

29 Oktober 2010

Saldanhaabai Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk
P/a Urban Dynamics Wes-Kaap
Posbus 2445
Bellville
7537



Geagte

KONSEP SALDANHABAAI RUIMTELIKE
RAAMWERKPLAN – PUBLIEKE KOMMENTAAR/
INSETTE

Die uitnodiging (K/68/10 van 26 Augustus 2010) van die Saldanhaabai Munisipaliteit om kommentare/ insette ten opsigte van die Konsep Saldanhaabai Ruimtelike Raamwerkplan (ROR) te lewer verwys.

Eerstens wil ons die Raad, sy amptenare en konsultante gelukwens met die langverwagte dokument wat 'n uiters belangrike rol as aanwyser speel vir ontwikkelaars, hul konsultante, die breë publiek en amptenare ten opsigte van die ontwikkelingsrigting en beplanningsdoelwitte in ons streek.

Tweedens is die ondergetekende reeds meer as 24 jaar betrokke by beplanningsaangeleenthede aan die Weskus en was ook aktief betrokke by die opstel van vorige Langebaan en Weskusdorpe se 4(6) en 4(10) Plaaslike Struktuur en Beleidsplanne.

Dit is juis vanweë hierdie ondervinding en as inwoner van Langebaan dat die Langebaan Belastingbetalers Vereniging, asook die Trustees van die Langebaan Aftreeoord hierdie kantoor genader het om hul behulpsaam te wees met kommentaar en insette.

Die bydraes en kommentaar is spesifiek net op Langebaan van toepassing en alle voorstelle word deurgaans gemotiveer gebaseer op gesonde beplanningsbeginsels en noue betrokkenheid by die plaaslike gemeenskap en beplanning in die dorp.

Dit is ook belangrik om die meegaande saamgestelde kommentaar, insette en voorstelle afkomstig van geïntreseerde inwoners, die belastingbetalersvereniging, en onderskeie professionele groepe in 'n positiewe en opboudende lig te sien sodat 'n suksesvolle ROR daar gestel kan word tot bevrediging van die inwoners van Langebaan.

Gerieflikheidshalwe word die kommentaar opgedeel in kategorieë vir maklike identifisering en waar moontlik met konsepketse uitgebeeld. Die aanbevelings en graad van detail is ter wille van die belastingbetalers om duidelikheid en visie van voorstelle te verseker en om enige moontlike misverstande uit die weg te ruim, aangesien daar baie uiteenlopende versoeke of denkrigtings is.

A) GRONDSTUKKE WAT REEDS OOR 'N ALTERNATIEWE SONERING BESKIK WAT NIE OP DIE KONSEP SDF VERSKYN NIE

1. Erwe 4698 tot 470 & 4455 Myburghpark verteenwoordig Topolino Private Skool. Hierdie skool bestaan reeds meer as 7 jaar met meer as 150 leerlinge. 'n Aansoek om permanente regte vir Institusioneel (na 2

vergunningstermyne) is deur die Raad goedgekeur en is tans by Provinsie op appél (twee appelle is ontvang wat egter nie die meriete van die aansoek aanspreek nie).

2. **Gekonsolideerde Erf 5640 Myburghpark** teenaan Sunbird Rylaan behoort aan die Farmhouse Hotel en is ook as **Sake** gesoneer
3. **Erf 258** behoort aan die Langebaan NG Kerk en 'n kerksaal is reeds daarop ontwikkel – **Institusioneel** gesoneer
4. **Die groen strook, Erf 2082-2** tussen die NG Kerk en Kerksaal is histories deel van Uitsigtraat en word deur die kerk as parking aangewend (is nie publieke oop ruimte nie en is reeds in die jare 90 gesluit). Die gedeelte pad, Erf 596-1 word wel as 'n oopruimte aangewend.
5. **Geslote gedeelte van Padroastraat (Noord van die SPAR en Wes van die Total Vulstasie)**. Hierdie gedeelte pad is gesluit en deur die Raad vervreem. Die gedeelte het 'n **Sakesonering** vir store met 'n voetgangersservituut ten gunste van die Langebaan Aftreeoord.
6. **Erwe 8734, 8733, 8834, 8835, 8836, 8837 en 8828** Langebaan vorm deel van die Villa Diamante gemengde grondgebruiksontwikkeling by die ingang van Langebaan. Bogenoemde erwe het almal **Sakeregte** en argitekte is tans besig met detail ontwikkelingsplanne.
7. **'n Groot gedeelte (± 1 ha) van Erf 7426 Langebaan** teenaan die OP45 en OP44 kruising (Mykonos Kruising)

vorm deel van Oliphantskop se gemengde gebruik ontwikkeling en het Sakesonering.

8. Erf 2568 Long Acres word reeds meer as 8 jaar as 'n private skool bedryf – die sonering is Institusioneel.

B) PLAASLIKE SAKE NODUS (LOCAL BUSINESS NODE)

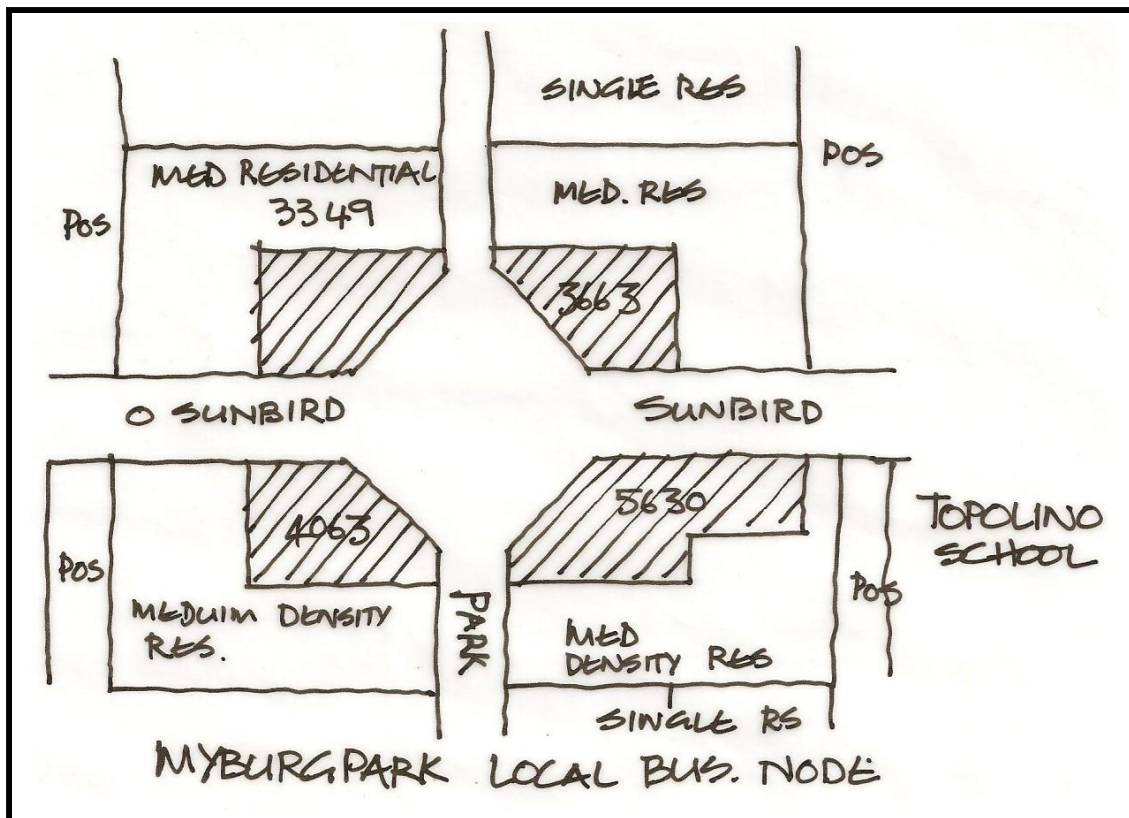
Die plaaslike sake nodus in Myburghpark is histories geskep met bepaalde beplanningsbeginsels sodat dit nie in die toekoms tot sakekruip sal lei nie.

