U.O.V.S. - U.O.F.S.
BLOEMFONTEIN
BIBLIOTHEEK - LIBRARY

UOVS-SASOL-BIBLIOTEEK 0230501
1110086826012200000019

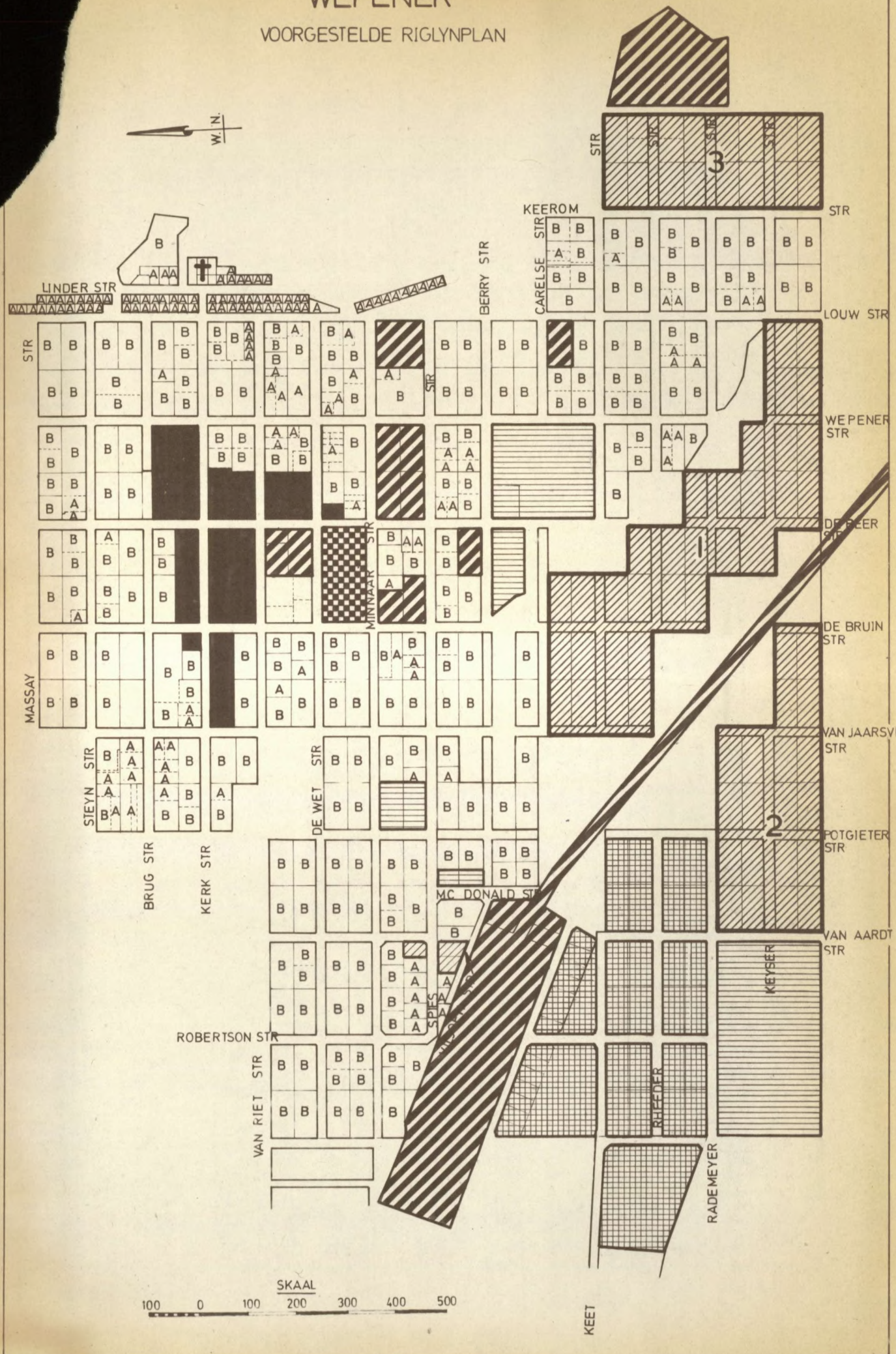
77/271

HIERDIE EKSEMPLAAR MAG ONDER
GEEN OMSTANDIGHEDE UIT DIE
BIBLIOTEEK VERWYDER WORD NIE

KAART 6 D

WEPENER

VOORGESTELDE RIGLYNPLAN



'n BEPLANNINGSTUDIE VAN DIE BASIESE GEBRUIKSELEMENTE IN SES GESELEKTEERDE DORPE IN DIE SUIDSENTRAAL ORANJE-VRYSTAAT

deur

GEORGE WILLEM HATTINGH, B. Art. et Scien. (Beplanning).

AFSLUITPROJEK (AFP. 600) VOORGELÊ TER GEDEELTELIKE VERVULLING VAN DIE VEREISTES VIR DIE GRAAD

MAGISTER IN STADS- EN STREEKBEPLANNING

in die

FAKULTEIT NATUURWETENSKAPPE,
UNIVERSITEIT VAN DIE ORANJE-VRYSTAAT,
BLOEMFONTEIN.

NOVEMBER 1977.

Universiteit van die Oranje-Vrystaat
BLOEMFONTEIN

30-11-1977
KLAS No. T711.450 9683 Hat
No. 230501
BIBLIOTEEK

HIERDIE EKSEMPLAAR MAG ONDER
GEEN OMSTANDIGHEDE UIT DIE
BIBLIOTEEK VERWYDER WORD NIE

DANKBETUIGING

Aan elkeen wat op die een of ander manier 'n bydrae tot hierdie studie gelewer het, betuig ek hiermee my opregte dank. My besondere dank aan die volgende persone en instansies:

Prof. F.D.W. van Zyl wat as studieleier opgetree het.
Mnr. R.L. Smith vir waardevolle wenke en kritiek.
Die Provinsiale Administrasie van die Oranje-Vrystaat vir die beskikbaarstelling van gegewens en fasiliteite.
Mnr. J. de Villiers en sy personeel vir die bekwame en noukeurige wyse waarop die tekenwerk behartig is.
My ouers vir hulle belangstelling en aanmoediging.
My vrou en dogter vir hulle opofferings, hulp en bemoediging.

INHOUD

Bladsy

DEEL 1 : INLEIDING.

HOOFSTUK 1 : AGTERGROND EN DOEL VAN DIE STUDIE. 1

HOOFSTUK 2 : OMVANG VAN DIE STUDIE. 4

HOOFSTUK 3 : METODES VAN ONDERSOEK. 6

DEEL II : ANALISE.

HOOFSTUK 4 : HISTORIESE AGTERGROND. 10

4.1 Ontstaan van dorpe. 10

4.1.1 Sentrale plekke as sulks gestig. 11

4.1.2 Sentrale plekke met bymotiewe gestig. 13

4.1.3 Myndorpe wat deur natuurlike ontwikkeling ontstaan het. 15

HOOFSTUK 5 : DEMOGRAFIE. 16

5.1 Bevolkingsgroei van dorpe. 16

5.2 Rassesamestelling. 22

5.3 Beroep- en inkomstestruktuur. 23

5.3.1 Beroepstruktuur. 23

5.3.1.1 Nywerheidsindeling. 24

5.3.1.2 Beroepsindeling. 24

5.3.2 Inkomstestruktuur. 27

5.4 Gesinsgroottes. 28

5.5 Ouderdomstruktuur.

HOOFSTUK 6 : BEDIENINGSGEBIEDE VAN DORPE. 33

6.1 Bepaling van bedieningsgebiede. 33

		Bladsy
6.2	Bevolking van bedieningsgebiede.	35
6.3	Projeksies van bevolking in bedieningsgebiede.	39
HOOFSTUK 7	: BESTAANDE BESIGHEDE EN NYWERHEDE.	42
7.1	Funksionele ontplooiing van dienste.	42
7.2	Sake-ondernemings.	44
7.2.1	Vestigingsjaar van sake-ondernemings.	44
7.2.2	Ondernemingsvorme van sake-ondernemings.	45
7.2.3	Indiensneming deur sake-ondernemings.	46
7.2.4	Oorsprong van voorrade.	47
7.2.5	Dienslewering aan sake-ondernemings.	48
7.2.6	Persentasie Nie-Blanke kliënte.	49
7.2.7	Bydrae tot die B.G.P.	50
7.3	Nywerhede.	52
7.3.1	Aard en aantal nywerhede.	52
7.3.2	Indiensneming deur nywerhede.	53
7.3.3	Afsetgebiede van nywerhede.	54
7.3.4	Bydrae tot die B.G.P.	54
HOOFSTUK 8	: BESTAANDE GRONDGEBRUIK.	56
8.1	Grondgebruikopnames en kartering.	56
8.2	Verwerking van inligting.	57
8.2.1	Bestaande grondgebruikoppervlaktes.	58
8.2.2	Bestaande handelsfront.	60
8.2.2.1	Korrelasie tussen bevolking en netto handelsfront.	62
8.2.3	Bestaande handelsoppervlakte.	63
8.2.3.1	Korrelasie tussen bevolking en netto handelsoppervlakte.	64
8.3	Bestaande grondgebruikspatrone.	65

Bladsy

8.3.1 Clocolan. 65

8.3.2 Excelsior. 66

8.3.3 Jagersfontein. 66

8.3.4 Petrusburg. 67

8.3.5 Trompsburg. 67

8.3.6 Wepener. 68

HOOFSTUK 9 : GRONDWAARDES. 70

9.1 Verwerking van inligting. 70

9.2 Resultate en voorstelling van gegewens. 70

HOOFSTUK 10 : AFBAKENING VAN SENTRALE SAKEGEBIEDE. 73

10.1 Die Sentrale Besigheids Indeks Metode. 73

10.2 Gewysigde Sentrale Besigheids Indeks Metode. 75

10.2.1 Hoogte indeks. 75

10.2.2 Intensiteits indeks. 75

10.2.3 Grondwaardes. 76

10.3 Reëls by die toepassing van die gewysigde metode. 76

10.4 Resultate behaal met die gewysigde metode. 77

10.4.1 Grondwaardes in die sentrale deel. 78

10.4.2 Sentrale sake intensiteitsindekse. 79

10.5 Afbakening van sentrale sakegebiede. 79

DEEL III : SINTESE.

HOOFSTUK 11 : SAMEVATTING EN VERTOLKING VAN GEGEWENS. 81

11.1 Historiese agtergrond. 81

11.2 Demografie. 81

11.3 Bedieningsgebiede van dorpe. 82

11.4 Bestaande sake-ondernemings en nywerhede. 83

Bladsy

11.4.1	Sake-ondernemings.	83
11.4.2	Nywerhede.	84
11.5	Bestaande grondgebruik.	84
11.5.1	Algemeen.	84
11.5.2	Sake-ondernemings.	86
11.5.2.1	Hoofdelike handelsfront.	87
11.5.2.2	Hoofdelike handelsvloeroppervlakte.	88
11.5.2.3	Beraming van toekomstige ruimte.	90
11.5.3	Nywerhede.	92
11.6	Grondwaardes.	94
11.7	Afbakening van sentrale sakegebiede.	94
HOOFSTUK 12 :	BEPLANNINGSVOORSTELLE.	96
12.1	Die bepaling van kriteria.	76
12.1.1	Kriteria vir die beraming van ruimtes vir sakegebruike.	96
12.1.2	Kriteria vir die beraming van ruimtes vir ligte nywerhede.	97
12.2	Verwantskappe tussen die basiese gebruikselemente.	98
12.3	Breë riglyne vir die fisiese ordening van dorpe.	99
12.3.1	Enkele opmerkings.	99
12.3.1.1	Sakegebruike.	99
12.3.1.2	Ligte nywerhede.	99
12.3.1.3	Algemene woondoeleindes.	100
12.3.1.4	Spesiale woondoeleindes.	100
12.3.1.5	Strate.	100
12.3.1.6	Parkeergeriewe.	101
12.3.2	Clocolan.	102
12.3.3	Excelsior.	104

Bladsy

12.3.4 Jagersfontein. 106

12.3.5 Petrusburg. 106

12.3.6 Trompsburg. 107

12.3.7 Wepener. 108

BIBLIOGRAFIE. 110

BYLAES:

Bylae A : Besigheidsvraagbrief. 116

Bylae B : Nywerheidsvraagbrief. 119

KAARTE:

Saamgestelde verklaring vir alle kaarte. 121

Individuele kaarte vir elke dorp. 122

OPGAWE VAN FIGURE

		Bladsy
1.	Liggingsplan van dorpe in die Suid-Sentraal Vrystaat.	5
2.	Groei van die Blanke bevolking 1904 - 1970.	19
3.	Groei van die totale bevolking 1904 - 1970.	20
4.	Blanke ouderdomstruktuur.	31
5.	Bedieningsgebiede van dorpe.	34

OPGAWE VAN TABELLE

1.	Groei van die bevolking 1904 - 1970.	17
2.	Rassesamestelling in dorpe 1970.	22
3.	Rassesamestelling uitgedruk as persentasie.	23
4.	Nywerheidsindeling 1970.	25
5.	Beroepsindeling 1970.	26
6.	Gesinsinkomste 1970.	27
7.	Gesinsgroottes 1970.	28
8.	Gemiddelde getal persone per gesin 1960 en 1970.	29
9.	Ouderdomstruktuur 1970.	30
10.	Bevolking in stedelike bedieningsgebiede.	36
11.	Bevolking in plattelandse bedieningsgebiede.	36
12.	Geskatte Blanke bevolking in bedieningsgebiede 1977.	37
13.	Nasionale groeikoerse.	38
14.	Aanvaarde groeikoerse vir die doeleindes van projeksies.	39
15.	Projeksie van Blanke bevolking.	40
16.	Projeksie van Nie-Blanke bevolking.	41
17.	Dienste in die private sektor 1946, 1960 en 1974.	43
18.	Aantal vraagbriewe voltooi by sake-ondernemings.	44
19.	Vestigingsjaar van sake-ondernemings.	45
20.	Persentasie ondernemings per ondernemingsvorm.	46
21.	Indiensneming deur sake-ondernemings.	47

Bladsy

22. Oorsprong van voorrade. 47

23. Mate van selfvoorsienendheid van dorpe. 49

24. Persentasie Nie-Blanke kliënte by sake-ondernemings. 50

25. Bydrae van sake-ondernemings tot die B.G.P. 52

26. Aard en aantal nywerhede. 53

27. Indiensneming deur nywerhede. 53

28. Bemarkingsplekke van nywerhede. 54

29. Bydrae van nywerhede tot die B.G.P. 55

30. Saamgestelde grondgebruiksgroepe. 58

31. Bestaande grondgebruiksoppervlaktes in ha. 59

32. Bestaande grondgebruiksoppervlaktes uitgedruk as persentasie. 60

33. Benutting van bestaande handelsfront. 62

34. Benutting van bestaande handelsoppervlaktes. 64

35. Grondwaarde-frekwensie. 72

36. Grondwaardes per blok in die sentrale dele. 78

37. Sentrale Sake Intensiteitsindekse. 79

38. Aantal blokke in afgebakende sentrale sakegebiede. 80

39. Raming van handelsfront vir die jaar 2000. 87

40. Raming van handelsvloeroppervlakte vir die jaar 2000. 89

OPGAWE VAN KAARTE

1.A Clocolan : grondgebruike.

1.B Clocolan : grondwaardes.

1.C Clocolan : sentrale sakegebied.

1.D Clocolan : voorgestelde riglynplan.

2.A Excelsior : grondgebruike.

2.B Excelsior : grondwaardes.

2.C Excelsior : sentrale sakegebied.

2.D Excelsior : voorgestelde riglynplan.

3.A	Jagersfontein	:	grondgebruike.
3.B	Jagersfontein	:	grondwaardes.
3.C	Jagersfontein	:	sentrale sakegebied
3.D	Jagersfontein	:	voorgestelde riglynplan.
4.A	Petrusburg	:	grondgebruike.
4.B	Petrusburg	:	grondwaardes.
4.C	Petrusburg	:	sentrale sakegebied.
4.D	Petrusburg	:	voorgestelde riglynplan.
5.A	Trompsburg	:	grondgebruike.
5.B	Trompsburg	:	grondwaardes.
5.C	Trompsburg	:	sentrale sakegebied.
5.D	Trompsburg	:	voorgestelde riglynplan.
6.A	Wepener	:	grondgebruike.
6.B	Wepener	:	grondwaardes.
6.C	Wepener	:	sentrale sakegebied.
6.D	Wepener	:	voorgestelde riglynplan.

DEEL I

INLEIDING

HOOFSTUK I

AGTERGROND EN DOEL VAN DIE STUDIE.

'n Studie van die basiese gebruikselemente van 'n dorp kan nie onderneem word alvorens die belangrikste begrippe omskryf is nie. Eerstens is dit wenslik om die begrip dorp te definieer. Volgens Keeble [1] het hierdie begrip 'n baie algemene betekenis:

> "For planning purposes a town may roughly be considered to be a settlement which has or which is intended to have a physical structure sufficiently large and complex to involve problems concerning the location of and spatial relationships between land uses and the form of the road system."

In sy definisie van 'n dorp laat Dickinson [2] hom soos volg uit:

> "It designates a place with a minimum number of distinct functions, and in consequence a distinct type and grouping of building structures."

Keeble [3] onderskei drie basiese gebruikselemente naamlik die dorpsentrum waar die hoof kommersiële en administratiewe funksies uitgevoer word, die industriële gebied en die residensiële gebied.

Hierby/ 2

---

(1) Keeble, L.: Principles and Practice of Town and Country Planning. p. 98.

(2) Dickinson, R.E., City and Region: a geographical interpretation. p. 20.

(3) Keeble, L., Op cit. p. 99.

Hierby sê hy moet nog oop ruimtes gevoeg word alhoewel dit soms gedeeltelik of geheel en al in die woonbuurt aangetref word.

Uit genoemde definisies is dit duidelik dat 'n dorp nie maar uit verskynsels bestaan wat wanordelik saamgegooi is nie, maar dat daar 'n ruimtelike ordening bestaan wat die ligging van die verskeie gebruikselemente betref. Hierdie ruimtelike ordening ontstaan outomaties deurdat die mark vir grond en geboue in 'n vrye markekonomie tot gevolg het dat aktiwiteite gewoonlik in relatiewe rasionele grondgebruiksgroepe vestig.

Volgens Baldwin (4) kan hierdie vrye vestiging van aktiwiteite egter nie altyd onbelemmerd toegelaat word nie. Hy laat hom soos volg daaroor uit:

> "Nevertheless, land for business use will be misallocated and blight and congestion will be heightened if a free market in real estate rentals and sales is permitted to operate unhampered in a city which has already had intensive development of available land."

Daar ontstaan dus 'n behoefte aan gebruiksafbakening wat voortspruit uit die feit dat die verskillende gebruike moet kompeteer vir grond. Hierdie kompetisie word treffend deur die skrywer Banz (5) gestel:

> "The urban habitat is the battleground where different uses compete for limited land resources."

Laasgenoemde twee aanhalings vorm in wese die kern van die probleemstelling in hierdie studie. Alhoewel die dorpe wat in hierdie

studie/ 3

---

(4) Baldwin, W.L., "Economic Aspects of Business Blight and Traffic Congestion," Taming Megalopolis. p. 423

(5) Banz, G., Elements of Urban Form. p. 63.

studie bespreek word nog nie, soos deur Baldwin gestel, intensiewe ontwikkeling ondervind nie, bestaan daar alreeds probleme met botsende grondgebruike.

Die Provinsiale Administrasie is ook daagliks gemoeid met aansoeke om onderverdeling van erwe, wysiging van titelvoorwaardes en dorpstigting wat dikwels neerkom op die vestiging van nuwe besighede en ligte nywerhede. Aangesien daar nog geen formele beleid ten opsigte van die optimale groottes van die verskeie gebruikselemente bestaan wat op suiwer wetenskaplike gronde gebaseer is nie, word genoemde aansoeke dikwels op 'n ad hoc basis oorweeg.

Die doel van hierdie studie is dan drieledig:

(i) Eerstens sal daar gepoog word om kriteria te bepaal waarvolgens besigheidsgebiede en ligte nywerheidsgebiede in die dorpe onder behandeling afgebaken kan word.

(ii) Vervolgens word beoog om vas te stel of daar enige verwantskappe tussen die basiese gebruikselemente van dorpe van dieselfde groottes bestaan en indien dit wel die geval is, of die kriteria dan ook op ander dorpe van dieselfde aard en groottes toegepas kan word.

(iii) Derdens sal daar gepoog word om breë riglyne neer te lê waarop gebiede vir die basiese gebruikselemente in die dorpe onder bespreking, afgebaken kan word.

HOOFSTUK 2

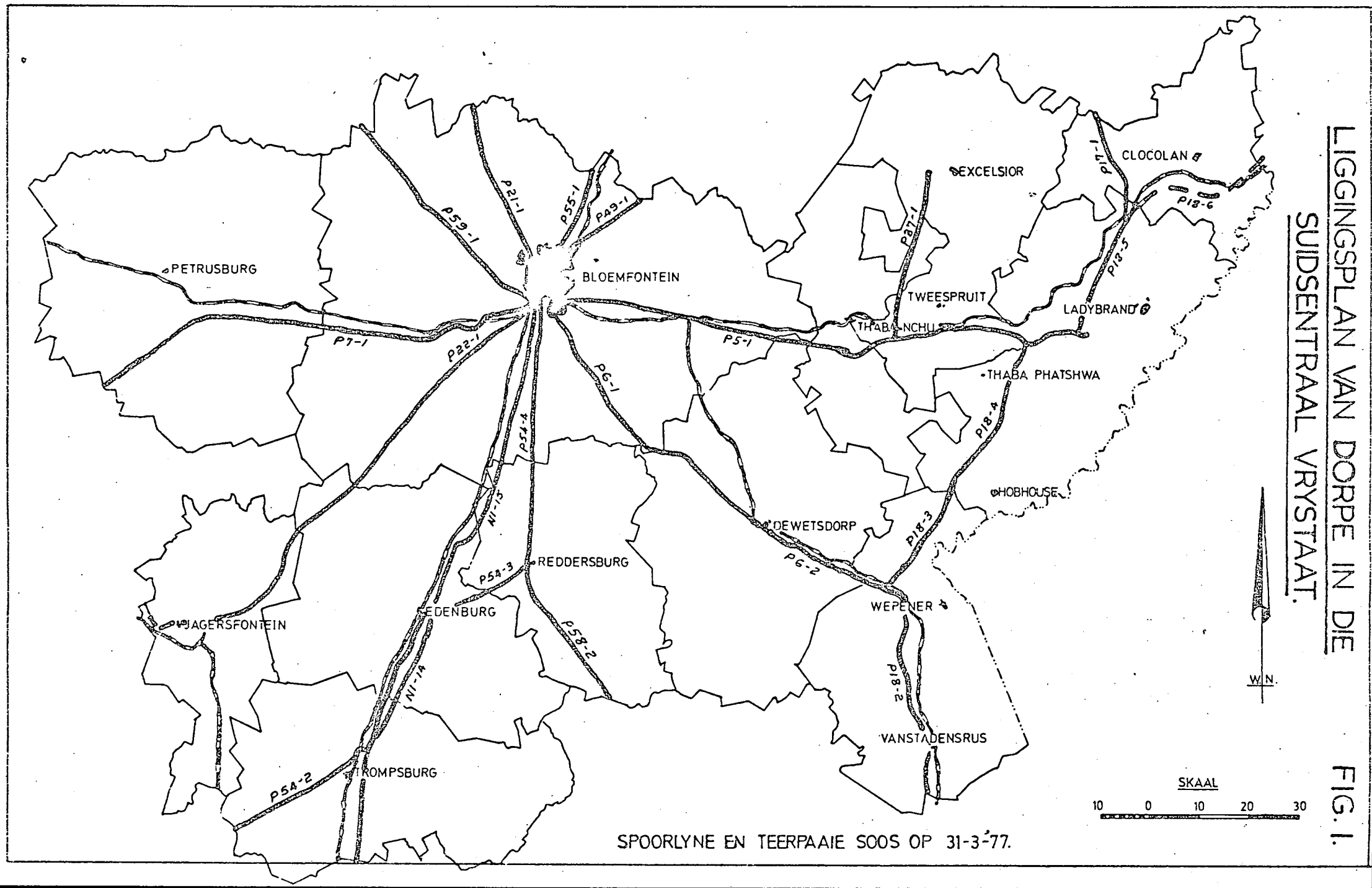
OMVANG VAN DIE STUDIE.

By 'n ontleding van die dorpe in die studie sal die klem val op stedelike grondgebruik in die verwagting dat 'n evaluering van die sentrale sakekern en ander gebiede, 'n beeld van die basiese gebruikselemente van die dorpe sal gee.

Die volgende dorpe, waarvan die liggings op Figuur 1 aangetoon word, word in die studie betrek: Clocolan, Excelsior, Jagersfontein, Petrusburg, Trompsburg en Wepener.

Verskeie faktore het 'n rol gespeel in die proses van seleksie, waarvan die belangrikste die feit is dat nie een van die geselekteerde dorpe oor 'n gidsplan of dorpsaanlegskema beskik nie. Verder is gepoog om dorpe te kies van dieselfde grootte sodat 'n vergelyking tussen die gebruikselemente moontlik is. Die geselekteerde dorpe kan in twee groottegroepe verdeel word wat later meer volledig bespreek sal word.

Om die basiese gebruikselemente van elke dorp te evalueer word elke dorp in sy intra-stedelike verband ontleed terwyl daar ook vir die doeleindes van vergelyking enkele verwysings gemaak sal word na die streekbelang van elke dorp, m.a.w. in 'n inter-stedelike verband. Vir hierdie doel is ses dorpe in dieselfde streek (Streek 31 soos afgebaken in die Nasionale Fisiese Ontwikkelingsplan) gekies sodat elke dorp in die hiërargiese stedelike struktuur van die Suid-Sentraal Vrystaat ontleed kan word.


LIGGINGSPLAN VAN DORPE IN DIE SUIDSENTRAAL VRYSTAAT.
FIG. 1.
PETRUSBURG
BLOEMFONTEIN
EXCELSIOR
CLOCOLAN
TWEESPRUIT
THABA-NCHU
LADYBRAND
THABA PHATSHWA
HOBHOUSE
DEWETSDORP
REDDERSBURG
EDENBURG
JAGERSFONTEIN
TROMPSBURG
WEPENER
VANSTADENSRUS
P59-1
P21-1
P55-1
P49-1
P7-1
P22-1
P5-1
P6-1
P54-4
N1-15
P54-3
N1-14
P54-2
P58-2
P6-2
P27-1
P17-1
P18-6
P18-5
P18-4
P18-3
P18-2
SKAAL
10 0 10 20 30
W N.
SPOORLYNE EN TEERPAAIE SOOS OP 31-3-77.

HOOFSTUK 3

METODES VAN ONDERSOEK.

Hierdie studie berus op die ontleding van gegewens wat ondermeer verkry is uit vraagbriewe wat by besighede en nywerhede in elke dorp voltooi is, vanaf bouplanne van besighede, uit uittreksels van waardasielyste sowel as van ander bronne waarna in die loop van die bespreking verwys sal word.

Die metode wat in hierdie studie gebruik word, stem ooreen met die basiese aspekte van wetenskaplike navorsing soos uiteengesit deur Stoker [1] naamlik:

(i) Versameling van gegewens.

(ii) Verwerking daarvan.

(iii) Aanbieding van resultate.

Die navorsingsprogram verloop kortliks as volg:

3.1 Analise.

3.1.1 Historiese agtergrond.

Uit bestaande literatuur en inligting van die Provinsiale Administrasie kon 'n redelike beeld verkry word van die stigtingsfaktore, -datum, aanvanklike groei en algemene eienskappe van elke dorp.

3.1.2 Demografie.

Deur 'n studie te maak van die bevolkingsgroei, rassesamestelling, beroepstruktuur, ouderdomstruktuur, gesinsinkomste en gesinsgroottes kon 'n redelike beeld

verkry/ 7

(1) Stoker, H.G., Beginsels en metodes in die wetenskap. p. 91

verkry word van die maatskaplike hulpbronne van elke dorp.

3.1.3 Bedieningsgebiede van dorpe.

Teneinde die wenslike groottes van besigheidsgebiede te kon bepaal is die bedieningsgebied van elke dorp afgebaken. Die invloedsfeer van besigheidsgebiede is bepaal deur gebruik te maak van Rilley se formule vir kleinhandelgravitasie. Deur van voorafbepaalde groeikoerse gebruik te maak is bevolkingsprojeksies van die bedieningsgebiede tot die jaar 2000 gemaak.

3.1.4 Bestaande Besighede en Nywerhede.

Om bestaande inligting aan te vul en om ander gegewens te bekom wat belangrik was vir die bepaling van kriteria, is vraagbriewe by besighede en nywerhede voltooi.

3.1.5 Bestaande grondgebruik.

Grondgebruikopnames is vir al die dorpe onderneem deur plaaslike inspeksies. Die inligting is deur waarneming oorgedra op kaarte.

3.1.6 Grondwaardes.

Deur 'n uittreksel te maak van die waardasielys van elke dorp, kon die grondwaardasiepatrone van elke dorp ontleed word aan die hand van 'n kaart.

