

Die verskillende grondgebruike wat voorgestel word in die Ontwikkelingsplan en die toepaslike sonerings, soos bepaal volgens die Artikel 8 Regulasies van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, Nr. 15 van 1985, word in die volgende tabel uiteengesit :-

Gebruik	Sonering
Kleinhoewes	Landbousone I
Woonerwe	Residensiële Sone III (vergunning : enkelwoning)
Parke	Oopruimtesone I
Ontspanningsgebied	Oopruimtesone I
Kleuterskool	Institusionele Sone I
Kerk	Institusionele Sone II
Gemeenskapsentrum	Institusionele Sone III
Woonbuurtsentrum	Sakesone I (vloerfaktor 1(FAR1))
Ander winkels	Sakesone II
Kantore (erf 510/7)	Sakesone III
Skrynerkwerf (erf 510/7)	Nywerheidsone I
Vulstasie	Sakesone V
Strate	Vervoersone II

Tabel 2 : Grondgebruiksonerings

6.3

DIE BEGIFTIGINGSBYDRAE :

As gevolg van die aard van die oorspronklike erwe en die bestaande ontwikkelingspatroon in die Webersvalleigebied, was dit nie moontlik om voorstelle vir die ontwikkeling en onderverdeling so te onderneem dat elke eiendom dieselfde voordele en nadele sou hê nie, selfs nie op 'n verhoudingsbasis nie. Derhalwe staan 'n aantal eiendomme meer grond af vir nuwe paaie en oopruimtes as ander. Om 'n soortgelyke probleem in Kylemore te oorkom, was die persentasie bydrae van eiendomme per erf gemanipuleer om alle wooneiendomme gelyk te stel. Hierdie stelsel manipulasie van bydraes was ook in die verlede vir Webersvallei se ontwikkelingsgebied voorgestel en aanvaar, en is tot op die huidige toegepas.

Die stelsel behels kortliks dat, om 'n regverdigte bydrae tot die voorsiening van grond vir paaie en publieke oopruimtes te verseker, word voorgestel dat alle woonerwe 'n 30 % bydrae moet maak. Hierdie 30 % word verminder na gelang van die persentasie grond van die onderverdeling wat afgestaan word vir paaie en oopruimtes. Die fonds wat vanaf hierdie bydraes verkry word, word gebruik om daardie eienaars wat meer as 30 % grond afstaan, te vergoed. Die gevolge van hierdie metode beteken dat verskillende persentasiebydraes vir verskillende eiendomme sal geld.

Hierdie basis was gebruik met die goedkeurings van onderverdelings in terme van die Meesterplan vir ontwikkeling. Om

regverdig te wees word aanbeveel dat die basis van berekening van bydraes behou word. Daar sal egter 'n addisionele bydrae vasgestel moet word op die eiendomme wat ekonomiese funksies gaan huisves volgens die voorgestelde Struktuurplan.

6.4 BELEID EN RIGLYNE VIR ONDERVERDELING EN ONTWIKKELING :

- 6.4.1 Alle aansoeke vir onderverdeling van eiendomme in die Webersvallei Plaaslike gebied moet in ooreenstemming wees met die voorstelle vervat in die voorgestelde Ontwikkelingsplan.
- 6.4.2 Geen ander grondgebruike as die wat voorgestel is op die Ontwikkelingsplanne sal op die perseel toegelaat word nie.
- 6.4.3 Alle aansoeke vir onderverdeling moet vergesel wees van 'n landmetersopmetingsplan van die hele eiendom wat alle besonderhede van bestaande strukture en geboue op die eiendom aandui. Mates, afstande en rigtings moet duidelik en akkuraat aangegee word.
- 6.4.4 Alle gronde wat vir paddoeleindes en oopruimtes bestem is, soos aangetoon op die Ontwikkelingsplan, sal gratis aan die Plaaslike Owerhede afgestaan en oorgedra word. 'n Finansiëlebydrae stelsel sal toegepas word om te verhoed dat sekere grondeienaars benadeel word.
- 6.4.5 Slegs een gebou wat een gesin kan huisves, tesame met die normale buitegeboue sal op elke individuele grondeenheid toegelaat word. In gevalle waar meer as een woning op 'n eiendom bestaan, sal die Raad tydens die oorweging van die aansoek vir onderverdeling gepaste voorwaardes vir die behoud of slooping van sodanige woning, na gelang van die toestand van die woning, oorweeg.
- 6.4.6 Straatboulyne van 5 m sal op erwe langs Webersvalleipad en Valleiweg van toepassing wees. Binne die gebied sal 'n straat- en kantboulyn van nul van toepassing wees.
- 6.4.7 Die maksimum dekking van 50 % van die oppervlakte van 'n perseel in die woonsone sal nie sonder die Raad se spesiale toestemming oorskry mag word nie.
- 6.4.8 Kontantbydraes sal aan die Raad gemaak word op 'n pro rata basis deur die eienaar voor of op die registrasie, oordrag, skenking, verkope of die bou van 'n woning op een van die woonpersele. Geen woonperseel sal uit hierdie voorwaarde uitgesluit word nie.

7. OPSOMMING :

Hierdie verslag en Struktuurplan word aangebied as 'n vervanging van die ou Ontwikkelingsplan vir die Webersvallei Plaaslike Gebied. Die verslag en voorgestelde struktuurplan se

aanbevelings is dus 'n kulminasie van jare se werksaamhede. Soos aangedui was die inwoners van die gebied van die begin af betrek met die opstelling en implementering van die voorstelle soos ook in die vorige meesterplan en selfs vroeër.

