

Die konflik tussen kusbewaring en kusontwikkeling in die Rooi-Els-Botriviermondgebied

P.E. Claassen

Dept. Stads- en Streekbeplanning, Universiteit van Stellenbosch

UITTREKSEL

Die konflik tussen kusbewaring en -ontwikkeling vlam van tyd tot tyd op wanneer ontwikkelaars nuwe projekte loods. Daar is nog geen duidelike leiding van owerheidsweë in dié verband nie. In hierdie artikel word die kusstrook tussen Rooi-Els en die Botriviermond as voorbeeld gebruik om dié probleme te ondersoek, en daarna word voorstelle geformuleer vir die beheer van kusgebiede wat dié konflik in 'n groot mate sal verminder.

Die beoogde instelling van 'n natuurgebied word krities beskou en voorstelle word gemaak vir die beheer en finansiering daarvan.

ABSTRACT

The conflict between coastal environmental protection and development in the Rooi-Els-Bot River estuary area

The conflict between coastal environmental protection and development in the Rooi-Els-Bot River estuary area has come under renewed attention after the Minister of Constitutional Development and Planning recently announced his intention to declare this area a "nature area". However, no clear guidance has yet been given by the government on how this conflict can be resolved. In this article the above-mentioned area is used as an example to investigate these problems and to formulate solutions for the control of coastal zones in such a way that the conflict can be reduced to a large extent. The proposed introduction of a nature area is examined critically and suggestions are made for its control and financing.

INLEIDING

Na die kuserf-ontploffing van die vroeër sewentigerjare en die daaropvolgende reaksie van omgewingsbewaarders was daar die afgelope aantal jare 'n redelike stilte op dié gebied. Verskeie faktore dui daarop dat daar 'n nuwe belangstelling is vir sowel kusbewaring as kusontwikkeling. Onlangse ondersoeke deur Liebenberg¹ en Calitz² het aan die lig gebring dat daar in werklikheid nog baie min gedoen is om die konflik tussen ontwikkeling en bewaring in kusgebiede op te los.

Daar bestaan wel talle wette en ordonnansies wat aanwendbaar is,³ en verskeie provinsiale⁴ en staatspublikasies⁵ oor die onderwerp het al verskyn. Nêrens is daar nog 'n uitvoerbare oplossing aangebied nie, veral nie wat die organisatoriese en wetlike aspekte betref nie, en ook nie wat die finansiële implikasies vir die grondeienaars en plaaslike owerhede betref nie.

Dat die staat nog steeds die probleme van kusgebiede dophou, blyk daaruit dat die Minister van Staatkundige Ontwikkeling en Beplanning dit, volgens persberigte,⁶ oorweeg om die kusgebied tussen Rooi-Els en die Botriviermond ingevolge artikel 4(b) van die Wet op Fisiese Beplanning (Wet 88 van 1967) tot natuurgebied te verklaar. Dit is die eerste keer dat 'n gebied van hierdie aard tot natuurgebied verklaar sal word en dit blyk dat daar talle probleme is wat eers opgelos sal moet word.

Die gebied bevat die meeste van die elemente wat gewoonlik in kusgebiede voorkom, soos 'n verskeidenheid natuurelemente (strande, 'n rotsagtige kus-

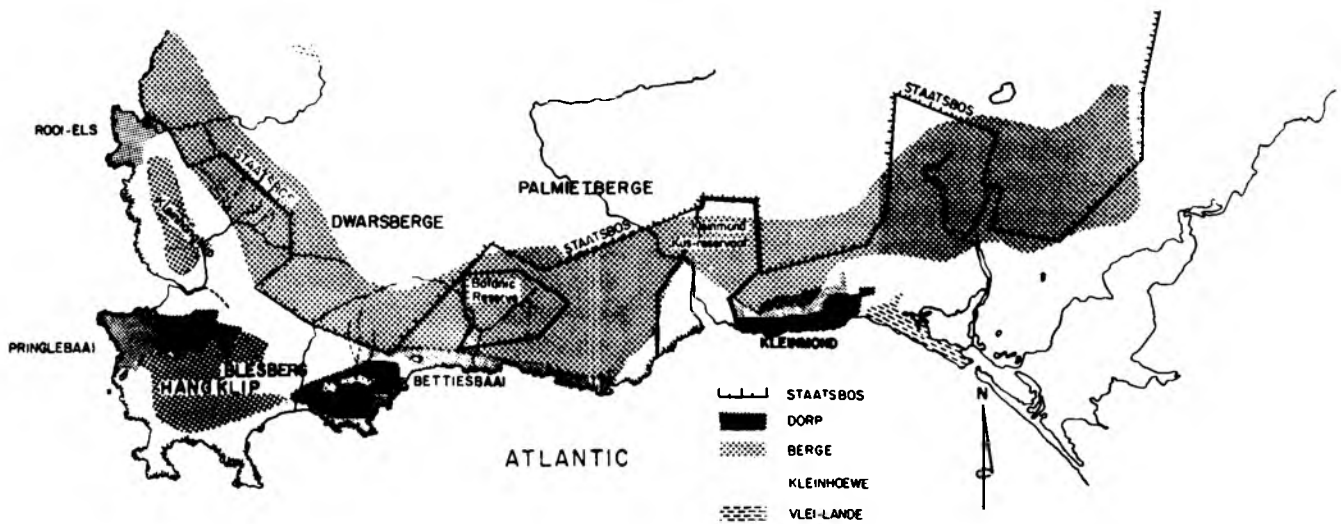
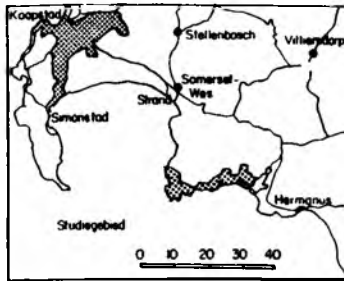
lyn, berge, moerasgebiede, vleie, fynbos en indring-erplante) en die gewone ontwikkelingsprobleme, naamlik 'n groot aantal onbeboude erwe en, weens die nabyheid van die Kaapse metropolitaanse gebied, groot ontwikkelingsdruk. Net soos in ander kusgebiede is die besonder mooi natuurskoon ook baie kwesbaar en kan dit maklik deur onoordeelkundige ontwikkeling vernietig word. Die studiegebied kan dus in 'n groot mate as verteenwoordigend van kusgebiede in die Suid-Kaap beskou word.