3.1.7 Afbakening van sentrale sakegebiede.

Deur gebruik te maak van 'n gewysigde Sentrale Besigheids Indeks metode van Murphy en Vance en van grondwaardes kon die sentrale sakegebiede van elke dorp

afgebaken word.

3.2 Sintese.

Teneinde aan die doelstellings van hierdie studie te kan voldoen, kon daar na 'n deeglike ontleding van die gegewens die volgende resultate bereik word:

3.2.1 Deur die bestaande straatfront en vloeroppervlaktes van besighede en ligte nywerhede te korreleer met die huidige bevolking, kon kriteria bepaal word vir die optimale groottes van die onderskeie gebruike.

3.2.2 Deur die kriteria van die ses dorpe met mekaar te vergelyk, kon vasgestel word of daar enige verwantskappe bestaan.

3.2.3 Met behulp van die afgebakende sentrale sakekern, die voorgestelde kriteria en die bevolkingsprojeksies, is dit vervolgens moontlik om gebiede af te baken vir die basiese gebruikselemente tot die jaar 2000.

Vir die doeleindes van beskrywing is grafiese voorstellings 'n waardevolle hulpmiddel in hierdie studie. Volgens Cilliers [2] bied dit:

> "..... 'n geleentheid tot die visuele voorstelling van 'n massa van gegewens op so 'n wyse dat die belangrikste kenmerke wat die gegewens aan die lig bring by die eerste oogopslag duidelik na vore kom."

In/..... 9

(2) Cilliers, S.P. Maatskaplike Navorsing. p. 120

In hierdie studie word daar dus ruim gebruik gemaak van grafieke, diagramme en veral kaarte.

Die metodes en tegnieke wat in hierdie hoofstuk genoem word, sal in die loop van die verslag breedvoerig bespreek word.

HOOFSTUK 4

HISTORIESE AGTERGROND

4.1 Ontstaan van die dorpe.

Volgens Nel en Van Zyl [1] word sentrale plekke gebore uit die platteland se behoefte aan 'n verskeidenheid van dienste waarin alleen stedelike sentra kan voorsien. Twee van die sterkste argumente ten gunste van 'n eie dorp was gewoonlik dat die omliggende dorpe te ver was vir gereelde kerkbesoek en vir die kinders om die skool te besoek. Normaalweg was die kerk dan een van die eerste geboue in 'n nuwe dorp waarna daar so gou as moontlik 'n skool gebou is.

Van Zyl [2] noem die volgende maniere waarop dorpe in die O.V.S. tot stand gekom het.

a. Sentrale plekke as sulks gestig.

(i) Natuurlike ontwikkeling.

(ii) Stigtingskomitee of 'n groep persone.

(iii) Privaat inisiatief van 'n individu.

(iv) Uit 'n stasie ontwikkel.

(v) Deur 'n Kerkraad gestig.

(vi) By 'n sendingstasie aangelê.

b. Sentrale plekke met bymotiewe gestig.

(i) Staatsonderneming

(ii) Deur 'n maatskappy gestig.

c./ 11

(1) Nel en Van Zyl. Stad en Dorp. p. 78.

(2) Van Zyl, J.A. Ontstaan van dorpe in die O.V.S. p. 36.

c. Myndorpe.

(i) Natuurlike ontwikkeling.

(ii) Deur staat of maatskappy aangelê.

d. Nywerheidsdorpe.

Die dorpe wat in hierdie studie betrek word, word slegs deur punte a(ii), b(i) en c(i) geraak en daarom sal slegs hulle bespreek word.

4.1.1 Sentrale plekke as sulks gestig deur 'n stigtingskomitee of groep persone.

Clocolan, Excelsior, Petrusburg en Trompsburg het ontstaan nadat boere van die omgewing die behoefte aan 'n eie kultuur- en handelsentrum so sterk begin voel het, dat 'n algemene vergadering op een of ander plaas gehou is om 'n dorpstigtingskomitee te kies. So 'n komitee het dan opdrag gekry om 'n geskikte standplaas vir die dorp te soek, die betrokke plaas aan te koop en erwe te laat uitmeet en opveil. Die komitee moes ook toestemming van die staatsowerheid verkry om 'n dorp aan te lê.(3) 'n Kort beskrywing van elke dorp volg:

Clocolan.

Clocolan is 111 km vanaf Bloemfontein geleë langs die hoofspoorlyn vanaf Bloemfontein na Durban. Die dorp lê in die sogenaamde "Verowerde Gebied", 'n streek wat voor 1865 aan die Basoeto's behoort het maar gedurende die oorlog van 1865 - 66 deur die

Boere/ 12

(3) Van Zyl, J.A. Op. cit. p. 40.

Boere verower en later by die Vrystaat ingelyf is. (4)

Die dorp is in 1906 aangelê op die plase Rienzi en Harold. In 1907 is die eerste gemeente reeds gestig en op 18 Julie 1910 is 'n munisipaliteit ingestel. (5)

Excelsior.

Excelsior, geleë ongeveer 105 km oos van Bloemfontein is op 28 Februarie 1910 as dorp geproklameer en in dieselfde jaar is die eerste gemeente ook gestig. (6)

Petrusburg.

Die dorp is ongeveer 80 km wes van Bloemfontein geleë op die hoofspoorlyn na Kimberley. Alhoewel Petrusburg in 1891 ontstaan het, is dit eers amptelik gestig in 1896. Daar het dus reeds 'n kerkplaas (1892) en 'n skool bestaan voordat die dorp as sulks deur die Volksraad geproklameer is. (7)

Trompsburg.

Trompsburg is ongeveer 115 km geleë vanaf Bloemfontein aan die nasionale pad na Kaapstad en

die/ 13

---

(4) Cloete, J. en J. Grobler: Geskiedkundige Clocolan. p. 9.

(5) Amptelike Suid-Afrikaanse Munisipale Jaarboek - 1976. p. 201.

(6) Van Zyl, J.A. op cit. p. 36.

(7) Kemp, S.W. 'n Beplanningstudie van die verstedeliking van die Oranje-Vrystaat. p. 27

die hoofspoorlyn na Port Elizabeth. Die dorp is uitgelê op die plaas Middelfontein en is in 1898 tot dorp verklaar. Reeds sedert 1891, toe die spoorlyn in aanbou was oor die plaas, het die inwoners van die omgewing gepoog om Middelfontein as dorp verklaar te kry. Hier het reeds sedert 1875 'n winkel bestaan wat aan die eienaar van die plaas, ene Bastiaan Tromp, behoort het. Trompsburg is eers op 18 Oktober 1902 tot munisipaliteit verklaar. (8)

Uit die geskiedenis blyk dit dus dat Trompsburg sy ontstaan ook grootliks te danke het aan aan die spoorlyn wat oor die oorspronklike plaas geloop het.

4.1.2 Sentrale plekke met bymotiewe gestig deur die staat.

Na die Tweede Basoeto-oorlog staan Mosjesj die Verowerde Gebied (die latere desitrikte Wepener, Ladybrand en Ficksburg) aan die Vrystaatse Republiek af. In Junie 1867 besluit die Volksraad om dorpe in elk van bogenoemde distrikte te stig met die doel om verdediging teen Basoeto-invalle te vergemaklik. (9)

Wepener.

Die besluit van die Volksraad in 1869 het onder andere soos volg gelui:

dat/ 14

(8) N.G. Gemeente Trompsburg: Jubileumfees Trompsburg. p. 62.

(9) Van Zyl, J.A. op cit. p. 43.

" .... dat de gronden by Jammerbergsdrift als aangewezen door Z Hed. den Staatspresident zullen worden uitgehouden voor een dorp." (10)

Die erwe sou 300 vt. by 150 vt. (94 m x 47 m) elk wees en sou opgemeet word in blokke van vier elk. Die voorwaardes waaronder hierdie erwe uitgereik sou word, was buitengewoon aantreklik. Twee honderd erwe sou "uitgedeel" word aan die eerste persone wat daarom aansoek doen met dien verstande dat elke eienaar binne ses maande 'n woning bou en binne drie maande die erf ommuur. (11) Die okkupeerders moes ook aan sekere vereistes van bewapening voldoen wat die volgende ingesluit het: 'n geweer, 200 koeëls, 5 pond kruit, 500 doppies en voedsel vir 10 dae. (12)

In 1873 was daar reeds 197 erfhouers en teen 1890 was daar reeds 79 huise en 29 hutte op erwe gebou. In daardie jaar het die Blanke bevolking 417 getel terwyl daar slegs 225 Nie-Blankes was. In die daaropvolgende 10 jaar het die bevolking byna verdubbel sodat daar in 1904 882 Blankes en 545 Nie-Blankes op Wepener was. (13)

4.1.3/ 15

---

(10) Oberholster, J.J. Streekopname van die Suidoos-Vrystaat. Eerste voorlopige verslag: Historiese oorsig. p. 60.

(11) Oberholster, J.J. Wepener 1869 - 1969. p. 39.

(12) Kemp, S.W. op cit. p. 42.

(13) Oberholster, J.J. Wepener 1869 - 1969. p. 47.

4.1.3 Myndorpe wat deur natuurlike ontwikkeling ontstaan het.

Volgens Van Zyl [14] ontstaan myndorpe vanselfsprekend op of naby die plek waar die betrokke minerale ontdek is, en word gestig om in die eerste plek in die behoeftes van die myngemeenskap te voorsien.

Jagersfontein.

Die plaas Jagersfontein was die eiendom van 'n Mnr. C.J. Visser en sy voorman, ene De Klerk, het in 1870 begin om op die plaas te prospekteer. Nadat hy 'n gat van sowat 2 meter diep in 'n spruit gegrawe het, het hy 'n diamant van 50 karaat gevind. [15]

Dit het gelei tot die ontstaan van die dorp Jagersfontein slegs 11 km vanaf die toe reeds bestaande Fauresmith.

> "Normaalweg sou twee dorpe nooit so naby mekaar in die Suidwes-Vrystaat gestig word nie, maar die ontdekking van diamante was direk daarvoor verantwoordelik." (16)

Die ontwikkelingsgeskiedenis van Jagersfontein word gekenmerk deur tydperke van ekonomiese oplewings en depressies, soos dit ook later sal blyk uit 'n analise van die dorp se bevolkingsgroei.

---

(14) Van Zyl, J.A. op cit. p. 44.

(15) Munisipaliteit van Jagersfontein: Memorandum oor die ontwikkeling van Jagersfontein. p. 1.

(16) ISEN. Jagersfontein - 'n Sosio-ekonomiese Waardebepaling. p. 16.

HOOFSTUK 5

Demografie.

In hierdie hoofstuk word 'n uiteensetting van die bevolkingsgroei, rassesamestelling, beroepstruktuur, ouderdomstruktuur, gesinsinkomstes en gesinsgroottes gegee in die verwagting dat 'n ontleding daarvan 'n beeld sal gee van die maatskaplike hulpbronne van elke dorp. Bevolkingsprojeksies van al die dorpe sowel as van hulle bedieningsgebiede word in hoofstuk 6 gedoen.

5.1 Bevolkingsgroei van dorpe.

Dit kon reeds van die stigtingsfaktore afgelei word dat die dorpe hoofsaaklik sou groei uit mynbou-aktiwiteite (Jagersfontein) en uit die feit dat dit hoofsaaklik dienste sou verskaf aan die onmiddellike omgewing (res van die dorpe.) Uit die aard van die saak kon daar dus redelike afwisseling in die groeitempo's van dorpe van verskillende funksies verwag word. Tabel 1 en Figure 2 en 3 staaf dan ook hierdie bewering.

Tabel 1/ 17

Tabel 1

Groei van die Bevolking 1904 - 1970

Dorp	1904	1911	1921	1936	1946	1951	1960	1970
Clocolan:								
Blank	-	408	1029	1113	1135	1195	1130	975
Nie-Blank	-	328	832	1507	1713	2459	3309	4358
Totaal	-	736	1861	2620	2848	3654	4439	5333
Excelsior:								
Blank	-	300	485	570	588	618	656	431
Nie-Blank	-	209	322	698	859	1131	1470	2017
Totaal	-	509	807	1268	1447	1749	2126	2448
Jagersfontein:								
Blank	1293	2067	1729	977	645	1142	827	560
Nie-Blank	4364	6952	2367	1458	1260	4049	4075	3480
Totaal	5657	9019	4096	2435	1905	5191	4902	4040
Petrusburg:								
Blank	301	511	553	712	744	756	820	550
Nie-Blank	63	189	236	523	770	866	1253	1542
Totaal	364	700	789	1235	1514	1622	2073	2092
Trompsburg:								
Blank	722	755	728	733	737	744	684	591
Nie-Blank	656	458	466	711	969	1081	1622	1739
Totaal	1378	1213	1194	1444	1706	1825	2306	2330
Wepener:								
Blank	822	1159	1114	1292	1187	1163	1196	1102
Nie-Blank	544	538	859	1552	1733	2093	2728	3823
Totaal	1366	1697	1973	2844	2920	3256	3924	4925

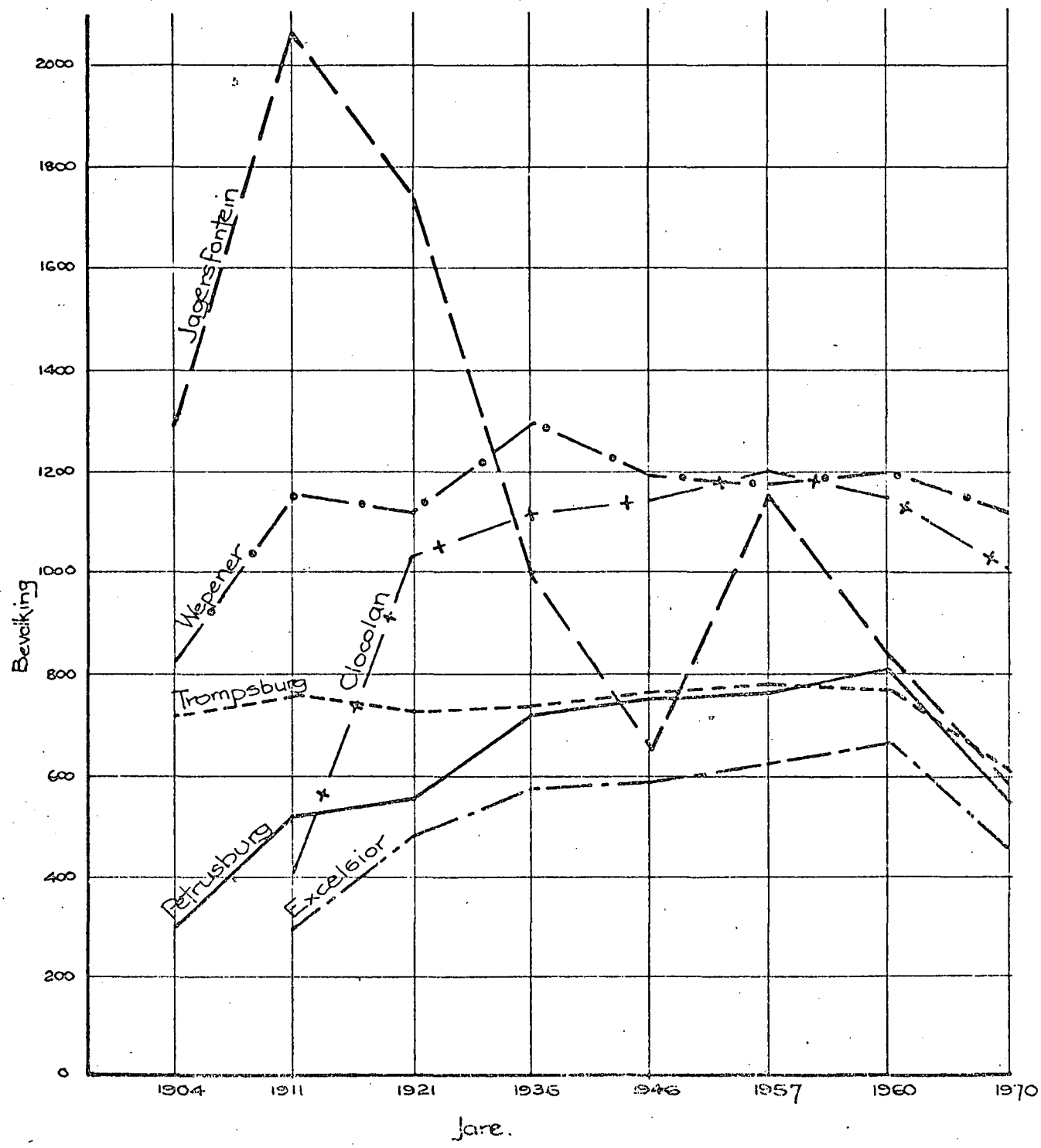
Bron: Saamgestel uit gegewens verkry uit:

(i) Suid-Afrika (Republiek). Departement van Statistiek. Bevolkingsensus - 6 September 1960. Geografiese indeling van die Bevolking. (hierna vermeld as: Statistiek. Bevolkingsensus 1960.)

(ii) Suid-Afrika (Republiek). Departement van Statistiek. Bevolkingsensus 6 Mei 1970. Bevolking van stede, dorpe en nie-stedelike gebiede. (Hierna vermeld as: Statistiek. Bevolkingsensus 1970.)

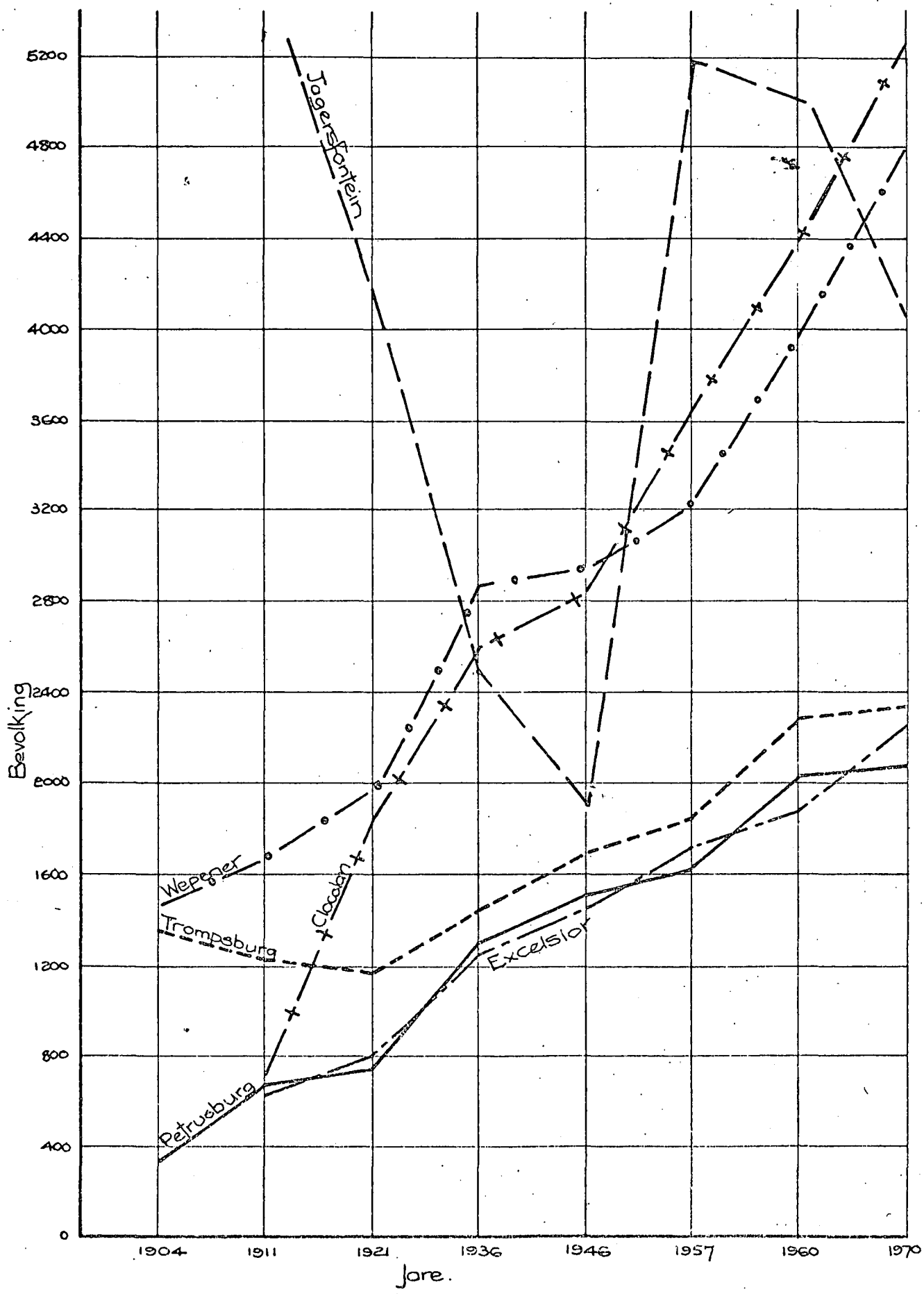
FIGUUR 2

GROEI VAN DIE BLANKE BEVOLKING 1904 - 1970.



FIGUUR 3

GROEI VAN DIE TOTALE BEVOLKING 1904 - 1970



Met die uitsondering van Jagersfontein, toon al die dorpe 'n redelike bestendige groei wat die Blankes aanbetref tot ongeveer 1960 waarna daar 'n aansienlike afname was tot op hede. Hierdie is egter volgens Fourie [1] nie 'n unieke en nuwe verskynsel nie, maar dat die Blanke bevolking van die platteland 'n verskynsel is wat hom alreeds sedert die vroeë dertiger jare begin voordoen het, en dat dit inderdaad 'n groeiverskynsel is. Met ander woorde die platteland moes 'n persentasie Blankes aan die groter stedelike sentra afstaan om die land se sekondêre en tersiêre ontwikkeling moontlik te help maak. In teenstelling met die afname in Blankes op hierdie dorpe, was daar egter 'n aansienlike toename in Nie-Blankes, sodat die totale bevolkingsgroei (vgl. Figuur 3) 'n algemene opwaartse neiging toon.

Wat Jagersfontein betref, is die enigste verskil met bogenoemde dorpe dat die mynbedrywighede arbeidsgeleenthede, kapitaal en dienste daar gevestig het wat by tye die bevolkingsgetalle gestimuleer het en by tye 'n remmende uitwerking daarop gehad het. Volgens Figuur 3 was daar vanaf 1911 tot 1946 'n skerp daling in die totale bevolking wat opgevolg word deur 'n styging in 1951 sonder dat die syfer vir 1904 ge-ewenaar word. Die positiewe neiging in 1951 was veroorsaak deur die heropening van die myn in 1946 Na laasgenoemde styging was daar weer 'n relatief skerp daling in die Blanke bevolking wat voortgesit is tot op die huidige. Die rede hiervoor kan toegeskryf word aan die feit dat die myn gedurende 1971 finaal gesluit is. Die Nie-Blanke bevolking het egter gedurende dieselfde tydperk nie so drasties afgeneem nie.

Sowel die Blanke bevolking as die totale bevolking toon 'n

merkwaardige/ 22

---

(1) Fourie, P.C. Om te bou is om te lewe. p. 9.

merkwaardige ooreenkoms in groeineigings wat Excelsior, Petrusburg en Trompsburg betref. Dieselfde geld ook vir Clocolan en Wepener.

5.2 Rassesamestelling.

Volgens Tabelle 2 en 3 is dit duidelik dat Blankes, met die uitsondering van dié in Jagersfontein, maar gemiddeld sowat 20% van die totale bevolking van elke dorp uitmaak terwyl die grootste gedeelte van die res uit Bantoes bestaan. Dit is verder opvallend dat Kleurlinge hoofsaaklik in die dorpe in die Suid-Vrystaat aangetref word.

Uit Tabel 1 blyk dit ook dat die aantal Nie-Blankes teenoor Blankes veral gedurende die afgelope twee dekades in al die dorpe aansienlik toegeneem het.

Tabel 2

Rassesamestelling in dorpe - 1970.

Dorp	Blank	Bantoe	Kleurling	Totaal
Clocolan	957	4314	44	5315
Excelsior	431	2011	6	2448
Jagersfontein	560	3062	418	4040
Petrusburg	550	1516	26	2092
Trompsburg	591	1381	358	2330
Wepener	1102	3335	488	4925

Bron: Suid-Afrika (Republiek).Departement van Statistiek. Bevolkingsensus 6 Mei 1970. Bevolking van stede, dorpe en nie-stedelike gebiede.

Tabel 3/ 23

Tabel 3

Rassesamestelling uitgedruk as persentasie van die totale bevolking - 1970.

Dorp	Blank	Bantoe	Kleurling	Totaal
Clocolan	18,00	81,17	0,83	100,00
Excelsior	17,60	82,15	0,25	100,00
Jagersfontein	13,86	75,79	10,35	100,00
Petrusburg	26,29	72,47	1,24	100,00
Trompsburg	25,36	59,28	15,36	100,00
Wepener	22,38	67,72	9,90	100,00

5.3 Beroep- en inkomstestruktuur.

'n Studie van die beroep- en inkomstestruktuur van 'n dorp is handig aangesien dit die aanhouding van motors beïnvloed wat weer op sy beurt 'n stempel laat op die straatfunksies. (2)

5.3.1 Beroepstruktuur.

Gegewens oor die beroepstruktuur is op twee verskillende basisse beskikbaar naamlik die nywerheidsindeling en beroepsindeling. Beide aanbiedinge is op 'n landdrosdistriksbasis. In meeste dorpe sal hierdie syfers egter 'n redelike getroue weergawe van die werklike situasie bied indien die arbeiders in die landbousektor nie bygereken word nie, aangesien die ander beroepe hoofsaaklik

in/ 24

(2) Van Loggerenberg, E. 'n Stedelik-geografiese studie van Parys. p. 131.

in die dorpe gekonsentreer is. Dit moet egter in gedagte gehou word dat die Excelsior-landdrosdistrik ook Thaba'Nchu en Tweespruit insluit, terwyl die syfers vir Jagersfontein ook dié vir Charlesville insluit.

5.3.1.1 Nywerheidsindeling.

Om 'n beeld te vorm van die funksie van 'n dorp is dit nodig om 'n studie van die nywerheidsindeling van sy inwoners te maak. Uit Tabel 4 blyk dit dat, wat die Blankes aanbetref, die meeste persone in die handelsektor en dienstesektor werksaam is, indien die landbousektor nie in ag geneem word nie. Dit geld vir al die dorpe met die uitsondering van Jagersfontein waar die meeste persone in die mynbousektor werksaam is. Na alle waarskynlikheid sal dit egter teenswoordig nie meer die geval wees nie, aangesien die myn reeds sy bedrywighede op Jagersfontein gestaak het. Bantoes en Kleurlinge is meesal in die dienste-, handel-, konstruksie- en fabriekswesesektore werksaam.

5.3.1.2 Beroepsindeling.

Teneinde die eintlike aard van die werksaamhede van die verskillende bevolkingsgroepe vas te stel, is 'n studie van die beroepsindeling gemaak. Dit blyk uit Tabel 5 dat die ekonomies bedrywige Blankes meesal uit klerklike werkers, verkoopswerkers, produksie- en vervoerwerkers en professionele werkers bestaan indien die plaas- en bosbouwerkers nie bygereken word nie. By die

Bantoes en Kleurlinge is dienswerkers en produksie- en vervoerwerkers by verre in die meerderheid.

Tabel 4

werheidsindeling - 1970

strik en s	Hoofnywerheidsgroepe										
	Totaal	Landbou	Mynbou	Fabriekswese	Elektrisiteit	Konstruksie	Handel	Vervoer	Finansiering	Dienste	Werkloos en N.E.B.
ankes											
Clocolan	1758	225	1	45	1	29	141	50	34	92	1140
Excelsior	2495	263	2	62	2	25	186	70	37	200	1646
Jagersfontein	1191	40	143	2	0	12	57	24	17	78	818
Petrusburg	1410	269	1	8	9	19	41	28	22	62	951
Trompsburg	879	97	0	5	2	25	45	26	17	61	600
Wepener	1881	171	1	34	3	112	144	64	32	102	1218
eurlinge											
Clocolan	58	4	0	1	0	7	3	2	0	6	35
Excelsior	124	13	0	0	0	3	0	0	0	10	98
Jagersfontein	719	61	20	0	0	37	8	1	0	60	532
Petrusburg	387	75	1	0	1	6	1	1	0	33	269
Trompsburg	948	99	1	5	0	13	15	2	0	93	720
Wepener	673	32	0	3	0	47	37	0	0	60	494
ntoes											
Clocolan	18940	3914	6	200	4	168	261	69	5	1514	12779
Excelsior	21977	3895	20	274	4	105	236	44	4	1815	15580
Jagersfontein	5083	360	557	16	0	89	81	50	4	816	3110
Petrusburg	9012	1655	31	14	0	315	69	20	2	1123	5783
Trompsburg	4281	606	1	2	0	39	78	38	2	434	3081
Wepener	11100	1539	4	70	1	462	253	159	4	1256	7352

Bron: Suid-Afrika (Republiek). Departement van Statistiek. Bevolkingsensus 6 Mei 1970. Beroep en nywerheid volgens distrik.