Die basiese beginsel was om teenaan die kruising van die 2 primêre paaie in Myburghpark, 'n klein sake kern te vestig waar slegs 'n kwart van die moedererwe rondom die kruising sakeregte sal kry. Die restant van die moedererf moet vir hoër digtheid residensieel aangewend kan word wat as 'n buffer vir enkelresidensiële erwe sal dien en ook 'n verskeidenheid residensiële geleenthede in 'n oorwegend enkel residensiële woonbuurt te voorsien.

Hierdie plaaslike sake nodus in Myburghpark word aangespreek aangesien die ROR nie perseel-spesifiek is nie, en om enige toekomstige druk op omringende eienaars en moontlike verwagtinge by potensiële ontwikkelaars te vermy.

Dus sal slegs Erf 4063 en die voorste kwart van Erf 3349 as sake oorweeg word, terwyl die restant van die oorspronklike moedererf ook vir hoër digtheid residensieel geormerk word.

Sien skets hieronder:-



Ook is daar gespesifiseer dat geen kommersieel ("retail") by hierdie plaaslike sake nodus ontwikkel mag word nie, maar wel professionele kantore en sake wat nie grootskaalse verkeersopwekkers is nie.

C) VOORGESTELDE TOERISTE / ONTSPANNINGSNODUSSE

Die ROR beginsel dat die Weskus en veral Langebaan se ekonomie grootliks op toerisme geskoei is en die hoë potensiaal om hierdie sektor uit te brei verweselik moet word, word met groot entoesiasme gegog.

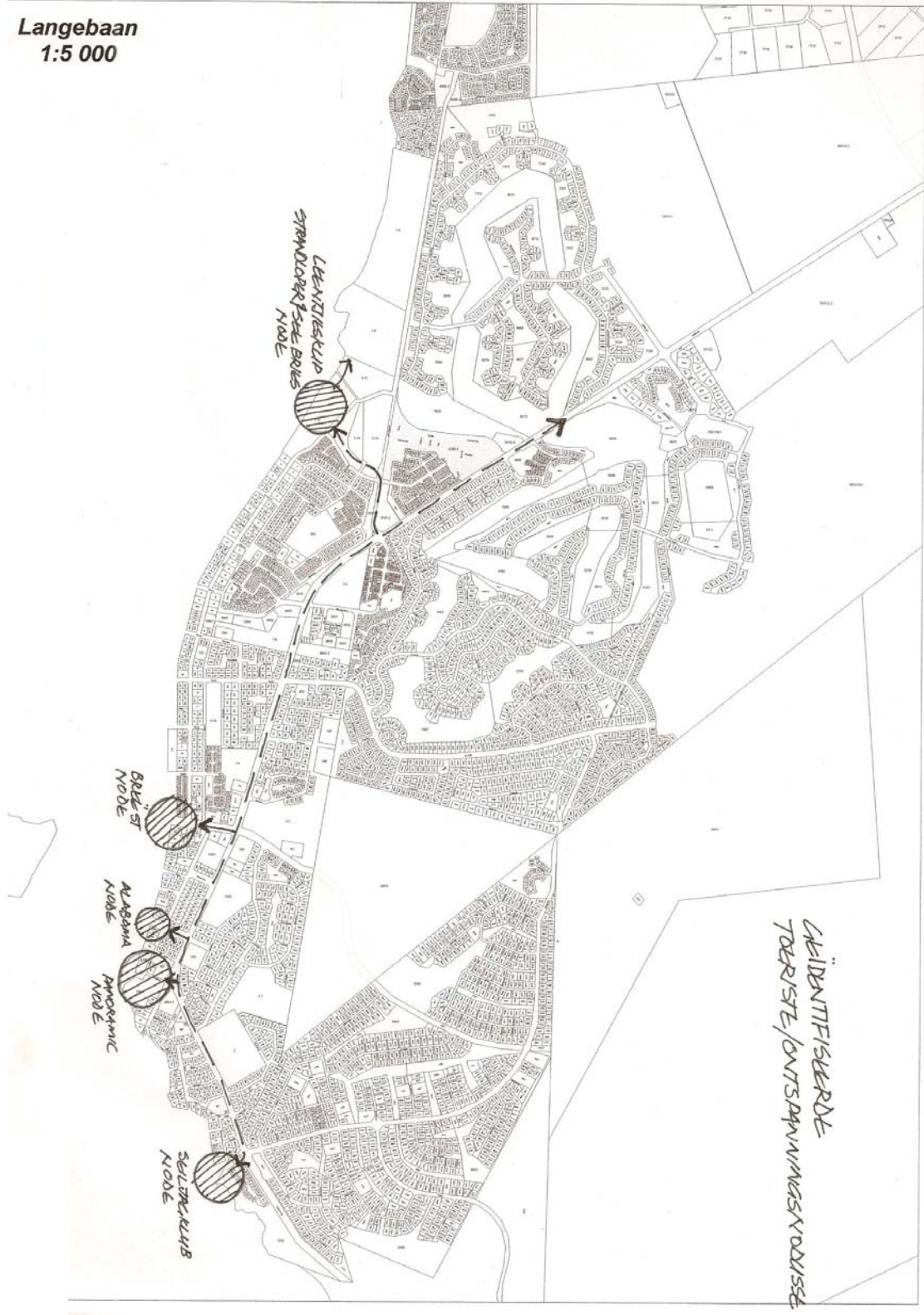
Die lineêre dorpsuitleg van Langebaan word hoofsaaklik deur residensiële eenhede gedomineer (selfs tot op die hoogwatermerk) wat meebring dat min ruimte beskikbaar is om 'n enkele kwaliteit toeristekern met verskeie ontspanningsfasiliteite te vestig (soos byvoorbeeld Hermanus waar groot getalle toeriste en besoekers op 'n sentrale punt teenaan die see geakkommodeer kan word).

Gevolgtlik is daar met die opstel van vorige 4(6) en 4(10) Plaaslike Struktuur- en Beleidsplanne vir Langebaandorp daarop gekonsentreer om 'n **verskeidenheid toeriste en ontspanningsnodusse** teenaan die uitgestrekte dorpsprofiel te vestig.

Die voordeel van hierdie nodusse is dat toeristebedrywighede oor die **hele regsgebied versprei word** (wat druk op paaie, parkering en potensiële negatiewe impakte verminder) en feitlik almal 'n ander tipe **ontspanningservaring aan toeriste bied**.

