

SWARTLAND
RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERK
ADDENDUM G
SWARTLAND MINIMUM ERFGROOTTES



APRIL 2014



Deur CK Rumboll en Vennote

1. Inleiding

Ten einde onbeheerde stedelike uitbreiding te beperk en die optimale gebruik van grond, infrastruktuur en dienste binne die stedelike konteks te bevorder word die verdigting van stedelike gebiede binne die Swartland voorgestel met die inkorporering van 'n verdigting strategie as deel van die Swartland Ruimtelike Ontwikkelings Raamwerk, 2012-2017. Verdigting word sterk in die Wes-Kaap Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (WKPROR) aangemoedig om volhoubare nedersettings te bevorder.

Die WKPROR stel 'n gemiddelde digtheid van 25 wooneenhede per hektaar in stedelike areas voor, met die hoogste digtheid in die stedelike kern en 'n laer digtheid op die periferie van die dorpe. Die stedelike vorm staan bekend as die "cupcake" vorm. Alhoewel 25 wooneenhede per hektaar die voorgestelde norm is, is dit dikwels nie bereikbaar in die platteland nie vanweë kleiner historiese nedersettings waar ruimte deel uitmaak van die dorp se karakter. Behalwe vir die karakter van die dorpe wat beskerm moet word bestaan daar ook langtermyn beperkinge soos erfenis geboue, omgewingsbeperkings, en die behoefte van oopruimte sisteme wat die bereiking van die voorgestelde norm verhoed.

Die verdigtingstrategie is in elke dorp van toepassing gemaak met die relevante areas wat aangewys is vir verdigting asook die metodes wat in elk van die onderskeie dorpe gebruik kan word ten einde verdigting te bewerkstellig. Die verdigtingsproses moet te alle tye die bestaande beperking van die gebied in ag neem ingeslote vervoerinfrastruktuur, biodiversiteit, erfenis, oopruimtesones, vloedlyne en potensiële hulpbron beperkinge wat infrastruktuur kapasiteit tekorte kan insluit.

