mee geïdentifiseer te word.

Die beesboerdery op die resterende gedeelte van 204/7 sal komplimentêr wees tot die landelike karakter wat met die ontwikkeling nagestreef word. Die ontwikkeling sal insgelyks komplimentêr tot die boerdery wees, aangesien dit nie alleen groter veiligheid aan die plaasbewoners sal bied nie, maar ook groter sekuriteit sal verleen aan beeste op 'n groot deel van die plaas wat vanaf die ontwikkeling 'onder oog' sal wees.

Betreffende die invloed wat die voorgestelde ontwikkeling op Heroldsbaai Laer kan hê, ofskoon dit nie in die onmiddellike omgewing daarvan is nie, word die seisoenale 'oorbesetting' van die strandgebied en parkeerruimtes as 'n faktor geïdentifiseer. Soos dan ook uitgewys deur die Belastingbetalersvereniging. Die ontwikkelingsvoorstel maak gevolglik voorsiening vir 'n kommersiële buurtsentrum waar addisionele parkering voorsien sal word vir besoekers en inwoners van Oubaai/ Breakwater Bay/ The Brink/ Uitbreidings 1 en 2 om vandaar met 'n pendeldiens die strandgebied te besoek.

4.2.3.2 Streekskarakter.

Hierdie afdeling het betrekking op die versoenbaarheid al dan nie van die voorgestelde sowel as ander soortgelyke ontwikkelingsvoorstelle ten opsigte van karakter van die groter George gebied en die Tuinroete in die algemeen.

Residensiële landgoedere word in Plettenbergbaai, Knysna,

Sedgefield, George en Mosselbaai ontwikkel. Baie van hierdie landgoedere word met gholfbane geassosieer wat soms geleë is in gebiede wat van ekologies sensitiewe belang is. Weens waterskaarste wat met klimaatsverandering verband hou, het daar stelselmatig 'n weerstand teen hierdie tipe van ontwikkeling ingetree. Dit het dan ook aanleiding gegee tot die samestelling van 'n Riglyndokument vir die ontwikkeling van Gholfbane en Polovelde.

Die voorgestelde ontwikkeling word nie met 'n gholfbaan geassosieer nie en sal ook nie plaasvind op 'n gebied wat ekologies sensitief is nie. Sowat die helfte van die terrein is trouens met wattelbome besmet, terwyl die res met kikuyugras begroei is. 'n Belangrike aspek wat verkeerd geïnterpreteer word ten opsigte van die teenstand teen hierdie tipe van ontwikkeling in die pers en op televisie is beplanningsaspekte. Te veel van hierdie ontwikkelingsvoorstelle het betrekking op grond wat geleë is in gebiede wat in terme van gesonde beplanningsbeleid nie vir enige vorm van ontwikkeling oorweeg behoort te word nie. Daar is gevolglik gebiede langs die kus wat onaangeraak gelaat moet word, aangesien dit as groen longe, ongerepte kuslyn, oopruimtes en landbougrond vir toekomstige generasies behoue behoort te bly. Daarenteen is daar ander gebiede wat nie aan vermeldde sensitiwiteite onderhewig is nie en waar die behoefte van 'n groeiende bevolking bevredig kan word. In sommige gevalle het dit eerder 'n verbetering van die omgewing tot gevolg.

In die geval van die voorgestelde ontwikkeling is geeneen van die negatiewe elemente teenwoordig nie en sal dit eerder bydra tot 'n verbetering van die omgewing deur die rehabilitasie van 'n inheemse plantgemeenskap op die resterende gedeelte en uitbouing van landbou op die res van die eiendom.

4.2.4 POTENSIAAL VAN EIENDOM.

4.2.4.1 Landbou.

Volgens meegaande 'Grondopname en Potensiaalbeplanning' van die Plaas Buffelsfontein 204, Gedeelte 7' deur T. A. Robertson, **gemerk**

Bylaag 15, kom die grond met hoë potensiaal vir veral weidingsgewasse op die noordelike helfte van die plaas voor. Die gebrekkige beskikbaarheid aan besproeiingswater word egter as 'n beperkende faktor beskou. Die suidelike gedeelte van die plaas, waarvan die voorgestelde ontwikkelingsterrein deel vorm, se landboupotensiaal is egter oor die algemeen heelwat laer vir weidingsgewasse. Tussenin kom daar nietemin klein geïsoleerde gedeeltes voor met hoë potensiaal.