Deur die toepassing van hierdie voorstelle, sal die ontwikkeling van die gebied in die toekoms georden word terwyl die woonomstandighede van die inwoners mettertyd verbeter sal word. In alle gevalle sal die samewerking van die inwoners en die privaat sektor ten nouste betrek word en die implementering van die voorstelle met hulle onderneem word.

8. BYLAE A :

'n Vraelys opname is geloods in die Webersvalleigebied om te bepaal wat die inwoners se behoeftes is en om hulle 'n geleentheid te bied om 'n inset te lewer in die ontwikkeling van hul gebied. 'n Honderd persent opname is beoog maar die Raad moes noodgedwonge met 'n 26 % steekproef werk.

Die opname is in twee groepe verdeel om sodoende inligting te verkry oor die landbousone en die stedelike gebied suid van die Webersvalleipad. 'n Voorbeeld van elke vraelys word hierby aangeheg. 'n Vraelys vir die Gebiedskomiteede is ook opgestel om fynere detail van die gebied te bekom vanaf mense wat aan die roer van sake in Webersvallei staan.

Die volgende is 'n kort opsomming van die bevindinge en antwoorde verkry van die vraelyste.

(a) DIE BEBOUDE GEDEELTE :

Uit die steekproef vir die beboude gedeelte het dit geblyk dat sowat 78 % van die inwoners hul huise besit. Hiervan woon sowat 16 % reeds tussen 10 en 20 jaar in Webersvallei, 36 % tussen 20 en 40 jaar, terwyl 20 % al vir meer as 40 jaar inwoners van die dorpie is. Daar is ook 'n aanduiding dat sowat 84 % van die inwoners se ouers ook inwoners van Webersvallei was. Dit gee 'n idee van die hegte gemeenskap wat oor die jare in Webersvallei ontwikkel het. Dit is 'n sekere groep mense wat daar gevestig het as inboorlinge, en hul afstammeling het, en sit nog steeds, die voortbestaan van die gemeenskap voort.

Deur die vraelysopname is gepoog om vas te stel wat die geslags- en die ouderdomsverhouding in die gebied is en watter stand van geskooldheid die inwoners bereik het. Dit sal 'n riglyn wees in die voorsiening van opvoedkundige funksies en ook ander gebruike wat moontlik afhanklik is van sekere ouderdormsgroepe.

Daar is gevind dat die meerderheid (sowat 58 %) van die inwoners manlik is teenoor die 42 % vroulike geslag. Die opname toon ook dat 'n groot persentasie van die inwoners nog op laerskool is, hoewel die hoërskoolbywoning, veral tot stander 8, ook baie goed is. Daar is ook verskeie wat huidiglik verder studeer, en ander wat al reeds gekwalifiseerd is. Dit is egter moeilik om te bepaal wat die middeljarige mense wat die vraelys ingevul het se kwalifikasievlak is. Dit is waarskynlik dat die vraelys op die punt nie voldoende duidelik was nie.

Verder het die vraelys uitgewys dat die meerderheid van die bevolking op Stellenbosch aangewese is vir hul huishoudelike benodighede. Hoewel die inwoners grootliks per motor en per huurmotor na Stellenbosch reis, word ook baie staatgemaak op die

busdiens vir publieke vervoer. Sowat 68 % van die inwoners sou egter wou sien dat Webersvallei meer inkoopfasiliteite kry. Die fasiliteite wat aangevra word, in prioriteitsorde is die volgende:

Supermark
Slaghuis
Apteek
Groentewinkel
Poskantoor
Vulstasie
Haarsalon
Klerewinkel

Die inligting help met die bepaling van die tipe funksies en fasiliteite wat die inwoners van Webersvallei benodig en verlang.

Wat betref die ontwikkeling van Webersvallei het 51 % hulle ten sterkste uitgespreek teen die kommersiële ontwikkeling van die gebied tot 'n digbeboede area, terwyl 36 % wel 'n digbeboede dorp daar sou sien. Dit is dan ook 'n aspek wat duideliker in vraag 13 na vore gekom het waar mense hul eie voorstelle kon maak. Baie het die onderverdeling van die gebied aangevra maar dit moet nie klein erwe met 'n hoë digtheid per hektaar wees nie, maar wel groot erwe wat die landboukarakter van die dorp sal uitdra.

Die responce het klem laat lê op 'n versoek vir die voorsiening van oopruimtes en ontspanningsfasiliteite in die gebied. Mediese dienste, 'n poskantoor en 'n vulstasie is ook besliste tekorte in Webersvallei soos aangetoon deur die antwoorde.

(b) DIE LANDBOUGEDEELTE :

Vanuit die steekproef vir die landbougedeelte is dit duidelik dat die inwoners van die kleinhoewes al 'n geruime tyd die grond besit, die meeste al vir meer as 20 jaar. Die meeste het dan ook aangedui dat hul ouers vroeër die kleinhoewes bewoon en bewerk het.

Op die kleinhoewes word groente en aarbeie gekweek. 63 % van die produksie word verkoop terwyl 37 % vir eie gebruik aangewend word. Die meeste boere gebruik bemestingstowwe, (ongeveer twee maal per jaar) hoewel die grond baie vrugbaar is. Water vir die besproeiing van die lande word grootliks per pypleiding vanuit die rivier en die kanaal verkry.

Die afsetpunte vir die produkte is meestal Stellenbosch en Kaapstad. Bakkies en lorries word gebruik om die produkte na die markte te vervoer.

(c) DIE GEBIEDSKOMITEEVRAELYS :

Met dié vraelysopname onder die Gebiedskomiteeëdele was gepoog om vas te stel wat daar vir die gemeenskap gedoen word en watter