Hierdie sones met **uitstaande potensiaal** is as volg geïdentifiseer en aangedui op meegaangde Plan 1:-

Langebaan
1:5 000



PLAN 1

1. Die Langebaan Seiljagklub en Farmhouse Hotel

Langebaan was tradisioneel bekend vir sy groot hoeveelheid seiljagte wat op "floating moorings" geanker was, aangevul deur eksotiese plesierbote (bv. Big Bunny) en "charter" visvangbote. Hierdie maritieme karakter het grootliks verdwyn as gevolg van verskeie redes (Parkeraad het die beheerfunksie oorgeneem met nuwe reëls, regulasies en kostes, politieke inmenging, beperkte geriewe, ens.) Die seiljagklub is steeds een van die gewildste sosiale bestemmings in die dorp, maar beperk ledetalle as gevolg van geriewe. Die perseel het enorme uitbreidingsmoontlikhede en moet beslis benut word.

VOORSTEL: Om hierdie fasiliteit meer toeganklik vir die algemene publiek en toeriste te maak word daar voorgestel dat hierdie nodus herontwikkel word tot sy volle potensiaal.

Die eiendom het oorgenoeg parkeringsmoontlikhede wat kan oospoel in die ou Oostewalstraat, suid van die Farmhouse Hotel. Die intressante eiendom beskik oor 'n ou skeepwrak, klein private strandjie, 'n redelike steil helling wat positief aangewend kan word vir 'n meervlakkige struktuur, twee bootlanseergeriewe, beskermde baaie, panoramiese uitsigte, ens. – die potensiaal is eindeloos!

Die **herontwikkeling** op dieselfde eiendom kan insluit, 'n klein vismark, restaurante, koffiewinkels, kunsgallery, 'n nuwe verbeterde seiljagklubhuis, ens.

Die ROR moet by hierdie node 'n "**Tourism Related Business Area**" aandui sodat hierdie nodus tot 'n gemeenskapsfasiliteit en toeristeaantrekkingskrag omskep kan word.

2. Die ou Panoramic Hotel (nou Parkeraad Kantore) Erf 304, asook vakante Erf 158 & 159 en Erf 4298 (SAS Flamingo), met sy aanliggende jettie.

Hierdie node vorm seker die belangrikste ontspannings- en toeristenodus in die dorpstruktuur vanweë die groot vakante oppervlakte beskikbaar vir ontwikkeling, die direkte skakeling met die strandmeer en onbenutte jettie van SAS Flamingo. Hierdie nodus het histories bestaan uit die Panoramic Hotel en jettie vir die Big Bunny plesierboot wat menige toeriste na die dorp gelok het. Met die verkoop en sloop van die hotel in die middel negentig het 'n groot leemte vir toeristefasiliteite ontstaan. Bootvaarte moes noodgedwonge vanaf Mykonos vervat word en die karakter van die besondere strukture en gees wat hier geheers het, het verlore gegaan. Tot vandag toe is die grootste gedeelte van hierdie ou hoteleiendom vakant, vertoon vervalte en is 'n seeroog vir die gemeenskap.

Die potensiaal is ongetwyfeld daar om hierdie eiendom in 'n prima toerisme en gemeenskapsnodus te herontwikkel soos op die ROR aangedui word. Dit is egter noodsaaklik dat Erwe 158 & 159 (tans vakant met 'n aansoek om woonstelle vir Weermag se getroude personeel op te rig) en Erf 4298 (onbenutte jettie en vervalte Weermag strukture) by Erf 304 "gekonsolideer" moet word om die ontwikkelingspotensiaal van hierdie waardevolle nodus te verwesenlik. Die "konsolidasie" is nodig om vir voldoende parkering, voertuig, voetgangersirkulasie, ens. voorsiening te maak (In die Panoramic Hotel tye is Erwe 158 & 159 grootliks vir parkering aangewend). Die Weermag beskik oor 'n verskeidenheid ander vakante erwe in die dorp wat vir die doel van behuising aangewend kan word. Deur Erwe 158 & 158 vir enige iets buiten toerisme aan te wend sal hierdie toerisme

ontwikkelingsgeleentheid afwater en die ekonomiese potensiaal van die nodus in die wiele ry tot nadeel van die hele gemeenskap.

Die ligging van SAS Flamingo se onbenutte jettie is belangrik en kan weer soos van ouds as vetrekpunt vir plesierritte op die strandmeer aangewend word en terselfdetyd die Weermag bedien. Hierdie voorgestelde toeristenode het uitstekende toegang direk vanuit Oostewalstraat, wat die primêre roete in die dorp se vervoer hierargie is.

VOORSTEL: Erwe 158 & 159, asook Erf 4298 moet as **Oord Ontwikkeling en "Tourist Related Business"** geormerk word.

Dit is verder insiggewend dat die ROR 'n toeriste en professionele georiënteerde sake gebied in 'n **suidelike rigting vanaf die Breëstraat sakegebied voorstel.** Dit maak egter sin om hierdie aaneenlopende toersite/ sake strook te skakel of te laat eindig in 'n prominente toeristenodus soos hierbo voorgestel. Bogenoemde toeriste en professionele sakesone word egter later in hierdie kommentaar by kategorie D bespreek.

3. Bootlanseerplek by Alabamastraat

Hierdie voorheen geïdentifiseerde node pas in by die ROR se toeriste-skakel en geen verdere voorstelle word gemaak nie.

4. Breëstraat restaurante en geskenkwinkels (tans hooffokus vanweë visuele skakeling met strandmeer en ligging van toeristefasiliteite)

Hierdie node (tans die primêre toeristesone in die dorp) pas in by die ROR se voorgestelde toeriste georiënteerde sone wat in 'n suidelike rigting strek. Langebaandorp en omgewing beskik oor geweldig baie

geskiedenis, unieke plant en dierelewe, walvisstasies, ryke fossiel voorkomste, ens, maar nêrens is daar 'n museum of kultuursentrum op die dorp waar toeriste hierdie geskiedenis of inligting kan besigtig nie.

Die bestaande munisipale kantore en gemeenskapsaal het die ideale ligging vir hierdie tipe fasiliteit wat ook die "beginpunt" van die toeriste georiënteerde **Hoofstraat-korridor** sal verteenwoordig.

Die huidige ligging van die munisipale kantore en stadsaal (een van die vier gemeenskapsale in die dorp!) is meer belangrik vir toeriste sake soos 'n hotel met toeristewinkels, ens. as om slegs as 'n betaalpunt/dienspunt vir die algemene publiek te wees. Die munisipale kantore, raadsale, parkering en stadsaal word totaal onderbenut en moet eerder aan die privaat sektor vervreem word vir herontwikkeling. Die munisipale funksie moet dan na Erf 5745-2 verskuif. Hierdie aspek word later in hierdie dokument bespreek.

VOORSTEL: Erf 5644 moet in die ROR vir "Tourist Related Business" aangedui word.

5. **Seebries karavaanpark/ Strandloper buitelig restaurant/ en Leentjiesklip kampeer en mobiele woningpark**

Hierdie voorheen geïdentifiseerde nodus bekend as vakante gedeelte 9 van Erf 1 sluit ook in die huidige rugbyveld, Seebrieskaravaanpark en Leentjiesklip wat die enigste **omvangryke eiendom in Munisipale besit** teenaan die kusgebied is.

Alhoewel die nodus fisiese terreinbeperkings het (waaronder sensitiewe, natuurlike plantegroei, prominente rotsdagsome, historiese vullisterrein en 'n vleigebied), het **hierdie gekonsolideerde eiendom (almal in munisipale besit) enorme potensiaal vir die toerismesektor en**

om 'n verskeidenheid ander noodsaaklike behoeftes vir die dorp aan te spreek.