DIE PROBLEEM

Mense word na die kusgebiede gelok deur die aantreklike natuurlike omgewing. Daarteenoor word die natuurskoon geskend, soms selfs vernietig, deur die ontwikkeling wat nodig is om die besoekers te huisves.

Dit is veral die ontwikkeling van enkelwoning-vakansie-erwe wat in die verlede die grootste skade aan die omgewing aangerig het. Deur middel van hoëdrukverkoopsmetodes, tesame met die begeerte van mense om hulle geld teen inflasie te verskans deur in eiendom te belê, het ontwikkelaars daarin geslaag om baie meer erwe te verkoop as wat die vraag na vakansieverblyf regverdig. Gevolglik staan die meeste van die erwe vir baie dekades lank onbenut. Die onbenutte paaie is nie alleen 'n vermorsing van geld nie, maar skend die natuurskoon, iets wat verder visueel versteur word deur die huise wat een hier, een daar, sonder enige orde, gebou word.

Die doel van hierdie referaat is om die organisatoriese, wetlike en finansiële implikasies van kusont-



FIGUUR 1: Rooi-Els-Botriviermondkusegebied

wikkeling binne die Rooi-Els-Botriviermondgebied te ondersoek, dit in verband te bring met die natuurlike en mensgemaakte elemente in die gebied, en om daarna 'n beleid te formuleer wat 'n balans sal verseker tussen die behoud van die natuurskoon en die ontwikkeling van die gebied vir menslike benutting.

Die doel is nie om 'n meesterplan vir fisiese ontwikkeling op te stel nie. Die natuurlike en mensgemaakte elemente word en in dié mate beskryf wat nodig is om die probleme te kan identifiseer.

Aangesien die studiegebied baie in gemeen het met ander kusegebiede, veral in die Suid-Kaap, sal die oplossings wat aangebied word, 'n veel wyer toepassing hê.

DIE STUDIEGEBIED

Die studiegebied, aangedui in figuur 1, word in groot mate deur die fisiografie afgebaken en stem ooreen met die gebied wat die regering vir 'n natuurgebied beoog. Aan die noordekant word dit begrens deur die Palmiet- en Dwarsberge en aan die suide- en westekant deur die Atlantiese Oseaan. Aan die oostekant vorm die Botrivierstrandmeer 'n natuurlike grens.

NATUURELEMENTE

Die gebied bestaan uit 'n ryke verskeidenheid natuurelemente wat met kusegebiede geassosieer word, soos 'n rotsagtige kus met geïsoleerde sandstrande, verskeie tipes duine, 'n smal kusvlakte, vier riviermonde (elk met sy eie eienskappe), aan die noordekant afgesluit deur 'n hoë bergreeks wat 'n aantal

diep klowe het. Binne die studiegebied is daar 'n klein bergreeks (Hangklip, Klein Hangklip en Blesberg) wat van belang is, omdat dit 'n binnelandse vallei vorm met sy eie plantegroei en voorkoms.

Die Kaapse fynbos wat die hele gebied bedek, wissel van voorkoms. In die omgewing van Bettiesbaai is dit byvoorbeeld besonder welig en aantreklik. In die vallei noord van Klein Hangklip is dit yl, deels weens die baie veldbrande wat hier voorkom omdat daar geen beheer in dié kleinhoevegebied is nie.

Indringerplante kom feitlik orals voor, met 'n baie hoë intensiteit naby die kus en langs riviere. Nader aan die berge neem die intensiteit van indringing af.