Tabel 5

Beroepsindeling - 1970

Distrik en ras	Hoofberoepsgroepe									
	Totaal	Professioneel	Administratief	Klerklikewerker	Verkoopswerker	Dienswerker	Plaas en bosbouwerker	Produksie- en Vervoerwerker	Nie-klassifiseerbaar	Nie-ekonomies bedrywig
Blankes										
Clocolan	1758	69	16	126	71	23	224	85	25	1119
Excelsior	2495	134	32	165	110	52	266	90	15	1631
Jagersfontein	1191	52	7	71	42	36	41	124	16	802
Petrusburg	1410	37	6	58	25	25	269	40	21	929
Trompsburg	879	41	5	42	28	23	98	43	9	590
Wepener	1881	67	20	132	85	32	173	155	12	1205
Kleurlinge										
Clocolan	58	1	0	0	1	3	4	15	4	30
Excelsior	124	0	0	1	0	8	13	4	4	94
Jagersfontein	719	6	0	0	1	55	65	77	26	489
Petrusburg	387	2	0	1	0	31	77	10	9	257
Trompsburg	948	9	0	0	7	73	110	30	63	656
Wepener	673	11	3	1	12	54	40	60	22	470
Bantoes										
Clocolan	18940	48	2	20	23	1316	3993	747	348	12443
Excelsior	21977	7	1	45	71	1688	3950	573	409	15169
Jagersfontein	5083	26	0	33	38	760	420	773	140	2893
Petrusburg	9012	24	0	22	16	1012	1742	413	169	5614
Trompsburg	4281	19	0	3	24	370	633	154	181	2897
Wepener	18940	48	2	20	23	1316	3993	747	348	12443

Bron: Suid-Afrika (Republiek). Departement van Statistiek. Bevolkingsensus 6 Mei 1970. Beroep en nywerheid volgens distrik.

5.3.2/ 27

5.3.2 Inkomstestruktuur.

Groter betekenis word verleen aan die beroepsverspreiding sodra die inkomstestruktuur in berekening gebring word. Die gegewens wat in Tabel 6 verstrek word bevat die totale inkomste per gesin want dit is die totale gesinsinkomste wat die aard van die gesin se ekonomiese lewe bepaal. Volgens die tabel is dit duidelik dat in omtrent al die dorpe die meeste gesinne in die inkomstegroepe R2000-R2999 en R3000-R3999 val.

Tabel 6

Gesinsinkomste: Blankes 1970

Dorp	Inkomstegroepe									
	0	-400	400-799	800-1199	1200-1999	2000-2999	3000-3999	4000-5999	6000-9999	10000+
Clocolan										
Aantal gesinne	1	6	11	16	33	51	42	43	24	6
Persentasie	0,4	2,6	4,7	6,9	14,2	21,9	18,0	18,5	10,3	2,6
Excelsior										
Aantal gesinne	2	2	7	7	13	34	17	18	11	4
Persentasie	1,7	1,7	6,1	6,1	11,3	29,6	14,8	15,7	9,6	3,5
Jagersfontein										
Aantal gesinne	0	4	7	9	26	22	23	21	15	5
Persentasie	0	3,0	5,3	6,8	19,7	16,7	17,4	15,9	11,4	3,8
Petrusburg										
Aantal gesinne	2	7	9	19	20	22	24	21	9	3
Persentasie	1,5	5,1	6,6	14,0	14,7	16,2	17,6	15,4	6,6	2,2
Trompsburg										
Aantal gesinne	0	5	5	13	24	34	37	19	12	10
Persentasie	0	3,1	3,1	8,2	15,1	21,4	23,3	11,9	7,5	6,3
Wepener										
Aantal gesinne	3	3	10	18	40	73	47	42	22	9
Persentasie	1,1	1,1	3,7	6,7	15,0	27,3	17,6	15,7	8,2	3,4
Nasionaal stedelik %	1	4	7	8	27	28	13	8	3	1

Bron: Suid-Afrika (Republiek). Departement van Statistiek. Bevolkingsensus 6 Mei 1970. Gesinne - Geografiese verspreiding.

5.4 Gesinsgroottes.

'n Studie van die gesinsgrootte van 'n dorp kan handig te pas kom om onder andere die toekomstige vraag na woonstelpersele te bepaal. Gegewens oor gesinsgroottes was slegs vir Blankes beskikbaar maar dit is vir die doeleindes van hierdie studie voldoende. Die gegewens vir al die dorpe word in Tabelle 7 en 8 saamgevat. Hieruit is dit duidelik dat dat die grootste aantal gesinne in al die dorpe uit slegs 2 persone bestaan. Die rede hiervoor kan waarskynlik toegeskryf word aan die relatiewe hoë persentasie ou mense wat in die dorpe woonagtig is. (Sien paragraaf 5.5)

Uit Tabel 8 blyk dit dat die gemiddelde gesinsgrootte tussen 1960 en 1970 oor die algemeen redelik konstant gebly het met die uitsondering van Excelsior waar dit afgeneem het van 3,4 na 2,9 persone per gesin.

Tabel 7

Gesinsgroottes: Blankes - 1970

Dorp	Gesinsgroottegroepe								
	2	3	4	5	6	7	8	9	10 +
Clocolan	76	44	50	33	13	7	3	3	4
Excelsior	38	32	22	13	7	3	0	0	0
Jagersfontein	47	28	29	16	9	3	0	0	0
Petrusburg	56	20	24	21	9	5	1	0	0
Trompsburg	59	34	32	15	13	3	3	0	0
Wepener	77	50	68	35	21	10	4	3	0

Bron: Ibid.

Tabel 8/..... 29

Tabel 8

Gemiddelde getal persone per Blanke gesin - 1960 en 1970

Dorp	1960			1970		
	Aantal gesins-persone	Aantal gesinne	Gemid-delde grootte	Aantal gesins-persone	Aantal gesinne	Gemid-delde grootte
Clocolan	920	267	3,5	868	233	3,7
Excelsior	292	86	3,4	338	115	2,9
Jagersfontein	656	181	3,6	939	251	3,7
Petrusburg	600	169	3,6	470	136	3,5
Trompsburg	524	159	3,3	546	159	3,4
Wepener	940	257	3,7	1006	268	3,8

Bron: Ibid.

5.5 Ouderdomstruktuur.

Dit is nodig om 'n studie van die ouderdomstruktuur van die bevolking te onderneem in 'n poging om vas te stel of daar enige gebreke al dan nie in die bevolkingstruktuur is. Sodoende kan bepaal word of daar 'n behoefte aan behuising en dienste soos skole, kleuterskole, ouetehuise, ens. bestaan.

Gegewens oor die ouderdomstruktuur is egter ongelukkig net op 'n landdrosdistrik/stedelike basis beskikbaar. Die gegewens soos vervat in Tabel 9 dui dus slegs die stedelike ouderdomstruktuur per landdrosdistrik aan. Soos reeds voorheen genoem moet in gedagte gehou word dat Excelsior ook Tweespruit en Thaba'Nchu insluit en dat Jagersfontein ook Charlesville insluit. Die ander dorpe se syfers bied egter 'n getroue weergawe van die werklike situasie.

Om Tabel 9 te illustreer en aan te vul is Figuur 4 saamgestel. Dit toon die ouderdomstruktuur in elke dorp aan in verhouding tot die nasionale gemiddelde vir 1970 deur middel van

'n/ 30

histogram. Uit die figuur is dit duidelik dat die bevolking van al die dorpe hoofsaaklik in die hoë ouderdomsgroepe en in die skoolgaande ouderdomsgroepe gekonsentreer is. Die groot persentasie persone in die hoë ouderdomsgroepe is 'n normale landswye verskynsel wat saamhang met die Blanke ontvolking van die platteland. Die relatiewe hoë persentasie persone in die skoolgaande ouderdomsgroepe kan waarskynlik toegeskryf word aan koshuiskinders van omliggende plase.

Tabel 9

Ouderdomstruktuur: Blankes - 1970

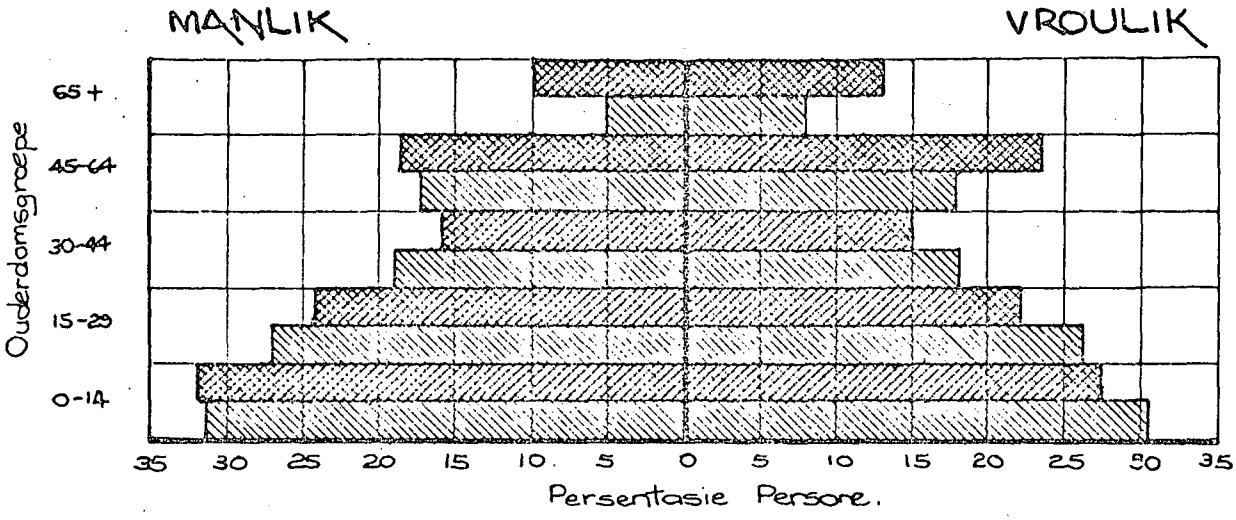
Ouderdomsgroepe	Persone per landdrosdistrik/stedelik					
	Clocolan	Excelsior	Jagersfontein	Petrusburg	Trompsburg	Wepener
-1	18	21	20	4	9	24
1-4	78	90	92	26	42	112
5-9	97	127	113	51	50	145
10-14	94	161	118	67	79	152
15-19	94	90	100	49	63	83
20-24	66	59	71	29	25	86
25-29	61	65	67	27	22	87
30-34	57	83	60	12	31	69
35-39	39	75	59	28	42	67
40-44	51	76	48	43	25	64
45-49	54	67	65	25	25	53
50-54	46	52	42	30	26	55
55-64	99	133	100	70	80	112
65-74	68	66	58	53	41	69
75 +	45	56	42	38	40	46

Bron: Suid-Afrika (Republiek). Departement van Statistiek. Bevolkingsensus 6 Mei 1970. Ouderdom, huwelikstaat en tipe woning volgens distrik.

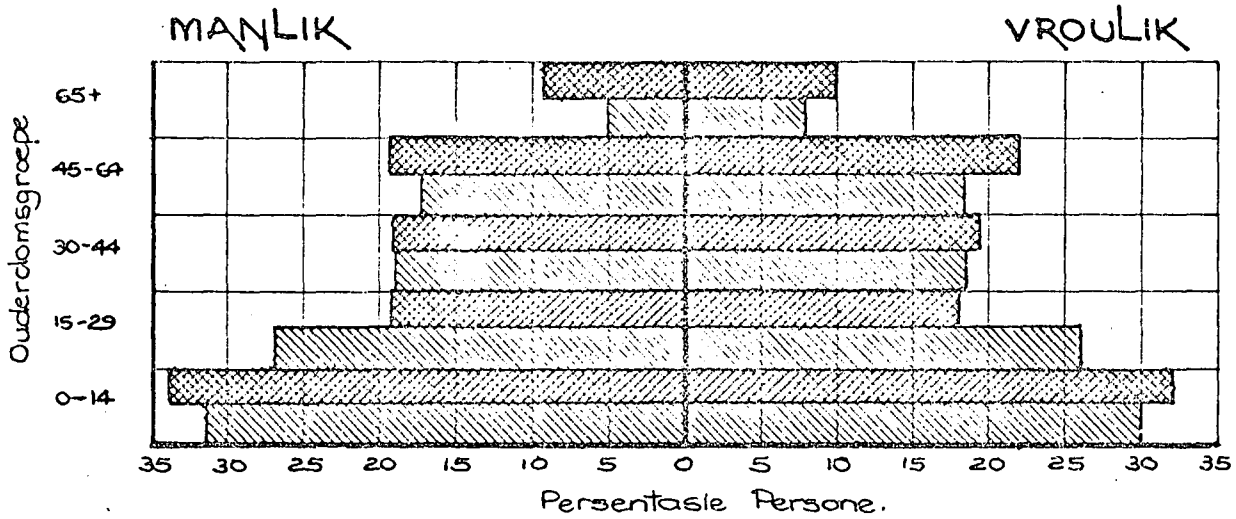
FIGUUR 4

— BLANKE OUDERDOMSTRUKTUUR 1970 —

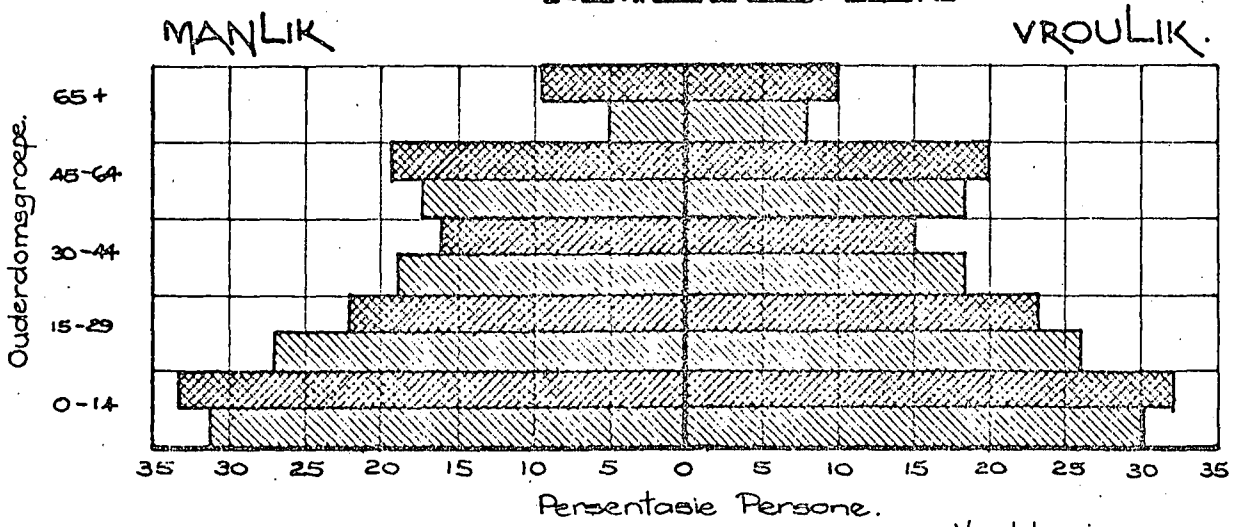
A) CLOCOLAN



B) EXCELSIOR.



C) JAGERSFONTEIN.



Verklaring

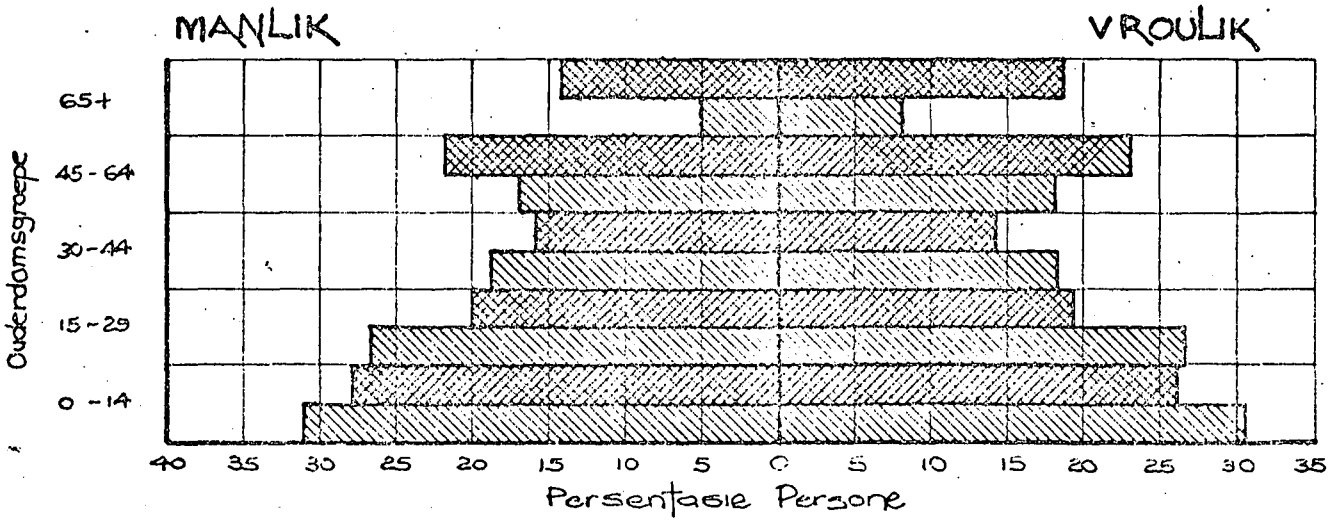
Dorp

Nasionaal

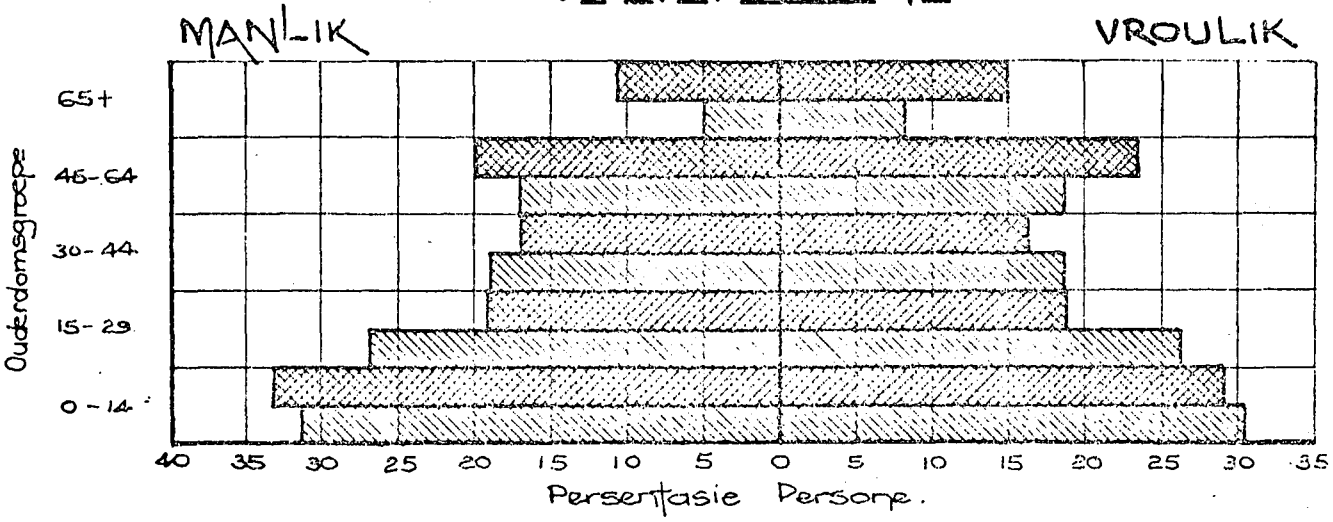
FIGUUR 4 VERVOLG

BLANKE OUDERDOMSTRUKTUUR 1970

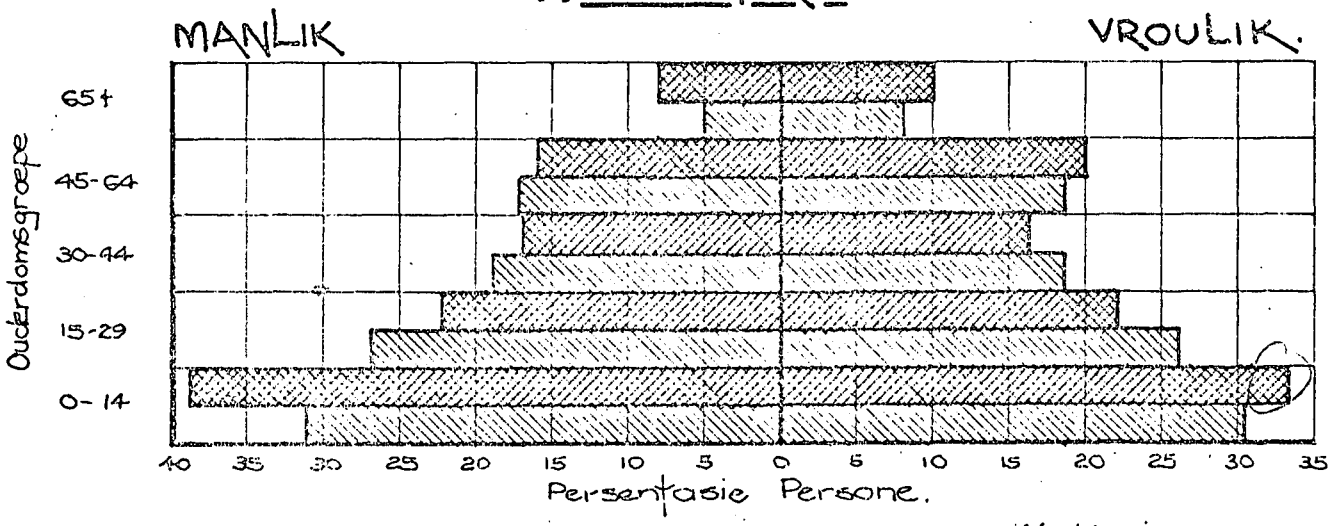
D) PETRUSBURG



E) TROMPSBURG



F) WEPENER



Verklaring

Dorp

Nasionaal

Hoofstuk 6

Bedieningsgebiede van dorpe.

6.1 Bepaling van bedieningsgebiede.

Indien aanvaar word dat die meeste boere die dienste van hulle naaste dorp gebruik, kan die bedieningsgebied van elke dorp volgens afstand bepaal word. Die breekpunt tussen die handelsgebiede van twee aanliggende dorpe A en B word deur Reilly [1] se formule vir kleinhandelgravitasie bereken:

$$\text{Afstand vanaf B} = \frac{\text{Afstand tussen A en B}}{1 + \sqrt{\frac{\text{Grootte van A}}{\text{Grootte van B}}}}$$

Grootte kan uitgedruk word in terme van bevolking, aantal sentrale funksies, of watter maat van grootte ook al gekies mag gekies word. In hierdie geval is die bevolking van 1970 sowel as die aantal sake-ondernemings gebruik. Twee breekpunte tussen die verskillende dorpe is toe gevind waarvan die gemiddeld gebruik was om die handelsgebiedsgrense vas te stel.

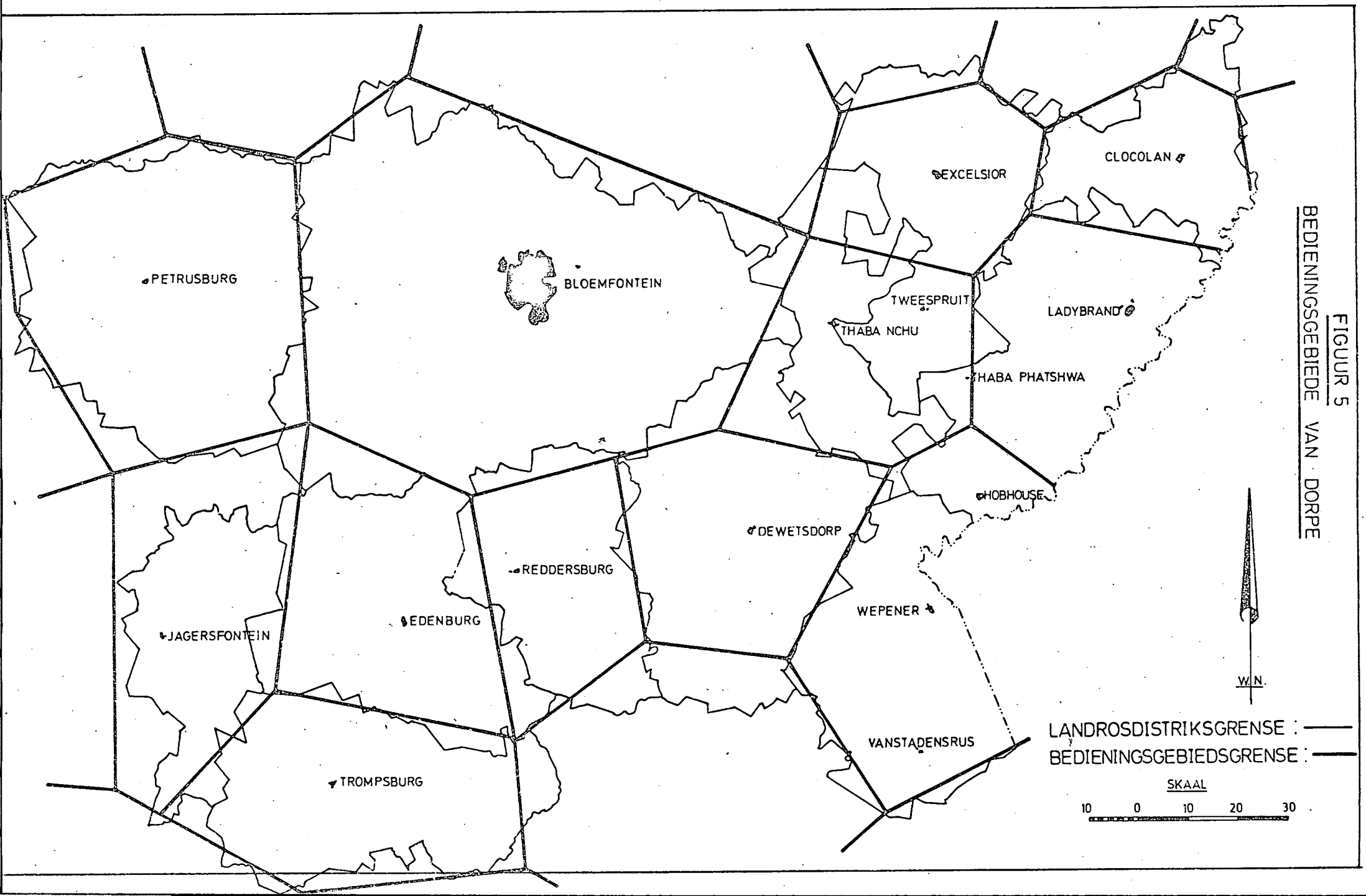
Die afstandsfaktor sal waarskynlik die beste resultate lewer as dit in terme van reistyd uitgedruk kon word, maar aangesien hierdie gegewens nie beskikbaar was nie, is direkte afstande geneem. Die resultaat van hierdie berekenings verskyn op Figuur 4 wat die bedieningsgebiede van die dorpe voorstel.

Dit is opvallend dat met slegs enkele uitsonderings, die breekpunte tussen die invloedsfere van dorpe telkens ongeveer op die landdrosdistriksgrens val. Die bedieningsgebiede soos hier bepaal, stem baie ooreen met dié wat deur Kemp [2] bepaal

is/ 34

(1) Berry, B.J.L. Geography of market centres and retail distribution. p. 40

(2) Kemp, S.W. 'n Beplanningstudie van die verstedeliking van die Oranje-Vrystaat. p. 127 (Kaart 3.W)



FIGUUR 5
BEDIENINGSGEBIEDE VAN DORPE

is.

6.2 Bevolking van bedieningsgebiede.

Dit is vervolgens moontlik om 'n raming te maak van die plattelandse bevolking binne so 'n bedieningsgebied en saam met die dorp se bevolking vorm dit dan die totale bevolking wat deur die dorp bedien word. In gevalle waar 'n dorp se bedieningsgebied strek tot op die grense van die landdrosdistrik is die plattelandse bevolking van die landdrosdistrik gebruik. Waar die bedieningsgebied egter 'n distriksgrens oorskrei, is aanvaar dat die plattelandse bevolking homogeen oor die distrik versprei is, en is 'n voorafbepaalde persentasie van die distrik se plattelandse bevolking bygevoeg. Hierdie persentasie wat bygevoeg word, stem ooreen met die persentasie oppervlakte van die aangrensende distrik wat oorskrei word.

Teneinde projeksies vir die toekoms te kon maak moes die 1960 bevolking ook vasgestel word. Heelwat probleme om dit te doen is ondervind aangesien sommige landdrosdistrikte se grense tussen 1960 en 1970 heelwat verander het. Projeksies wat op die gepubliseerde syfers van 1960 en 1970 gebaseer is, sal dus nie baie betroubaar wees nie. Gevolglik moes die 1960 syfers ietwat aangepas word. Deur die nuutste 1:250 000 topokadastrale-kaarte te vergelyk met dié wat voor 1960 gedateer is, kon die verskille in grense waargeneem word. Die 1960 syfers is dienooreenkomstig aangepas op dieselfde basis as wat by die berekening van die bevolking van die bedieningsgebiede gedoen is.