2. Minimum groottes van erwe

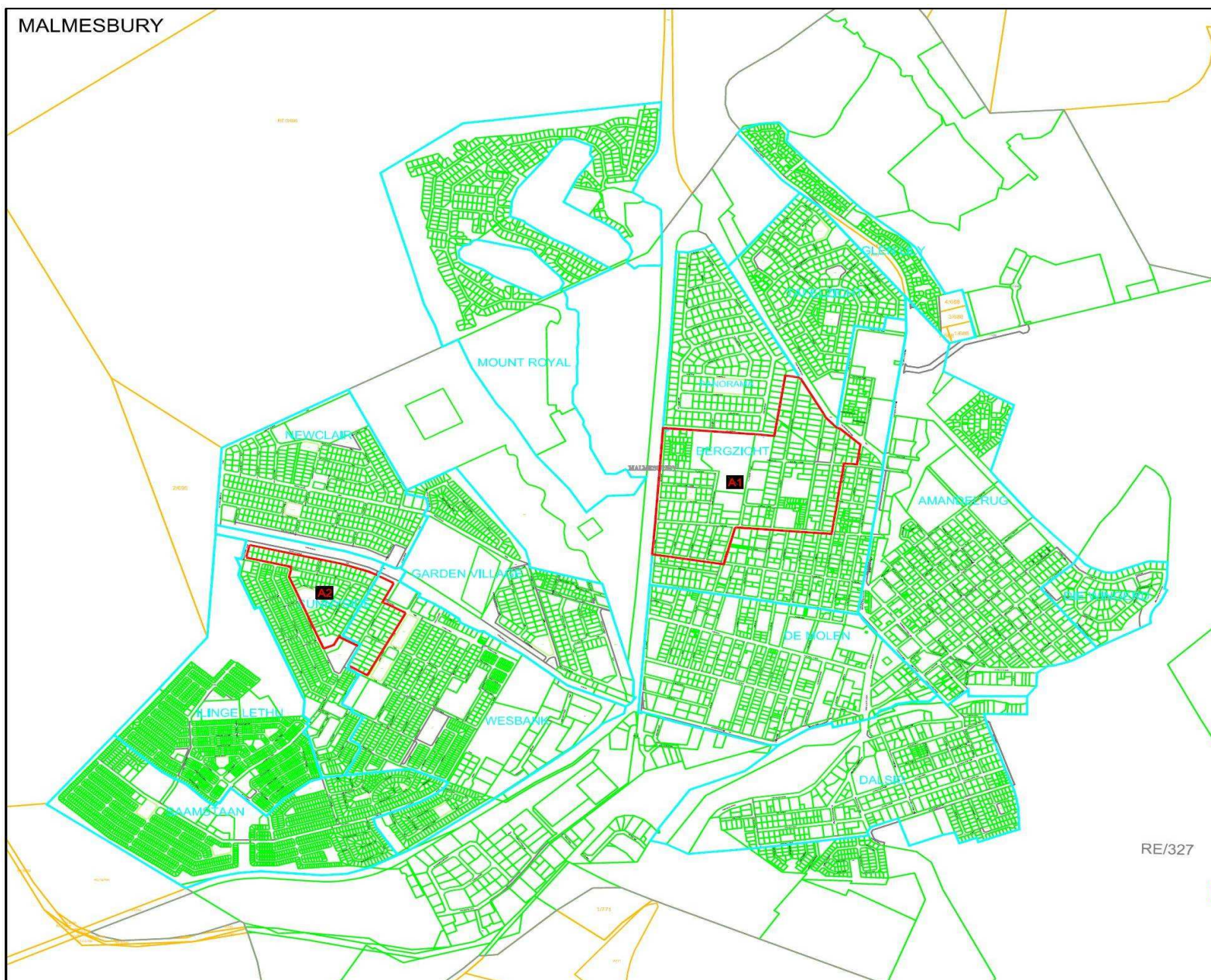
Een van die mees algemene vorms van verdigting binne die Swartland dorpe is deur invul ontwikkeling wat interne onderverdeling van groter erwe insluit. Daar is reeds sedert 2008 deur die Direkteur Ontwikkelingsdienste sekere minimum erfgrouttes vir enkelwoonsone erwe aangeneem ten einde die karakter van die dorpe te beskerm. Met die hersiening van die Swartland Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk in 2012 is daar weer sekere aanbevelings gemaak rakende minimum erfgrouttes binne die onderskeie dorpe in die Swartland om die voorgestelde verdigtingsstrategie te ondersteun. Gegewe die feit dat daar in sekere gevalle teenstrydighede ontstaan het tussen die minimum erfgrouttes wat in 2008 oorweeg is en die nuwe voorstelle wat vervat is in die Swartland ROR (2012), is daar in Desember 2013 sekere wysigings deur die raad oorweeg ten einde meer duidelike riglyne vir minimum erfgrouttes in al die Swartland dorpe daar te stel. Die riglyne is 'n belangrike aspek met die oorweging van onderverdelingsaansoeke, sowel as die wenslikheid daarvan binne die konteks van die omliggende omgewing.

Gegewe die karakter van elk van die verskillende dorpe binne die Swartland is daar besluit om verskillende minimum erfgrouttes in verskillende areas van elke dorp voor te stel wat beter by die karakter van elke area sal aanpas. Gedurende 'n Raadsbesluit van November 2013 is die volgende minimum erfgrouttes per woongebied voorgestel en aanvaar. Die voorgestelde minimum erfgrouttes word dan ook nou as deel van die hersiening van die Swartland ROR in die dokument opgeneem. Die voorgestelde minimum erfgrouttes sal ook binne die voorstelle van elke dorp opgeneem en verander word.