Hierdie evaluering deur T.A. Robertson ten opsigte van watter dele van die plaas 'n hoë en watter 'n lae potensiaal het, korilleer trouens met wat in die praktyk ervaar word ten opsigte van die kwaliteit van weiding op verskillende plekke op die plaas.

Volgens Mnr. Chris Rabie van die Departement van Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning, was die gedeelte van die plaas wat volgens die Gidsplanwysiging van 2005 uit landbou onttrek en vir dorpsontwikkeling bestem is, gebaseer op vermelde bevindinge ten opsigte van die landboupotensiaal op die verskillende dele van die plaas. Daarvolgens is die suidelike deel met 'n laer potensiaal vir toekomstige ontwikkeling geïdentifiseer.

Die behoud van die noordelike gedeelte van die plaas met 'n hoë potensiaal vir landbou sal meebring dat die beperkte besproeiingswater wat beskikbaar is, soos uitgewys in T.A. Roberson se verslag, daar meer effektief aangewend kan word om produksie te optimaliseer. Tans word kosbare besproeiingswater egter aangewend ook op die gedeelte wat by hierdie aansoek betrokke is, maar wat 'n lae landboupotensiaal het. Derhalwe behoort die gebruik daarvan vir ontwikkelingsdoeleindes nie 'n wesentlike invloed te hê op die produksievermoë van die plaas nie.

4.2.4.2 Bewaring.

Plaas 204/7 word intensief vir weidingsdoeleindes aangewend, maar bykans die helfte daarvan is met indringerbome begroei. Die grootste

konsentrasie van hierdie indringers kom voor in die vallei aan die noordoostekant van die eiendom. Onder in die vallei, omring deur indringers, kom daar egter 'n versameling inheemse struikwoud voor wat bewaringswaardig is.

Ofskoon hierdie kolletjie inheemse plantegroei nie deel van die voorgestelde ontwikkelingsterrein uitmaak nie, maar op die restende plaasgedeelte voorkom, het die eienaar alreeds met 'n rehabilitasieproses begin deur die uitheemse bome selektief te verwyder. By implementering van die voorgestelde ontwikkeling sal inheemse bome en struie nie net op die oopruimtes nie, maar ook op die erwe ter verfraaiing daarvan aangeplant word.

4.2.4.3 Dorpsontwikkeling.

Soos bespreek in par. 4.1.1.1 is daar 'n wesenlike behoefte aan konvensionele woonerwe en medium- hoëdigtheid wooneenhede wat nie die duur eksklusiewe nie, maar wel die breë behuisingsegment van die eiendomsmark bedien. Dit geld des te meer vir diesulke erwe waar daar ook sekuriteitsbeheer is, aangesien daar nêrens in Heroldsbaai daarvoor voorsiening gemaak word nie.

In Heroldsbaai Laer is daar 'n winkel met 'n beperkte verskeidenheid van produkte wat slegs normale besigheidsure oop is, terwyl daar 'n restaurant by Duttons Cove is. Daar is egter nêrens plek binne die Stedelike Rand vir die vestiging van 'n kommersiële buurtsentrum met optimale toeganklikheid waar voorsiening gemaak kan word vir 'n breër spektrum van die inwoners en besoekers se alledaagse behoeftes nie. Dit geld ook vir 'n maklik toeganklike parkeerarea vir 'n pendeldiens na die strandgebied. Derhalwe het die onderhawige terrein 'n hoë potensiaal vir dorpsontwikkeling met 'n gebalanseerde grondgebruikspatroon wat fasiliteite waaraan daar 'n wesenlike behoefte is, sal ontsluit.

Nêrens binne die bestaande Stedelike Rand is daar toereikende ruimte beskikbaar waar enigeen van hierdie gebruike/fasiliteite

geakkommodeer kan word nie. Soos reeds bespreek, kan die aanwending van die onderhawige terrein vir die ontwikkeling wat nou voorgestel word nie as stedelike uitbreiding beskou word nie, maar veel eerder as 'n sinvolle proses van invulling en afronding van die Stedelike Rand sonder dat dit ten koste van landbou of sensitiewe natuurgebiede sal wees en insgelyks bepaalde behoeftes bevredig.