Dit sou waarskynlik wenslik wees om die groeikoerse tussen vroeëre sensusjare ook te bereken maar a.g.v. die probleem hierbo geskets, was dit moontlik nie.

Die Blanke sowel as die Nie-Blanke bevolking van die onderskeie dorpe se bedieningsgebiede is dan volgens bogenoemde

metode/ 36

metode bepaal en word in Tabelle 10 en 11 aangetoon.

Tabel 10

Bevolking in stedelike bedieningsgebiede

Dorp	Blankes			Nie-Blankes		
	1960	1970	Groeikoers	1960	1970	Groeikoers
Clocolan	1130	975	-1,37	3309	4358	3,17
Excelsior	656	431	-3,42	1470	2017	3,72
Jagersfontein	827	560	-3,22	4075	3480	-1,46
Petrusburg	820	550	-3,29	1253	1542	2,30
Trompsburg	684	591	-1,35	1622	1739	0,72
Wepener	1196	1102	-0,78	2728	3823	4,01

Bron: (i) Statistiek. Bevolkingsensus 1960.

(ii) Statistiek. Bevolkingsensus 1970.

Tabel 11

Bevolking in plattelandse bedieningsgebied

Dorp	Blankes			Nie-Blankes		
	1960	1970	Groeikoers	1960	1970	Groeikoers
Clocolan	755	781	0,34	11604	14300	2,32
Excelsior	721	762	0,56	9987	12952	2,97
Jagersfontein	296	235	-2,06	2525	2795	1,07
Petrusburg	850	851	0,01	6441	8499	3,20
Trompsburg	318	282	-1,13	3628	3662	0,09
Wepener	592	617	0,42	6988	7698	1,02

Bron: Ibid.

Dit blyk uit Tabel 10 dat die groeikoerse van die Blanke bevolking in die stedelike bedieningsgebiede van al die dorpe negatief is. Indien projeksies op hierdie groeikoerse gebaseer word, kom dit daarop neer dat teen die jaar 2000 in sommige van die dorpe geen

Blankes/ 37

Blankes sal wees nie wat waarskynlik nie die geval sal wees nie. Grondgebruikopnames wat van die dorpe onderneem is, toon egter dat daar sedert 1970 'n hele aantal nuwe huise op die dorpe gebou is. Uit onderhoude wat met sommige van die inwoners van die dorpe gevoer is, blyk dit ook dat plattelandse dorpe 'n gesogte aftreeplek word vir boere wat in die omgewing geboer het.

Teneinde meer realistiese projeksies te maak is die 1977 Blanke bevolking van elke dorp geskat. Dit is gedoen deur die aantal woonhuise op elke dorp te vermenigvuldig met die gemiddelde gesinsgrootte. (Sien Tabel 8). Hierby is dan die totale aantal persone woonagtig in woonstelle, ouetehuise en skoolkoshuise gevoeg. Die geskatte bevolking vir elke dorp en die groeikoerse daarop gebaseer word in Tabel 12 aangetoon.

Tabel 12

Geskatte Blanke bevolking in stedelike bedieningsgebiede -1977

Dorp	1960	1977	Groeikoers
Clocolan	1130	1299	1,49
Excelsior	656	662	0,09
Jagersfontein	827	959	1,59
Petrusburg	820	902	1,00
Trompsburg	684	800	1,69
Wepener	1196	1298	0,85

Bron: (i) Statistiek. Bevolkingsensus 1960.
(ii) Veldwerk 1977.

Wat die Blanke bevolking van die plattelandse bedieningsgebiede betref, blyk dit uit Tabel 11 dat daar maar 'n minimale

groei/ 38

groei gehandhaaf is wat selfs in sommige gevalle negatief vertoon. Alle aanduidings is egter daar dat die Blanke bevolking op die platteland besig is om te stagneer. Die boerderymetodes kan nie veel meer gemeganiseer word om minder Blankes op die plase tot gevolg te hê nie. Daar word dus vir die doeleindes van hierdie studie van die veronderstelling uitgegaan dat die Blanke bevolkingsgetalle in die platteland in die toekoms konstant sal bly.

Die Nie-Blanke bevolking van die plattelandse bedieningsgebiede toon oor die algemeen 'n normale groeipatroon indien dit vergelyk word met die nasionale norm, met die uitsondering van Petrusburg en Excelsior (Sien Tabel 13). Dit is toevallig twee distrikte waar daar tussen 1960 en 1970 grensveranderings was en waar die 1960 bevolking geskat moes word. Dit kan wees dat die groeikoerse vir hierdie twee distrikte korrek is, maar dit mag ook wees dat dit gebaseer is op 'n foutiewe skatting. Dit blyk dus die aanneemlikste te wees om die nasionale groeikoers te aanvaar vir hierdie twee distrikte.

Tabel 13

Nasionale groeikoerse

Ras	Hoë skatting	Lae skatting
Blankes	2,1	1,6
Bantoes	2,4	2,1

Bron: La Grange, J.J. 'n Beplanningstudie van die sentrale besigheidsgebied van Benoni, p. 29.

Vir die doeleindes van hierdie studie word die volgende groeikoerse, soos aangetoon in Tabel 14, dus gebruik.

Tabel 14/ 39

Tabel 14

Aanvaarde groeikoerse vir die doeleindes van projeksies

	Stedelike bedieningsgebied		Plattelandse bedieningsgebied	
Dorp	Blankes	Nie-Blankes	Blankes (2)	Nie-Blankes
Clocolan	1,49	3,17	0	2,32
Excelsior	0,09	3,72	0	2,10 (1)
Jagersfontein	1,59	2,10 (1)	0	1,07
Petrusburg	1,00	2,30	0	2,10 (1)
Trompsburg	1,69	0,72	0	0,09
Wepener	0,85	4,01	0	1,02

6.3 Projeksies van bevolking in bedieningsgebiede.

Dit is vervolgens moontlik om met behulp van die berekende groeikoerse projeksies vir die bevolking binne die bedieningsgebiede te maak. Die formule wat gebruik word is die algemeen bruikbare samegestelde renteformule wat uit die volgende simbole bestaan: (3)

$$A = B\ (1 + G)^t$$

waar A die bevolkingsgetal in enige toekomstige jaar sal wees, B die bekende bevolkingsgetal van die jaar waarop die projeksie gebaseer word, G die groeikoers per eenheid van bevolking per jaar en t die aantal jare.

Tabelle/ 40

(1) Nasionale groeikoers (lae skatting) word gebruik.

(2) Daar word aanvaar dat die Blanke plattelandse bevolking 'n optimale grootte bereik het sonder enige verdere groei (positief of negatief.)

(3) La Grange, J.J. op cit. p. 29.

Tabelle 15 en 16 toon die bevolkingsprojeksies wat met behulp van bestaande formule bereken is.

Tabel 15

Projeksie van Blanke bevolking

Dorp	Stedelike Bedieningsgebied			Plattelandse Bedieningsgebied			Totaal		
	1980	1990	2000	1980	1990	2000	1980	1990	2000
Clocolan	1506	1746	2024	781	781	781	2287	2527	2805
Excelsior	667	674	680	762	762	762	1429	1436	1442
Jagersfontein	1122	1315	1539	235	235	235	1357	1550	1774
Petrusburg	996	1101	1216	851	851	851	1847	1952	2067
Trompsburg	945	1119	1323	282	282	282	1227	1401	1605
Wepener	1413	1537	1673	617	617	617	2030	2154	2290

Hierdie projeksies van die Blanke stedelike bevolking blyk realisties te wees wanneer dit vergelyk word met projeksies wat deur Ninham Shand and Partners (4) gedoen is om die toekomstige waterbehoeftes van dorpe in die Vrystaat te bepaal. Hulle projeksies vir die jaar 2000 sien soos volg daaruit:

Clocolan : 2400

Excelsior : 1400

Jagersfontein : (nie gemeld)

Petrusburg : 1600

Trompsburg : 1200

Wepener : 2200.

Die projeksie vir Excelsior is baie meer as dié wat in

hierdie/ 41

(4) Ninham, Shand and Partners, A Preliminary Report on the Water Resources of the Orange Free State. pp.

hierdie studie bereken is. Die skrywer kan hom egter nie vereenselwig met die feit dat Excelsior se bevolking teen die jaar 2000 meer as verdubbel sal wees nie.

Tabel 16

Projeksie van Nie-Blanke bevolking

Dorp	Stedelike Bedieningsgebied			Plattelandse Bedieningsgebied			Totaal		
	1980	1990	2000	1980	1990	2000	1980	1990	2000
Clocolan	5954	8135	11115	17986	22623	28455	23940	30758	39570
Excelsior	2906	4188	6034	15944	19627	24161	18850	23815	30195
Jagersfontein	4284	5273	6492	3109	3458	3846	7393	8731	10338
Petrusburg	1936	2430	3050	10462	12879	15854	12398	15309	18904
Trompsburg	1868	2007	2157	3695	3729	3762	5597	5769	5919
Wepener	5664	8393	12435	8520	9430	10437	14184	17823	22872

Hoofstuk 7

Bestaande besighede en nywerhede.

In hierdie hoofstuk word 'n uiteensetting gegee van die historiese ontwikkeling (ontplooiing) van besighede en nywerhede, indiensnemingspatrone by besighede en nywerhede en die bydrae tot die Bruto Geografiese Produk.

7.1 Funksionele ontplooiing van dienste in die private sektor.

'n Opname van dienste in die privaatsektor is gemaak uit die telefoonadresboek van 1974 en dit is gekombineer met 'n soortgelyke opname wat deur Kemp (1) onderneem is. Die 1974 adresboek is met opset gebruik sodat die verskillende opnames dieselfde tydperk (14 jaar) uitmekaar geleë is. Sinvolle vergelykings tussen die aantal dienste in 1946, 1960 en 1974 kan dus getref word.

Daar is aangeneem dat alle ondernemings aan die telefoondiens verbind is en dat die aard van die onderneming óf uit die naam óf uit die beskrywing daarvan afgelei kan word. Hierdie metode lewer waarskynlik nie volkome korrekte resultate nie, maar dit is vir die doeleindes van hierdie paragraaf voldoende.

Die aantal ondernemings is in 8 groepe saamgevat en word in Tabel 17 aangegee. Die vyf groepe wat betrekking het op handel word in die kolom vir "totale handel" saamgevat. Volgens Kemp (2) gebruik lede van hierdie saamgevatte groep ongeveer dieselfde grootte perseel in die gemiddelde Vrystaatse dorp.

Tabel 17/ 43

---

(1) Kemp, S.W. op cit. p. 98 - 100.

(2) Kemp, S.W. op cit. p. 97

Tabel 17

Dienste in die private sektor 1946, 1960 en 1974

Diens	Jaar	Cloco-lan	Excel-sior	Jagers-fontein	Petrus-burg	Tromps-burg	Wepe-ner
Finansiële Instel-lings	1946	3	1	2	1	1	2
	1960	6	4	5	2	3	8
	1974	5	3	4	3	3	5
Groothandel	1946	0	0	0	0	0	2
	1960	5	1	0	0	1	2
	1974	6	1	0	1	3	4
Algemene Kleinhandel	1946	6	4	5	5	5	6
	1960	7	3	8	8	5	10
	1974	8	6	7	5	6	7
Spesifieke Kleinhandel	1946	5	4	4	3	4	4
	1960	13	3	4	9	4	9
	1974	12	6	5	6	4	10
Diensnywerhede	1946	5	2	2	4	7	5
	1960	22	11	5	10	13	18
	1974	18	8	7	8	7	14
Totale handel	1946	19	11	13	13	17	19
	1960	53	22	22	29	26	47
	1974	49	24	23	23	23	40
Nywerhede	1946	6	2	1	1	1	2
	1960	4	3	0	1	0	2
	1974	4	2	1	1	0	2
Professionele en Persoonlike Dienste	1946	12	4	7	3	6	13
	1960	12	6	9	6	9	13
	1974	12	5	5	6	5	9
Hotelle en Losieshuise	1946	1	2	1	1	0	2
	1960	2	1	1	0	1	2
	1974	1	1	1	1	1	1
Totaal	1946	38	19	22	18	24	36
	1960	71	32	32	36	36	64
	1974	66	32	30	31	29	52

Bron: Kemp, S.W. op cit. p. 98-100 en Telefoongids van 1974 vir die O.V.S.

7.2 Sake-ondernemings.

Teneinde inligting te bekom oor die indiensnemingspatrone, oorsprong van voorrade, ondernemingsvorme, sakevloerruimtes, ens. is daar vraagbriewe by meeste van die sake-ondernemings voltooi (sien Bylae A vir besigheidsvraagbrief). Dit was nie moontlik om by alle ondernemings vraagbriewe te voltooi nie, omdat die eienaars of bestuurders nie altyd beskikbaar was nie. In sulke gevalle is vraagbriewe met 'n gefrankeerde koevert gelaat met versoek om dit te voltooi en aan te stuur, dog slegs enkele vraagbriewe is op hierdie wyse terugontvang. In uitsonderlike gevalle was daar ondernemings wat nie bereid was om inligting te verskaf nie. Nieteenstaande bogenoemde kon 'n redelike betroubare steekproef getrek word soos vervat in Tabel 18.

Tabel 18

Aantal vraagbriewe voltooi by sake-ondernemings.

Dorp	Aantal ondernemings in dorp	Aantal ondernemings wat besoek is	Persentasie steekproef
Clocolan	49	43	88%
Excelsior	24	20	83%
Jagersfontein	27	26	96%
Petrusburg	23	19	83%
Trompsburg	23	22	96%
Wepener	40	38	95%

7.2.1 Vestiging van sake-ondernemings.

Daar is gepoog om vas te stel hoe lank die sake-ondernemings in die dorpe gevestig is. In sommige gevalle kon die eienaars egter nie sê hoe oud die besigheid is nie en is die datum geneem

waarop/ 45

waarop die huidige eienaar die besigheid oorgeneem het. Die resultaat hiervan word in Tabel 19 aangetoon.

Tabel 19

Vestigingsjaar van sake-ondernemings.

Vestigingsjaar	Persentasie sake-ondernemings per dorp					
	Clocolan	Excelsior	Jagersfontein	Petrusburg	Trompsburg	Wepener
Na 1975	16	20	10	8		12
1970 - 1975	23	33	16	33	54	20
1965 - 1969	16	7	16	25	18	23
1960 - 1964	16		5	8		16
1955 - 1959	3		5		9	6
1950 - 1954	6		10	8		3
1945 - 1949		7	22	9	10	-
1940 - 1944		6	5			-
1935 - 1939		20		9		6
1930 - 1934	6	7				3
Voor 1930	14		11		9	11

Bron: Veldwerk deur skrywer, 1977.

Uit die Tabel blyk dit dat die meeste ondernemings tussen 1970 en 1975 in die dorpe gevestig is. Dit moet egter weer beklemtoon word dat dit heel dikwels net die datum van die verandering van eienaarskap is.

7.2.2 Ondernemingsvorme van sake-ondernemings.

Tabel 20 dui die persentasie ondernemings per ondernemingsvorm per dorp aan. Dit blyk dat die grootste persentasie ondernemings eenmansake is. Hierdie struktuur dui op die moontlikheid

van/ 46

van beperkte kapitaalbronne en dus beperkte uitbreidingsmoontlikhede.

Tabel 20

Persentasie ondernemings per ondernemingsvorm.

Dorp	Ko-operatief	Eenmansaak	Maatskappy	Vennootskap	Ander
Clocolan	10,0	66,7	13,3	6,7	3,3
Excelsior	16,7	72,2	5,6	5,5	-
Jagersfontein	-	90,0	5,0	5,0	-
Petrusburg	5,8	72,2	11,0	11,0	
Trompsburg	6,25	75,0	12,5	6,25	
Wepener	7,1	71,4	10,7	7,2	3,6

Bron: Veldwerk deur skrywer, 1977

7.2.3 Indiensneming deur sake-ondernemings.

'n Opname is ook gemaak van die aantal Blankes, Bantoes en Kleurlinge wat by sake-ondernemings werksaam is. Die resultaat hiervan word in Tabel 21 aangetoon. Hierdie syfers behoort baie na aan die werklike indiensnemingsyfers te wees, aangesien die enkele ondernemings wat nie in die opname betrek is nie, hoofsaaklik uit ondernemings soos haarkappersalonne, prokureursfirmas en doktersspreekkamers bestaan waar daar in elk geval nie veel mense indiens is nie. Daar is egter moeite gedoen om die ondernemings wat baie arbeidsintensief is (soos koöperasies) wel in die opname te betrek.

Tabel 21/ 47

Tabel 21

Indiensneming deur sake-ondernemings waar vraagbriewe voltooi is.

Dorp	Blankes		Bantoes		Kleurlinge	
	Manlik	Vroulik	Manlik	Vroulik	Manlik	Vroulik
Clocolan	112	64	233	33	3	-
Excelsior	31	26	47	21	-	-
Jagersfontein	38	28	55	16	4	-
Petrusburg	37	24	49	17	2	-
Trompsburg	29	22	49	16	8	-
Wepener	91	39	266	50	7	-

Bron: Veldwerk deur skrywer, 1977.

7.2.4 Oorsprong van voorrade.

Tabel 22 gee 'n aanduiding vanwaar die sake-ondernemings se voorrade hoofsaaklik kom. Dit blyk dat die grootste deel bygedra word deur Bloemfontein terwyl die voorrade wat plaaslik gelewer word maar uiters gering is.

Tabel 22

Oorsprong van voorrade van sake-ondernemings waar vraagbriewe voltooi is.

Oorsprong van voorrade	Aantal sake-ondernemings gemoeid per dorp					
	Clocolan	Excelsior	Jagers-fontein	Petrusburg	Tromps-burg	Wepe-ner
Plaaslik	3	1	1	2	1	12
Bloemfontein	18	8	16	11	10	23
Johannesburg	15	2	7	2	4	11
Kaapstad	4	-	2	2	3	4
Durban	5	-	2	1	2	3
Elders	16	11	10	5	3	15

Bron; Veldwerk deur skrywer, 1977

Die/ 48

Die rede waarom soveel ondernemings (12) op Wepener hulle voorrade plaaslik aankoop, kan toegeskryf word aan die feit dat daar 'n groothandelsaak (Frazers) op die dorp geleë is wat in baie van die kleiner ondernemings se behoeftes voorsien.

7.2.5 Dienslewering aan sake-ondernemings.

In 'n poging om vas te stel in watter mate die dorpe selfvoorsienend t.o.v. die lewering van sekere dienste is, is 'n opname gemaak van die aantal ondernemings op die dorpe wat van plaaslike ouditerings-, bank-, wets- en advertensiefasiliteite gebruik maak. Uit die onderhoude het dit geblyk dat die meeste ondernemings van die plaaslike dienste gebruik maak. Waar 'n onderneming se hoofkantoor egter in 'n ander dorp of stad geleë is, dan word van die dienste (veral ouditering) in sulke gevalle daar gedoen. Die resultaat van hierdie opname word in Tabel 23 aangetoon.

Tabel 23/..... 49

Tabel 23

Mate van selfvoorsienendheid van dorpe.

Plek waar diens gelewer word	Persentasie ondernemings per dorp					
	Clocolan	Excelsior	Jagersfontein	Petrusburg	Trompsburg	Wepener
Ouditering						
Plaaslik	80	53	62	62	46	55
Bloemfontein	10	18	34	24	15	25
Elders	10	29	4	14	39	20
Bankfasiliteite						
Plaaslik	94	94	100	100	92	93
Bloemfontein	-	-	-	-	-	-
Elders	6	6	-	-	8	7
Wetsfasiliteite						
Plaaslik	84	88	95	84	84	85
Bloemfontein	8	-	5	8	16	9
Elders	8	12	-	8	-	6
Advertensie						
Plaaslik	75	55	64	60	75	57
Bloemfontein	16	20	30	40	-	31
Elders	9	25	6	-	25	12

Bron: Veldwerk deur skrywer, 1977.

7.2.6 Persentasie Nie-Blanke kliënte by sake-ondernemings.

Daar is ook 'n poging aangewend om te probeer bepaal watter persentasie van die kliënte by sake-ondernemings na raming Nie-Blankes is. Hierdie syfers word in Tabel 24

aangetoon/ 50

Tabel 24

Persentasie Nie-Blanke kliënte by sake-ondernemings.

Persentasie Nie-Blanke Kliënte	Persentasie sake-ondernemings per dorp					
	Clocolan	Excelsior	Jagersfontein	Petrusburg	Trompsburg	Wepener
0 - 29	48	31	35	49	35	22
30 - 59	22	25	25	21	30	26
60 +	30	44	40	30	35	52

Bron: Veldwerk deur skrywer, 1977.

Die kolom "60% en meer" dui dus aan dat die ondernemings in hierdie kolom hoofsaaklik afhanklik van Nie-Blanke kliënte is. Uit die tabel blyk dit dat daar 'n relatiewe hoë persentasie (52%) ondernemings op Wepener is wat in hierdie kategorie val. Die rede hiervoor kan toegeskryf word aan die feit dat 'n hele aantal van die ondernemings toegespits is op handel met Lesotho.

7.2.7 Bydrae tot die Bruto Geografiese Produk (B.G.P.) deur sake-ondernemings.

Dit was nodig om 'n studie te maak van die bydrae tot die B.G.P. deur sake-ondernemings, aangesien so 'n studie handig gebruik kan word by die bepaling van toekomstige handelsruimtes. (3) Aangesien dit vooraf geblyk het dat sake-ondernemings

nie/ 51

(3) Instituut vir Streekbeplanning, P.U. vir C.H.O. 'n Ondersoek na die sakefunksies, woonstelfunksies en die verkeerspatroon van Potchefstroom. p. 257.

nie bereid sou wees om inligting oor finansiële aspekte te verstrek nie, was vrae in hierdie verband nie in die vraagbriewe vervat nie. Die nuutste syfers wat bekom kon word oor die Bruto Geografiese Produk is dié van 1968/69. Hierdie syfers is ongelukkig egter op 'n landdrosdistriksbasis gegee. Indien egter aanvaar word dat feitlik alle sakeondernemings op die dorpe geleë is, kan hierdie syfers dus met vrug gebruik word.

Die enigste distrik wat egter 'n probleem oplewer is dié van Excelsior wat ook die dorpe Tweespruit en Thaba'Nchu insluit. Sekere aanpassings moes dus aan die syfer vir Excelsior gemaak word. Daar is vasgestel hoeveel sakeondernemings op Tweespruit en Thaba'Nchu is en watter persentasie dit van die totale aantal ondernemings in die distrik is. Excelsiordistrik se syfer is dienooreenkomstig verminder met hierdie berekende persentasie. Hierdie syfers is dus waarskynlik nie die presiese bydrae tot die B.G.P. nie, maar dit is vir die doeleindes van hierdie studie voldoende. Tabel 25 gee 'n aanduiding van die bydrae tot die B.G.P. deur sake-ondernemings.

Tabel 25/ 52

U.O.V.S. - U.O.F.S.
BLOEMFONTEIN
BIBLIOTEEK - LIBRARY

230501

Tabel 25

Bydrae van sake-ondernemings tot die B.G.P. - 1968.

Dorp	Groot- en kleinhandel en akkomodasiedienste		Finansiering en versekering		Totale bydrae van sake-ondernemings	
	Bedrag (R)	% van B.G.P.	Bedrag (R)	% van B.G.P.	Bedrag (R)	% van B.G.P.
Clocolan	547000	11,8	82000	1,8	629000	13,6
Excelsior (4)	113000	1,8	93000	1,4	206000	3,2
Jagersfontein	205000	5,7	71000	1,9	276000	7,6
Petrusburg	56000	3,2	24000	1,4	80000	4,6
Trompsburg	135000	7,6	56000	3,2	191000	10,8
Wepener	407000	14,0	124000	4,3	531000	18,3

Bron: Suid-Afrika (Republiek). Departement van Beplanning en die Omgewing. Statistieke vir Beplanningstreke 1975.

7.3 Nywerhede.

Vraagbriewe is by meeste van die nywerhede voltooi. Die volgende nywerhede is egter nie in die opname betrek nie:

(i) Die meule en graansilo te Petrusburg.

(ii) Die meule te Wepener wat eintlik buite die dorp by Jammersdrif geleë is.

(iii) 'n Meule by Excelsior wat tydelik gesluit is.

7.3.1 Aard en aantal nywerhede.

Tabel 26 toon die aard van en aantal nywerhede in elke dorp. Die kolom "ander" sluit bedrywe in soos ingenieurswerke, paneelkloppers, drukkerye, bandeversooldienste/ 53

(4) Syfers vir Excelsior is aangepas. Die aanvanklike syfers vir groot- en kleinhandel en vir finansiering was onderskeidelik R252 000 en R163 000.

dienste, droogskoonmakerye, bakkerye, ens.

Tabel 26

Aard en aantal nywerhede - 1977

Dorp	Aantal nywerhede per dorp					
	Meulenaars	Graansilo's	Kaas-fabrieke	Brand-stof op-slagplekke	Ander	To-taal
Clocolan	1	1	1	3	3	9
Excelsior	1	-	1	-	-	2
Jagersfontein	-	-	-	-	2	2
Petrusburg	1	1			2	4
Trompsburg	-	-	-	-	-	0
Wepener	1	-	-	1	6	8

Bron: Veldwerk deur skrywer, 1977.

7.3.2 Indiensneming deur nywerhede.

Die indiensnemingsyfers deur nywerhede waar vraagbriewe voltooi is, word in Tabel 27 aangetoon.

Tabel 27

Indiensneming by nywerhede waar vraagbriewe voltooi is - 1977.

	Indiensnemingsyfers per dorp		
	Blankes	Nie-Blankes	Totaal
Clocolan	51	267	318
Excelsior	2	18	20
Jagersfontein	4	34	38
Petrusburg	3	6	9
Trompsburg	-	-	-
Wepener	25	42	67

Bron: Veldwerk deur skrywer, 1977.

7.3.3 Afsetgebiede van nywerhede.

Teneinde die belangrikheid van 'n nywerheid vir die dorp, die streek en die land te bepaal, is 'n poging aangewend om vas te stel waar die onderskeie nywerhede hulle produkte bemark. Slegs die syfers vir Clocolan, Jagersfontein en Wepener word verstrek aangesien dié vir die ander dorpe onbeduidend is. Dit blyk uit Tabel 28 dat die nywerhede in Clocolan 'n groot afset in die streek sowel as in die land in sy geheel het. 'n Relatiewe hoë persentasie van die finale produkte word selfs in Lesotho bemark. Hierdie bydrae kan hoofsaaklik toegeskryf word aan Sasko-meule wat 'n redelike deel van sy meel in Lesotho bemark. In teenstelling hiermee blyk dit dat die nywerhede op Wepener baie meer op die plaaslike mark gerig is.

Tabel 28

Bemarkingsplekke van nywerhede.

Dorp	Plekke van bemarking			
	Plaaslik	Suid-Sentraal O.V.S.	Res van S.A.	Lesotho
Clocolan	16%	33%	40%	11%
Jagersfontein	15%	85%		
Wepener	51%	45%	2,0%	2,0%

Bron: Veldwerk deur skrywer, 1977.

7.3.4 Bydrae van nywerhede tot die B.G.P.

Teneinde die relatiewe belangrikheid van nywerhede in verhouding tot die B.G.P. te maak, is 'n studie van die syfers van 1968 gemaak. Soos in die geval van

sake-ondernemings word hier weer aanvaar dat die meeste nywerhede in 'n distrik op die dorp gevestig is. Dieselfde aanpassings wat by die sake-ondernemings vir Excelsior gedoen is, is by die nywerhede weer herhaal. Die resultaat verskyn in Tabel 29.

Tabel 29

Bydraes van Nywerhede tot die B.G.P. - 1968.

Dorp	Bydrae tot B.G.P.	
	Bedrag	% Bydrae
Clocolan	246 000	5,3
Excelsior	53 000	0,8
Jagersfontein	11 000	0,3
Petrusburg	6 000	0,3
Trompsburg	6 000	0,3
Wepener	128 000	4,4

Bron: Suid-Afrika (Republiek). Departement van Beplanning en die Omgewing. Statistieke vir Beplanningstreke 1975.

Dit blyk dus uit die Tabel dat die enigste nywerhede wat 'n noemenswaardige bydrae tot die B.G.P. lewer, dié is wat op Wepener en Clocolan geleë is.

Hoofstuk 8

Bestaande grondgebruik.

8.1 Grondgebruikopnames en -kartering.

Grondgebruikopnames vir al die dorpe is gedoen deur middel van plaaslike inspeksies. Die inligting is deur waarneming oorgedra op kaarte met 'n skaal van 1:2500. Die datums waarop elke opname gedoen is, verskyn op die grondgebruikkaart van elke dorp. (Sien A-reeks kaarte.)

Vir die doeleindes van kartering is van 'n metode gebruik gemaak wat die moontlikheid bied om 'n baie gedetaileerde grondgebruikkaart op te stel. Die volgende indeling is gebruik:

> Besighede, kantore en soortgelyke gebruike, hotelle en losieshuise, garages, stoorplekke, nywerhede, woonstelle, kerke, goeie wonings, redelike wonings, swak wonings en bouvalle.