Die klimaat is tipies van die Wes- en Suid-Kaap: droë maar dikwels winderige somers, met die meeste reën in die winter en in die lentemaande.

BESETTINGSPATROON

In die studiegebied met sy 2 300 inwoners in 1980 (34% Blankes) is daar vier dorpe en 'n groot aantal kleinhoewes. Kleinmond en Bettiesbaai is onafhanklike munisipaliteite, terwyl Rooi-Els en Pringlebaai onder die afdelingsraad van Caledon ressorteer. In 1980 was daar altesaam 7 478 woonerwe, waarvan slegs 1 394 (18,6%) bebou was. Omdat elke dorp, asook die kleinhoevegebied, unieke bewarings- en ontwikkelingsprobleme het, sal elkeen afsonderlik bespreek word.

Kleinhoewes en landbou

Tussen Rooi-Els en Kleinmond is daar 135 klein-

hoewes, veral gekonsentreer om Klein Hangklip en Blesberg, met 20 hiervan net oos van Bettiesbaai. Die groottes wissel tussen twee modusse, naamlik 8,5 ha en 21,5 ha, d.w.s. die ou "10 morg" en "25 morg".

Aan die oostekant van Kleinmond is 'n aansienlike oppervlakte privaatgrond, maar dit bestaan hoofsaaklik uit plase van 100 ha en groter. Dit is ook die enigste deel van die studiegebied waar daar kommersiële boerdery van noemenswaardige aard plaasvind, alhoewel daar algemeen aanvaar word dat die gebied feitlik geen landbouwaarde het nie, behalwe wat die oes van veldblomme betref.

Alhoewel daar min of selfs geen bewaringswerk gedoen word nie, het die hoewes oor die algemeen 'n ongerepte voorkoms omdat net 10 % daarvan bebou en min daarvan omhein is. Daar is gevalle waar uiters onooglike strukture opgerig is, en in minstens een geval is heeltemal ongeskikte grond onlangs omgeploeg – moontlik sodat kompensasie vir "verlies aan inkomste" van die staat geëis kan word as die natuurgebied afgekondig word.

Kleinmond

Kleinmond is die naaste aan 'n werklike dorp in die sin dat dit 460 permanente Blanke en 1 480 Kleurlingwonders het, d.i. 80% van die permanente Blanke en byna 100% van die Kleurlingwonders van die hele studiegebied (1980 syfers). Kleinmond is in 'n groot mate 'n aftreedorp en die normale stedelike dienste word aangebied. Van die 2 558 erwe is 33% bebou. Die meeste erwe is 600 m² groot, maar aan die noordekant van die dorp, nader aan die berg, is daar ongeveer 75 erwe van 4 200 m².

Aan die westekant van Kleinmond is 'n natuurreservaat van 680 ha wat moontlik met nog 100 ha vergroot kan word.

Bettiesbaai

Bettiesbaai met 80 permanente Blanke en 60 Kleurlingwonders, het 2 985 woonerwe waarvan slegs 9,7% bebou is. Die grootste deel van Bettiesbaai is op 'n baie smal kusvlakte geleë, meestal minder as 1 km wyd. Dit is dus 'n lang, uitgestrekte dorp. Om verskeie redes is Bettiesbaai besonder aantreklik – die plantegroei is besonder welig, daar is drie mooi mere, daar is geen ontsierende elektriese drade nie, en die meeste van die 90% oop erwe is nog met fynbos begroei. Die Betty's Bay Wild Flower Society doen moeite om die fynbos te bewaar en om indringerplante te bekamp. As die 90% oop erwe toegebou word, sal die dorp se voorkoms heeltemal verander.

Pringlebaai

Die oorspronklike Pringlebaai is 'n skilderagtige dorpie, goed beskerm teen die suidoostewind. In die vroeë sewentigerjare is 'n groot uitbreiding (Berylsbaai) aangelê, wat destyds groot teenstand uitgelok het omdat dit heeltemal uit voeling met die omgewing en die behoeftes van die publiek is. Tot op datum is daar feitlik geen huise in hierdie uitbreiding gebou nie. Die inwonertal is 40 Blankes en slegs 8,9% van 1 600 erwe in Pringlebaai is bebou. In teenstelling met Bettiesbaai, het die Berylsbaaideel 'n bar voorkoms, en die enkele huise wat wel gebou is, sit soos sere teen die berghang.