4.2.5 TOEGANKLIKHEID.

Die residensiële komponent van die voorgestelde ontwikkeling sal toegang kry via die bestaande ingang vanaf die draaisirkel vanwaar Oubaai, en The Brink/ Breakwater Bay ook toegang geniet. Die betrokke toegangspad na vermelde landgoedere vanaf die DR1590 vorm tans nog deel van 204/7 wat volgens hierdie aansoek as 'n publieke pad voorgestel word. Die vier ingange tot hierdie draaisirkel vorm 90° segmente wat tot gevolg het dat dit veilige en effektiewe verkeersvloei verseker.

Die voorgestelde kommersiële buurtsentrum op Gedeelte 106 sal toegang verkry vanaf 'n bestaande gekonstrueerde toegang vanaf die Oubaaipad wat regoor die kwekery- op Plaas 331 se toegang is. Hierdie toegang is sowat 70m oos vanaf die DR1590 aansluiting.

Volgens die Verkeersimpakstudie deur Element Raadgewende Ingenieurs, gemerk **Bylaag 18**, sal die voorgestelde buurtsentrum geen wesenlike invloed op die bestaande verkeersaansluiting hê nie.

4.2.6 DIENSTE.

4.2.6.1 Water.

Volgens 'n Diensteverlag deur Element Raadgewende Ingenieurs, gedateer November 2018, is die gemiddelde jaarlikse daaglikse vraag na water vir die voorgestelde ontwikkeling 127kl/dag. Die terrein word reeds bedien deur 'n 200mm uPVC grootmaatwaterlyn langs die Oubaaitoegangspad wat oor 204/7 loop. Siviele Tegniese Dienste het skriftelik bevestig dat die grootmaatwatertoevoer toereikend is.

4.2.6.2 Riool.

Die gemiddelde Droëweerrioolvloei vir die voorgestelde ontwikkeling is 114kl/dag.

Die bestaande 160mm uPVC gravitasielyn is beskikbaar by die mees suid-westelike punt van die ontwikkelingsterrein aan die noordekant van Heroldsbaai Hoogte. Hierdie lyn het egter nie spaarkapasiteit nie, terwyl Heroldsbaai se bestaande uitvalwerke ook nie die nodige kapasiteit het om die voorgestelde ontwikkeling se uitvloei te hanteer nie.

Gevolgtik sal 'n Klaareenheid vir behandeling van rioolafval aan die noord-oostekant van die voorgestelde ontwikkeling op Restant 204/7 geïnstalleer word. Die stelsel sal bestaan uit 'n primêre besinktenk met 'n sekondêre 'BIOROCIC' syferfilter. Die behandelde uitvloei sal in dermate van 'n helder en reuklose standaard wees dat dit vir besproeiing op die landgoed en weiding op die resterende gedeelte van 204/7 aangewend kan word.

4.2.6.3 Vullisverwydering.

'n Fasiliteit vir die versameling van huisafval sal by die ingang tot die voorgestelde ontwikkeling ingerig word. 'n Formele ooreenkoms sal met die Munisipaliteit gesluit word vir die verwydering daarvan.

4.2.6.4 Stormwater.

'n Ingenieursontwerpte stormwaterstelsel sal geïnstalleer word om effektiewe dreinerings van die terrein te fasiliteer.

4.2.6.5 Elektrisiteit.

In meegaande diensteverslag gemerk **Bylaag 16**, deur BDE Raadgewende Elektriese Ingenieurs, gedateer 27 November 2018, word 'n bondige uiteensetting gegee van die kragtoevoer aan en verspreiding daarvan in die voorgestelde ontwikkeling.

Daarvolgens sal die verwagte vraag vir die voorgestelde ontwikkeling in die orde van 718kVA wees wat vanaf die bestaande medium stroomspanningsnetwork verkry kan word.

Die ontwikkeling fasiliteer die noodsaaklike opgraderings van die

bestaande netwerk wat Heroldsbaai bedien, soos bespreek in die verslag.

Danksy verskeie mitigerende maatreëls sal die ontwikkeling 'n minimale omgewingsimpak hê. Die omgewingsbestuursplan vir die ontwikkeling sal 'n integrale deel vorm van die spesifikasies en vereistes vir die elektriese konstruksiewerk.

4.2.7 KONSTRUKSIEFASE.

Die voorgestelde ontwikkeling sal in fase geïmplementeer word. Hierdie fases sal op die finale onderverdelingsplan aangetoon word nadat die mark getoets is. Dit word nietemin beoog om die ontwikkeling tot op die finale fase self te implementeer. Daardeur word enersyds, voorkom dat erwe onbepaald vakant bly en andersyds bevorder dit spoediger verkope in welke geval die tydsduurte van die implementeringsfases verkort word.