Die indeling van die wonings is gebaseer op strukturele voorkoms. 'n Goeie woning is 'n moderne goedgeboude huis, 'n redelike woning is 'n ouerige huis wat tekens begin toon van verval in sy voorkoms en struktuur terwyl 'n swak woning 'n huis is wat in so 'n vervalle toestand is, en so baie reparasies sal verg dat dit eerder sal loon om die huis te sloop as om dit te probeer restoureer.

Ander gebruike soos skole, koshuise, sportvelde, parke, begraafplase, ens. is nie in die notasiestelsel vervat nie, maar word as sulks aangedui op die betrokke perseel. Dit was nie moontlik om laasgenoemde gebruike ook met behulp van die notasiestelsel aan te dui nie. Vir die voorstelling van gebruike word 'n swart en wit notasiestelsel gebruik en nie van kleure soos

normaalweg nie. Die aantal notasies is dus uit die aard van die saak beperk deurdat daar hoofsaaklik net van verskillende arserings gebruik gemaak kon word.

Kleure bied die voordeel dat 'n mens met die eerste oogopslag 'n geheelbeeld van 'n dorp kan vorm. Deur die kundige toepassing van 'n swart en wit stelsel is dit egter ook moontlik. 'n Swart en wit stelsel bied egter ook dié voordeel dat dit gou en sonder baie moeite gedupliseer kan word en verder dat dit handig gebruik kan word vir oorlegkaarte soos in hierdie studie gebruik word.

8.2 Verwerking van inligting.

Vir die doeleindes van berekening van die oppervlaktes van die verskillende gebruike en vir die bepaling van toekomstige grondgebruiksbehoeftes is van saamgestelde grondgebruiksgroepe gebruik gemaak soos vervat in Tabel 29. Dit is 'n aangepasde indeling van dié soos gebruik in die Ontwikkelingsplan vir Potchefstroom [1] Hierdie indeling word ook normaalweg gebruik in dorpsaanlegskemas.

---

(1) Instituut vir Streekbeplanning. op cit. p. 14

Tabel 30

Saamgestelde grondgebruikgroepe vir alle dorpe.

Gebruik	Omskrywing
Spesiale woongebiede	Dit sluit in alle woonhuise.
Algemene woongebiede	Dit sluit in alle woonstelle en losieshuise.
Sake-ondernemings	Besighede, finansiële instellings en kantore.
Stoorplekke	Alle pakhuise en oop stoorruimtes.
Nywerheid	Alle nywerheidsgebruike.
Institusioneel	Hospitaal, klinieke, kerke en ouetehuise.
Opvoedkundig	Alle skole en kleuterskole insluitende skoolkoshuise.
Sosiale dienste	Alle regerings-, provinsiale- en privaatdienste soos museums en openbare geboue.
Oop ruimtes	Alle parke, sportvelde (behalwe dié by skole) en tentoonstellingsgronde.
Strate	Alle strate binne die opgemete gebied.
Ander grond	Alle onbeboude erwe insluitende parkeerruimtes en pleine.

8.2.1 Bestaande grondgebruikoppervlaktes.

Oppervlaktes van die verskillende gebruike is bereken deur dit te skaal vanaf die grondgebruikkaarte. Dit gee dus slegs 'n benaderde oppervlakte van

elke gebruik en moet dus nie as die presiese oppervlaktes beskou word nie. Meer waarde moet aan die persentasie oppervlaktes geheg word. Tabelle 31 en 32 toon onderskeidelik die oppervlaktes in ha en persentasie oppervlaktes aan.

Tabel 31

Bestaande grondgebruikoppervlaktes in ha.

Gebruik	Clocolan	Excelsior	Jagersfontein	Petrusburg	Trompsburg	Wepener
Spesiale woon	64,056	27,0673	13,1009	23,5780	15,6252	70,0538
Algemene woon	0,5856	-	0,722	0,18	0,1546	0,47
Sake-ondernemings	2,8086	2,6974	1,8400	2,46	2,0225	7,5850
Stoorplekke	1,0374	0,9102	1,0469	0,24	0,5873	1,77
Nywerheid in						
(a) dorp	1,1368	0,1683	0,3971	1,32	0,1340	1,88
(b) Nywerheidsgebied	6,890	-	-	0,45	-	3,765
Institusioneel	2,9456	0,8477	2,4718	1,12	0,3570	0,94
Opvoedkundig	4,6800	6,4100	2,5775	10,89	4,0750	3,8775
Sosiale dienste	0,8955	2,085	0,6629	0,52	4,6050	1,88
Oop ruimtes	7,9775	10,66	0,9256	5,3255	11,02	7,52
Strate	55,0	39,0	18,0	51,0	24,0	56,0
Ander	51,9870	46,1541	12,9051	12,9165	13,4194	114,0
Totaal	200,0	136,00	54,00	110,0	76,0	270,0

Bron: Veldwerk deur skrywer, 1977.

Tabel 32/ 60

Tabel 32

Bestaande grondgebruikoppervlaktes uitgedruk as persentasie

Gebruik	Clocolan	Excelsior	Jagersfontein	Petrusburg	Trompsburg	Wepener
Spesiale woon	32,03	19,90	24,26	21,43	20,56	25,95
Algemene woon	0,29	0	0,13	0,16	0,20	0,17
Sake-ondernemings	1,40	1,98	3,41	2,24	2,66	2,81
Stoorplekke	0,52	0,67	1,94	0,22	0,77	0,66
Nywerheid in						
(a) dorp	0,57	0,12	0,74	1,20	0,17	0,70
(b) Nywerheidsgebied	3,45	-	-	0,41	-	1,39
Institusioneel	1,47	0,62	4,58	1,02	0,47	0,35
Opvoedkundig	2,34	4,71	4,77	9,9	5,36	1,44
Sosiale dienste	0,45	1,53	1,23	0,47	6,06	0,70
Oop ruimtes	3,99	7,84	1,71	4,83	14,5	2,79
Strate	27,50	28,68	33,33	46,36	31,58	20,74
Ander	25,99	33,94	23,90	11,74	17,66	42,22
Totaal	100	100	100	100	100	100

Bron: Veldwerk deur skrywer, 1977

8.2.2 Bestaande handelsfront.

Teneinde die bestaande handelserffront te vergelyk met die bevolking om daardeur moontlike kriteria te ontwikkel vir die voorsiening van toekomstige handelsruimte, is die totale straatfront van alle bedigheidserwe bepaal. Hierdie berekende syfer kan dus as bruto handelsfront beskou word daar dit die hele front van 'n besigheidserf

behels/ 61

behels en nie net dié gedeelte wat deur die besigheidsgebou benut word nie.

Die bruto handelsfront is egter nie genoegsaam om enigsins 'n redelike akkurate skatting van die toekomstige behoefte aan handelsfront te maak nie, aangesien dit heel dikwels voorkom dat slegs 'n baie klein gedeelte van die front werklik benut word. Om hierdie rede is daar ook 'n opname gemaak van die netto handelsfront of te wel dié gedeelte van die front van 'n erf wat deur 'n besigheidsgebou beslaan word, asook van die besigheidsvloerruimte.

Hierdie inligting is op verskillende wyses bekom. In die eerste plek is gebruik gemaak van bouplanne wat deur sommige munisipaliteite beskikbaar gestel is. Die probleem was egter dat bouplanne van slegs die nuwer geboue beskikbaar was. 'n Vraag oor die besigheidsfront en -vloeroppervlaktes was egter ook in die vraagbrief vervat. Die meeste inligting is op laasgenoemde manier verkry. Waar 'n onderneming egter nie seker was oor die afmetings van die gebou nie, is dit geskat deur dit af te tree. Ter aanvulling is ook gebruik gemaak van lugfoto's waarvandaan die oppervlaktes dan geskaal is. Laasgenoemde metode is egter net in uitsonderlike gevalle gebruik waar die oppervlakte op geen ander manier bepaal kon word nie.

Tabel 33/ 62

Tabel 33

Benutting van bestaande handelsfront.

Dorp	Bruto handels-front in m	Netto handels front in m	% Benutting
Clocolan	1412	1211	85,8
Excelsior	1409	736	52,2
Jagersfontein	1318	801	60,8
Petrusburg	1847	790	42,8
Trompsburg	1201	556	46,3
Wepener	2316	1153	49,8

Bron: Veldwerk deur skrywer, 1977.

Uit bostaande tabel blyk dit dat dit eintlik net Clocolan se besigheidsgebied is wat redelik intensief ontwikkel is met 'n benutting van sowat 85% van die totale handelserffront. Die relatiewe lang bruto handelsfront by Petrusburg en Wepener kan toegeskryf word aan die feit dat die meeste blokke in hierdie dorpe net uit 4 erwe bestaan. Die meeste besighede is dus op hoekerwe geleë sodat die totale handelserffront heelwat meer is as in normale gevalle.

8.2.2.1 Korrelasie tussen bevolking en netto handelsfront.

Teneinde te bepaal of daar enige verwantskap tussen die verskillende dorpe bestaan wat die verhouding tussen Blanke bevolking en netto handelsfront betref, is die korrelasiekoëffisiënt bepaal. Die volgende formule is gebruik:

r =/ 63

$$r = \frac{\overline{XY} - \overline{X}.\overline{Y}.}{S^2X \,.\, S^2Y} \quad (2)$$

waar $\overline{X}$ = rekenkundige gemiddelde van die netto handelsfront.

$\overline{Y}$ = rekenkundige gemiddelde van Blanke bevolking.

$$S^2X = \overline{X^2} - (\overline{X})^2$$

en $$S^2Y = \overline{Y^2} - (\overline{Y})^2$$

Die korrelasiekoëffisiënt wat op hierdie wyse bepaal is, is 0,87 wat op 'n byna perfekte korrelasie tussen die Blanke bevolking en netto handelsfront dui. Die afleiding kon dus gemaak word dat daar tot 'n groot mate 'n verband bestaan tussen die verskillende dorpe wat die verhouding tussen netto handelsfront en bevolking betref.

8.2.3 Bestaande handelsoppervlakte.

Vir die doeleindes van bespreking en latere projeksies word handelsoppervlakte verdeel in bruto handelsoppervlakte, dit wil sê die totale oppervlakte van alle erwe waarop handelsondernemings gevestig is, en netto handelsoppervlakte of te wel die totale vloerruimtes van geboue waarin handelsondernemings gevestig is. Die bepaling van die netto handelsoppervlakte is reeds in paragraaf 8.2.2 bespreek. Die benutting van bestaande handelsoppervlaktes word in Tabel 34 weergegee.

Tabel 34/ 64

---

(2) Bouwer, B. en Schumann, D.E. Inleiding tot die Statistiek. P. 98.

Tabel 34

Benutting van bestaande handelsoppervlaktes.

Dorp	Bruto handels-oppervlakte in ha	Netto handels-oppervlakte in ha	% Benutting
Clocolan	2,8086	1,4907	53,1
Excelsior	2,6974	1,1341	42,0
Jagersfontein	1,8400	0,9168	49,8
Petrusburg	2,4600	0,9736	39,6
Trompsburg	2,0225	0,8734	43,2
Wepener	7,5850	2,6813	35,4

Bron: Veldwerk deur skrywer, 1977.

Uit die Tabel blyk dit dat slegs sowat 35% tot 50% van die bestaande handelsoppervlaktes benut word. Die stelling, naamlik dat Clocolan se besigheidsgebied redelik intensief ontwikkel is, soos in paragraaf 8.2.2 gestel, word hier weer beklemtoon indien die persentasie benutting van besigheidspersele in Clocolan vergelyk word met dié in ander dorpe.

8.2.3.1 Korrelasie tussen bevolking en netto handelsoppervlakte.

Die korrelasiekoëffisiënt vir die verhouding tussen Blankes en netto handelsoppervlakte is ook bepaal met dieselfde formule soos gebruik in paragraaf 8.2.2.1. Die koëffisiënt wat bereken is, is ook soos in die geval van handelsfront 0,87. Dit blyk dus dat daar ook byna 'n perfekte korrelasie tussen die bevolking en netto handelsoppervlakte van die verskillende dorpe bestaan.

8.3/ 65

8.3 Bestaande grondgebruikpatrone.

Aangesien dit een van die doelstellings van hierdie studie is om breë riglyne vir die fisiese ordening van elke dorp neer te lê, is dit noodsaaklik om 'n deeglike kennis van die bestaande grondgebruikpatroon op te doen. Om hierdie rede is dit noodsaaklik geag om die belangrikste eienskappe van die grondgebruikpatroon in elke dorp kortliks te bespreek.

Die belangrikste eienskappe van die huidige grondgebruikpatroon in elke dorp word vervolgens bespreek. Hierdie bespreking behoort saamgelees te word met die grondgebruikkaart van elke dorp.

8.3.1 Clocolan (Kaart 1A).

(i) 'n Redelike konsentrasie van sake-ondernemings in die sentrale deel van die dorp wat hoofsaaklik om Voortrekkerplein gesentreer is.

(ii) 'n Verdere konsentrasie van sake-ondernemings langs die hoof toegangsstraat vanaf die Ladybrand/Marquard verbypad.

(iii) Die voorkoms van enkele sake-ondernemings langs die ou deurpad vanaf Ladybrand na Marquard wat tans as hooftoegangspad na die Bantoewoonbuurt dien.

(iv) Die voorkoms van enkele ligte nywerhede in die sentrale dorp met 'n redelike konsentrasie daarvan aan die suid-oostekant van die sentrale deel.

(v) 'n Sterk ontwikkelde kantoorfunksie (owerheid) aan die suidekant van Voortrekkerplein, wat aan weerskante ingesluit word deur sakegebruike.

(vi)/ 66

(vi) 'n Residensiële funksie bestaande uit 68 goeie, 105 redelike en 123 swak wonings waarvan eersgenoemde kategorie hoofsaaklik aan die noordekant van die dorp aangetref word en redelike en swak wonings hoofsaaklik aan die weste- en suidekant.

(vii) 'n Nywerheidsgebied wat afgesonderd van die dorp by die spoorwegstasie gelëe is.

(viii) 'n Bantoewoonbuurt aan die westekant van die dorp.

(ix) 'n Verbypad aan die noordekant en 'n spoorlyn aan die oostekant van die dorp.

8.3.2 Excelsior (Kaart 2A)

(i) 'n Besigheidsgebied wat, alhoewel baie sentraal, redelik verspreid geleë is, hoofsaaklik langs die ou deurpad vanaf Tweespruit en Thaba'Nchu na Verkeerdevlei.

(ii) Enkele verspreide ligte nywerhede in die sentrale deel van die dorp.

(iii) 'n Goed ontwikkelde owerheidsfunksie wat redelik verspreid in die sentrale deel aangetref word.

(iv) 'n Residensiële funksie bestaande uit 31 goeie wonings, 48 redelikes en 75 swak wonings, waarvan die goeie wonings hoofsaaklik na die suidekant van die dorp aangetref word en die swak wonings ten ooste van die sentrale deel.

(v) Een nywerheid (kaasfabriek) wat buite die dorp geleë is.

8.3.3 Jagersfontein (Kaart 3A).

(i) 'n Liniêre besigheidsgebied al langs die hoofdeurroete vanaf Fauresmith na Bloemfontein en Trompsburg en wat nie baie sentraal in die dorp geleë is

nie.

(ii) Enkele ligte nywerhede wat verspreid deur die dorp aangetref word selfs in die woonbuurtes.

(iii) Owerheidsfunksies wat verspreid deur die dorp aangetref word.

(iv) 'n Residensiële funksie met 23 goeie, 49 swak en 143 redelike wonings waar die goeie wonings hoofsaaklik in die noordekant van die dorp aangetref word.

(v) 'n Konsentrasie van voorafvervaardigde huise aan die oostekant van die dorp.

(vi) 'n Bantoewoonbuurt aan die oostekant van die dorp.

8.3.4 Petrusburg (Kaart 4A)

(i) 'n Redelike konsentrasie van besighede in die kern wat redelik sentraal ten opsigte van die res van die dorp geleë is.

(ii) Verspreide ligte nywerhede wat dwarsdeur die dorp (sentrale deel sowel as woongebied) aangetref word.

(iii) Verspreide owerheidsfunksie wat nie baie sentraal geleë is nie.

(iv) 'n Residensiële funksie bestaande uit 49 goeie, 111 redelike en 59 swak wonings met 'n konsentrasie van goeie wonings aan die oostekant van die dorp.

(v) 'n Spoorlyn aan die noordekant en 'n verbypad aan die suidekant wat toekomstige ontwikkeling in hierdie rigtings belemmer.

8.3.5 Trompsburg (Kaart 5A).

(i) 'n Besigheidsgebied wat baie sentraal geleë is, maar

waarbinne/ 68

waarbinne die sake-ondernemings baie verspreid geleë is, hoofsaaklik langs die ou deurpad vanaf Bloemfontein na die Kaap.

(ii) Ander sake-ondernemings (3 garages en een hotel) wat nie in die sentrale deel geleë is nie, maar aan die buitewyke van die dorp geleë is langs die hoof toegangsroetes.

(iii) 'n Residensiële funksie bestaande uit 44 goeie, 102 redelike en 59 swak wonings waarvan die beter tipes hoofsaaklik na die noord-weste van die dorp aangetref word.

(iv) Verspreide ligte nywerhede wat ook in die woongebiede aangetref word.

(v) 'n Bantoewoonbuurt aan die noord-westekant wat topografies van die Blanke dorp geskei word deur 'n rantjie.

8.3.6 Wepener (Kaart 6A)

(i) Die geografiese verdeling van die dorp in vyf sektore deur 'n spoorlyn en twee riviere wat uiteindelik 'n invloed op die grondgebruikspatroon van die dorp het, naamlik:

(a) dat suid van die spoorlyn hoofsaaklik nywerhede aangetref word, en

(b) dat die suidelike sektor van die gedeelte tussen die rivier en spoorlyn, alhoewel reeds opgemeet, nog nooit ontwikkel het nie weens ontoeganklikheid.

(ii) 'n Redelike konsentrasie van besighede in die kern wat nie baie sentraal ten opsigte van die res van die dorp geleë is nie.

(iii)/ 69

(iii) Enkele besighede wat nie in die sentrale deel geleë is nie, maar verspreid deur die dorp, hoofsaaklik langs die hoof toegangsroete vanaf die verbypad, geleë is.

(iv) 'n Sterk ontwikkelde owerheidsfunksie wat goed inskakel by die besigheidsgebied.

(v) 'n Rivier wat die uitbreiding van die sentrale sakedeel in 'n noordelike rigting belemmer.

(vi) Enkele ligte nywerhede wat deur die dorp aangetref word.

(vii) 'n Nywerheidsgebied wat van die res van die dorp geskei word deur 'n spoorlyn en stasiegebied.

(viii) 'n Residensiële funksie bestaande uit 46 goeie, 105 redelike, 30 voorafvervaardigde en 118 swak wonings met twee konsentrasies van goeie wonings naamlik in die omgewing van die stasie en reg oos van die sentrale deel.

Hoofstuk 9

Grondwaardes.

'n Studie van die grondwaardes en hulle patrone is van elke dorp onderneem, aangesien dit nodig geag was vir die afbakening van die sentrale sakegebiede. Alle inligting ten opsigte van grondwaardasies is van munisipale waardasielyste verkry.

9.1 Verwerking van inligting.

Die waardasie in Rand per vierkante meter vir elke erf is bereken en teen die toepaslike erfnommer aangeteken. Vir die doeleindes van kartering en bespreking is waardasiegegewens in ses breë kategorieë verdeel. Dieselfde indeling word vir al die dorpe gebruik sodat sinvolle vergelykings getref kan word. Die kategorieë bestaan uit die volgende:

1. Minder as R0,09 per vierkante meter.
2. R0,10 - R0,19 per vierkante meter.
3. R0,20 - R0,39 per vierkante meter.
4. R0,40 - R0,79 per vierkante meter.
5. R0,80 - R1,19 per vierkante meter.
6. R1,20 en hoër per vierkante meter.

9.2 Resultate en voorstelling van gegewens.

Inligting aangaande grondwaardasies word op die B-reeks kaarte aangetoon. 'n Algemene patroon in al die dorpe is dat namate daar nader aan die sentrale sakedeel beweeg word, die grondwaardes stelselmatig toeneem. Dit kan toegeskryf word aan die feit dat namate nader beweeg word aan die kern, die

vraag/ 71

vraag na grond dienooreenkomstig toeneem. Volgens Floyd [1] is daar ook ander faktore wat 'n rol speel by grondwaardes soos straatfront en hoekligging van erwe, aard en toestand van verkeersweë, uitsig, bodemgesteldheid, topografie en klimaat.

Die invloed van sommige van hierdie faktore op die grondwaardes in die dorpe in hierdie studie is baie duidelik waarneembaar. So byvoorbeeld is gevind dat die hoekerwe in sommige dorpe hoër gewaardeer is as dié in die middel van 'n blok en dat besigheidserwe met 'n langer straatfront ook hoër gewaardeer is. Erwe wat aan teerstrate front het oor die algemeen ook 'n hoër waarde as dié wat aan 'n gruisstraat front.

Wanneer die grondwaardasiekaarte beskou word, kan die volgende algemene kenmerke in al die dorpe egter onderskei word:

9.2.1 Die erwe met die hoogste waardes kom uitsluitlik in die sentrale deel voor.

9.2.2 Vanaf die sentrale deel neem die grondwaardasies in alle rigtings vinnig af, behalwe langs die hoof verkeersroetes wat direk op die sentrale deel afstuur.

9.2.3 Erwe met die grootste oppervlaktes val gewoonlik in die kategorie met die laagste waarde.

Die grondwaardasie-frekwensies vir al die dorpe word in Tabel 35 aangetoon. Aangesien die waardasies in sommige dorpe

oor/ 72

(1) Floyd, T.B. Town Planning in South Africa. p. 104.

oor die algemeen hoër is as dié in ander dorpe, verskil die frekwensievoorkoms van erwe in sekere kategorieë van verskillende dorpe ook heelwat. 'n Mate van verband is egter te bespeur tussen die grondwaardes van Clocolan, Excelsior en Wepener en tussen dié van Jagersfontein, Petrusburg en Trompsburg. In eersgenoemde geval is daar meer erwe in die kategorieë met die laer waardes met 'n stelselmatige afname in aantal na dié met die hoër waardes. In die tweede geval val die grootste aantal erwe in die middelste kategorieë met 'n stelselmatige afname na weerskante.

Tabel 35

Grondwaarde-frekwensie

Waarde (R per m^2)	Persentasie van die totale aantal erwe in die dorp					
	Clocolan	Excelsior	Jagersfontein	Petrusburg	Trompsburg	Wepener
0,0-0,09	27	41	1	3	2	36
0,10-0,19	32	29	2	75	10	15
0,20-0,39	15	22	36	19	23	30
0,40-0,79	19	5	53	3	61	13
0,80-1,19	4	2	7	-	3	3
1,20 +	3	1	1	-	1	3

Bron: Waardasielyste van Clocolan, Excelsior, Jagersfontein, Petrusburg, Trompsburg en Wepener.

Hoofstuk 10

Afbakening van Sentrale Sakegebiede.

Daar bestaan verskeie metodes waarvolgens die sentrale sakegebiede van dorpe en stede afgebaken kan word. Die metode wat seker die meeste gebruik word is die Sentrale Besigheids Indeks Metode van Murphy en Vance. (1) Ander metodes wat ook gebruik kan word, is onder andere die volgende: (2)

(a) Die "shop rent index" van William-Olson in Stockholm.

(b) Die "trade index" metode van Sund en Isachssen in Oslo.

(c) Die "block-frontage-volume-of-sales" metode van Malcolm J. Proudfoot in Philadelphia.

(d) Gebou hoogtes.

(e) Verkeersvloei en voetgangerstellings.

(f) Grondwaardasie data.

(g) Aantreklikheid van kleinhandelverkope.

(h) Dagbevolking.

(i) Funksionele klassifikasie.

10.1 Die Sentrale Besigheids Indeks Metode (S.B.I.M.)

Hierdie metode wat deur Murphy en Vance ontwerp is, berus geheel en al op grondgebruikkartering. Daar word dan vir elke straatblok twee verhoudings bereken naamlik:

(a) Sentrale Sake-Hoogte-Indeks (S.S.H.I.)

Die S.S.H.I. word gedefinieer as die totale vloerruimte van sentrale sakefunksies op alle verdiepings van

alle/ 74

(1) Murphy, R.E. en Vance, J.E. Delimiting the C.B.D. Economic Geography, Vol. 30. p. 203.

(2) La Grange, J.J. op cit. p. 38.

alle geboue per straatblok, gedeel deur die totale grondoppervlakte van dieselfde geboue op die straatblok. (3)

(b) Sentrale Sake-Intensiteits-Indeks (S.S.I.I.)

Die S.S.I.I. word gedefinieer as die totale vloerruimte van sentrale sakefunksies op alle verdiepings van alle geboue op 'n straatblok, gedeel deur die totale vloerruimte van alle verdiepings van dieselfde geboue op 'n straatblok uitgedruk as 'n persentasie. (4)

Om in die sentrale sakegebied ingesluit te word moet 'n blok dan 'n hoogte indeksyfer van 1 of meer hê en 'n intensiteitsindeks van 50% of meer. (5)

Volgens Murphy en Vance (6) is grondgebruike wat tot die sentrale sakegebied hoort, tweërlei van aard, naamlik kleinhandelsgebruike en handelsdienste. Onder nie-sentrale sakefunksies resorteer die volgende:

(a) Permanente wonings;

(b) Openbare en regeringsgeboue;

(c) Parke;

(d) Institusionele instellings soos kerke, klinieke, ens;

(e) Nywerhede;

(f) Vakante persele;

(g) Privaat hotelle en woonstelle.

Deur van hierdie klassifikasie asook van die indeksmetodes

gebruik/ 75

---

(3) Murphy, R.E. The Central Business District: A Study in Urban Geography. p. 33.

(4) Ibid. p. 33.

(5) Murphy, R.E. & Vance, J.E. op cit. p. 217.

(6) Ibid. p. 217.

gebruik te maak kan dan bepaal word of 'n straatblok binne die sentrale sakegebied val. 'n Straatblok moet aan beide die S.S.H.I. sowel as die S.S.I.I. voldoen om by die sentrale sakegebied ingesluit te word.

10.2 Die Gewysigde Sentrale Besigheids Indeks Metode.

Die S.B.I.M. kan egter nie suksesvol toegepas word op die dorpe in die studiegebied nie, aangesien die sentrale sakegebiede te kort skiet ten opsigte van die S.S.H.I. Geen betekenisvolle resultate is ook verkry met die berekening van die S.S.I.I. nie, aangesien gewoonlik net een straatfront van 'n blok sentrale sakefunksies herberg.

Teneinde hierdie probleem op te los is besluit op 'n gewysigde vorm van die metode van Murphy en Vance om aan te pas by die omstandighede van kleiner dorpe. Die volgende aanpassings is gemaak:

10.2.1 Hoogte indeks.

Die hoogte indeks word heeltemal uitgeskakel. Dit is ook gedoen deur Van Loggerenberg in die afbakening van Parys se sentrale sakegebied. (7) Hier is slegs gebruik gemaak van die S.S.I.I. en bevredigende resultate is verkry.

10.2.2 Intensiteits indeks.

(i) Waar albei fronte van 'n straatblok sakefunksies herberg, is die S.S.I.I. vir die hele blok bereken.

(ii)/ 76

---

(7) Van Loggerenberg, E. 'n Stedelik-geografiese studie van Parys, O.V.S. p. 61.

(ii) Waar slegs een front van 'n straatblok sentrale sakefunksies herberg, is die S.S.I.I. vir slegs daardie helfte van die blok bereken waar die sentrale sakefunksies gesentreer is.

(iii) Die minimum grenswaarde van die S.S.I.I. word verminder na 25%.

(iv) By die berekening van die S.S.I.I. word die oppervlakte van 'n vloer as gelyk aan die erfgrootte geneem. (8)

10.2.3 Grondwaardes.

'n Addisionele maatstaf naamlik grondwaardes, word bygevoeg tot die S.S.I.I. In die afbakening van Potchefstroom se sentrale sakegebied is daar ook met goeie resultate van grondwaardes gebruik gemaak as addisionele maatstaf. (9)

Die minimum grenswaarde vir grondwaardes is op R0,40 per vierkante meter gestel.

10.3 Reëls by die toepassing van die gewysigde afbakenings-metode.

Teneinde te voorkom dat daar geïsoleerde kolle in die afgebakende sakegebiede voorkom, moes daar enkele

afbakeningsreëls/ 77

(8) La Grange, J.J. op cit. p. 40

(9) Instituut vir Streeksbeplanning, op cit. p. 150.

afbakeningsreëls neergelê word.

(i) Om ingesluit te word in die sentrale sakegebied moet 'n straatblok, of gedeelte daarvan, aan beide maatstawwe van afbakening voldoen.

(ii) 'n Straatblok, of gedeelte daarvan wat nie aan die minimum vereistes voldoen nie, maar die straatblokke weerskante voldoen wel daaraan, word beskou as deel van die sentrale sakegebied.

(iii) Indien 'n blok wat in geheel beset word deur owerheidsfunksies aangrensend is tot blokke wat aan die minimum vereistes voldoen, word so 'n blok beskou as deel van die sentrale sakegebied.

(iv) Strate diskwalifiseer nie 'n blok van die vereiste van aangrensenheid tot 'n ander blok nie.