Die potensiaal lê in die **herontwikkeling** van 'n groot gedeelte van hierdie onbenutte en onderontwikkelde node in 'n **gemengde gebruik en toeriste sone** wat onder andere die volgende behoeftes en geleenthede aanspreek.

- 'n waterfrontontwikkeling met toeriste fasiliteite ("Tourist Related Business")
- 'n Addisionele bootlanseerplek – die behoefte vir 'n 3de bootlanseerplek is groot en die posisie van die node teenaan die water het die potensiaal vir 'n verdere bootlanseerplek wat ondersoek moet word (ander posisies in die dorp moet oor groot sandstrande geskied wat onsensitief en onprakties is).
- 'n beskermde hawe vir seiljagte gekombineer met die bestaande rehabilitering van die strandmeer
- 'n moontlike hotel met konferensiefasiliteite
- inkorporeer bestaande Strandloper opelug restaurant
- verskeie behuisingsopsies (hoër digtheid)
- natuurgebiede en oopruimte korridors wat die dorp, strand en hinterland met mekaar saamsnoer, kan voorsien word.

'n Belangrike voordeel vir Langebaandorp is dat met die herontwikkeling van hierdie node, die opgradering van Langebaan-Noord (wat oor die jare agtergebly het met groei) bespoedig word wat sal lei tot 'n meer afgeronde en estetiese dorp.

VOORSTEL: Die ROR voorstel dat hierdie node die potensiaal het om die sosiale en ekonomiese integrasie van die dorp te bevorder deur 'n verskeidenheid akkommodasie en residensiële opsies, word ondersteun.

Die omvang van die herontwikkeling is groot en die aanbeveling dat die Raad 'n "Public Private Partnership" (of selfs meer as een) aangaan, word ook ondersteun, maar moet uitgebrei word om die totale node vanaf Leentjiesklip Karavaanpark tot die suidelike grens van Seebries Karavaanpark te herontwerp/ herontwikkel om voorsiening te maak vir toeriste oorde, kampeerplekke, toeriste georiënteerde sake, 'n verskeidenheid residensiële geleenthede, ekologiese korridors, ens. Die verpligte omgewingsproses sal die natuur sensitiewe gedeeltes uitwys wat vir bewaring uitgehou moet word.

Dus moet die ROR ook "Tourism Related Business" by hierdie nodus aandui en nie net "Residential Development" nie, om bogenoemde voorgestelde gebruike te akkommodeer.

Sien sketse hieronder:-

D) GEBRUIKE RONDONOM OF TEENAAN OOSTEWALSTRAAT

1. Voorgestelde Professionele en Toeriste Geörienteerde Besigheidsgebied wat strek vanaf die bestaande Madriko woonstelblok & polisiekantore in 'n suidelike rigting

Hierdie ontwikkelingsrigting is sinvol as in ag geneem word dat 3 toeriste en gemeenskapsnodusse (Breëstraat, Alabamastraat en Parkeraad/ SAS Flamingo soos in Kategorie C bespreek) binne hierdie voorgestelde sone voorkom. Ook is daar reeds verskeie gastehuse, en klein sake ondernemings op 'n ad-hoc basis hier goedgekeur wat die ontwikkelingsrigting versterk.

Die probleem met die voorstel is egter:

- **Die sone is te groot.** Die sone soos in die ROR voorgestel is heeltemal te groot vir 'n toeriste en professionele geörienteerde sakegebied aangesien 'n soortgelyke sone reeds meer as 6 jaar gelede tussen Suffren, Dwars en verlenging van Hoofstraat geïnisieer is. Ten spyte van die ideale posisie teenaan die primêre toeriste sone in Breëstraat met sy verskeidenheid restaurante, toeristewinkels, voldoende parkering, vind herontwikkeling en die voorsiening van toeristefasiliteite stadig plaas as gevolg van onrealistiese eiendomspryse wat deur eienaars gevra word vanweë die "moontlike sakeregte wat nou verkry kan word".
- **Dit die verkeerde straat insluit.** Deur 'n aktiwiteitskorridor in hierdie gedeelte van Oostewalsraat te plaas is ongewens aangesien daar reeds 'n poging is om die skakeling tussen die Breë/Oostewalstraat sakenode en die Oostewal/Antonio Sienistraat sakesone te promofeer. **Deur hierdie sone te verleng**

skep 'n tipiese Voortrekkerweg scenario soos in die Metropool wat uiteindelik lei tot 'n vervalsone. Dit kom daarop neer dat die totale Oostewalstraat feitlik in 'n aktiwiteitskorridor omskep wil word.

- Oostewalstraat is die primêre roete en besigste straat in Langebaan en sal so bly, vanweë sy funksie, naamlik om voertuie vanuit die omringende woonbuurtes en sones te versamel en so vinnig en gerieflik na hoër orde paaie te lei.
- Oostewalstraat oor die algemeen en spesifiek hierdie gedeelte tot en met die seiljagklub het geen menslike skaal of karakter nie en om dit te probeer “force” deur beplanningstegnieke of gebouplasing sal net 'n bottelnek veroorsaak wat motorverkeer en voetgangers verder sal frustreer (vergelyk tans straatparkering in Oostewalstraat by die SPAR wat voordurend verkeer laat opdam).
- Die voorgestelde ROR toeriste en professionele sakestrook het ook geen skakeling met die bestaande toeristenodusse of die strandgebied nie.
- Die ligging van die sone teenaan die Saailand sal ook negatief inwerk op die gevestigde residensiële gebied.
- Die vakante Erf 1551 wat voorheen as 'n skool geormerk is, is van uitstaande natuurlike kwaliteit met sensitiewe duine en natuurlike plantegroei. Die sentrale ligging en maklike skakeling met die dorpskern het die potensiaal om in 'n dorpspark/meent met passiewe ontspanningsgeriewe omskep te word.

Hierdie Erf 1551 bestaande uit 'n vleigebied agter die duinestelsel wat in die wintermaande gedeeltelik as 'n stormwater retensiefasiliteit vir stormwaterafloop dien afkomstig vanaf die Saailand residensiële ontwikkeling.

Die natuurlike retensiefasiliteit is tans 'n voëlparadys wat met stedelike ontwerp en intensiewe endemiese boom/struik aanplantings (op geïdentifiseerde posisies) aangevul moet word om 'n ontspanningsfasiliteit te skep wat vir die gemeenskap en toeriste toeganklik en funksioneel sal wees.

- Die geleentheid om so 'n groot vakante eiendom met 'n natuurlike voorkoms binne 'n stedelike omgewing te vind is buitengewoon en behoort aangegryp te word om 'n goeie balans tussen die beboude en natuurlike omgewings te ontwikkel.
- Die invulling van vakante Erf 302 as professionele en toeriste geïntegreerde sakegebied is **onwenslik** aangesien dit eerstens op reeds gevestigde eiendomme sal inpakkeer en tweedens nie 'n logiese eindpunt/kadastrale afsnypunt vir so 'n toeriste sone is nie. Dit maak bloot net nie sin om die oostelike verlenging van Alabamastraat ook te spring en nog **'n residensiële sone te infiltreer met nog kantore en toeristefasiliteite nie.**

Alhoewel hierdie eiendom oor uitstaande natuurlike plantegroei beskik is dit vir residensieel geormerk en word voorgestel dat dit so behou word.

VOORSTEL: Dat die voorgestelde Professionele en Toeriste Geïntegreerde Besigheidsone tussen Breëstraat en Erf 304 verskuif word met **Hoofstraat en Jacobusstraat as die aktiwiteitsone** waar voetganger en fietsroetes met toeriste attraksies voorsien kan word.