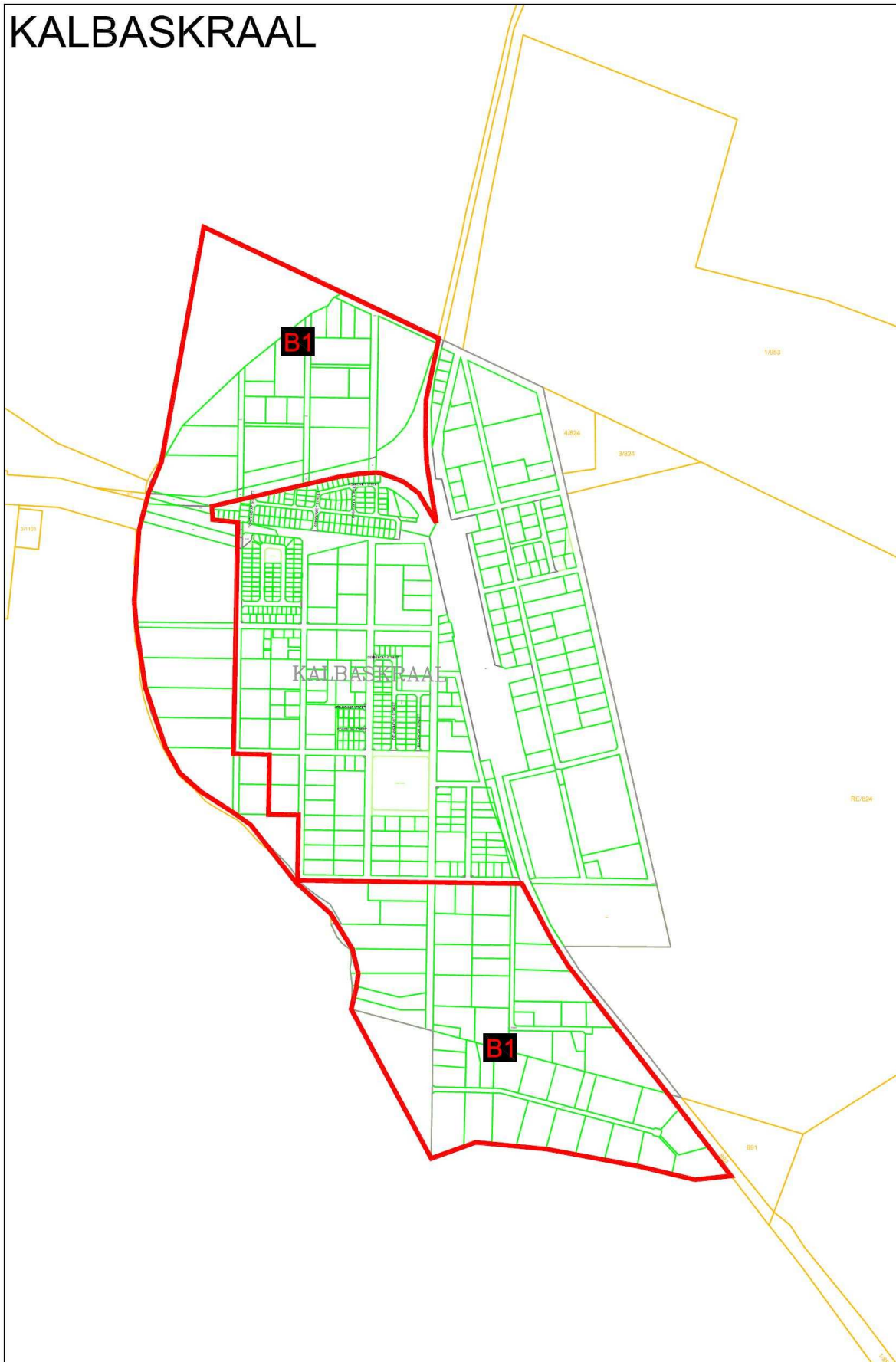
Die volgende tabel sit die verskillende erfgrouttes uiteen met die tabel wat saam met die meegaande kaart gelees moet word, wat die onderskeie areas in die dorpe aantoon waarna daar in die tabelle verwys word.