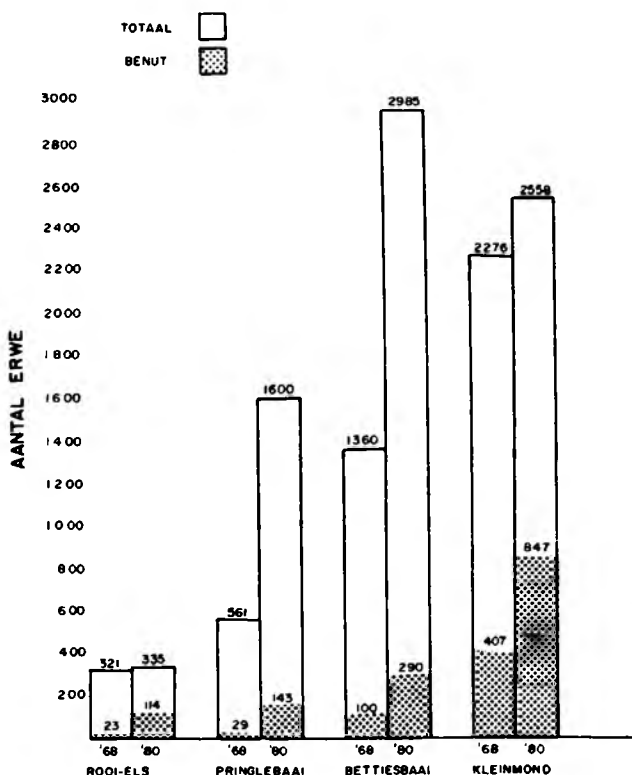
Rooi-Els

Rooi-Els met 40 permanente inwoners het slegs 335 erwe, waarvan 34% bebou is. As die dorp van Kaapstad genader word, lyk dit baie aantreklik. Tog het ook hier ongewenste uitbreidings plaasgevind, veral aan die oostekant van die hoofpad waar erwe tot bo-op 'n aantreklike koppie uitgelê is. Hoog teen Klein Hangklip is die grond eintlik te steil vir ontwikkeling en die uitgrawings en opvullings vir padwerke en huise vertoon baie onaantreklik.

ERFBESETTING

Soos aangedui op figuur 2, was daar in 1980 7 478 erwe in die studiegebied, waarvan slegs 1 394 (18,6) bebou was. In 1968 was daar 4 518 erwe, waarvan 559 (12,4%) bebou was. As daar dus ná 1968 geen verdere erwe onderverdeel is nie, sou daar in 1980 slegs 30,9% van die erwe beset gewees het. Hieruit blyk dat daar in werklikheid geen regverdiging was vir verdere onderverdeling ná 1968 nie. Dat hierdie onderverdelings goedgekeur is, dui op die gebrek aan beleid aan die kant van die plaaslike owerhede en die Provinsiale Administrasie.

Tussen 1968 en 1980 is huise teen 'n jaarlikse groeitempo van 7,9% gebou. Dié syfer is misleidend, aangesien die basisgetal huise, soos aangedui in tabel 1, baie laag is. 'n Beter aanduiding van die bou tempo is die aantal huise per jaar gebou, nl. 69,6 vir die hele gebied.



FIGUUR 2: Erfbenutting: Rooi-Els-Botrivierviermond-kusgebied

TABEL 1
Boutempo van woonhuise: Rooi-Els-Botriviermond

Plek	Beboude erwe		Persentasie toename per jaar	Gemiddelde aantal huise gebou per jaar
	1968	1980		
Rooi-Els	23	114	14,3	7,6
Pringlebaai	29	143	14,2	9,5
Bettiesbaai	100	290	9,3	15,8
Kleinmond	407	847	6,3	36,4
Hele studiegebied	559	1 394	7,9	69,6

Volgens die persentasie groei sal al die erwe teen die jaar 2002 volgebou wees, maar volgens die gemiddelde boutempo eers teen die jaar 2067. Die werklike boutempo is moeilik te bepaal, omdat dit van so baie faktore afhang. Dit is ook bekend dat dit 'n "S"-kurwe vorm. Wat wel duidelik is, is dat dit nog baie dekades sal duur voor die bestaande erwe toegebou is.

Die vraag is: in watter stadium is dit gewens om die ontwikkeling van nuwe erwe toe te laat? As daar byvoorbeeld te min erwe is, ontstaan 'n verkopersmark. Indien die beskikbaarheid en pryse van erwe in die studiegebied en ander kusgebiede deurlopend gemonitor word, behoort 'n baie goeie aanduiding verkry te kan word van wanneer nuwe kuserwe werklik nodig is. Omgewingsaspekte sal natuurlik ook 'n rol speel in dié besluit.

Dit is baie waarskynlik dat die vraag na vakansieverblyf mettertyd sal verander, sodat baie van die huidige erwe nooit bebou sal word nie. Die groeiende gewildheid van groepbehuising is 'n voorbeeld.

VAKANSIE- EN ONTSPANNINGSFUNKSIE

Dit is duidelik dat die studiegebied 'n dubbele funksie vervul, naamlik voorsiening vir aftreehuise aan die een kant en vakansieverblyf en -ontspanning aan die ander kant. Te oordeel aan die klein aantal permanente inwoners is die vakansie- en ontspanningsfunksie oorheersend. Hierdie funksies word hoofsaaklik op drie wyses vervul, nl. dagbesoeke, kampeer, verblyf in privaathuise. Kommersiële vakansiebedryf in die vorm van hotel- en huurkamers is baie swak voorsien. Dit is as gevolg van die baie kort vakansieseisoen dat sulke ondernemings net nie betalend is nie.