10.4 Resultate behaal met gewysigde afbakeningsmetode.

Met die uitsondering van Petrusburg en Trompsburg is redelike resultate met die toepassing van hierdie afbakeningsmetode behaal. In die geval van Petrusburg moes 'n mate van verslapping toegelaat word vir die minimum waardasiewaarde aangesien die grondwaardasies in hierdie dorp oor die algemeen baie laag is. (Sien Tabel 35).

In die geval van Trompsburg is die oriëntasie van die straatblokke sodanig dat slegs die sykante wat aan die hoofstraat (Voortrekkerstraat) front, sakegebiede herberg. Die volgende aanpassings is gevolglik vir die bepaling van Trompsburg se sentrale sakegebied gemaak:

(i)/ 78

(i) Die S.S.I.I. is bereken vir die eerste 55 m van 'n blok waarvan die sykante aan die hoofstraat grens.

(ii) Indien 'n erf waarop sakegebruike gehuisves is, grens aan bogenoemde gedeelte, word dit by die sentrale sakegebied ingesluit.

10.4.1 Grondwaardes in die sentrale deel.

Vir die doeleindes van afbakening van die sentrale sakegebiede is die grondwaardes per vierkante meter bereken vir die blokke waarvoor die S.S.I.I. bepaal is. Tabel 36 toon die aantal blokke per grondwaardasiekategorie aan.

Tabel 36

Grondwaardes per blok in die sentrale dele.

Dorp	Aantal blokke per grondwaardasiekategorie (R)					
	0-0,09	0,10-0,19	0,20-0,39	0,40-0,79	0,80-1,19	1,20 +
Clocolan	1	1	0	6	3	1
Excelsior	0	1	4	4		
Jagersfontein			4	12	3	
Petrusburg	0	4	8	1		
Trompsburg	0	0	0	6	3	
Wepener	0	0	4	3	5	

Uit die tabel blyk dit dat daar slegs een blok in Petrusburg is wat aan die minimum waardasiewaarde vir die afbakening van die sentrale sakegebied voldoen.

10.4.2/..... 79

10.4.2 Sentrale Sake Intensiteitsindekse.

Intensiteitsindekse is vir al die blokke in die sentrale dele bereken volgens die reëls gestel in paragraaf 10.2.2. Die aantal blokke waarvoor die S.S.I.I. bereken is, word in Tabel 37 aangetoon.

Tabel 37

Sentrale Sake Intensiteitsindekse.

Dorp	Aantal blokke per S.S.I.I.-kategorie			
	0 - 24%	25 - 49%	50 - 74%	75% +
Clocolan	4	5	2	1
Excelsior	4	3	2	0
Jagersfontein	1	8	8	2
Petrusburg	0	2	4	7
Trompsburg	2	2	5	0
Wepener	5	3	3	1

10.5 Afbakening van Sentrale Sakegebiede.

Nadat die grondwaardes en S.S.I.I. vir elke blok in die sentrale deel bereken was, kon die sentrale sakegebiede afgebaken word volgens die reëls gestel in paragraaf 10.3. Die minimum grenswaarde vir grondwaardes is gestel op R0,40 per vierkante meter en dié vir die S.S.I.I. op 25%. Soos reeds genoem moes daar 'n mate van verslapping toegelaat word vir die minimum waardasiewaarde van Petrusburg. Die minimum waardasiewaarde vir Petrusburg is toe gestel op R0,20 per vierkante meter. Die aantal blokke wat aan elk van bogenoemde maatstawwe

voldoen/ 80

voldoen word in Tabel 38 aangetoon.

Tabel 38

Aantal blokke in afgebakende sentrale sakegebiede.

Dorp	Aantal blokke gemoeid	Aantal blokke wat voldoen aan		
		Grondwaar-dasiewaarde	S.S.S.I.	Beide
Clocolan	12	10	8	8
Excelsior	9	4	5	4
Jagersfontein	19	13	18	13
Petrusburg	13	9	13	9
Trompsburg	9	9	7	7
Wepener	12	8	7	7

Die syfer in die laaste kolom toon egter nie noodwendig die totale aantal blokke in die afgebakende sentrale sakegebiede aan nie, aangesien die reëls in paragraaf 10.3 ook voorsiening maak vir die insluiting van blokke wat nie aan albei maatstawwe voldoen nie.

Die C-reeks kaarte toon die afgebakende sentrale sakegebiede sowel as die blokke waarvoor die S.S.I.I. bereken is.

DEEL III

SINTESE

Hoofstuk 11

Samevatting en vertolking van gegewens.

11.1 Historiese agtergrond.

Uit 'n studie van die stigtingsfaktore van die dorpe kon daar alreeds afgelei word dat Jagersfontein hoofsaaklik sou groei uit mynbou-aktiwiteite en die ander dorpe uit dienslewering aan die onmiddellike omgewing. Waar die myn in 1970 gesluit is, en Jagersfontein dus sy primêre funksie verloor het, heers daar tans 'n onsekerheid oor die toekoms van hierdie dorp.

11.2 Demografie.

'n Studie van die bevolkingsgroei tussen 1904 en 1970 toon dat die dorpe se Blanke bevolkingsgetalle oor die algemeen besig is om te daal of te stagneer. In projeksies wat in hoofstuk 6 gedoen is, en wat gebaseer is op tendense oor die afgelope sewe jaar, is egter bevind dat die dorpe wel in 'n geringe mate sal groei. Daar word dus vir die doeleindes van hierdie studie aanvaar dat die dorpe wel in 'n geringe mate gaan groei, en beplanningsvoorstelle sal ook in die lig hiervan gedoen word. Dit sal nie noodwendig beteken dat die voorstelle gemik sal wees op die horisontale uitbreiding van die dorpe nie, maar veel eerder op die verbetering van die kwaliteit van bestaande fasiliteite, die intensifisering daarvan en selfs in sommige gevalle die inkrimping daarvan.

Volgens 'n analise van die ouderdomstruktuur is dit duidelik dat daar 'n groot persentasie ou mense in al die dorpe woonagtig is. Dit bevestig in 'n mate ook die afleiding wat

in/ 82

in paragraaf 6.2 gemaak is naamlik dat die plattelandse dorpe, weens die laer lewenskostes (goedkoper belasting, ens.), 'n gesogte woonplek vir afgetredenes word. Dit verklaar waarskynlik ook die hoë persentasie klein gesinne in die dorpe. Dit kan dus verwag word dat daar in die toekoms waarskynlik 'n groter vraag na woonstelle en ook ouetehuise in hierdie dorpe sal wees. Dit kan verder verwag word dat daar in die toekoms 'n groter vraag na kleiner erwe sal wees, aangesien ou mense gewoonlik nie groot erwe in stand kan hou nie.

11.3 Bedieningsgebiede van dorpe.

By die bepaling van die bedieningsgebiede is bevind dat die grense daarvan in die meeste gevalle strek tot op die landdrosdistrikgrens, en verder dat al die dorpe binne die invloedsfeer van Bloemfontein geleë is (Sien Figuur 4). Alhoewel Petrusburg en Clocolan net binne die grense van Bloemfontein se invloedsfeer val, het 'n plaaslike opname aan die lig gebring dat 'n groot persentasie van die voorrade by Bloemfontein aangekoop word en dat 'n redelike persentasie van die dienste soos ouditering, advertensie en wetsfasiliteite ook van Bloemfontein verkry word. (Vergelyk Tabelle 22 en 23).

Alhoewel daar 'n mate van twyfel bestaan oor die toekomstige groei van die Blanke bevolking in die bedieningsgebiede van die dorpe, kan dieselfde nie beweer word vir die Nie-Blanke bevolking nie. Projeksies wat gebaseer is op tendense van die verlede dui onteenseglik daarop dat die Nie-Blanke bevolking van die bedieningsgebiede (stedelik sowel as plattelands) aansienlik in die toekoms sal toeneem.

Indien/ 83

Indien in gedagte gehou word dat die meeste funksies in 'n dorp nie net voorsien in die behoeftes van die dorp se bevolking nie, maar ook in diê van 'n wyer plattelandse bevolking (insluitende Nie-Blankes) dan is dit duidelik dat daar beplan moet word vir 'n groeiende bevolking.

11.4 Bestaande Sake-ondernemings en nywerhede.

11.4.1 Sake-ondernemings.

'n Opname by sake-ondernemings het getoon dat baie van hulle gedurende die afgelope dekade in die dorpe gevestig is, en dat die belangrikste ondernemingsvorm eenmansake is. Die afleiding is gemaak dat so 'n struktuur dui op beperkte kapitaalbronne en dus beperkte uitbreidingsmoontlikhede.

'n Ondersoek na die indiensnemingpatrone by sake-ondernemings het getoon dat sowat 40% van die Blanke werknemers uit vrouens bestaan. Dit was verder duidelik dat landboukoöperasies die meeste werksgeleenthede verskaf. In Clocolan byvoorbeeld is bevind dat die koöperasie nagenoeg 35% van die Blankes wat by sake-ondernemings werk, in diens het.

'n Studie van die oorsprong van voorrade het getoon dat die grootste persentasie daarvan op Bloemfontein aangekoop word. Slegs op Wepener, waar daar 'n groothandelsaak gevestig is, word 'n redelike persentasie van die voorraadaankope plaaslike gedoen.

Dit was verder ook duidelik dat 'n groot persentasie van die sake-ondernemings van Nie-Blanke kliënte afhanklik is. In Wepener is bevind dat baie van die sake-ondernemings aldaar toegespits is op handel met

Lesotho. Die Nie-Blanke bevolking van Wepener se bedieningsgebied is dus in werklikheid hoër as dié bereken in hoofstuk 6. Dit was egter nie moontlik om te bepaal hoeveel mense van Lesotho op Wepener sake doen nie.

'n Studie van die bydrae van sake-ondernemings tot die B.G.P. toon dat sake-ondernemings, met die uitsondering van landbou (wat hoofsaaklik in die distrik beoefen word), die belangrikste bydrae van alle sektore tot die B.G.P. lewer.

11.4.2 Nywerhede.

Diensnywerhede kom die meeste voor terwyl enkele ander ligte nywerhede hoofsaaklik op Clocolan en Wepener aangetref word. Die meeste werksgeleenthede word deur graansilo's voorsien waarvan daar een elk op Clocolan en Petrusburg geleë is.

Slegs 'n klein persentasie van die produksie word in die dorpe bemark, terwyl die grootste deel in die distrik en omgewing bemark word. Enkele nywerhede, hoofsaaklik dié in Clocolan, se bemarking strek tot buite die grense van die Vrystaat.

Uit 'n studie oor die bydrae van nywerhede tot die B.G.P. blyk dit dat die nywerheidsektor slegs in Clocolan en Wepener tot 'n redelike mate ontwikkel is, met onderskeidelik 'n persentuele bydrae van 5,3% en 4,4% tot die totale B.G.P. van die onderskeie distrikte.

11.5 Bestaande grondgebruik.

11.5.1 Algemeen.

Uit 'n studie van die bestaande grondgebruik het

dit geblyk dat residensiële erwe en strate die grootste verbruikers van grond is. Jagersfontein, Petrusburg en Trompsburg se strate beslaan almal meer as 30% van die totale oppervlakte van die dorp. Dit is 'n baie onekonomiese benuttingspatroon aangesien dit nie net 'n vermorsing van beperkte grondvoorrade is nie, maar dat dit ook 'n onnodige las op die plaaslike owerheid plaas vir die maak van die strate en die onderhoud daarvan. Daar word dus gevoel dat heelwat strate in genoemde drie dorpe gesluit behoort te word.

Alhoewel die persentasie oop-ruimtes in al die dorpe, met die uitsondering van Trompsburg, minder is as die vereiste 10% soos neergelê vir die Vrystaat, word gevoel dat die bestaande oop-ruimtes voldoende is vir hierdie dorpe. Die woonerwe is oor die algemeen groot en daar bestaan dus oor die algemeen nie 'n behoefte aan addisionele speelruimtes nie. Groot oop-ruimtes in klein dorpe word in elk geval weinig gebruik en dit plaas net 'n onnodige las op die plaaslike owerheid vir die ontwikkeling en instandhouding daarvan.

Die netto bewoningsdigtheid is vervolgens bereken deur die totale oppervlakte wat deur spesiale woonerwe beslaan word, te deel deur die aantal woonhuise. Die gemiddelde oppervlakte per woonhuis is dan soos volg:

Clocolan	:	2164 m^2
Excelsior	:	1757 m^2
Jagersfontein	:	595 m^2
Trompsburg	:	762 m^2
Petrusburg	:	1076 m^2
Wepener	:	2604 m^2

Dit blyk dus dat die woonerwe in Clocolan, Excelsior en Wepener, waar moontlik, onderverdeel kan word om 'n hoër digtheid daar te stel.

Na raming behoort die toekomstige vraag na woonerwe tot die jaar 2000 voorsien te kan word sonder om addisionele erwe te laat opmeet. Dit kan gedoen word deur die onderverdeling van bestaande groot erwe en die benutting van erwe wat op hierdie stadium nog vakant is. Hierdie intensifisering van die bewoningsdigtheid maak die voorsiening van dienste soos strate, elektrisiteit, water, riolering, ens. goedkoper deurdat meer woonhuise dan per straatfront bedien word.

11.5.2 Sake-ondernemings.

Besighede is hoofsaaklik in die sentrale dele binne die afgebakende sentrale sakegebiede geleë, terwyl enkele ander besighede buite die sentrale sakegebiede aangetref word, hoofsaaklik langs die hoofvervoerroetes wat direk op die kern afstuur.

'n Berekening van korrelasiekoëffisiënte het aan die lig gebring dat daar tot 'n groot mate 'n verband bestaan tussen die verskillende dorpe wat die verhouding tussen Blanke en netto-handelsfront, sowel as netto-handelsoppervlakte betref.

In die lig van bogenoemde korrelasie blyk dit dus aanneemlik te wees om kriteria te bepaal, wat gebaseer is op die hoofdelike handelsfront (d.w.s. die aantal persone per meter handelsfront) en op die hoofdelike handelsoppervlakte. (die aantal persone per vierkante meter handelsvloeroppervlakte.)

11.5.2.1/ 87

11.5.2.1 Hoofdelike handelsfront.

Die hoofdelike handelsfront (bruto en netto) vir die totale bevolking van die bedieningsgebiede (uitgedruk as meter per persoon) is soos volg:

	Bruto handelsfront	Netto handelsfront
Clocolan	0,07	0,06
Excelsior	0,09	0,05
Jagersfontein	0,18	0,10
Petrusburg	0,16	0,07
Trompsburg	0,19	0,09
Wepener	0,17	0,09

'n Beraming van die handelsfront in die jaar 2000 kan dan gemaak word deur die geprojekteerde bevolking te vermenigvuldig met die kriteria soos hierbo bepaal. Die resultate verskyn in Tabel 39.

Tabel 39

Raming van die handelsfront vir die jaar 2000.

Dorp	Bestaande handelsfront-1977		Beraamde handelsfront-2000	
	Bruto (m)	Netto (m)	Bruto (m)	Netto (m)
Clocolan	1412	1211	2966	2542
Excelsior	1409	736	2823	1568
Jagersfontein	1318	801	2180	1211
Petrusburg	1847	790	3355	1467
Trompsburg	1201	556	1429	677
Wepener	2316	1153	4277	2264

Die/ 88

Die kriteria vir die beraming van die bruto handelsfront vir veral Clocolan en Excelsior blyk redelik realisties te wees, wanneer dit vergelyk word met Floyd [1] se aanbevole maatstaf vir klein dorpe van vier persone per 0,3 meter of 0,8 meter per persoon. Die afleiding kan dus gemaak word dat Clocolan en Excelsior toereikend in die kleinhandelsbehoeftes van hulle inwoners voorsien en dat daar in Jagersfontein, Petrusburg en Trompsburg waarskynlik 'n oorvoorsiening is. Dieselfde kan nie vir Wepener gesê word nie, aangesien dié dorp se sakeondernemings ook voorsien in die behoeftes van 'n onbekende aantal persone in Lesotho.

Die beraamde handelsfront gebaseer op die kriteria vir netto handelsfront blyk egter in alle opsigte meer realisties te wees, aangesien dit gebaseer is op die werklik benutte handelsfront.

11.5.2.2 Hoofdelike handelsvloeroppervlakte.

Die hoofdelike handelsvloeroppervlakte (bruto en netto) vir die totale bevolking van die bedieningsgebiede (uitgedruk as vierkante meter per persoon) is soos volg:

	Bruto vloeroppervlakte	Nettovloeroppervlakte
Clocolan :	1,4	0,74
Excelsior :	1,7	0,70

Jagersfontein/ 89

(1) Floyd, T.B. More about Town Planning in South Africa. p. 69.

		Bruto vloeroppervlakte	Netto vloeroppervlakte
Jagersfontein	:	2,6	1,20
Petrusburg	:	2,2	0,85
Trompsburg	:	3,2	1,30
Wepener	:	5,7	2,00

Dit is vervolgens moontlik om 'n raming te maak van die handelsoppervlaktes vir die jaar 2000 met behulp van die geprojekteerde bevolkings en gebaseer op bogenoemde kriteria. Tabel 40 toon die resultate.

Tabel 40

Raming van handelsvloeroppervlakte vir die jaar 2000.

Dorp	Bestaande oppervlaktes-1977		Beraamde oppervlaktes-2000	
	Bruto (ha)	Netto (ha)	Bruto (ha)	Netto (ha)
Clocolan	2,8086	1,4907	5,9325	3,1357
Excelsior	2,6974	1,1341	5,3782	2,2145
Jagersfontein	1,8400	0,9168	3,1491	1,4534
Petrusburg	2,4600	0,9736	5,4524	1,7825
Trompsburg	2,0225	0,8734	2,4076	0,9781
Wepener	7,5850	2,6813	14,3423	5,0324

Die kriteria vir die bepaling van die netto vloeroppervlaktes blyk redelik realisties te wees wanneer dit vergelyk word met onderstaande dorpe se syfers vir die hoofdelike handelsvloeroppervlaktes: (2)

Klerksdorp/ 90

(2) Instituut vir Streekbeplanning, op cit. p. 259.

Klerksdorp	:	1,20
Stilfontein	:	0,97
Orkney	:	1,38
Potchefstroom	:	1,27.

Daar moet egter in gedagte gehou word dat die koopkrag in bogenoemde dorpe sekerlik hoër is as dié van hierdie studie. Indien dit die geval is dan verklaar dit die groter handelsoppervlakte per persoon in genoemde dorpe.

Floyd [3] gee 'n syfer van 0,78 meter per persoon vir Randburg aan. Alhoewel Randburg hoofsaaklik 'n woondorp is, behoort hierdie syfer 'n goeie aanduiding te wees. Die afleiding wat in paragraaf 11.5.2.1 gemaak is, naamlik dat Clocolan en Excelsior toereikend in die behoeftes van hulle inwoners voorsien, maar dat daar 'n oorvoorsiening in die ander dorpe, met die uitsondering van Wepener is, kan dus hier weer bevestig word.

11.5.2.3 Beraming van toekomstige ruimte vir sakegebruike.

Vir die beraming van toekomstige ruimtes vir sakegebruike word daar gebruik gemaak van die projeksies gebaseer op die hoofdelike netto vloeroppervlakte aangesien dit die mees realistiese resultate lewer. Hierdie metode is ook met welslae op Potchefstroom toegepas.[4]

Dit/ 91

(3) Floyd, T.B. Gebruiksafbakening. p. 108.

(4) Instituut vir Streekbeplanning, op cit. p. 258.

Dit is dan vervolgens moontlik om die addisionele ruimtes vir sakegebruike teen die jaar 2000 te bepaal. Dit word verkry deur die bestaande netto vloeroppervlaktes af te trek van die beraamde netto vloeroppervlaktes vir die jaar 2000. Aangesien dit dan slegs 'n aanduiding sal wees van die oppervlaktes wat die geboue sal beslaan, moet daar dus nog toegelaat word vir ruimtes om die geboue. Die maksimum dekking van sakegeboue vir die volgende dorpe is soos volg:

Bothaville : 80% (5)

Ladybrand : 80% (6)

Winburg : 80% (7)

Indien 80% dus ook aanvaar word vir die maksimum dekking van sakegeboue, dan is die addisionele bruto handelsoppervlakte vir die dorpe soos volg:

Addisionele/ 92

---

(5) Kemp, S.W. Bothaville Dorpsaanlegskema Nr. van 197 - Skemaklousules. p. 16

(6) Mostert, V/d Berg en De Leeuw, Ladybrand Dorpsaanlegskema Nr. 1 van 1974 - Skemaklousules. p. 21.

(7) Mostert, V/d Berg en De Leeuw, Winburg Dorpsaanlegskema Nr. 1 van 1976 - Skemaklousules. p. 27.

		Addisionele netto-vloeroppervlakte	Addisionele bruto vloeroppervlakte (x)
Clocolan	:	1,6450 ha	2,0562 ha
Excelsior	:	1,0804 ha	1,3505 ha
Jagersfontein	:	0,5366 ha	0,6706 ha
Petrusburg	:	0,8089 ha	1,0111 ha
Trompsburg	:	0,1047 ha	1,1308 ha
Wepener	:	2,3511 ha	2,9388 ha

x (125% van addisionele netto vloeroppervlakte.)

11.5.3 Nywerhede.

'n Ontleding van die grondgebruikspatroon in elke dorp het aan die lig gebring dat ligte nywerhede verspreid deur die dorpe aangetref word, en dat dit selfs soms in die woonbuurte geleë is. Aangesien 'n ligte nywerheid 'n steurnis in 'n woonbuurt sowel as in 'n sakebuurt kan wees, word gevoel dat 'n spesifieke deel van 'n dorp vir hierdie doel aangewys moet word. Die probleem ontstaan egter hoeveel grond daar vir ligte nywerheidsdoeleindes gereserveer moet word.

'n Studie van die oppervlaktes van nywerhede het getoon dat daar geen verband tussen die nywerheidsoppervlaktes van die verskillende dorpe is nie. Uit opnames wat by ligte nywerhede in die dorpe gedoen is, blyk dit dat ligte nywerhede se ruimtelike behoeftes afhanklik is van die tipe nywerheid. So byvoorbeeld is bevind dat die oppervlakte wat deur 'n steenmakery op Wepener in beslag geneem word, veel groter is as dié wat deur 'n drukkery op dieselfde dorp gebruik word. Die drukkery het egter 'n baie groter invloed op die ekonomie van die dorp.

Aangesien/ 93

Aangesien die tipe nywerheid wat in een dorp aangetref word, verskil van dié in 'n ander dorp, was dit gevolglik nie moontlik om kriteria te bepaal vir die raming van toekomstige ruimtelike behoeftes van nywerhede nie. Om dit te kon doen is 'n studie van baie meer dorpe nodig. Daar was egter 'n redelike korrelasie tussen die ligte nywerheidsoppervlaktes en Blanke bevolkings van Clocolan en Wepener, en tussen dié van Jagersfontein, Trompsburg en Excelsior. Die gemiddeld vir die twee groepe dorpe is onderskeidelik 14,36 en 4,42 m^2 per Blanke inwoner. Die afleiding kan dus gemaak word dat daar vir dorpe met 'n bevolking van nagenoeg 1000 Blankes ligte nywerheidsgrond voorsien moet word teen 'n koers van 14,4 m^2 per Blanke inwoner en in dié van omtrent 500 Blanke inwoners 4,4 m^2 per persoon.

Hierdie kriteria is, weens die feite genoem in hierdie paragraaf, waarskynlik nie baie akkuraat nie, maar kan as 'n aanduiding gebruik word. Floyd (8) huldig die standpunt dat absolute akkuraatheid in gebruiksafbakening nie nodig is nie, want 'n dorp is 'n groeiende entiteit wat van tyd tot tyd sal verander, selfs wat die ruimtes vir grondgebruike aanbetref.

Dit is dan vervolgens moontlik om met behulp

van/ 94

(8) Floyd, T.B. Gebruiksafbakening. p. 99

van die bepaalde kriteria en die geprojekteerde bevolking die behoefte aan toekomstige ruimte vir ligte nywerhede te bepaal. Die addisionele bruto oppervlakte wat vir ligte nywerhede teen die jaar 2000 voorsien sal moet word, is bereken deur die bestaande nywerheidsoppervlakte af te trek van die beraamde oppervlaktes. Teneinde dus in die behoeftes van die jaar 2000 te kan voorsien, sal addisionele ruimte soos hieronder aangedui beskikbaar gestel moet word.

Clocolan	:	1,7700 ha.
Excelsior	:	0,1309 ha.
Jagersfontein	:	0,2800 ha.
Petrusburg	:	Voldoende grond in ligte nywerheidsgebied.
Trompsburg	:	0,4480 ha.
Wepener	:	0,5291 ha.

11.6 Grondwaardasies.

Die hoogste grondwaardes kom uitsluitlik in die sentrale dele voor. Vanaf die sentrale dele neem die grondwaardasies in alle rigtings vinnig af, behalwe langs die hoof verkeersroetes wat direk op die kern afstuur. Grondwaardes kan dus as 'n handige addisionele maatstaf gebruik word vir die afbakening van die sentrale sakegebiede.

11.7 Afbakening van Sentrale Sakegebiede.

Daar bestaan eintlik geen doeltreffende metodes vir die afbakening van sentrale sakegebiede van dorpe met so 'n klein

omvang/ 95

omvang soos dié in hierdie studie nie. Met 'n aangepaste metode gebaseer op dié van Murphy en Vance en gekombineer met grondwaardes kon daar egter redelike betroubare resultate bereik word. Alhoewel dit waarskynlik nie 'n baie akkurate en wetenskaplike metode is nie, is die resultate wat bereik kon word, voldoende vir die doeleindes van hierdie studie.

Die omvang en vorm van die afgebakende sentrale sakegebiede verskil van dorp tot dorp. 'n Algemene ooreenkoms is egter dat grond binne die sentrale sakegebiede baie ekstensief benut word. In al die dorpe met die uitsondering van Petrusburg is daar dus genoeg ruimte binne die afgebakende sentrale sakegebiede beskikbaar vir toekomstige uitbreiding.

Die liniêre vorm van sommige sentrale sakegebiede, veral dié van Jagersfontein en Excelsior, is baie opvallend. Dit kan toegeskryf word aan die vestiging van besighede in die verlede langs die ou hoof deurroetes.

Hoofstuk 12

Beplanningsvoorstelle.

Dit is wenslik om in hierdie stadium die leser weer te herinner aan die doel van hierdie studie naamlik om:

(i) kriteria te bepaal vir die afbakening van besigheidsgebiede en ligte nywerheidsgebiede,

(ii) te bepaal of daar enige verwantskappe tussen die basiese gebruikselemente van dorpe van dieselfde groottes bestaan en indien dit wel die geval is, of die berekende kriteria dan ook op ander dorpe met dieselfde funksies en omvang, toegepas kan word, en

(iii) breë riglyne neer te lê vir die fisiese ordening van elke dorp.

Teneinde dus aan die doel van hierdie studie te beantwoord, kan daar in die lig van die bevindings in hoofstuk 11 die volgende aanbevelings en/of gevolgtrekkings gemaak word:

12.1 Die bepaling van kriteria.

12.1.1 Kriteria vir die beraming van ruimtes vir sakegebruike.

Die beraming van toekomstige behoeftes aan handelsruimte kan op twee verskillende maniere gedoen word, naamlik deur middel van kriteria gebaseer op die netto handelsfront per persoon en die netto handelsoppervlakte per persoon. In gevalle waar inligting oor die bestaande handelsoppervlakte dus nie beskikbaar is nie, kon daar dus met goeie gevolge gebruik gemaak word van slegs die handelsfront.

Daar bestaan in beide gevalle tot 'n groot mate 'n korrelasie tussen die kriteria vir elke dorp en die rekenkundige gemiddelde van hierdie kriteria vergelyk

ook/ 97

ook goed met dié van Floyd en andere.

Daar word dus voorgestel dat vir dorpe met 'n bevolking van ongeveer 1000 Blankes en minder van die volgende kriteria gebruik gemaak word by die beraming van toekomstige behoeftes:

(i) Netto handelsfront: 0,08 meter per lid van die totale bevolking van 'n dorp se bedieningsgebied.

(ii) Netto handelsoppervlakte: [1] een vierkante meter per lid van die totale bevolking van 'n dorp se bedieningsgebied.

12.1.2 Kriteria vir die beraming van ruimtes vir ligte nywerhede.

Weens die verskil in aard en omvang van ligte nywerhede op verskillende dorpe bestaan daar byna geen korrelasie tussen die oppervlaktes beslaan deur ligte nywerhede en die Blanke bevolking van die verskillende dorpe nie. Daar kan dus geen akkurate kriteria afgelei word nie.

Die voorsiening van grond vir ligte nywerhede teen 'n koers van 14 m^2 per Blanke vir dorpe met 'n bevolking van nagenoeg 1000 Blankes en 4 m^2 per Blanke vir dorpe met 'n bevolking van sowat 500 kan egter as 'n breë aanduiding gebruik word.

12.2/ 98

---

(1) By die berekening hiervan is die kriteria van Wepener uitgesluit omdat hierdie dorp ook voorsiening maak vir 'n onbekende aantal persone in Lesotho wat nie by die bevolking van die bedieningsgebied in berekening gebring is nie.