- 'n Natuurlike en **logiese skakeling** tussen die huidige primêre toeriste nodus in Breëstraat (waar al die toeristewinkels en restaurante, beoogde

hotel, Marasentrum, Madrikosentrum, ens. gesetel is) en die Panoramic Toeriste nodus (Parkeraad gronde, SAS Flamingo en Erwe 158 & 159).

- Hoofstraat het voordurende visuele en fisiese skakeling met die strandmeer (vanuit die kort systrate wat die toeristekarakter verder versterk – toeriste wil eerder hier wees as in Oostewalstraat) waar geen ambiance is nie.
- Hoofstraat beskik oor 'n 18m straatreserwe wat wel op 'n menslike skaal ontwikkel kan word. Die straat het 'n meer intieme atmosfeer as gevolg van huisplasing nader aan die straatreserwe wat 'n positiewe bydrae lewer tot 'n potensiële toeristekorridor.
- Die straat se breë straatreserwe laat toe dat 'n ontwerp wat beide geplaveide voetgangerroetes, eenrigting verkeer en parkering sal kan akkommodeer ontwikkel kan word (die klem is op 'n voetganger georiënteerde korridor).
- Baie belangrik is dat die sone in 'n **midblok geskei** word om nie ontwikkelingsdruk op omliggende erwe te plaas nie (as die skeiding op 'n pad is soos in die ROR voorgestel – met ander woorde slegs aan een kant van Hoofstraat, sal daar altyd druk **wees om die ander kant ook na sake en toeriste fasiliteite te hersoneer.**
- Alabamastraat met sy publieke toilette en bootlanseerbedrywighede is ook 'n groot toeriste aantrekkingskrag en vorm deel van die voorgestelde Hoofstraat korridor (die voorkoms

van bote en gepaardgaande bedrywighede was nog altyd 'n groot aantrekkingskrag vir toeriste en besoekers).

- Hoofstraat het ook reeds goedkeurings vir 2 boutique hotelle (ou Pienk Paleis en Windsong), en beskik reeds oor 'n haarkappersalon, gastehuse, toeristewinkeltjies, inrigting vir kooklesse, wassery, restaurant, ens. wat hierdie voorstel versterk.
- Die funksie van die voorgestelde meent/ dorpspark sal nutteloos wees as dit geïsoleerd is en nie skakel met 'n voetganger/ toeristeroete nie. Endersteinstraat met 'n buitegewone breë ±42m padreserwe is die ideale skakeling met die voorgestelde Hoofstraat voetganger/ toeriste georiënteerde roete. Die breë padreserwe gee die ideale geleentheid om met stedelike ontwerp die gedeelte straat ook as 'n verlenging van die suid-noord roete in oos-wes fokus met die dorpspark as eindpunt te omskep.

Sien skets hieronder:-

2. Gedeelte van Erf 1 teenaan Oostewal en Breëstraat (tans oop ruimte oorkant biblioteek waar informele handel plaasvind)

- Hierdie sone word reeds geruimte tyd deur informele handelaars aangewend en vertoon onnet en ongeorganiseerd. Die sone komplimenteer ook geensins die aangrensende estetiese, beboude omgewing (Sunny Park kleuterspeelplek) en die natuurlike omgewing nie (die bestaande stormwaterretensiedam vorm deel van die groen korridor hierargie wat vanuit Saailand en Meeuwklip (Erf 293/2) se beoogde residensiële ontwikkeling) strek. Stonehende (rotsdagsome) op Meeuweklip vorm 'n belangrike agtergrond fokus vanuit die Breëstraat toeriste sake nodus.
- Die gedeelte is ook nie geskik vir kommersiële gebruike nie aangesien dit swaar voertuie in die dorpskern intrek wat onwenslik, en gevaarlike, ongemaklike sirkulasiepatrone laat ontstaan (vergelyk die SPAR parkering, asook die op- en aflaaivoertuie se ongewenste drie-punt bewegings in Oostewalstraat).

VOORSTEL: Vanweë die prominente posisie van die eiendom in die dorp (dit is die hart van die dorp) word daar voorgestel dat die gedeelte vanaf Oostewalstraat tot en met die stormwater kanaal en retensiedam, geformaliseer word tot 'n estetiese toeriste inligting kantoor en permanente uitstalruimte (sê nie meer as 12 strukture – Hermanus middedorp is weereens 'n puik voorbeeld) vir formele toeristesake vanuit kiosks.

Geïntegreerde parkering tussen die kleuterpark en besoekers aan die toeristekantor moet gekombineer en in "pockets" versprei word om

steriele parkeergebiede te vermy. Die posisie van die toeriste inligtingskantoor (jou tradisionele “i” as jy enige dorp besoek) is uitstekend en aan die positiewe kant (linkerkant) van Oostewalstraat soos jy die dorp inkom wat die geleentheid bied om ‘n veilige aftrekplek/ uitdraai posisie vir toeriste en besoekers te kan voorsien waar ‘n straatplan en algemene inligting ten opsigte van akkommodasie, ens. verskyn. Hierdie fasiliteit is veral van belang na ure wanneer toeriste akkommodasie en ander noodsaaklike inligting benodig.

Die voorstel is dus om die ROR aan te pas sodat die gedeelte vir gemeenskapsgebruik (“community use”) en toeriste georiënteerde sake (“tourist related business”) aangewend kan word.

Sien skets hieronder:-



VOORGESTELDE TOERISTESENTRUM

- VERANDER ROR NA GEMEENSKAPSE GEBRUIK
- IS SENTRAAL TOT DORP
- SKAKEL UITSTEKEND MET PIKKIELAND S. SUNNYPARK EN BESTETIGHE OOP RUIMTE TEN OOSTE

TOERISTE SENTRUM (i)

- VOORSIEN INLIGTINGSKANTOOR VIR TOERISTE
- HET N REEKS VERSPREIDE PARKEERPLAATJES
- HET N FORMELE KIOSKS VIR FORMELE SEKTOR (SMME)

