



Stads- en Streekbeplanners  
Town and Regional Planners

Yorkstraat 56 York Street | Posbus 1186/P.O. Box 1186 | George 6530 | Tel: (044) 874 5207 | Fax: (044) 8736354  
Cell: 082 569 2438 E-pos/E-mail: neldek@mweb.co.za

10 Junie 2020

Die Munisipale Bestuurder  
Posbus 19  
GEORGE  
6530  
Meneer

### **VIR AANDAG: ME. DELIA POWER**

#### **VOORGESTELDE KANSELLASIE EN REGISTRASIE VAN SERWITUTE, ONDERVERDELING, HERSONERING EN VERGUNNINGSGEBRUIKE OP GEDEELTE 7 (GEDEELTE VAN GED. 7) VAN PLAAS BUFFELSFONTEIN NR. 204, HEROLDS BAY COUNTRY ESTATE, GELEë IN DIE MUNISIPALITEIT EN ADMINISTRATIEWE DISTRIK VAN GEORGE.**

'n Aansoek om die inlywing van 'n gedeelte van Gedeelte 7 van die Plaas Buffelsfontein 204, Heroldsbaai, by die 'Stedelike Rand' en benutting daarvan vir die doeleindes van dorpsontwikkeling, gedateer November 2018, en opvolgskrywes gedateer 16 Januarie, 24 Januarie en 27 Januarie 2020, het betrekking.

Met die advertering van die B.A.R deur Sharples Environmental Services, is die beswaar geopper dat ofskoon ons aansoek in bovermelde verband geloods is voordat die gewysigde Munisipale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk gefinaliseer is, die onderhawige grondeenheid steeds nie by Stedelike Rand ingesluit is nie. Wat die beswaarmaker egter uit die oog verloor is dat die dokument waarna verwys word, die konsep M.R.O.R was, maar dat die finale M.R.O.R op p.141 wel daarvoor voorsiening maak dat kompakte verdere residensiële ontwikkeling goedgekeur sal word in gebiede waar die onderstaande behoeftes geadresseer word. Om te bepaal in welke mate die voorgestelde ontwikkeling aan hierdie behoeftes voldoen, soos vervat in die finale M.R.O.R, dien daar op die volgende gelet te word:

In diens van die Suid-Kaap sedert 1985 – Kususela ngo 1985 – Serving the South Cape since 1985  
Direkteur/Director: **G.A. (Deon) Nel Pr. Pin A/520/1987** BA(Stel), M(S&S)(Stell).

- **“a neighbourhood commercial and service centre”**

Die ontwikkelingsvoorstel maak voorsiening vir 'n 0.958ha grootte buurtsentrum waar daar diverse kommersiële fasiliteite en dienste voorsien sal word. Dit sluit onder andere in 'n restaurant, mini-mark met verwante lynwinkels, waaraan daar 'n behoefte in Heroldsbaai is, 300m<sup>2</sup> kantooruimte en 'n vulstasie met toereikende parkering.

Soos bespreek in die Beplanningsmotiveringsverslag word daar nie alleen nêrens in Heroldsbaai vir hierdie fasiliteite by 'n sentrale plek met goeie toeganklikheid voorsiening gemaak nie, maar is daar ook nêrens binne die bestaande 'Stedelike Rand' geskikte alternatiewe ruimte wat daarvoor aangewend kan word nie. 'n Belangrike oorweging in hierdie opsig is uiteraard blootstelling en optimale vrye toegang wat 'n buurtsentrum moet geniet om suksesvol te kan funksioneer. In die onderhawige geval is die voorgestelde toegang na hierdie sentrum geleë slegs sowat 78m vanaf DR1590 wat die hooftoegangsroete tot Heroldsbaai en sy grootste konsentrasie permanente inwoners is. Daarbenewens is dit ook geleë direk langs die enigste toegangsroete, Oubai Main Road, tot die drie enigste oorblywende woonbuurte in Heroldsbaai met vakante persele waar daar in die toekoms nog substansiële residensiële ontwikkeling kan plaasvind, nl. Oubai, The Brink en Breakwater Bay, terwyl Monate, Duttons Cove en veral Uitbreidings 1 & 2, waar daar slegs nog sowat 10% vakante persele is, ook primêr die noordelike toegang, nl. DR1590, gebruik. Selfs vir diegene wat Heroldsbaai Laer as bestemming het, is die gebruik van die noordelike toegang nie 'n ompad nie, terwyl 'n buurtsentrum aldaar nie 'n voorkeursoegangsroete vir vermelde inwoners op Heroldsbaai Hoogte sal wees nie.

- **“a Parking study, plan and contribution to adequate provision for the whole Herolds Bay settlement”**

Die aansoek en verslag kan slegs op die betrokke perseel en direkte omliggende area fokus. ' Parkeerstudie vir die hele Heroldsbaai dorp kan nie voor die voete van die ontwikkelaar gelê word nie. Vroeë gesprekke met die munisipaliteit het inderdaad aangedui dat 'n soortgelyke studie beplan word.