4.2.8 VORM VAN UITLEG (PLAN NO. HBC/204-1)

4.2.8.1 Inherente Eienskappe van Terrein.

Die vorm en topografie van die voorgestelde ontwikkelingsterrein het die grondgebruiks- en ontwikkelingspatroon in die volgende opsigte gedikteer:

4.2.8.1.1 Grondgebruike:

4.2.8.1.1.1 Enkelwoon.

Die gemiddelde grootte van die voorgestelde 102 enkelwoonerwe is in die orde van 882m² met 'n minimum van ±733m² en 'n maksimum van ±1020m² (uitgesluit Gedeelte 65 met oorspronklike plaasopstal wat gerestoureer sal word). Hierdie grootte is beïnvloed deur die topografie waar dié wat op 'n relatief steil area voorgestel word se mates aangepas is om vir sny en vul voorsiening te maak. Daarbenewens het die gebruik van panstele ook tot 'n relatief hoë gemiddelde grootte bygedra.

Voorts is die erwe in voorkeurposisies aan weerskante van

die heuwel, soos byvoorbeeld dié wat 'n suidwaartse uitsig vanaf die heuwel oor die see bied. (Gedeeltes 1 – 6 en 84 – 87) en noordwaarts (Gedeeltes 13 – 23) oor die dam en groen weidings met die Outeniquaberge as 'n uitsig se oppervlakte groter as die ander erwe.

4.2.8.1.1.2 Groepbehuising.

Drie groepsbehuisingspersele, nl. Gedeeltes 103 – 104, word voorgestel met gemiddelde groottes van ± 0.63 ha, 1.7ha en 1.2ha onderskeidelik. Op gedeeltes 103 en 104 word onderskeidelik 16 en 32 groepbehuisingseenhede twee-twee langs mekaar voorgestel met digtheid van 25.8 en 18.4 eenhede per hektaar. Die eenhede op Gedeelte 103 sal dubbelverdieping wees en 'n noordoostelike uitsig oor Oubaai se gholfdryfbaan hê, terwyl dié op Gedeelte 104 met see-uitsig 'n gesplete vlak sal hê. Die topografie en prominensie van die heuwel aldaar het die ontwerp van hierdie eenhede gedikteer – sien **Bylaag 13** vir argitektoniese voorstel. Hierdie ontwerp is daarop gemik om saam te vloei met die vorm van die heuwel in plaas daarvan om prominensie daaraan te verleen. Dit dien vermeld te word dat tussen eenhede b3/b4 en b5/b6 aan die bokant en b27/b28 en b29/b30 aan die onderkant van die helling daar 'n klein geïsoleerde gedeeltetjie van die terrein voorkom wat ietwat steiler as 1:4 is, maar waarop geen strukture voorgestel word nie, aangesien dit deel sal vorm van die gelandskappeerde tuine tussen die eenhede.

Die derde groepbehuisingsperseel aan die noordelike voethang van die heuwel waar die algemene helling baie egalig is, word 20 enkelvlak losstaande groepbehuisingseenhede voorgestel teen 'n digtheid van 16 eenhede per hektaar. Hierdie eenhede is gemik op die aftreemark.

4.2.8.1.1.3 Kommersiële Buurtsentrum.

Die voorgestelde kommersiële buurtsentrum op Gedeelte 106 met 'n oppervlak van ±0.96ha is ruim genoeg om in die langtermyn behoeftes van Heroldsbaai te voorsien, ofskoon die sny en vul teen die helling aldaar weliswaar ruimtelike uitdagings bied. Hierdie perseel bied ruimte om voorsiening te maak vir 'n winkel asook 'n supermark, restaurant en diensstasie as vergunningsgebruike. Daarbenewens sal die behoefte aan beperkte kantoorruimte met raadskamers by diegene in die omliggende landgoedere wat tans verplig is om hul kantore vanaf hul huise te bedryf in die voorgestelde 300m² kantoorblok geakkommodeer kan word.

Dit word beoog om nie die diensstasie aan 'n bepaalde handelsmerk met 'n kommersiële logo te koppel nie, maar dit privaat te hou om te verseker dat die ontwerp, voorkoms en afwerking daarvan met Heroldsbaai se landelike karakter versoenbaar sal wees en sodoende nie die pleksgevoel versteur nie – sien **Bylaag 13**.