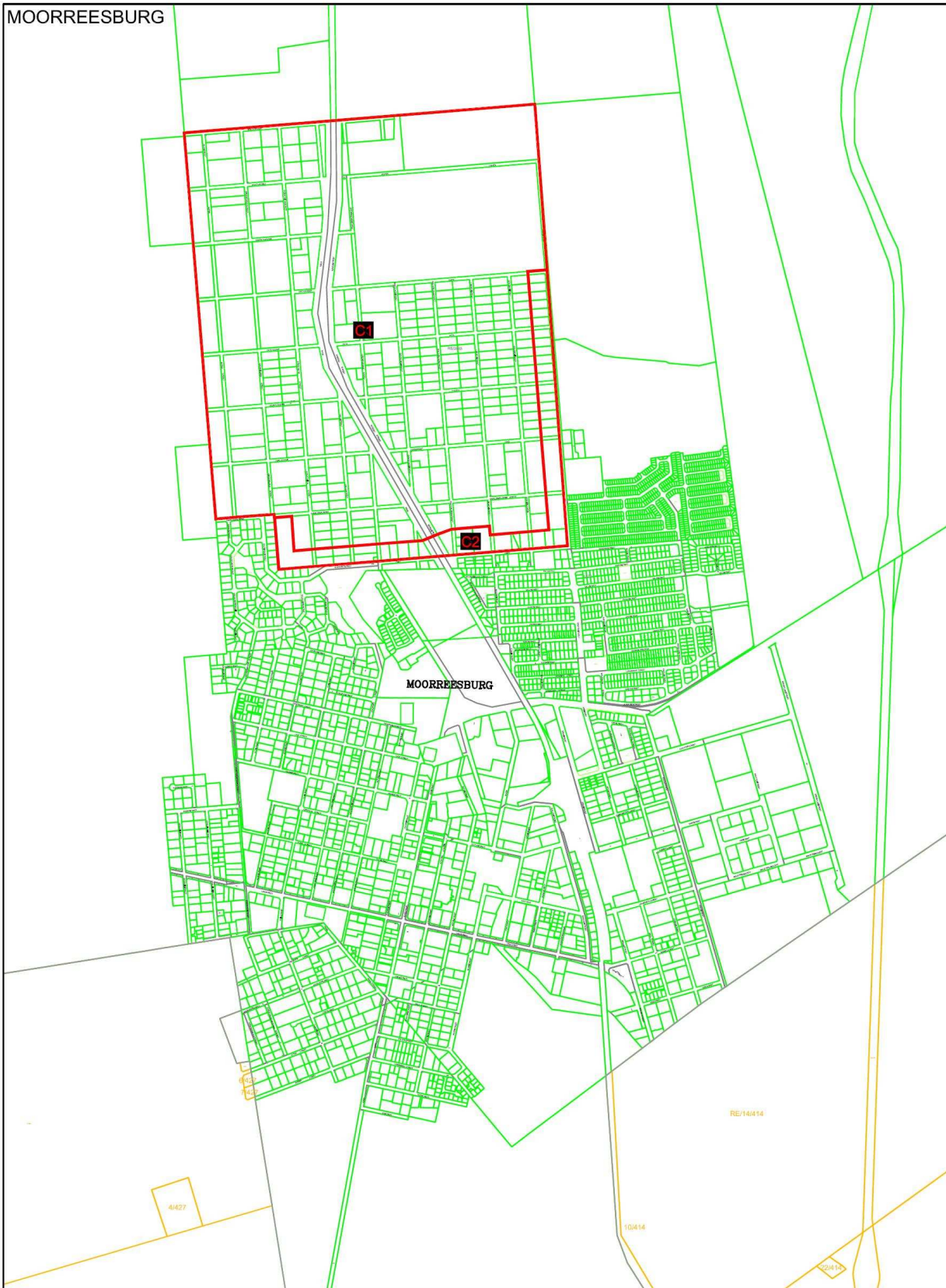
Tabel 1: Minimum erfgrottes

Malmesbury woonbuurte	Voorgestelde minimum erfgrottes
Amaldelrug	400m ²
Bergsig (Gemerik A1 op plan)	500m ²
Bergsig	400m ²
Dalsig	400m ²
De Molen	400m ²
Garden Village	500m ²
Newclair	500m ²
Panorama	700m ²
Sunnyside (area gemerk A2)	500m ²
Sunnyside	260m ²
Wesbank	260m ²
Wesbank (area gemerk A2 op plan)	500m ²
Wingerd	500m ²
Tafezicht	Geen verdere onderverdeling
Ander dorpsgebiede	
Abbotsdale	500m ²
Chatsworth	400m ²
Riverlands	500m ²
Kalbaskraal	400m ²
Kalbaskraal (area gemerk B1 op plan)	1000m ²
Koringberg	500m ²
Moorreesburg	500m ²
Moorreesburg (gemerk C1 op plan)	1900m ²
Moorreesburg oorgangsone (Gemerik C2 op plan)	600m ²
Riebeek Kasteel	500m ²
Riebeek Kasteel (area gemerk D1 op plan)	2000m ²
Riebeek Kasteel (area gemerk D2 op plan)	1000m ²
Riebeek Wes	500m ²
Ongegund	500m ²
Darling	500m ²
Yzerfontein	500m ²