Die 'S.D.P' vir die Buurtsentrum maak nietemin wel ruim voorsiening vir besigheidsparkering sowel as 20 addisionele parkeerplekke om gebruik te word vir die doeleindes van 'n pendeldiens na die strandgebied, in lyn met vroeë gesprekke met die munisipaliteit. Ofskoon die bepaling van die M.R.O.R is dat 'n parkeerstudie in die verband gedoen word, word is die bedoeling nie hier dat dit deur die betrokke ontwikkelaar gedoen moet

word nie. Dit word nietemin voorgestel dat sodanige studie, indien deur die munisipaliteit vereis, wel as 'n goedkeuringsvoorwaarde opgelê word in welke geval die Munisipaliteit dan kan voorskryf aan watter parameters sodanige studie moet voldoen. Insette in hierdie verband sal verkry moet word vanaf verskillende munisipale dissiplines wat met die onderwerp gemoeid is. Dit moet verstaan word dat so 'n studie 'n redelike omvangryke oefening is. Die bevindinge van sodanige studie mag wees dat addisionele woonerwe wat aan die voorgestelde buurtsentrum grens, prysgegee sal moet word om die verlangde aantal parkeerplekke te kan voorsien. Die realiteit van hierdie benadering is dat daar wel addisionele ruimte beskikbaar gestel kan word, indien tegnies nodig, om aan die Munisipaliteit se vereistes in hierdie opsig te kan voldoen. Dit dien egter ter afsluiting weer beklemtoon te word dat hierdie 'n Heroldsbaai dorp probleem is wat reeds bestaan en nie noodwendig verband hou met die huidige aansoek nie.

- **“Alteration of traffic pressure on the settlement”**

Die verligting van verkeersdruk in Heroldsbaai hou ook verband met die resultate van 'n parkeerstudie, aangevul deur 'n verkeerstudie, waarna hierbo verwys word. Derhalwe behoort dit ook as 'n goedkeuringsvoorwaarde gehanteer te word.

- **“Improvement of public transport and non-motorised transport access to and facilities in the area”**

Die verbetering van publieke vervoer en nie-gemotoriseerde vervoer hou ook direk verband met die studies waarna hierbo verwys word. Derhalwe sal dit insgelyks as 'n allesomvattende studie gehanteer moet word om sinvolle en praktiese resultate te lewer.

- **“Improved services to Herolds Bay”**

Volgens aangehegte ongedateerde skrywe deur die Direkteur Elektrotegniese Dienste aan Nel & de Kock, word daarop gewys dat die kragvoorsiening aan Heroldsbaai tans heeltemal ontoereikend is en dat dit van strategiese belang is dat dit opgradeer word. Die probleem tans is dat die 66kV Sub-stasie wat nodig is om die vereiste kragtoevoer aan Heroldsbaai en landelike omgewing te lewer op Oubaai geleë is met geen alternatiewe toegang daarheen om die 66kV transformator af te lewer as oor die onderhawige terrein nie. Daarbenewens moet daar ook vanaf vermelde 66kV en 11kV substasie 'n 11kV lyn oor 204/7 na die 11kV

Substasie by Oubaai se ingang aangelê word. Voorts moet 66kV en 11kV lyne vanaf die 66kV Substasie na DR1590 aangelê word vanwaar dit suidwaarts na Heroldsbaai en noordwaarts krag na die landelike gebiede sal versprei. Om al hierdie kraglyne aan te lê moet serwitute oor 204/7 geregistreer word wat sou gepaardgaan met omgewingstudies en koste vir onteienings.

Na aanleiding van vermelde skrywe deur die Elektrotegniese Dienste is daar in die uitleg voorsiening gemaak vir 'n ±500m lange toegangspad na die 66kV Substasie waarvan die ryvlak ekstra versterk sal word deur die ontwikkelaar om 'n 65 ton laebedvragmotor met die transformator te kan dra vir aflewering van die transformator.

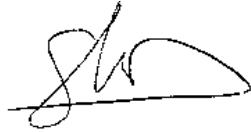
Daarbenewens maak die uitleg ook voorsiening vir 'n 11kV serwituut na die sub-stasie by Oubaai se ingang, terwyl die straatreserwes in die uitleg se wydtes spesiaal breër gemaak is om die aanlê van die 11kV en 66kV lyne na Dr1590 te fasiliteer. Hierdie opgradering van strategies noodsaaklike kraglewering aan Heroldsbaai sonder enige koste-implikasies vir die belastingbetaler lewer weliswaar 'n betekenisvolle bydrae tot die verbetering van dienste aan hierdie gemeenskap. Daarbenewens moet dit nie beskou word as motivering van die aansoek op sterkte van die beskikbaarheid van bestaande dienste nie, soos verkeerdelik aangevoer deur een van die beswaarmakers.

In die Departement van Omgewingsake en Ontwikkelings Beplanning se kommentaar van 15 Maart 2019, waarvolgens die aansoek ondersteun word, word dit uitgelig in welke mate die ontwikkelingsvoorstel aan die vereiste kriteria voldoen.

Dit word vertrou dat die inligting vervat in hierdie skrywe die mate waartoe die voorgestelde ontwikkeling voldoen aan al die behoeftes, soos uiteengesit in die finale M.R.O.R, die meriete van die aansoek bevredigend toelig. Sou die bevinding wees dat die studies waarna hierbo verwys word eers gedoen moet word alvorens 'n besluit oor die aansoek geneem kan word, word versoek dat daar so spoedig moontlik met ons in verbinding getree word om die parameters daarvoor te bespreek. Dit word nietemin vertrou dat die Raad wel 'n finale besluit oor die aansoek sal kan neem met die verstandhouding dat die implementering van 'n goedkeuring wat verleen sou word, onderhewig sal wees aan die voorwaarde dat voldoen word aan die vereistes wat uit die verlangde studies voortspruit. Om daaraan te voldoen, is wel haalbaar in die lig daarvan dat die terrein waar die parkeerverwantefasiliteite

voorsien moet word, nl. die Buurtsentrum, nie alleen 'n onverbeterlike ligging het nie, maar ook die ruimtelike potensiaal het om dit te akkommodeer, hetsy in sy huidige vorm of aan die hand van 'n gewysigde uitlegplan.

Die uwe

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DN', written over a horizontal line.

Nel & de Kock Stads- en Streekbeplanners  
Per: Deon Nel Pr. PIn A/520/1987