Hierdie diensstasie sal aan die voorkant van die perseel ontwikkel word vanwaar dit die beste blootstelling en toeganklikheid sal geniet. Parkering vir die pendeldiens na die strandgebied sal ook hier voorsien word.

Waar hierdie buurtsentrumperseel aan die voorgestelde interne 15m straat grens, sal 'n beheerde toegang wees waardeur inwoners met hul gholfkarre na die pendelparkeerarea kan ry of stap. Daarbenewens sal personeel wat op die landgoedere werksaam is vandaar na hul onderskeie werksplekke geneem kan word.

Die posisie waar die buurtsentrum voorgestel word, is sonder twyfel die enigste sinvolle lokaliteit vir sodanige fasiliteit ten opsigte van alternatiewe binne die Stedelike

Rand, waarvan daar trouens geen is nie, en selfs daarbuite, aangesien dit optimale toeganklikheid geniet ten opsigte van alle inwoners van Heroldsbaai. Daarbenewens is die ligging van hierdie grondgebruik ook sodanig dat dit nie in konflik met enige bestaande grondgebruik of gevestigde belangegroep sal wees nie.

4.2.8.1.1.4 Privaat Oopruimtes.

Die voorstel maak vir drie privaatoopruimtes voorsiening wat 'n totale area van nagenoeg 1.3ha, oftewel 7% van die ontwikkelingsterrein beslaan.

Gedeelte 107 met 'n area van ongeveer 0.7ha, is langs die groot plaasdam geleë en bied ruimte vir wandel en piekniekdoeleindes. Dit word egter voorgestel dat 'n notariële akte ten gunste van die Restant Plaas 204/7 daarop geregistreer word. Die doel daarvan is sodat die plaaseienaar dit vir weiding kan gebruik en om by te dra tot die bevordering van die landelike karakter van die ontwikkeling.

Die twee verbindings wat hierdie oopruimte met die voorgestelde 15m straat vorm is, enersyds daarop gemik om as stormwaterafvoer na die dam te dien en andersyds, voetgangertoegang daartoe te verleen. Langs die grense van al die erwe en straat wat aan hierdie oopruimte en die plaas grens, sal 'n sindelike perdeheining opgerig word om die beeste te beheer.

Op Gedeelte 108, waarvan die area nagenoeg 0.6ha is, kom 'n uitgraving voor wat in 'n retensiedam omskep sal word. Volgens beplanning sal die gesuiwerde rioolwater straatlangs en dan oor die klein oopruimtetjie, nl Gedeelte 109, gepomp word om via die oopruimtesstegie tussen Gedeeltes 21 en 22 in vermelde dam gestort te word. Die bestaande groot uitheemse bome wat daar voorkom, sal

geringbas word, maar behoue bly as broeiplek en tuiste vir voëls. Voorts sal hierdie dammetjie ook ingerig en aan die oewers beplant word om voëls te lok. Vandaar sal 'n oop stroom die water via 'n oopruimtesisteen wegvoer na die groot dam langs Gedeelte 107.

Gedeelte 109, wat slegs sowat 960m² groot is, se funksie benewens 'n roete vir die waterafvoerpyp en 'n 11kV kraglyn, is om te dien as voetgangerdeurgang en stormwaterafvoer vanaf die hoërliggende 10m cul-de-sac noord-ooswaarts na die ander cul-de-sac.

4.2.8.1.1.5 Privaatstaat.

Die voorgestelde privaatpad se totale area is ±3.2ha. Dit maak slegs sowat 16% van die ontwikkelingsarea uit wat dui op 'n ekonomiese uitleg. Die uitleg maak voorsiening vir die volgende hiërargie van strate

4.2.8.1.1.5.1 Primêre Verspreider/Versamelaar.

Die hooftoegang tot die voorgestelde ontwikkeling vanwaar dit aansluit by die Oubaai/ The Brink/ Breakwater Bay sirkel se wydte vernou vanaf sowat 26m tot 18m. Dit is te wyte aan die topografie aldaar wat verbandhou met uitgrawings wat destyds daar gedoen is om 'n praktiese toegangsroete tot die plaaseenheid te fasiliteer. Die aanvanklike groter wydte daarvan by die ingang bied ruimte vir voertuigstapelruimte, 'n sekuriteitsgebou/hek, gasstoor en vullisversamelplek.