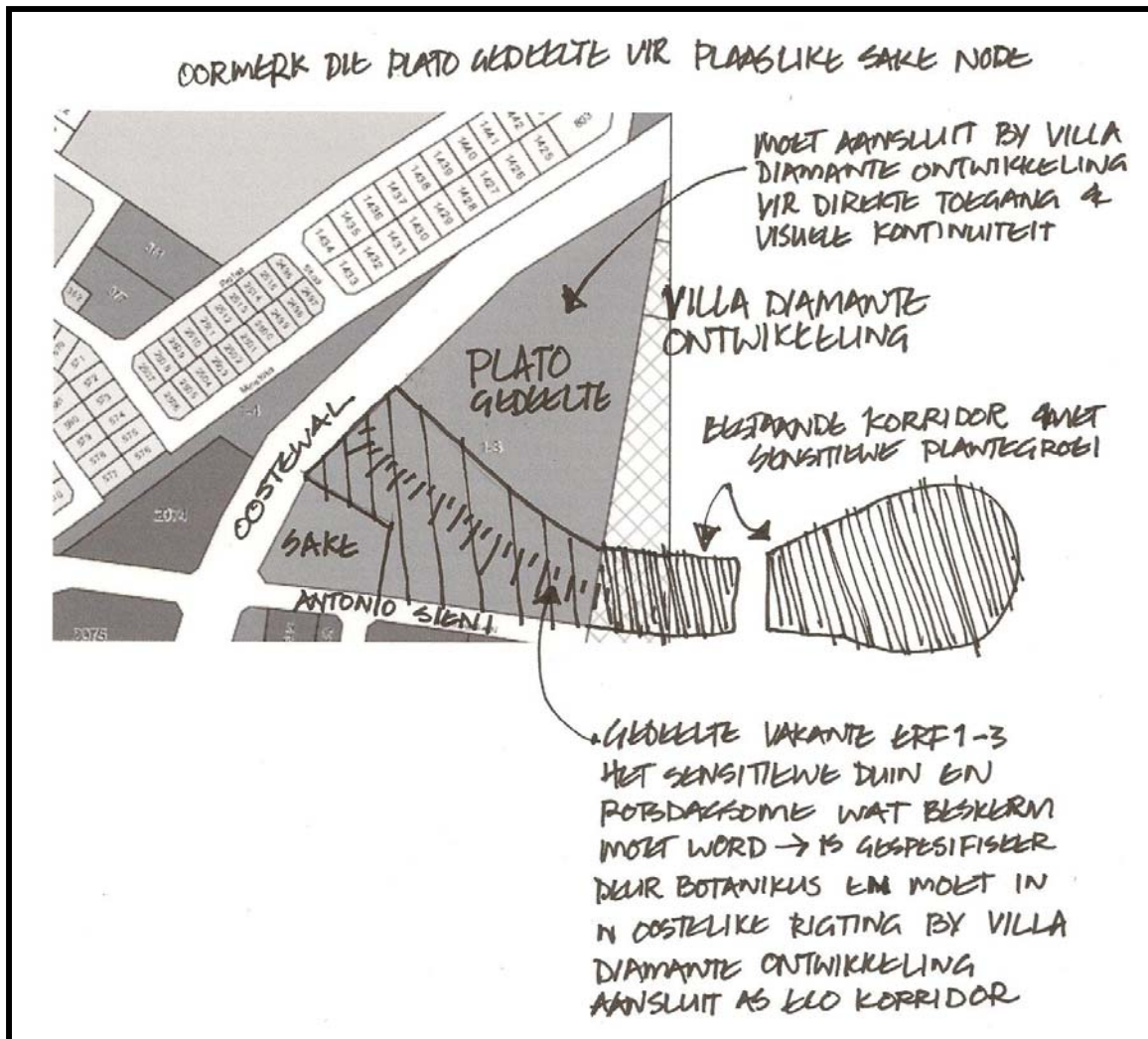
DIE NATUURGEBIED MET ROTSDAEFOM EN SENSITIEWE NATUURLIKE PLANTGROEI SKAKEL MET DIE BESTRANDE WEEUWLAND ONTWIKKELING

3. Gedeelte van Erf 1-3 wat begrens word deur Oostewalstraat, Villa Diamante Ontwikkeling en Antonio Sienistraat

- Die driehoekige eiendom het sentraal 'n definitiewe waterskeiding wat uit 'n prominente duin, natuurlike plantegroei en rotsdagsome bestaan.
- Met die beplanning en ontwikkeling van Villa Diamante is 'n ekologiese korridor deur botaniese spesialiste voorgeskryf wat vanaf Villa Diamante tot en met Oostewalstraat strek, om sodoende die duin, plantegroei en dagsome te beskerm.
- Die mees noord-oostelike gedeelte van die eiendom lê op 'n **plato** waar plantegroei feitlik vernietig is deur stoor van gruis, bourommel, ens.
- Die ligging van hierdie plato gedeelte is direk in die siglyn van enige toeris/ besoeker wat Langebaandorp besoek en behoort tesame met die Villa Diamante sakesone in beplanning gekoördineer te word.
- Nie alleen omdat dit sal sorg vir 'n estetiese ingang tot die dorp nie, maar om **toegang tot hierdie gedeelte te gee vanuit Villa Diamante** – die ligging is op 'n draai en uiters gevaarlik (onlangs is 'n plaaslike inwoner hier in 'n motorbotsing oorlede) wat enige toegang vanuit Oostewalstraat onwenslik maak.
- Daar word akkoord gegaan met die gedeelte van hierdie erf wat vir sake geormerk is teenaan Antonio Sieni en Oostewalstraat.

VOORSTEL: Dat die duinegebied (30m van toon van duin tot 30m noord van kruin) as "Conservation 1" geormerk word met die plato gedeelte vir gemengde gebruike of **plaaslike sake node** ("Local Business Node").

Sien skets hieronder:-



4. Erf 5745-2 op die kruising van Oostewal en Jon Olaffsonstrate (huidige kruising na Mykonos)

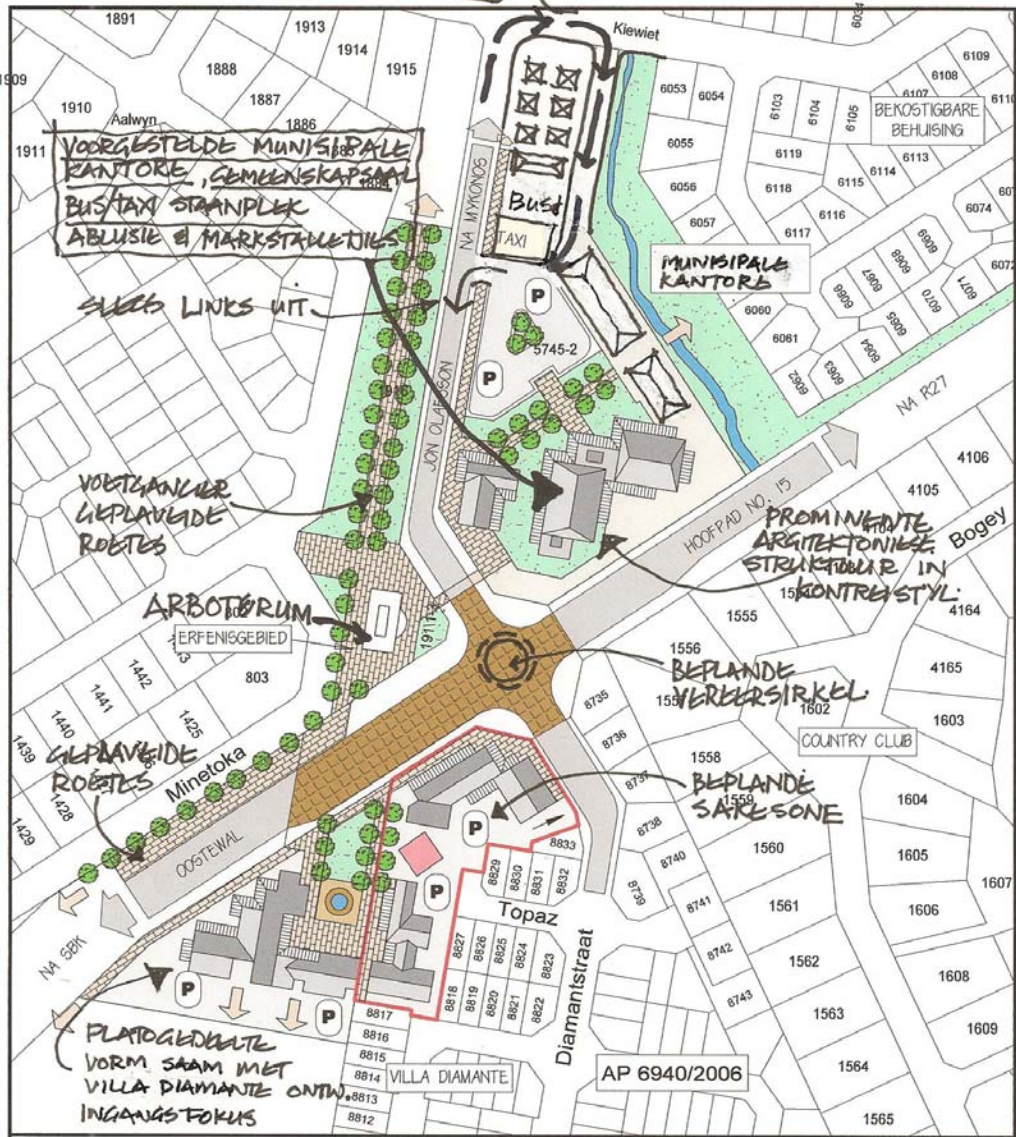
- Hierdie erf vorm tesame met die omringende "arboretum"/erfenisperseel (Erf 1916), die Villa Diamante Ontwikkeling en ook die onlangs geplaveide voetgangerroetes die "aankoms" van die sake korridors en verdigte, stedelike gebied van Langebaan.
- Hierdie kruising van Oostewal/Jon Olaffsonstrate gee die gevoel dat jy nou eers Langebaandorp binnekom - die breë padreserwe van OP233 met die golfbaan en sy laer digtheidsontwikkeling weerskante, die vergesigte oor die see en strandmeer, asook aaneenlopende heinings en klipmure wat