12.2 Verwantskappe tussen die basiese gebruikselemente van verskillende dorpe.

Aangesien daar 'n byna perfekte korrelasie bestaan tussen die netto handelsfront sowel as netto handelsoppervlakte en die bevolking bedien deur dorpe, kan die gevolgtrekking gemaak word, dat daar wel tot 'n groot mate 'n verwantskap bestaan tussen die sakefunksies van die verskillende dorpe. Om hierdie rede kan die kriteria vir die afbakening van besigheidsgebiede dus ook op ander dorpe in die Vrystaat met dieselfde funksies en omvang toegepas word.

Daar is egter omtrent geen verwantskap tussen die ligte nywerheidsfunksies van die verskillende dorpe nie, en die berekende kriteria moet met groot omsigtigheid en na eie oordeel gebruik word, afhangende van die reeds bestaande ligte nywerhede op 'n dorp.

12.3 Breë riglyne vir die fisiese ordening van elke dorp.

12.3.1 Enkele opmerkings.

Die voorstelle vervat in hierdie paragraaf sal nie noodwendig gemik wees op die horisontale uitbreiding nie, maar veel eerder op die verbetering van die kwaliteit van die bestaande fasiliteite en die intensiewer benutting daarvan. In sommige gevalle sal daar selfs voorstelle gemaak word vir die inkrimping van bestaande fasiliteite teneinde dienslewering deur plaaslike owerhede meer lonend te maak.

Die belangrikste beplanningsbeginsel wat in die voorstelle vervat is, is dat die afbakening van gebruiksgebiede gebaseer is op die bestaande grondgebruike. Die

ontwikkeling/ 99

ontwikkeling soos dit spontaan deur die jare ontwikkel het, word dus eerbiedig.

12.3.1.1 Sakegebruike.

Die aanwysing van grond vir sakegebruike word in die eerste plek voorsien in die afgebakende sentrale sakegebiede. Indien die onbenutte erwe en dié waarop nie-sentrale sakefunksies geleë is, in die sentrale sakegebied nie voldoende blyk te wees nie, word daar oorgegaan na die blokke in die rigting van die mees logiese uitbreiding van die sentrale sakegebied.

12.3.1.2 Ligte nywerhede.

Met die voorsiening van ligte nywerheidspersele is dit normale praktyk om 'n gebied uit te kies wat nie aantreklik vir bewoning is nie, wat naby 'n hoofroete en spoorwegstasie geleë is en wat oor groter erwe as die gewone beskik. Verder word die heersende windrigting, bestaande konsentrasies van ligte nywerhede (indien enige) en die ligging t.o.v. die Bantoewoonbuurt in gedagte gehou.

Die gebiede wat vir ligte nywerhede aangewys word, is almal op bestaande opgemete erwe geleë. Die plaaslike owerhede het derhalwe nie nodig om kostes aan te gaan vir opmeting en dorpstigting nie. Deur van die bestaande erwe gebruik te maak, word die dorpe meer intensiewer ontwikkel en gevolglik

word die voorsiening van dienste ook relatief goedkoper.

12.3.1.3 Algemene woondoeleindes.

Daar word nie spesifieke gebiede aangewys vir hoër digtheidsbewoning soos woonstelle en ouetehuise nie. Die verwagting is dat daar nie hoë toringblokke in die dorpe sal verrys nie. Tensy die titelvoorwaardes van 'n erf dit dus verbied, is daar geen beswaar teen die spontane vestiging van kleiner woonstelgeboue en duplekswoonstelle tussen ander gebruike nie. Wanneer daar egter dorpsaanlegskemas vir hierdie dorpe ingestel word, behoort daar beperkings gestel te word ten opsigte van hoogte en dekking van geboue.

12.3.1.4 Spesiale woondoeleindes.

Gebiede wat aangewys word vir spesiale woondoeleindes word ingedeel in verskillende digtheidsklasse. Waar erwe dus groot genoeg is om onderverdeel te word, word voorstelle in die verband gedoen.

12.3.1.5 Strate.

In Trompsburg, Petrusburg en Jagersfontein waar die strate meer as 30% van die totale oppervlakte van die dorp beslaan, word aanbeveel dat daar van hierdie strate gesluit word. Dit is egter nie moontlik om in hierdie studie te bepaal watter strate gesluit kan word nie, aangesien dit 'n detailopname van elke erf ten op-

sigte van toegange, dienste, ens. verg.

12.3.1.5 Parkering.

Alhoewel daar nog nie ernstige probleme bestaan wat parkering betref nie, is dit raadsaam om vroegtydig voorsiening te maak. By die oorweging van nuwe bouplanne behoort die munisipaliteite onderstaande minimum standaarde vir parkering as 'n vereiste te stel. Hierdie parkeerruimtes behoort, bo en behalwe dié wat in die straat voorsien word, op die betrokke perseel te wees. Die standaarde wat hier gegee word, is gebaseer op dié soos voorgestel in die meesterplanne vir Stevenage (2) en Hertfordshire (3) maar aangepas vir Suid-Afrikaanse omstandighede.

(i) Besigheidsgeboue.

'n Minimum van een parkeerruimte of garage vir elke 15 m^2 van die totale vloeroppervlakte.

(ii) Nywerheidsgeboue.

'n Minimum van twee parkeerruimtes of garages vir elke 80 m^2 van die totale vloeroppervlakte of vir elke 3 werknemers.

(iii) Woonstelle.

'n Minimum van een parkeerruimte of

garage/ 102

(2) Vincent, L. et al. Stevenage 72 - Updating the Master Plan 1966. pp. 171 - 173.

(3) Overtan, D. Hertfordshire 1981 - Policy Statement. pp. 101 - 104.

garage per wooneenheid plus een bykomende tydelike parkeerruimte vir besoekers vir elke drie wooneenhede.

(iv) Hotelle.

'n Minimum van een parkeerruimte of garage vir elke twee slaapkamers plus bykomende parkeerruimtes vir besoekers aan kroeg en openbare sitkamer.

(v) Kerke.

'n Minimum van een parkeerruimte vir elke ses sitplekke.

(vi) Inrigtings.

'n Minimum van een parkeerruimte vir elke twee beddens.

(vii) Motorhawens.

Een parkeerruimte vir elke werknemer plus een parkeerplek vir elke 60 m^2 werkswinkel vloeroppervlakte plus een bykomende parkeerruimte vir elke tien motors uitgestal in die vertoonlokaal.

12.3.2 Clocolan.

Die voorstelle vir die fisiese ordening van Clocolan, soos aangedui op kaart 1D, behoort saamgelees te word met die grondgebruikkaart (Kaart 1A).

Die gebied wat voorgestel word vir besighede is binne die afgebakende sentrale sakegebied geleë. Negeen-dertig erwe, met 'n totale oppervlakte van 2,27 ha word bygevoeg tot die bestaande besighede. Dit is wel

2138 m^2 meer as wat bereken is, maar daar word van die standpunt uitgegaan dat dit beter is om oor as onder te voorsien. Van die erwe wat bygevoeg word, is 12 vakant, 5 word aangewend as oop stoorplekke, op nege is swak wonings geleë, 7 bevat redelike wonings, twee goeie wonings, een 'n kerk en drie ligte nywerheidsgebruike. Daar is dus ruim voorsiening gemaak vir moontlike toekomstige uitbreiding sonder om die pryse van handelserwe onnodig die hoogte te laat inskiet en daardeur ontwikkeling te strem.

Soos reeds gemeld word daar nie gebiede aangewys vir algemene woondoeleindes nie. Woonstelle, dupleks-woonstelle, ouetehuise, ens. kan op enige erf opgerig word behalwe op dié in die nuwe uitbreiding ten noorde van Vierdelaan Oos en ten ooste van Eerstestraat Noord, waar die titelvoorwaardes dit verbied.

Wat enkelwonings betref, is daar nog baie vakante erwe wat benut kan word en erwe wat onderverdeel kan word. Daar bestaan dus geen rede om nuwe erwe binne die afsienbare toekoms uit te lê nie. Erwe wat vir enkelwonings aangewys word, word in twee digtheidsklasse verdeel, naamlik vir erwe kleiner as 1500 m^2 een woning per bestaande erf (aangedui met 'n A) en erwe groter as 1500 m^2 word aangedui as een woning per 750 m^2. (Aangedui met 'n B). Die grootste aantal erwe in die dorp is ongeveer 2500 m^2 wat heeltemal te veel is volgens moderne woonstandaarde. Volgens die digtheidsklas van een woning per 750 m^2 kan so ' erf dan maklik in twee erwe van 1250 m^2 elk of drie erwe van 833 m^2 elk verdeel word. Dit moet egter bygevoeg

word/ 104

word dat teneinde 'n huis te kan bou wat noord front, waarskynlik slegs die hoekerwe in drie dele verdeel sal kan word.

Die voorgestelde ligte nywerheidsgebied is ten ooste van die sentrale sakegebied geleë, aan die hoof toegangspad na die bestaande nywerheidsgebied, stasie en verbypad. Daar bestaan alreeds 'n redelike konsentrasie van nywerheidsgebruike in hierdie area. Twaalf erwe word reeds aangewend vir nywerheidsdoeleindes en elf vir stoordoeleindes. Sewe-en-dertig erwe met 'n totale oppervlakte van 2,1164 ha word bygevoeg. Van hierdie erwe is daar 27 vakant, 9 het swak wonings op en op een erf is daar 'n redelike woning.

Die suidelike deel van die dorp, soos aangetoon op die voorgestelde riglynplan, behoort deur die munisipaliteit uitgekoop te word. Die huise in hierdie deel is baie yl versprei wat die voorsiening van dienste besonder duur maak. Van die twintig erwe wat voorgestel word vir bevriesing, is daar net op twee baie swak huise geleë. Die res is vakant. Indien hierdie erwe uitgekoop word, en die dorp op hierdie wyse ingekrimp word, kan dit 'n besparing aan onderhoudskoste van 1,86 km straat teweeg bring.

12.3.3 Excelsior.

Voorstelle vir die fisiese ordening van Excelsior word aangetoon op Kaart 2D.

In 'n poging om die besighede te sentraliseer en 'n meer gekonsentreerde vorm van ontwikkeling daar te stel, word die addisionele ruimte vir uitbreiding van die besigheidsgebied in die afgebakende sentrale sake-

deel/ 105

deel voorsien. Vier-en-dertig erwe wat tans nie suiwer besigheidsgebruike huisves nie, word bygevoeg. Hiervan is 15 vakant, 9 het stoorplekke op, op 5 is daar swak wonings geleë, op een 'n redelike woning, op een 'n goeie woning en op drie ligte nywerheidsgebruike. Ontwikkeling behoort dus nie gestrem te word deur hoë pryse van erwe nie.

Erwe vir enkelwonings word in twee digtheidsklasse verdeel naamlik een woning per bestaande erf (aangedui met 'n A) en een woning per 750 m^2 (aangedui met 'n B.) Erwe in die suidelike deel kan dus maklik in drie verdeel word, afhangende van die lengte van die straatfront. Waarskynlik sal net die hoekerwe in hierdie deel in drie verdeel kan word. Daar is egter voldoende ruimte vir die verdeling van die middelste erwe in ten minste twee dele.

In die noordelike deel van die dorp is die erwe nagenoeg 1984 m^2 groot. Hier word slegs die hoekerwe aangedui as een woning per 750 m^2 aangesien die middelste erwe nie oor voldoende straatfront beskik nie.

Die voorgestelde ligte nywerheidsgebied is ten ooste van die dorp by die hoofingang geleë. Die erwe is redelik groot (1980 m^2) en is nie baie gewild vir residensiële doeleindes nie. Daar bestaan ook reeds 'n motor herstelwerke op twee van hierdie erwe.

Die gebied wat aangewys word vir bevriesing is ten weste van die dorp geleë. Dit bestaan uit 36 erwe waarvan slegs 4 bebou is. Al vier hierdie wonings is egter ook in 'n baie vervalle toestand. Hierdeur kan die munisipaliteit die onderhoudskoste van sowat 1,46 km straat bespaar.

12.3.4/ 106

12.3.4 Jagersfontein.

Kaart 3D toon die voorgestelde riglyne vir die fisiese ordening van Jagersfontein aan.

Daar word ook 'n poging aangewend om die besigheidsgebied meer te konsentreer. Alle bykomende erwe is binne die afgebakende sentrale sakedeel geleë. Daar word 18 erwe met 'n totale oppervlakte van 6800 m^2 bygevoeg. Van hierdie erwe is daar 6 vakant, 4 bevat stoorplekke en 8 het huise op (6 redelike en 2 swak huise).

'n Ligte nywerheidsgebied word voorsien aan die oostekant van die dorp by die hoofingang vanaf die stasie en Bloemfontein. Die gebied is baie toeganklik vanaf die Bantoewoonbuurt, dit beskik oor van die grootste erwe in die dorp en daar bestaan alreeds 'n redelike konsentrasie van ligte nywerhede in dié gebied. (Sweiswerke en P.A.O. werkswinkels.)

Aangesien die woonerwe oor die algemeen baie klein is, word die grootste gedeelte van die woonerwe aangewys as een woning per bestaande erf. Slegs enkele uitsonderings word aangetref waar die erwe groot genoeg is vir 'n digtheidsklas van een woning per 750 m^2.

12.3.5 Petrusburg.

Die voorstelle vir die fisiese ordening van Petrusburg is vervat in Kaart 4D. Addisionele ruimte vir die uitbreiding van die besigheidsgebied word binne die afgebakende sentrale sakegebied voorsien, en ook op die vier kaal erwe reg suid van die hotel. Twaalf erwe met 'n totale oppervlakte van 7200 m^2, en wat tans nie besigheidsgebruike huisves nie, word bygevoeg. Vyf van hierdie erwe is vakant, op twee erwe is daar goeie huise, op

vier/ 107

vier redelike huise en op een 'n swak huis. Hierdie addisionele ruimte word genoeg geag om te voorsien in die behoeftes tot die jaar 2000.

Geen addisionele grond word aangewys vir toekomstige residensiële uitbreiding nie. Die bestaande erwe in die dorp behoort te kan voorsien in die behoeftes tot die jaar 2000. Al die erwe word aangetoon as een woning per bestaande erf omdat die erwe in die ou dorp te klein is om onderverdeel te word en omdat die erwe in die nuwe deel (oos van Eaststraat) se titelvoorwaardes die onderverdeling van erwe beperk.

Enige van die erwe mag gebruik word vir algemene woondoeleindes, behalwe dié in die nuwe dorp waar die titelvoorwaardes bepaal dat die erwe slegs vir enkelwoonhuise aangewend mag word.

Geen nuwe grond vir ligte nywerheidsgebruike word aangewys nie, aangesien daar reeds so 'n gebied bestaan naamlik daardie erwe wat omsluit word deur Voortrekkerstraat, Oosstraat en Pres. Swartstraat.

12.3.6 Trompsburg.

Kaart 5D toon die voorgestelde riglyne vir die fisiese ordening van Trompsburg.

Al die erwe vir die uitbreiding van die besigheidsgebied word in die afgebakende sentrale sakedeel voorsien. Sestien erwe met 'n totale oppervlakte van 1,08 ha word bygevoeg. Hierdie erwe bevat tans nie-sentrale sakegebruike en bestaan uit vakante erwe, erwe met huise op en erwe met stoorplekke op.

Slegs een digtheidsklas word voorsien vir spesiale

woondoeleindes naamlik een huis per bestaande erf. Die woonerwe is oor die algemeen klein en wissel van 600 m^2 tot 1000 m^2. Hierdie erwe kan dus vir alle praktiese doeleindes nie verder onderverdeel word nie.

'n Gebied vir ligte nywerhede word aangewys by die hoofingang van die dorp. Hier bestaan alreeds 'n motor herstelwerke, die erwe is van die grootstes in die dorp slegs een van die erwe het 'n swak woning op. Die res is almal onbeboud. Die gebied is ook baie toeganklik vanaf die Bantoewoonbuurt.

Die gebied ten noorde van die woonwapark word aanbeveel vir bevriesing. Die gebied is baie vlei-agtig en dit is te betwyfel of dit ooit ontwikkel sal word. Deur hierdie gebied uit te koop kan die munisipaliteit die konstruksie- en onderhoudskoste van sowat 500 m straat bespaar.

12.3.7 Wepener.

Voorstelle vir die fisiese ordening van Wepener word aangetoon op Kaart 6D.

Addisionele ruimte vir uitbreiding van die besigheidsgebied word hoofsaaklik binne die afgebakende sentrale sakekern voorsien. Negentien erwe wat tans niesentrale sakefunksies herberg, word bygevoeg. Die totale oppervlakte hiervan is 2,7 ha. Van hierdie erwe is drie vakant, 3 bevat stoorplekke, 12 het redelike wonings op, een 'n goeie woning en op die een is daar 'n ligte nywerheid geleë.

Die gebied wat aangewys word vir spesiale woondoeleindes bestaan uit twee digtheidsklasse naamlik een woning per erf en een woning per 750 m^2. Daar is heelwat erwe

in/ 109

in die dorp wat groter as 4000 m^2 is. Sulke erwe kan maklik in vier en soms selfs in vyf erwe verdeel word. Die woongebied wat ingesluit word deur die besigheidsgebied, die munisipale gebied en die gebied vir regeringsdoeleindes word wel aangewys vir spesiale woondoeleindes, maar die verkieslike ontwikkeling hier sal algemene woondoeleindes wees.

'n Gebied vir ligte nywerhede word voorsien aan die suidekant van die dorp. Hierdie gebied is heeltemal van die dorp geskei deur 'n spoorlyn. Daar bestaan ook alreeds 'n redelike konsentrasie van ligte nywerhede. Dit is naby die stasie geleë en die erwe is almal meer as 4000 m^2 groot.

Die uitkoop van die voorgestelde bevriesde gebied word in drie fases voorgestel. Fase 1 bestaan uit 'n aantal onontwikkelde erwe tussen die rivier en spoorlyn. Fase 2 bestaan uit die gedeelte ten suide van die spoorlyn. Hierdie erwe is ook nog nie ontwikkel nie. Die derde fase bestaan: uit reeds ontwikkelde erwe. Hierdie gedeelte is egter baie laagliggend en nie eintlik geskik vir residensiële ontwikkeling nie. Die nege huise wat in hierdie gebied geleë is, is ook almal baie swak en bouvallig. Die uit koop van aldrie fases sal 'n gesamentlike besparing aan konstruksie- en onderhoudskoste van sowat 5,7 km straat teweegbring.

BIBLIOGRAFIE

A. BOEKE.

1. Albertyn, W. (Red.) Amptelike Suid-Afrikaanse Munisipale Jaarboek - Pretoria, 1975.

2. Banz, G. Elements of Urban Form - New York: McGraw-Hill, 1970.

3. Bouwer, B. en Schumann, D.E. Inleiding tot die Statistiek - Stellenbosch: Kosmo-uitgewers, 1969.

4. Cilliers, S.P. Maatskaplike Navorsing - Stellenbosch: Kosmo-uitgewers, 1970.

5. Dickinson, R.E. City and Region: A Geographical Interpretation - London: Routledge and Regan Paul Ltd., 1954.

6. Floyd, T.B. Gebruiksafbakening - Kaapstad: A.A. Balkema, 1971.

7. Floyd, T.B. Town Planning in South Africa - Pietermaritzburg: Shuter and Shooter, 1960.

8. Floyd, T.B. More about Town Planning in South Africa - Pietermaritzburg: Shuter and Shooter, 1966.

9. Berry, B.J.L. Geography of Market Centres and Retail Distribution. 1967.

10. Gallion, A.B. and Eisner, S. The Urban Pattern: City Planning and Design - New York: D. van Nostrand Co., 1963.

11. Keeble, L. Principles of Town and Country Planning - London: The Estates Gazette Ltd., 1969.

12. Fourie, P.C. Om te bou is om te lewe - Bloemfontein: Dreyer Uitgewers, 1972.

13. Murphy, R.E. The Central Business District: A Study in Urban Geography. 1971.

14. Nel, A en Van Zyl, J.A. Stad en Dorp - Stellenbosch: Universiteitsuitgewers. 1962.

15. Oberholster, J.J. Wepener 1869 - 1969 - Bloemfontein: N.G. Sendingpers, 1969.

16. Stoker, H.G. Beginsels en metodes in die wetenskap - Potchefstroom: Pro Rege, 1961.

17. Wentworth Eldredge, H. (Red.) Taming Megalopolis - New York: Doubleday and Company, 1967, Vol. I

B. AMPTELIKE PUBLIKASIES.

18. SUID-AFRIKA (Republiek), Departement van Beplanning en die Omgewing. Statistieke vir Beplanningstreke 1975 - Pretoria: Staatsdrukker, 1975.

19. SUID-AFRIKA (Unie), Departement van Statistiek. Bevolkingsensus - 6 September 1960. Geografiese indeling van die bevolking - Pretoria: Staatsdrukker, 1963.

20. SUID-AFRIKA (Unie), Departement van Statistiek. Bevolkingsensus - 6 September 1960. Blanke Gesinne - Geografiese verspreiding - Pretoria: Staatsdrukker, 1970.

21. SUID-AFRIKA (Republiek). Departement van Statistiek. Bevolkingsensus - 6 Mei 1970. Bevolking van stede, dorpe en niestedelike gebiede - Pretoria: Staatsdrukker, 1973.

22. SUID-AFRIKA (Republiek). Departement van Statistiek. Bevolkingsensus - 6 Mei 1970. Gesinne - Geografiese verspreiding - Pretoria: Staatsdrukker, 1974.

23. SUID-AFRIKA (Republiek). Departement van Statistiek. Bevolkingsensus - 6 Mei 1970. Beroep en Nywerheid volgens distrik - Pretoria: Staatsdrukker, 1976.

24. SUID-AFRIKA (Republiek). Departement van Statistiek. Bevolkingsensus - 6 Mei 1970. Ouderdom, Huwelikstaat en tipe woning volgens distrik - Pretoria: Staatsdrukker, 1976.

C. TYDSKRIFTE EN ARTIKELS.

25. Murphy, R.E. and Vance, J.E. "Delimitation of the Central Business District." Economic Geography. Vol. 30, 1954.

26. Van Zyl, J.A., "Ontstaan van dorpe in die O.V.S." Tydskrif vir Aardrykskunde. Vol. 2. No. 5, 1964.

27. Van Zyl, J.A., "Blanke vestigingsprobleme in die O.V.S. : vroeë Blanke vestiging en stedelike groei tot 1910." Acta Geography. Vol. I, 1967.

D./ 113

D. ONGEPUBLISEERDE VERHANDELINGE.

28. Kemp, S.W. 'n Beplanningstudie van die verstedeliking van die Oranje-Vrystaat. Ongepubliseerde D.Sc. (S.en S.)-tesis. Universiteit van Pretoria, 1968.

29. La Grange, J.J. 'n Beplanningstudie van die Sentrale besigheidsgebied van Benoni. Dip. (S. en S.)-verhandeling. Universiteit van Pretoria. Pretoria, 1974.

30. Van Loggerenberg, E. 'n Geografiese studie van die stedelike gebied van Parys, O.V.S. Ongepubliseerde M.A.-verhandeling. Potchefstroomse Universiteit vir C.H.O., Potchefstroom, 1973.

E. NAVORSINGSVERSLAE.

31. Instituut vir Streekbeplanning, P.U. vir C.H.O. 'n Ondersoek na die sakefunksie, woonstelfunksie en die verkeerspatroon van Potchefstroom. Potchefstroom, 1974.

32. Overton, D. Hertfordshire 1981 - Policy Statement. Hertfordshire County Council, 1972.

33. Vincent, L. et al. Stevenage 72 - Updating of the Master Plan 1966. Stevenage Development Corporation, 1972.

34. ISEN. Jagersfontein : 'n Sosio-ekonomiese waardebepaling. Bloemfontein : U.O.V.S., 1968.

35. Ninham, Shand and Partners. A preliminary Report on the Water Resources of the Orange Free State. Bloemfontein, 1964.

36. Oberholster, J.J. Streekopname van die Suidoos-Vrystaat : Historiese Oorsig. Bloemfontein. U.O.V.S.

F. ANDER ONGEPUBLISEERDE BRONNE.

37. Cloete, J.H. en Grobbelaar, J.J. Geskiedkundige Clocolan. Inligtingstuk opgestel vir die Munisipaliteit van Clocolan.

38. Kemp, S.W. Bothaville Dorpsaanlegskema Nr. van 197 - Skemaklousules.

39. Mostert, V.d. Berg en De Leeuw, Ladybrand Dorpsaanlegskema Nr. 1 van 1974 - Skemaklousules.

40. Mostert, V. d. Berg en De Leeuw, Winburg Dorpsaanlegskema Nr. 1 van 1976 - Skemaklousules.

41. Munisipaliteit van Jagersfontein : Memorandum opgestel oor die ontwikkeling van Jagersfontein.

42. Munisipaliteit van Clocolan : Waardasielys.

43. Munisipaliteit van Excelsior : Waardasielys.

44. Munisipaliteit van Jagersfontein : Waardasielys.

45. Munisipaliteit van Petrusburg : Waardasielys.

46. Munisipaliteit van Trompsburg : Waardasielys.

47. Munisipaliteit van Wepener : Waardasielys.

48. N.G. Gemeente Trompsburg : Jubileumfees : Trompsburg - 1948.

BEPLANNINGSOPNAME : BESIGHEDE

1. Datum: _____

2. Dorp: _____

3. Naam van besigheid: _____

4. Soort besigheid: _____

5. Vestigingsjaar: _____

6. Ouderdom van gebou: _____

7. Voorkoms van gebou: _____

8. Word uitbreidings beoog? _____ Ja/Nee

9. Indien "Ja" waar: _____

10. Aantal werknemers:

BLANK		BANTOE		KLEURLING	
M	V	M	V	M	V

11. Voertuigbesit:

MOTORS	BAKKIES EN HANDELS=VOERTUIE	VRAGMOTORS	MOTORFIETSE & FIETSE

12. Waar word u voorraadaankope gedoen?

PLEK	PERSENTASIE

13. Watter persentasie kliënte is na raming:

Blankes .....%

Nie-Blankes .....%

14. In watter dorp of stad word die volgende dienste verkry:

Ouditering _____

Bankfasiliteite _____

Wetsfasiliteite _____

Advertensie _____

Winkeluitrusting _____

15. Straatfront van gebou: ..... meter.

16. Straatfront van erf: ..... meter.

17. Vloeroppervlakte: ..... m^2.

18. Is daar parkeerfasiliteit beskikbaar op perseel? Ja/Nee.

19. Indien "Ja" hoeveel parkeerruimtes .....

20. Is u van mening dat finansiële, besigheids- en maatskaplike dienste in die dorp voldoende is?

_____

_____

_____

_____

21. Status van winkel.

Kettingwinkel	
Ko-operatief	
Algemene Handelaar	
Eenmansaak	
Maatskappy	
Vennootskap	
Ander	

22. Indruk

Boustyl		Kondisie		Struktuur		Netheid (Binne)		Historiese Argitektonies	
Modern		Goed		Goed		Goed		Baie	
Nie modern of oud		Redelik		Redelik		Redelik		Redelik	
Oud		Swak		Swak		Swak		Min	

23. Openbare Vervoer.

Spoorweë		Ander
Treindiens	Padmotordiens	

BEPLANNINGSOPNAME : NYWERHEDE

1. Datum: _____

2. Dorp: _____

3. Naam van Firma: _____

4. Tipe nywerheid: _____

5. Finale produk wat vervaardig word: _____

6. Vestigingsjaar: _____

7. Waar is Hoofkantoor: _____

8. Welke persentasie van u produk word verkoop as:

   (i) grondstof vir 'n ander fabriek: .....% Waar? .....

   (ii) newe produkte .....% Waar? .....