Wat piekniekerreine betref, is die gebied nog swak ontwikkel en hoewel dit 'n besonder hoë potensiaal het, veral in die lig van die nabyheid aan Kaapstad met sy groot hoeveelheid potensiële dagbesoekers. 'n Probleem in hierdie verband is dat dit nie altyd vir die owerheid wat die fasiliteite moet voorsien, moontlik is om geld vir die dienste te verhaal van die persone wat die gebruik nie. As die finansiële probleme i.v.m. die bedryf van piekniekerreine opgelos kan word, sal dit redelik maklik wees om fasiliteite te skep omdat die kapitaalbelegging daarin relatief klein is. Baie besoekers hou piekniek op nie-amptelike terreine.

Alhoewel daar 'n hele aantal privaatkampeerterreine is wat op jeugwerk toegespits is, is dit eintlik net die munisipaliteit van Kleinmond wat kampeerfasiliteite aan die publiek aanbied. Hierdie fasiliteite word gedurende die vakansieseisoene, nl. die Kersvakansie en ook in 'n mindere mate die Paasvakansie, baie druk besoek. Die grootste deel van die jaar staan die kampeerterreine feitlik heeltemal leeg.

Die grootste aantal vakansiebesoekers beset vakansiehuise in die gebied, hetsy as eienaars of as huurders. Uit 'n suiwer ekonomiese oogpunt is die besit van 'n vakansiehuis eintlik 'n baie swak ekonomiese belegging omdat dit so 'n kort tydjie van die jaar benut word, maar as gevolg van inflasie beskou baie eienaars die gesamentlike inkomste uit moontlike verhuring, finansiële beskerming teen inflasie en die beskikbaarheid van die huis vir eie gebruik as genoeg vergoeding vir die belegging wat hulle gemaak het. Dit wil dus voorkom asof hierdie vorm van vakansieverblyf in die toekoms nog steeds die belangrikste vorm van akkommodasie gaan wees.

Tans is die meeste erwe ongeveer 600 m² groot en die tipe huise wat daarop gebou word, wissel van baie klein huisies tot groot dubbelverdiepinghuise wat dikwels ook 'n verhuurbare woonstel het. Die vraag is of eienaars en huurders nie tevrede sal wees met heelwat kleiner erwe nie, aangesien hulle hoofsaaklik die geboue en verder die natuurelemente van die omgewing benut. Die grootte van erf is dus eintlik van baie min belang. Daar is aanduidings dat 'n meer kompakte vorm van vakansiehuison ontwikkeling in die vorm van groep- en stelbehuising (*grouped and cluster housing*) gewild begin word in die meer gesogte kusdorpe.

MUNISIPALE BELASTING

Die wyse waarop munisipale belasting gehef word, word lank reeds beskou as 'n metode om spekulasie te bekamp. Belasting kan op die waarde van net die erwe gehef word, of op die waarde van die erf en die verbeteringe. Die eersgenoemde metode maak dit minder lonend vir mense om in kaal erwe te belê.

In die studiegebied word die erfwaarde alleen net in Bettiesbaai gebruik vir belasting, alhoewel die metode van die heffing van diensgelde meebring dat huiseienaars tog meer betaal as erfeienaars, d.w.s. in

al die dorpe word die besitters van onbenutte erwe deur die belastingsstelsel ten koste van huisbesitters bevoordeel.

In die geval van Pringlebaai, byvoorbeeld, betaal huiseienaars ongeveer driemaal meer eiendomsbelasting as mense wat net 'n erf besit. As 'n eenvormige tarief slegs op die erfwaarde gehef word om dieselfde inkomste te verseker, sal huiseienaars ongeveer die helfte minder belasting hoef te betaal, maar erfeienaars slegs ongeveer 22% meer, omdat daar so 'n groot persentasie oop erwe is. Daar is natuurlik die morele vraag of dit geregtig is dat grondeienaars dieselfde moet betaal as huiseienaars. Omdat al die geriewe wêl beskikbaar is en omdat die munisipale stelsel met al die dienste wêl bedryf moet word, is daar geen morele beswaar daarteen dat erfeienaars presies dieselfde bedrag belasting moet betaal as huisbesitters nie. Daar kan selfs sover gegaan word as om dienstefooie en beskikbaarheidsfooie gelyk te stel. Die probleem is natuurlik hóé so-iets ingestel kan word, aangesien die belastingsstelsel deur die eienaars van erwe en huise bepaal word. Aangesien leë-erfeienaars verreweg die meerderheid uitmaak, sal hulle nie maklik stem vir 'n stelsel wat hulle meer sal laat betaal nie. Dit sal dus vir die Provinsiale Administrasie nodig wees om d.m.v. indirekte druk die plaaslike bestuursdaar toe te oordeel. Dit kan gewoonlik gedoen word deur ander provinsiale toekennings, soos vir paaie of vir oorde, terug te hou as die plaaslike bestuur nie die aanbevole stelsel wil aanvaar nie.