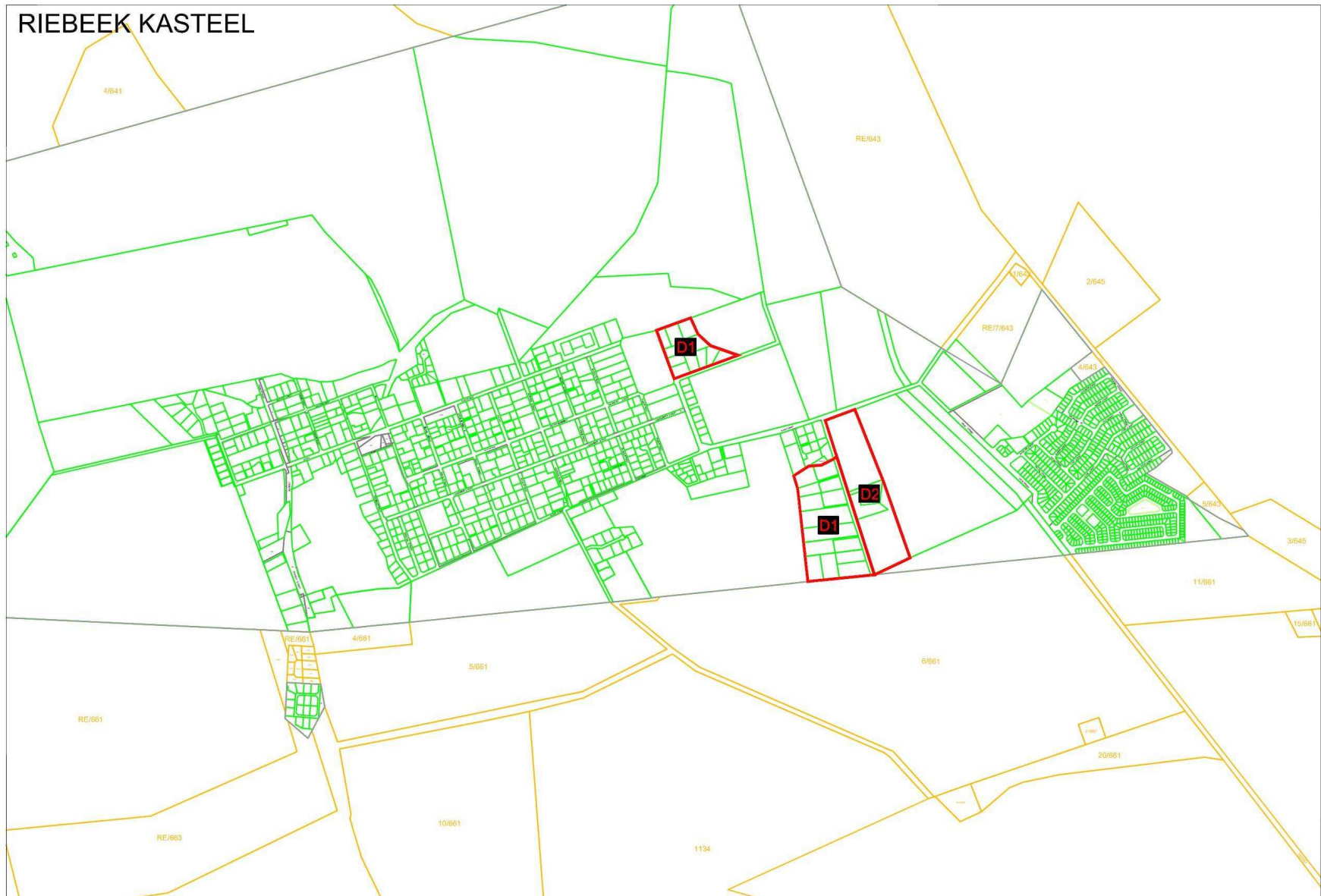


KALBASKRAAL





RIEBEEK KASTEEL



Swartland ROR 2012-2017, (Hersiening 2014)

Addendum G