Aan die end van hierdie straat wat as primêre verspreider dien van verkeer wat die voorgestelde ontwikkeling as bestemming het en versamelaar van verkeer wat daar gegenereer word, sal 'n draaisirkel voorsien word. Van hier af vind ander sekondêre strate daarby aansluiting.

Die konstruksie van die straataansluiting alhier sal ontwerp word om die 65 ton laebakvragmotor wat die 66kV transformator moet aflewer te kan akkommodeer.

4.2.8.1.1.5.2 Residensiële Toegangsversamelaar/verspreider (15m).

Die ontwikkelingsterrein se omvang en vorm daarvan leen dit tot die ontwerp van 'n effektiewe sirkelroete wat gladde en effektiewe verkeersvloei bevorder. Die seksie daarvan wat aan die bokant van Gedeeltes 1 – 6 en 104 voorgestel word, se belyning word gedikteer deur die heuwel aldaar. Hierdie belyning is daarop gemik om sover moontlik, veral op die hoogste gedeelte van die heuwel, die waterskeidingslyn te volg. Derhalwe kan ontwikkeling nou op laerliggende gedeeltes aan weerskante daarvan plaasvind ter mitigering van die potensiële visuele impak daarvan. In Cave Klapwyk & Ass se Visuele Impakstudie verslag word hierdie aspek verder toegelig.

Ofskoon die omvang van die voorgestelde ontwikkeling nie 'n 15m wye straatreserwe verg nie, maar slegs 13m, is die wydte van hierdie kategorie van straat aangepas om die munisipale en interne netwerk van 11kV en 66kV kraglyne te akkommodeer.

Daarbenewens verleen dit ook ruimtelikheid aan die voorgestelde ontwikkeling. Groot voertuie en plaasimplimente wat op die plaas gebruik word, sal van hierdie straat, wat as toegangserwituut ten gunste van Restant Plaas 204/7 geregistreer staan te word, gebruik maak.

Die addisionele wydte van hierdie straat bied ook ruimte vir paralelle parkering aan inwoners wat die oopruimte langs die dam as bestemming het.

4.2.8.1.1.5.3 Cul-de-Sac (10m).

Twee konvensionele cul-de-sac word voorgestel in plaas van 'n deurroete by Gedeelte 109 (oopruimte) ter wille van effektiewe beheer en vloei van verkeer.

4.2.8.1.1.6 Publieke Pad (25m).

Die bestaande hoof toegangsroete na Oubaai/ The Brink/ Breakwater Bay, wat ook Plaas 204/7 van toegang bedien, vorm steeds deel van lg. eiendom. In 2017 is die reserwe daarvan opgemeet en 'n diagram is daarvoor saamgestel met die doel om dit te onteien in welke geval vergoeding ter sprake was. Hierdie diagram vir die ter skepte Gedeelte 58 ('n gedeelte van Gedeelte 7) van die Plaas Buffelsfontein Nr. 204 is egter nooit deur die munisipaliteit geregistreer nie en derhalwe het onteiening en vergoeding ook nie plaasgevind nie. Volgens die huidige ontwikkelingsvoorstel word hierdie pad nou as 'n publieke straat voorgestel in welke geval die noodigheid van vergoedig verval.

Ofskoon hierdie straat 'n wye reserwe het, bied dit weens die ander landgoedere in die omgewing se dienste wat reeds daar aangelê is nie toereikende ruimte om ook die krities belangrike 11kV en veral 66kV munisipale kraglyne vanaf die 66kV substasie weswaarts na Heroldsbaai te versprei nie. Derhalwe die voorgestelde interne breër straatwydtes van die voorgestelde ontwikkeling om dit te akkommodeer.

5. OPSOMMING.

Op sterkte van die rasionalisasie wat in hierdie verslag gevolg word, blyk dit dat die Terreinbesonderede wat betrekking het op die voorgestelde ontwikkeling van die Plaas Buffelsfontein 204/7, soos aangetoon op Plan Nr. HDB/C/204-1, in alle opsigte voldoen aan die norms wat vir behoefte en wenslikheid gestel word in terme van alle relevante beplanningsdokumente. In velerlei opsigte sal dit 'n bate vir nie alleen Heroldsbaai wees nie, maar ook vir die Suid-Kaap as voorkeur aftree- en vakansiebestemming wat derhalwe met vertrouwe ondersteun kan word.

Nel & de Kock Stads- en Streekbeplanners

November 2018

Per: Deon Nel Pr. PIn A/520/1987