ADMINISTRASIE VAN NATUURGEBIEDE

Daar is tans geen sentrale of gekoördineerde poging om die natuurskatte van die studiegebied te bewaar nie. Trouens, daar is niks wat grondeienaars van kleinhoewes verhoed om die grond om te ploeg of om strukture op te rig wat nie in voeling met die omgewing is nie.

Daar is wel geïsoleerde gevalle van bewaringswerk. Die bergreekse ten noorde van die studiegebied is meestal in staatsbesit en hulle word dus versorg wat natuurbewaring betref. Die munisipaliteit van Kleinmond het 'n groot natuurreservaat gestig waar bewaringswerk gedoen word. In Bettiesbaai doen die Betty's Bay Wild Flower Society vrywillige bewaringswerk deur van tyd tot tyd indringerplante uit te roei.

Skade aan die omgewing, soos onooglike strukture, grond wat verkeerdlik geploeg word, onnodige uitgrawings en gruisgroewe, kom orals in die studiegebied voor, maar as die gebrek aan beheer en bewaringsbewustheid in ag geneem word, is daar nog verbasend min skade aangerig; dit wil sê, behalwe die groot aantal onderverdelings wat nooit toegelaat moes gewees het nie. Dit sal dus baie voordelig wees om in hierdie stadium 'n effektiewe vorm van beheer te skep, maar daar moet ook voorsiening vir die uitvoering en finansiering van die bewaringswerk gemaak word.

As 'n natuurgebied ingestel word, sal dit beheer word deur 'n bestuurskomitee ingestel ingevolge artikel 9 van die Wet op Omgewingsbewaring (Wet 100

van 1982), en onder die oorkoepelende beheer van die Minister van Omgewingsake. So 'n bestuurskomitee sal die koördineringsfunksie tussen die plaaslike bestuursdaar, die verskillende hoër owerhede en die grondeienaars vervul, maar dit het geen uitvoerende magte nie. Die Minister het wel wye magte ingevolge die wet, maar dit is nie duidelik wie die koste moet dra en wie die uitvoeringswerk moet doen nie.

As die grootste deel van die fondse van die grondeienaars in die studiegebied kom, sal dit ongewens wees as die bewaringswerk deur die Minister van Omgewingsake beheer word. Dit is trouens die regering se beleid om gesag te devolueer.

Juridies ressorteer die grootste deel van die beoogde natuurgebied onder die afdelingsraad van Caledon en dit lyk logies dat dié liggaam die finansiering en uitvoering van bewaringswerk moet behartig. Dié afdelingsraad het egter nie 'n goeie rekord wat betref bewaringswerk nie. Om die werk bevredigend te kan uitvoer, sal daar 'n gesindheidsverandering by dié raad moet kom en bykomende personeel sal aangestel moet word wat die nodige aanvoeling vir en kennis van omgewingsbeskerming het. 'n Spesiale afdeling sal moontlik hiervoor gestig moet word.

Die beste vorm van beheer sal heelwaarskynlik kan geskied deur 'n streekdiensteraad in te stel met dié spesifieke funksies en area, of moontlik selfs vir 'n groter area. Daar is onlangs aangekondig dat 'n wet op die instelling van streekdiensterade heelwaarskynlik in 1985 deur die Parlement geloods sal word. Op dié wyse sal die grondeienaars wat die grootste finansiële bydrae maak, ook die meeste seggenskap hê.

KLEINHOEWES AS NATUURGEBIED

Die grootste deel van die beoogde natuurgebied sal uit die ongeveer 135 kleinhoewes bestaan. Tans het slegs 10% van die hoewes huise op. As die res van die hoewes op 'n onoordeelkundige wyse beskou word, kan dit groot skade aan die omgewing doen. Die beheer oor die plasing en afwerking van wonings wat verkry sal word, is dus noodsaaklik. Die vraag is of dit eties geregtig is om eienaars op dié wyse te beperk.

Feit is dat die grond heeltemal ongeskik is vir landboudoeleindes, wat die enigste wettige grondgebruiksreg is. Deur beheer oor die estetiese van geboue word dié reg nie aangetas nie.

'n Verdere vraag is hoe die natuurlike omgewing bewaar en indringerplante uitgeroei gaan word. Eienaars sal duidelik nie gedwing kan word om bewaringswerk toe te pas nie. Daar sal dus van 'n program van voorligting gebruik gemaak word om hulle samewerking te verkry. Tweedens sal die betrokke owerheid self indringerplante moet uitroei of eienaars finansiële moet vergoed as hulle dit self doen. Die owerheid wat toesig gaan hou oor die natuurgebied, sal dus oor aansienlike fondse moet beskik.