hierdie kruising voorafgaan, sorg vir 'n geordende kanaal wat na 'n fokuspunt lei.

- Die ligging van Erf 5745-2 is dus **strategies geweldig belangrik as deel van 'n verwelkomingsone vir die dorp.** Die eiendom is histories geormerk vir 'n prominente argitektoniese struktuur wat die Weskus volksboustyl uitbeeld.
- Hierdie prominente posisie is uitstekend geleë om as 'n nuwe sateliet munisipale kantoor ontwikkel te word. Die ±1.5 ha perseel moet ontwikkel word om die huidige munisipale kantore in Breëstraat te vervang. Dus kry die dorp 'n sterk fokuspunt by die dorpsingang en kan gekombineer word met 'n kultuursentrum, markstalletjies, museum, gemeenskapsaal, parkering, bus/taxi staanplek, ens.
- Die voorgestelde posisie is gunstig geleë vir die gemeenskap wat nie 'n hoë voertuig besit het nie, maar is ook sentraal geleë tot die Groter Langebaan wat in 'n Noord en Noord-Oostelike rigting uitbrei.
- Alhoewel die perseel oor swak toegang beskik sal die beplande verkeersirkel by Oostewal/ Jon Olaffson kruising veiliger en beter verkeersvloei bewerkstellig. Toegang moet vanuit Kiewietstraat geskied oor die huidige speelparkie wat verder oos verskuif kan word. Die markstalletjies en bus/taxi aflaai-punt kan hier geakkommodeer word.

VOORSTEL: Om die totale Erf vir "Government Use" te oormerk.

Sien sketse hieronder:-



- STU DIEGEBIED
- VOETGANGERBEWEGING
- P PARKERING
- TOLHUIS



SKAAL 1:2000
 Outeursreg voorbehou
 Copyright reserved

VISIE: INANGSFOKUS
KONSEP ONTWIKKELINGSPLAN PLAN NO. 3

CREATIVE PROFILE

Tel: (021) 557 4434
 Fax: (021) 557 7272
 Cell: 082 771 4955

E) HOOFPAD 233: TOEKOMSTIGE BESIGHEIDS NODUS BY
KRUISING VAN HOOFPAD 233 EN HOOFPAD 559

1. Dit sal goed wees om 'n oop ruimte skakeling tussen die Country Club se noord-westelike ontwikkeling en die rioolwerke te skep wat terselfdetyd as buffer kan dien (daar moet 'n 300m buffer in elke geval voorsien word).

VOORSTEL: Om 'n oop ruimte skakeling tussen Hoofpad 233 en Oliphantskop beplande natuurreservaat te skep soos hieronder skematies aangedui. Dit sluit ideaal aan by die toekomstige skool en dorpsportvelde wat soos die golfbaan ook die verwerkte riool vir besproeiing kan aanwend. Verder verleen die sportvelde 'n verlenging van die "groen stroke" of "soft edge" al lanks Hoofpad 233 wat tans reeds deur die golfbaan geskep word om 'n landelike ingang te verseker in plaas van 'n beboude kanaal.

2. Die sake en industriële komponent ten noord-wes van Hoofpad 233 lê direk in die heersende windrigtings wat enige gebruike hier vir sakemanne en nyweraars onaangenaam/ ongewens sal maak (reuke afkomstig van die rioolplaas het 'n definitiewe negatiewe impak).

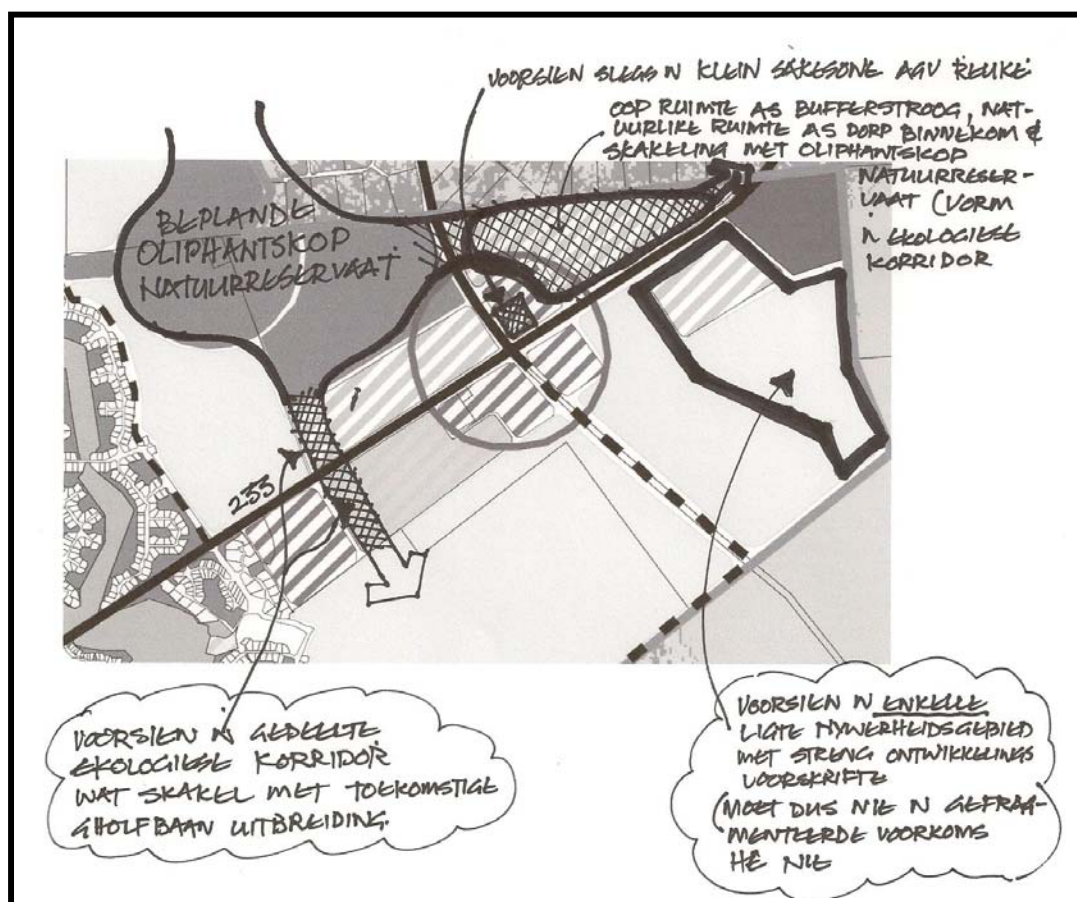
VOORSTEL: Die sakekomponent moet kleiner gemaak word (om bv. 'n vulstasie en komplimenterende diensbedrywe te huisves op die toekomstige MR 559), terwyl die industriële sone in totaliteit verwyder en verskuif moet word na die oostekant van Hoofpad 233 waar 'n enkelle volwaardige industriële park (sonder 'n geframenteerde voorkoms) met argitektoniese en landskapsriglyne ontwikkel kan word – dit is tewens die voordeur tot groter Langebaan en moet ook versigtig gehanteer word ten opsigte van uitleg, argitektoniese en landskapsriglyne, ens.