Omdat die onderverdeling van landbougrond wetlik baie streng beheer word (Wet 70 van 1970), het daar 'n nuwe metode ontstaan om dit wel te bewerkstellig, nl. deur aandele te verkoop. Op dié wyse kan 'n kleinhoewe of 'n plaas onder 'n groot aantal eie-

naars verdeel word, alhoewel dit op die grond nie finansies onderverdeel mag word nie. Daar word dan verskeie huise gebou, want volgens die reëls van die afdelingsraad van Caledon kan 'n plaas- of hoewe-eienaar meer as een huis bou onder voorwendsel dat een huis vir die eienaar is, die ander vir die plaasbestuurder, die ander vir die voorman, ens., ongeag of daar sulke persone op die plaas werksaam is of nie. Daar bestaan reeds plase in die studiegebied wat op hierdie wyse onderverdeel is, maar sover vasgestel kan word, vind die bou van meer as een huis per hoewe nog nie op groot skaal plaas nie. Dit is nog 'n rede waarom dit noodsaaklik is dat die gebied tot natuurgebied verklaar moet word.

FINANSIES

Daar is tans geen duidelike riglyne oor wie die geld gaan voorsien vir die uitroei van indringerplante en die algemene onderhoud van 'n natuurgebied nie. Die Wet op Omgewingsbewaring maak wel voorsiening vir staatsbydraes, maar dit is nie duidelik of dit deurlopend sal wees, of net in spesiale gevalle nie. Heel waarskynlik sal dit net oorbruggingsfondse wees vir die instel van die gebied.

Die basiese uitgangspunt behoort te wees dat diegene wat die meeste baat by die behoud en instandhouding van die gebied, die meeste daarvoor behoort te betaal. Aangesien die aantrekkingskrag, d.w.s. die ekonomiese basis van die gebied, daarin lê dat dit 'n natuurgebied is, lê die waarde van die erwe van eienaars ook daarin. Dit sou tot die voordeel wees van alle grondeienaars binne die gebied, binne en buite die dorpe, dat die gebied in sy natuurlike vorm bewaar word. Die koste verbonde aan die bedryf van die natuurgebied, alhoewel dit hoofsaaklik nie-munisipale grond raak, sal ook in groot mate deur die bewoners van munisipale huise bekostig moet word, want die waarde van hulle eiendomme sal daardeur verhoog word.

Die gebruikers van kampeerterreine en huurders van huise sal indirek deur middel van die belasting van die eienaars, die inkomste by die kampeerterrein en die winste gemaak deur besighede 'n bydrae tot die belastingbasis lewer. Daar is altesaam ongeveer 7 700 eiendomme in die studiegebied. As elkeen van die eiendomme gemiddeld 'n bykomende belasting van R50 per jaar betaal, beteken dit dat daar op dié wyse R385 000 geïen kan word. Met 'n bedrag van dié aard kan 'n aansienlike hoeveelheid bewaringswerk gedoen word.

'n Probleem is dat 'n groot aantal van die persone wat die gebied benut, nl. dagbesoekers, van buite hierheen kom sonder dat hulle enige finansiële bydrae maak vir die onderhoud en instandhouding van die gebied. Uit motornommerplaattellings sal dit moontlik wees om vas te stel uit watter gebiede pickniewgangers kom. Daar is tans geen direkte wyse waarop geld vanuit die opvanggebiede na so 'n gebied soos die studiegebied gekanaliseer kan word nie. Daar is in 1984 aangekondig dat 'n nuwe vorm van belasting vir plaaslike besture gehef gaan word, nl. 'n belasting volgens werknemers. Hierdie nuwe vorm

van belasting kan moontlik gebruik word vir die kanalisering van fondse na die dienslewerende gebied. Andersins moet direkte bydraes deur die provinsie of die staat gemaak word.

Die koste verbonde aan die onderhoud van pickniewterreine en die skoonhou van die gebied sal 'n relatief klein persentasie van die totale koste van die onderhoud van die gebied as geheel wees, sodat dit nie krities is vir die uitvoerbaarheid van die voorstelle nie.

TOEKOMSTIGE VRAAG NA VAKANSIEHUISE

Soos hierbo aangedui, sal dit 'n aansienlike tyd duur voordat daar 'n tekort aan vakansie-erwe ontstaan. Daar kan verwag word dat die Provinsiale Administrasie 'n aansienlike tyd lank nie sal toelaat dat verdere grond vir enkelwonings gesoneer word nie. In die beskouing van die probleme van die gebied is dit ook nodig om te kyk na die langtermynvoorsigte en daarom moet daar vroegtydig 'n beleid neergelê word.

Eerstens sal dit as beleid gestel moet word dat die belê van geld in vakansie-erwe as verskansing teen inflasie nie aanvaarbaar is nie. Dit is baie onproduktiewe aanwending van geld en dit lei tot skending van die omgewing. Aan die ander kant sal dit die ideaal wees dat elke persoon wat dit kan bekostig, en wat graag wil, 'n vakansiehuise naby die see moet kan besit. Vir persone wat dit nie kan bekostig nie, moet daar ander voorsiening wees, soos kampeerplekke en pickniewterreine. Kommersiële akkommodasie moet deur privaatinisiatief voorsien word, maar, soos vroeër aangedui, sal dit nie 'n groot rol in die studiegebied speel nie.

Verder sal dit ook die ideaal wees dat daar nie deur die verbod op verdere onderverdelings 'n buitengewone goeie mark geskep word vir die mense wat reeds erwe besit nie, d.w.s. die hoeveelheid vakansiehuise moet kan vermeerder sonder dat nuwe grond vir onderverdelings gesoneer word.

Al hierdie ideale kan bereik word deur op baie hoë digthede van bebouing aan te dring en deur ontwikkelaars te dwing om 'n erf te verkoop slegs as daar klaar 'n huis op gebou is. Alle nuwe ontwikkeling moet dus in die vorm van groep- of stelbehuising wees, met erfgrottes van 250 tot 350 m². Dit is reeds aanvaarde praktyk dat groepeerwe verkoop mag word slegs as dit reeds bebou is.

Om die aanbod van erwe en huise nog verder te verhoog, kan toegelaat, trouens aangemoedig word, dat bestaande erwe waar doenlik gekonsolideer word, en dat hulle weer in die vorm van groep- en stelbehuising, met 'n woning, verkoop mag word.

Hierdie maatreëls sal meebring dat daar 'n aansienlike hoeveelheid erwe beskikbaar kom sonder dat enige verder grond vir ontwikkeling beskikbaar gestel word. Net die area van Kleinmond, waar die erwe tans 4 000 m² en groter is, sal, volgens berekening, meer as 'n duisend bykomende erwe kan lewer. Daar sal nog steeds spekulasie in eiendomme plaasvind, maar omdat die belegging sowel vir die ontwikkelaar as die koper soveel groter is as by blote erfont-

wikkeling, sal spekulasie op 'n ruimtelike skaal baie kleiner wees.

Daar is natuurlik die gevaar dat die verhoogde digtheid 'n nadelige invloed op die omgewing kan hê. Omdat vakansiehuse 'n baie klein tydjie van die jaar beset word, gewoonlik net twee of drie weke in Desember en een week in Maart/April, sal die werklike bevolkingsdruk as gevolg van die bewoningsdigtheid net vir 'n kort tydjie geld met min gevaar dat die omgewing geskend sal word. Ander tye van die jaar word slegs 'n klein persentasie van die huise gelyktydig beset.

Omdat groephuse gewoonlik argitektonies beter ontwerp word as enkelhuse, sal die estetiese voorkoms van die ontwikkelde dele heelwaarskynlik by verdigting baat. Dele wat minder aantreklik is, en wat reeds onderverdeel is, soos dele van Berylsbaai, sal aansienlik by verhoogde digtheid baat.

AANBEVELINGS

Uit die bogenoemde analyses kan die volgende aanbevelings gemaak word om die konflik tussen ontwikkeling en bewaring in die gebied op te los:

- * Geen verdere onderverdeling van grond moet vir 'n aansienlike tyd toegelaat word nie, en dan slegs na deeglike studie.
- * Slegs groepbehuising moet in die toekoms toegelaat word.
- * Bestaande erfeienaars moet aangemoedig word om, waar moontlik en dienlik, erwe te konsolideer en dan as groepbehuising te heronderverdeel.

- * Om beheer te kry oor die bewaring van plase en kleinhoues, moet die natuurgebied so gou moontlik afgebaken word.
- * Die vorm van eiendomsbelasting en diensteheffings moet verander word sodat 'n tarief op die waarde van erwe alleen en nie op verbetering gehê word nie.
- * Fondse vir die onderhoud van die natuurgebied en die instandhouding daarvan deur bykomende belasting moet van alle grondeienaars geïnd word.
- * Omdat die gebied ook 'n streekdiens aan veral die Kaapse metropool lewer, moet bykomende fondse van dié gebied bekom word, deur provinsiale of staatsbydraes, of deur 'n nuwe belasting op indiensneming.
- * 'n Streekdiensraad moet ingestel word om die bewaringswerk te administreer.

VERWYSINGS

1. Liebenberg, K.J. (1984). *Kusontwikkeling en natuurbewaring tussen Rooi-Els en Botrivier*. Ongepubliseerde verslag, Dept. van Stads- en Streekbeplanning, Universiteit, Stellenbosch.
2. Calitz, M.C. (1984). *'n Meesterplan vir Groot-Brakrivier*. Ongepubliseerde verslag, Dept. van Stads- en Streekbeplanning, Universiteit, Stellenbosch.
3. Claassen, P.E. (1978). *'n Groengordelstelsel vir die Kaapse metropolitaanse gebied*. Ongepubliseerde doktorsale tesis, Universiteit, Stellenbosch. p. 58.
4. *Provincial policy plans for the coastal regions of the Cape Province ca 1978*. Provincial Administration, Cape Town.
5. *Report on the establishment of holiday townships in South Africa 1977*. Department of Planning and the Environment, Staatsdrukker, Pretoria.
6. *Distrikpos* - 17.02.1984. p 1. Somerset-Wes.