Die noord-westelike gedeelte word 'n groen strook wat skakeling bied tussen die hinterland en die beplande Oliphantskop natuurreservaat – met ander woorde 'n aaneenlopende ekologiese korridor.

Deur 'n enkele ligte nywerheidsgebied suid van die stortingsterrein te voorsien word 'n outomatiese buffer vir die toekomstige funksies geskep.

Baie belangrik is dat slegs ligte industrieel, store, pakkamers, verspreidingshuise, boubedryf, dekor, diensbedrywe en dergelike gebruike toegelaat moet word en nie swaar/steurende industrieë nie. Genoegsame ruimte vir swaar industrieë is in die Saldanhabaai Industriële Korridor gehuisves waar toeganklikheid, groot oppervlakte en bodemtoestande ideaal is.

Sien skets hieronder:-

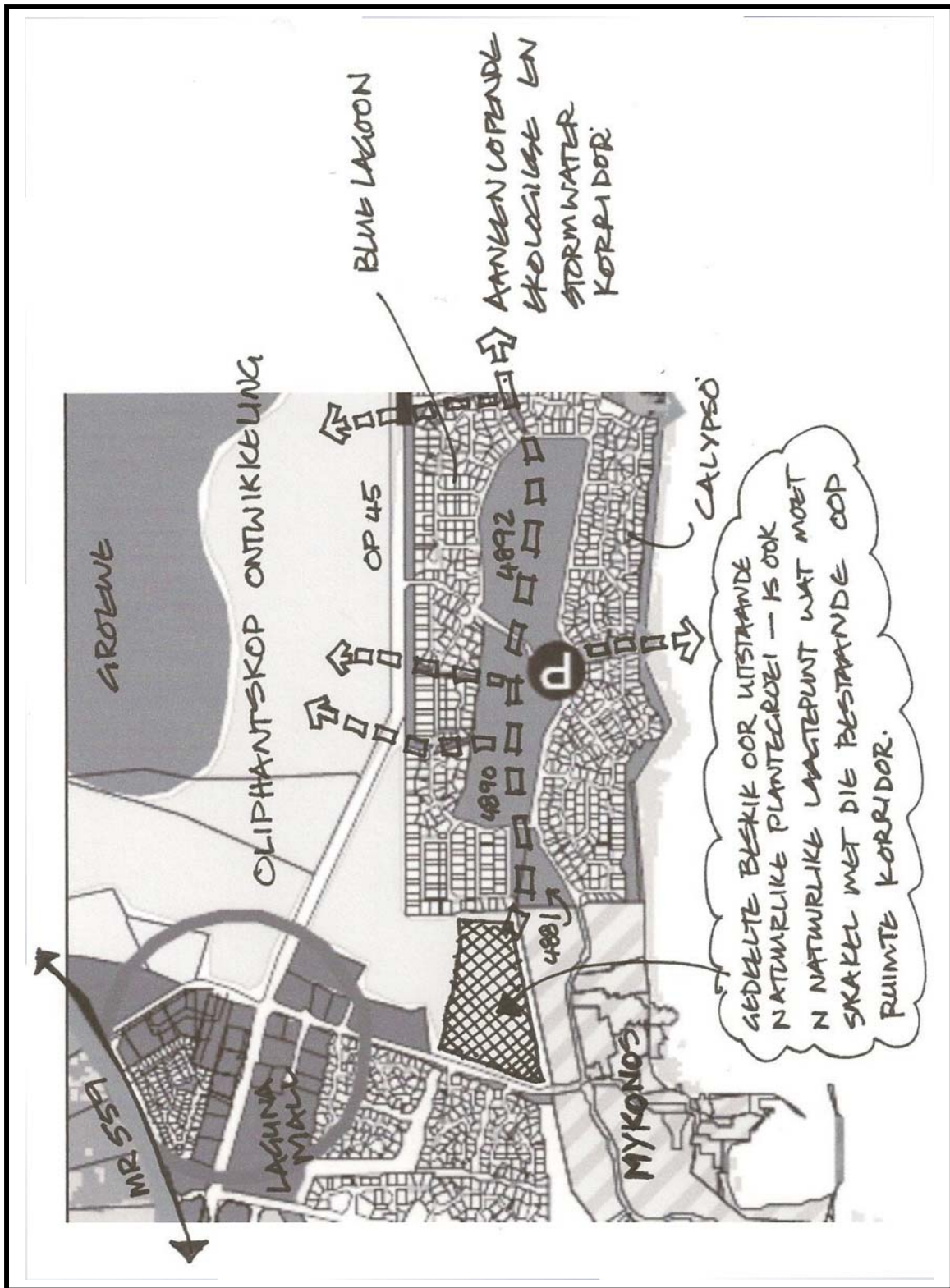


F) MYKONOS OMGEWING

- Met die ontwerp van Calypso Beach en Blue Lagoon residensiële woonbuurte suid van Mykonos Casino is 'n omvangryke ekologiese korridor met retensie damme sentraal tot die residensiele ontwikkelings voorsien. Hierdie sentrale groen gordel beskik oor tipiese Weskus strandveld/ natuurlike plantegroei en skakel ekologies weer met die Oliphantskop gemengde gebruiksentwikkeling.
- Dit is noodsaaklik dat hierdie korridor en stormwaterhantering sisteem voortgesit word op 'n gedeelte net oos van Mykonos parkeerterrein.
- Hierdie gedeelte beskik oor werklik uitstaande natuurlike plantegroei en dit maak sin om 'n gedeelte by die bestaande stelsel ten suide daarvan in te skakel.

VOORSTEL: Dat 'n omvangryke gedeelte van Erf 1065/11 ten ooste van Mykonos parkeerterrein as **Bewaring 1 ("Conservation 1")** aangetoon word, dieselfde as Erwe 4881, 7805, 4890 & 4892, om as 'n **kontinue ekologiese korridor** te dien soos op onderstaande skets aangedui. Die voorsiening skep 'n beter balans tussen die beboude en natuurlike omgewing en vorm deel van die bestaande groen stelsel.

Sien skets hieronder:-



TER OPSOMMING

Ons vertrou dat voorafgaande vir u van hulp sal wees en skakel gerus die ondergetekende indien u enige verdere navrae het.

Vriendelike groete

Francois du Toit