9. Het u tans afvalprodukte wat nie bemark word nie? _____
_____

10. Aantal werknemers:

BLANK		BANTOE		KLEURLING	
M	V	M	V	M	V

11. Voertuigbesit:

MOTORS	BAKKIES EN HANDELS=VOERTUIE	VRAGMOTORS	MOTORFIETSE & FIETSE

12. Watter persentasie van u produk word bemark in

   (i) Hierdie dorp ..... %

   (ii) Suid-Sentraal O.V.S.? ..... %

   (iii) Res van S.A. ..... %

   (iv) Buiteland ..... %

13. Oppervlakte van perseel ..... m^2

14. Oppervlakte van gebou ..... m^2.

15. Beoog u uitbreidings? Ja/Nee.

16. Indien "Ja" waar? .....

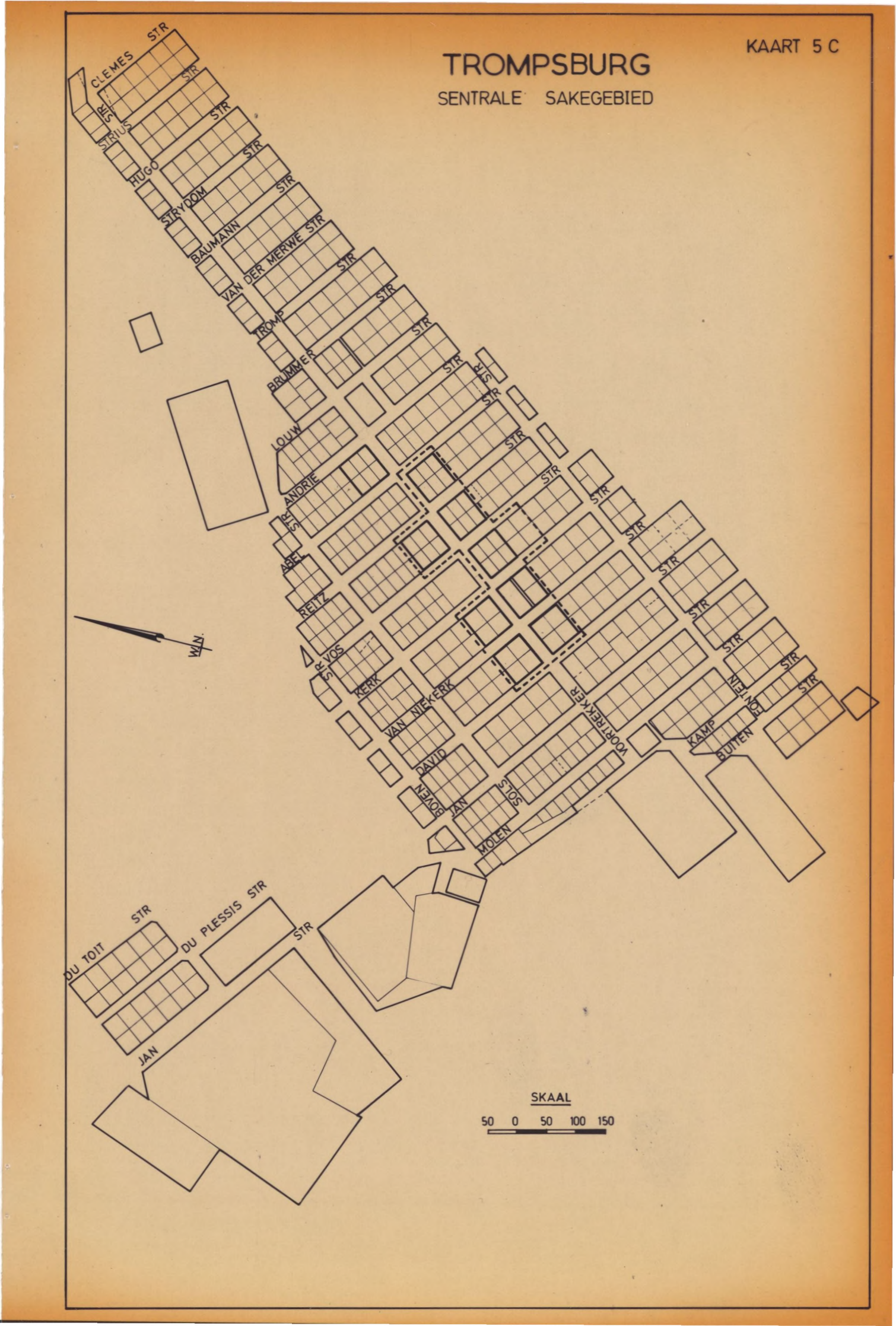
17. Watter faktore het 'n negatiewe invloed op die onderneming se produksie en bemarking: _____

_____

_____

_____

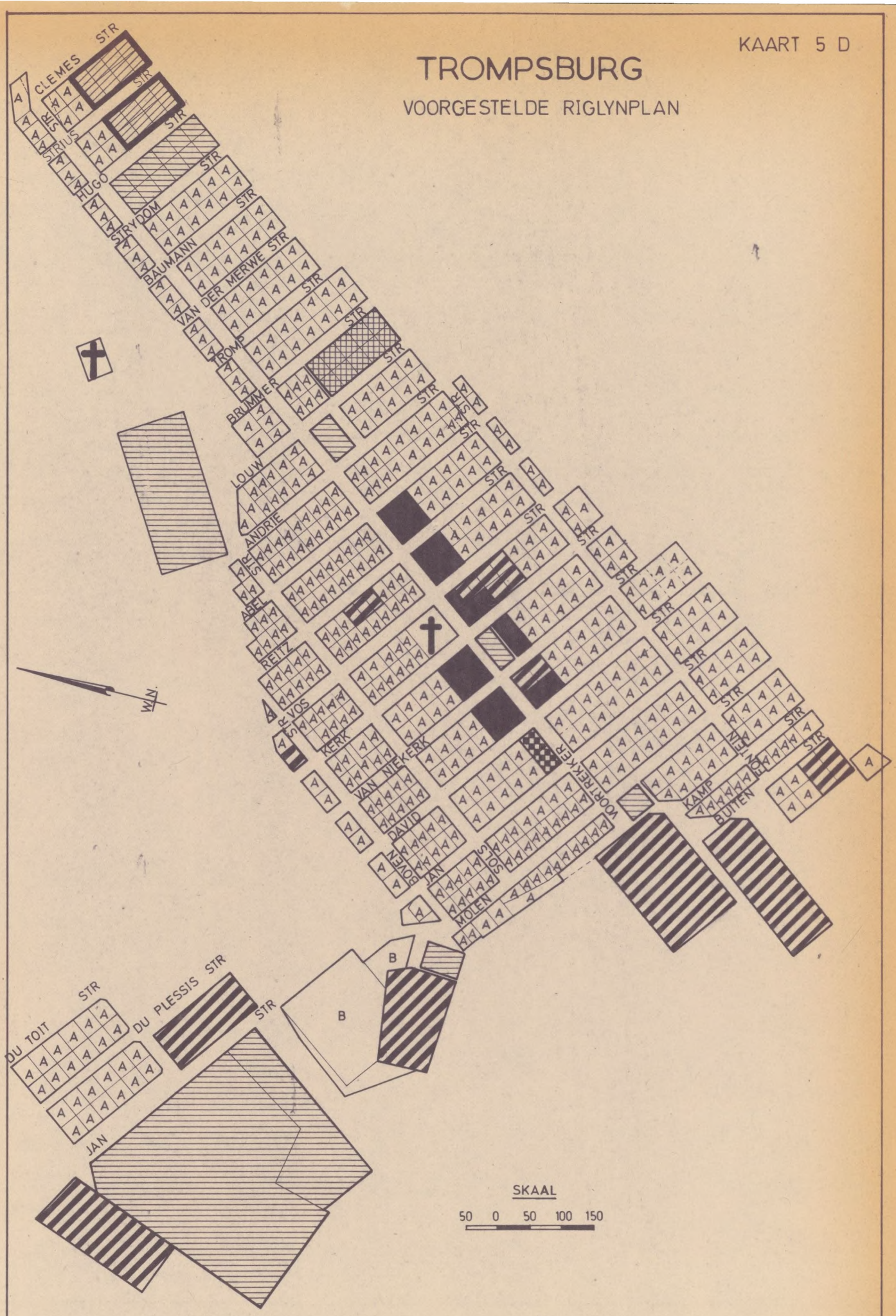
_____

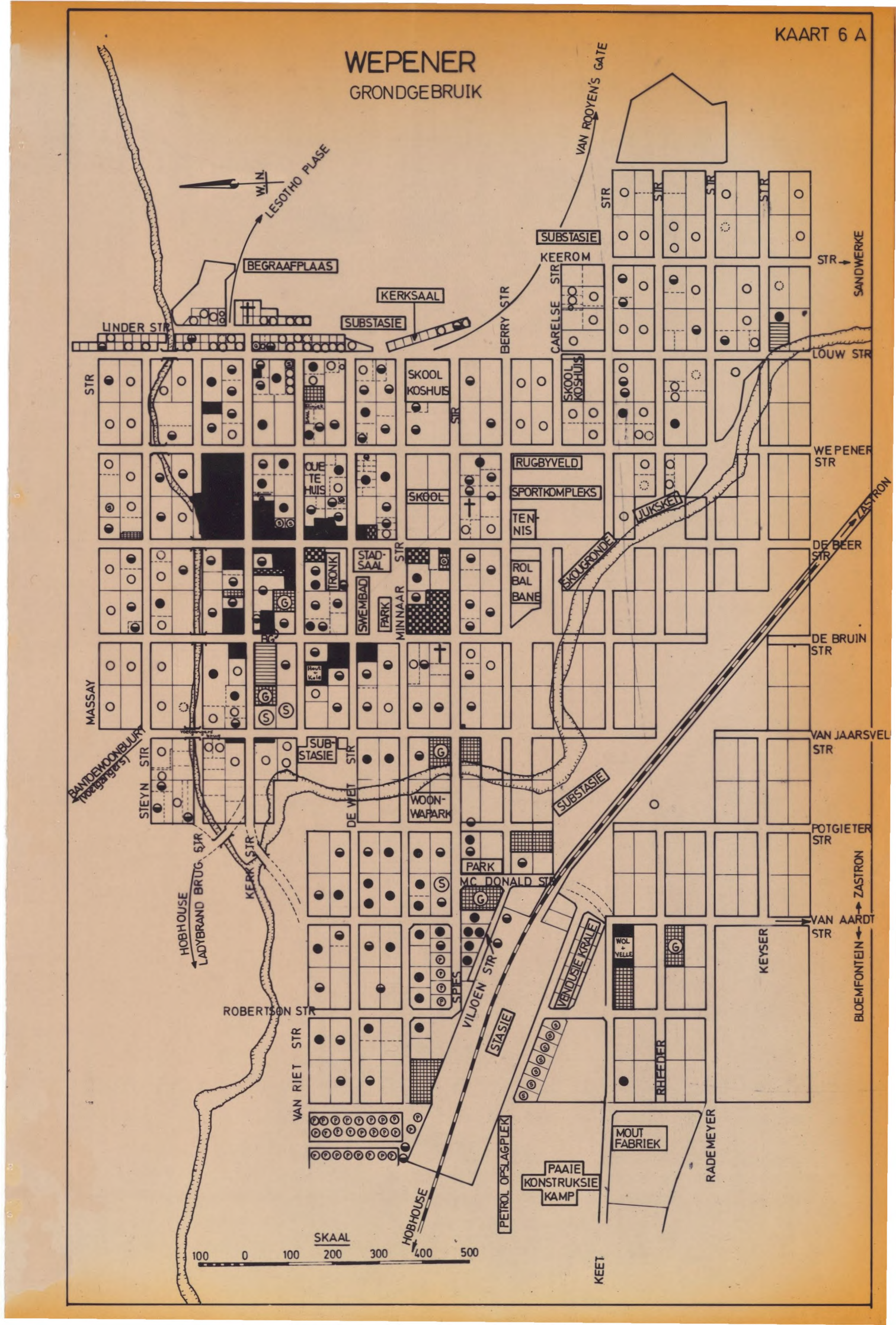

KAART 5 C
TROMPSBURG
SENTRALE SAKEGEBIED
CLEMES STR
STRIUS STR
HUGO STR
STRYDOM STR
BAUMANN STR
VAN DER MERWE STR
TROMP STR
BRUMMER STR
LOUW STR
ANDRIE STR
ABEL STR
REITZ STR
VOS STR
KERK STR
VAN NIEKERK STR
DAVID STR
SOVEN STR
JAN STR
SOLS STR
MOLEN STR
VOORTREKKER STR
KAMP STR
BUITEN STR
FONTEIN STR
DU TOIT STR
DU PLESSIS STR
JAN STR
WN
SKAAL
50 0 50 100 150

KAART 5 D

TROMPSBURG

VOORGESTELDE RIGLYNPLAN

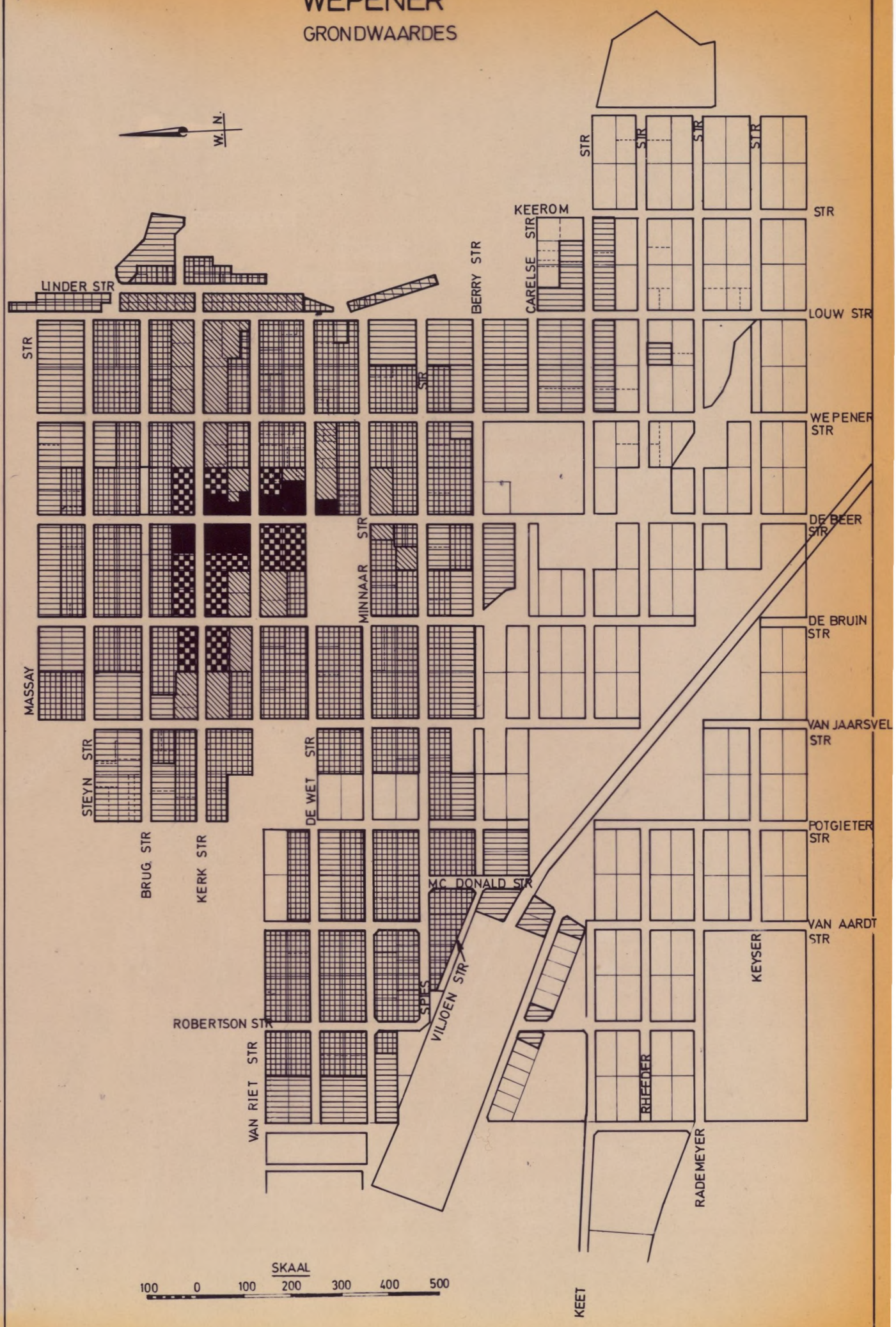



KAART 6 A
WEPENER
GRONDGEBRUIK
W.N.
LESOTHO PLASE
BEGRAAFPLAAS
LINDER STR
KERKSAAL
SUBSTASIE
VAN ROOYEN'S GATE
SUBSTASIE
KEEROM
BERRY STR
CARELSE STR
STR
SANDWERKE
LOUW STR
SKOOL KOSHUIS
SKOOL KOSHUIS
WEPENER STR
OUE TE HUIS
SKOOL
RUGBYVELD
SPORTKOMPLEKS
TENNIS
JUKSKEI
ZASTRON
DE BEER STR
STADSAAL
TRONK
SWEMBAD
PARK
MINNAAR STR
ROL BAL BANE
SKOLGRONDE
DE BRUIN STR
MASSAY
VAN JAARSVELD STR
BANDEIMOONBUURT
SUB-STASIE
STEYN STR
DE WET STR
WOON-WAPARK
SUBSTASIE
POTGIETER STR
KERK STR
PARK
MC DONALD STR
HOBHOUSE
LADYBRAND BRUG STR
ZASTRON
VAN AARDT STR
BLOEMFONTEIN
KEYSER
WOL + VELLE
VENDUSIE KRAAL
SPIES
VILJOEN STR
ROBERTSON STR
STASIE
VAN RIET STR
RHEEDER
MOUT FABRIEK
RADEMEYER
PETROL OPSLAGPLEK
PAAIE KONSTRUKSIE KAMP
HOBHOUSE
KEET
SKAAL
100 0 100 200 300 400 500

KAART 6 B

WEPENER

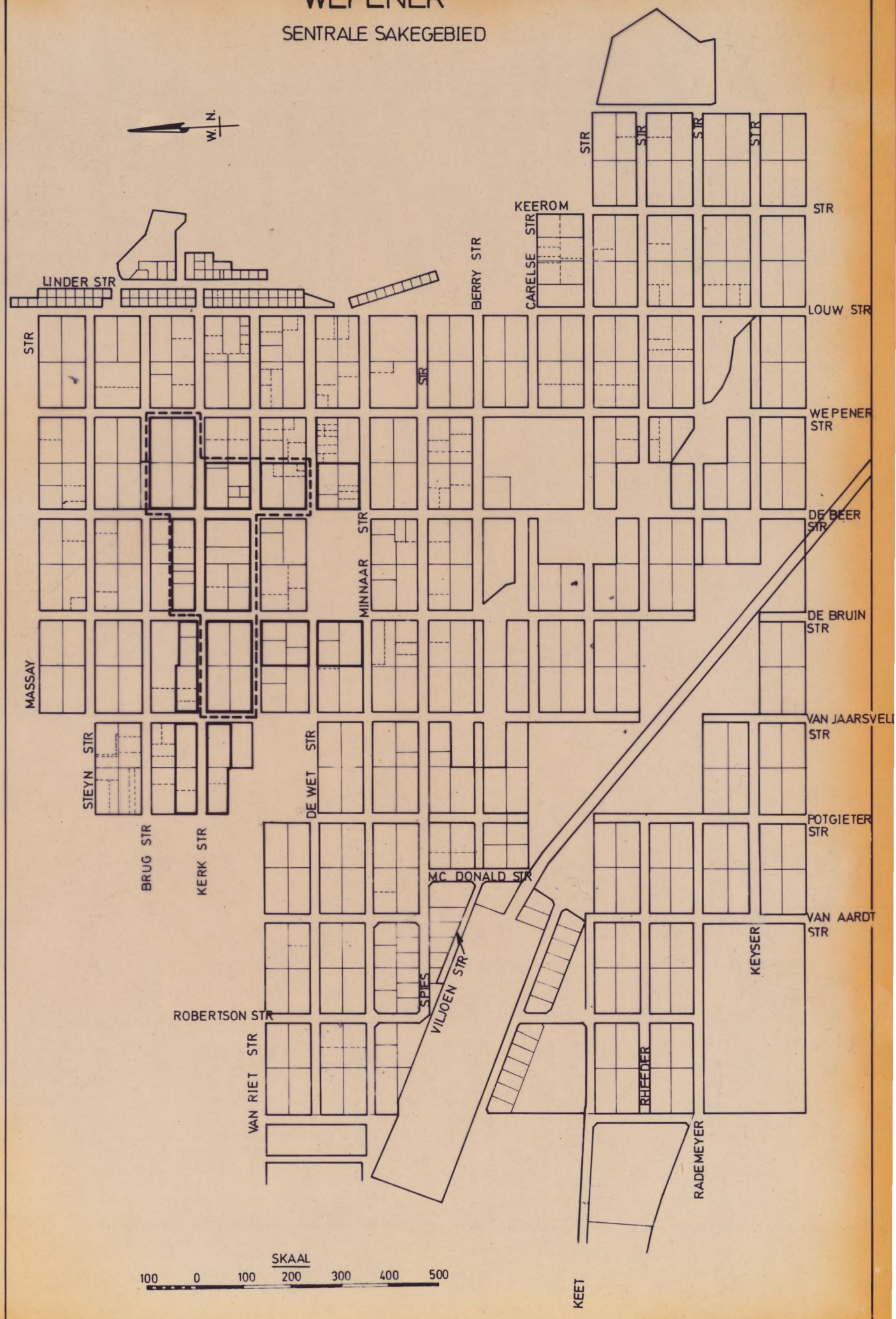
GRONDWAARDES



KAART 6 C

WEPENER

SENTRALE SAKEGEBIED



SAAMGESTELDE VERKLARING VIR ALLE KAARTE

A. GRONDGEBRUIKE

- BESIGHEDE
- KANTORE EN SOORTGELYKE GEBRUIKE
- NYWERHEDE
- GARAGES
- HOTELLE EN WOONSTELLE
- STOORPLEKKE
- WONING GOED
- WONING REDELIK
- WONING SWAK
- BOUVAL
- VOORAFVERVAARDIGDE HUIS
- KERKE

B. GRONDWAARDES

RAND PER m^2

- 0 - 0,09
- 0,10 - 0,19
- 0,20 - 0,39
- 0,40 - 0,79
- 0,80 - 1,19
- 1,20 +

C. SENTRALE SAKEGEBIED

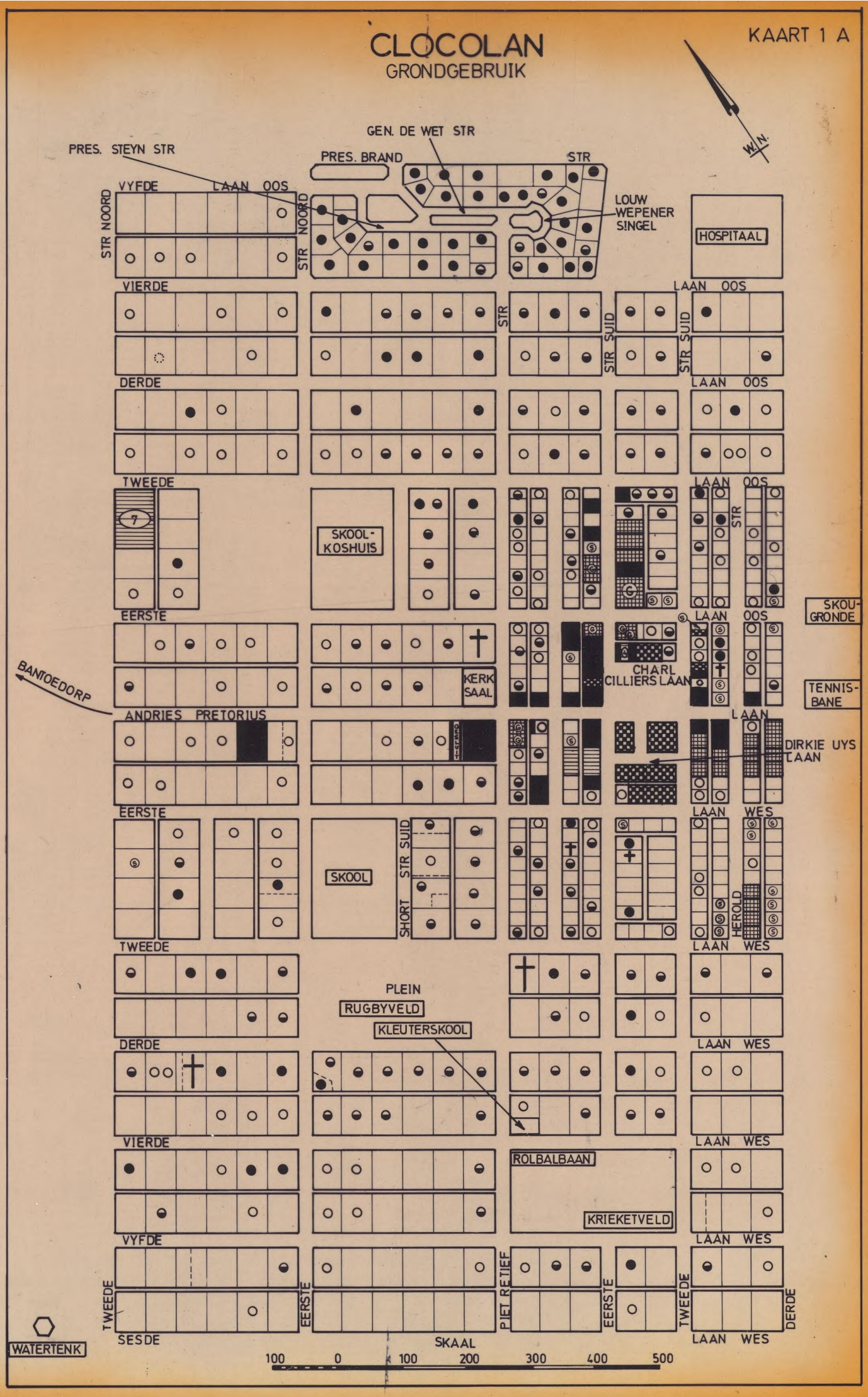
- BLOKKE MET SENTRALE SAKEFUNKSIES
- AFGEBAKENDE SENTRALE SAKEGEBIED

D. VOORGESTELDE RIGLYNPLAN

- BESIGHEDE
- LIGTE NYWERHEDE
- MUNISIPALE DOELEINDES
- REGERINGSDOELEINDES
- OOPRUIMTES
- RESIDENSIEëL
- A 1 WONING PER ERF
- B 1 WONING PER 750 m^2
- GEBIED VIR BEVRIESING

CLOCOLAN
GRONDGEBRUIK

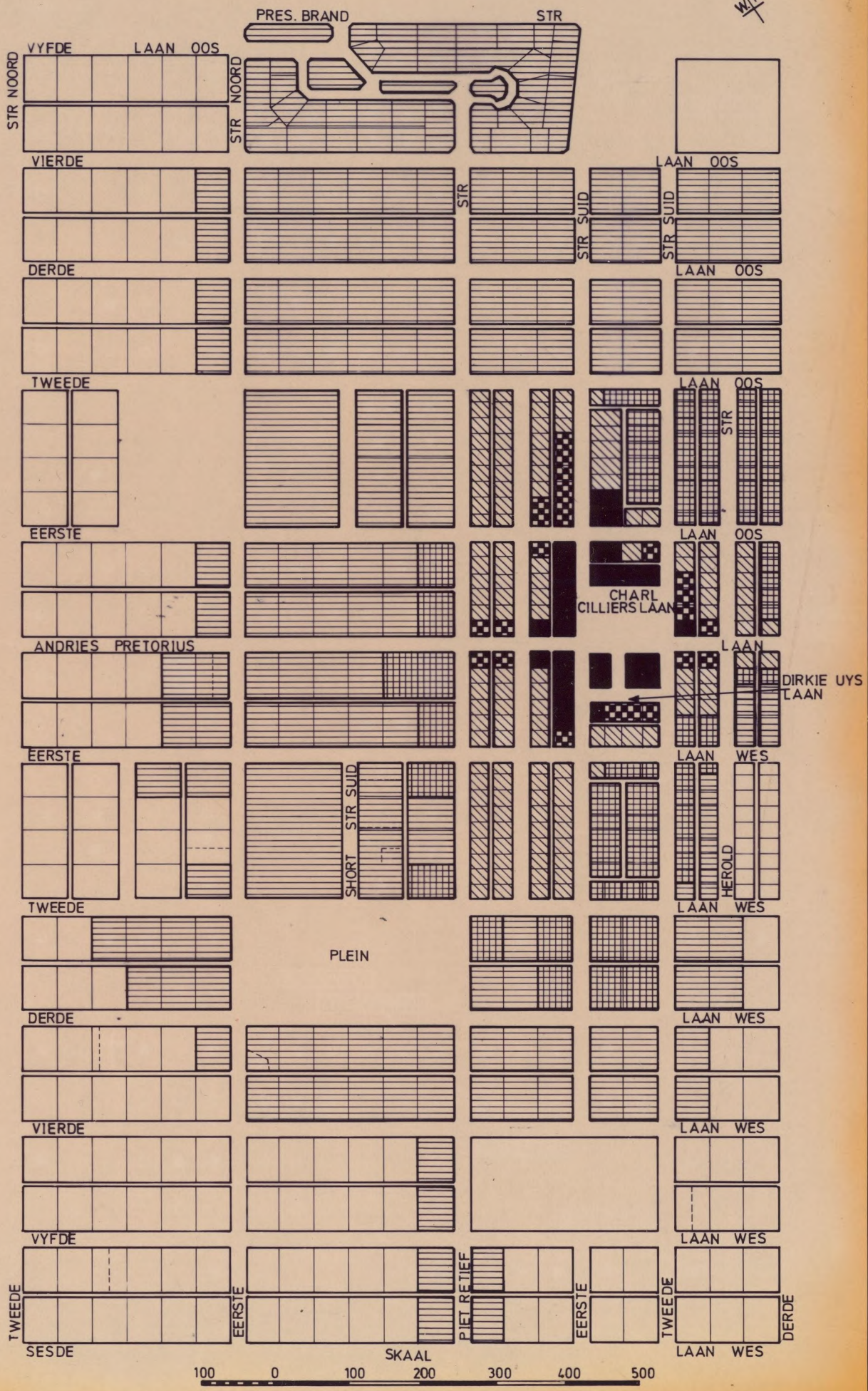
KAART 1 A



CLOCOLAN

KAART 1 B

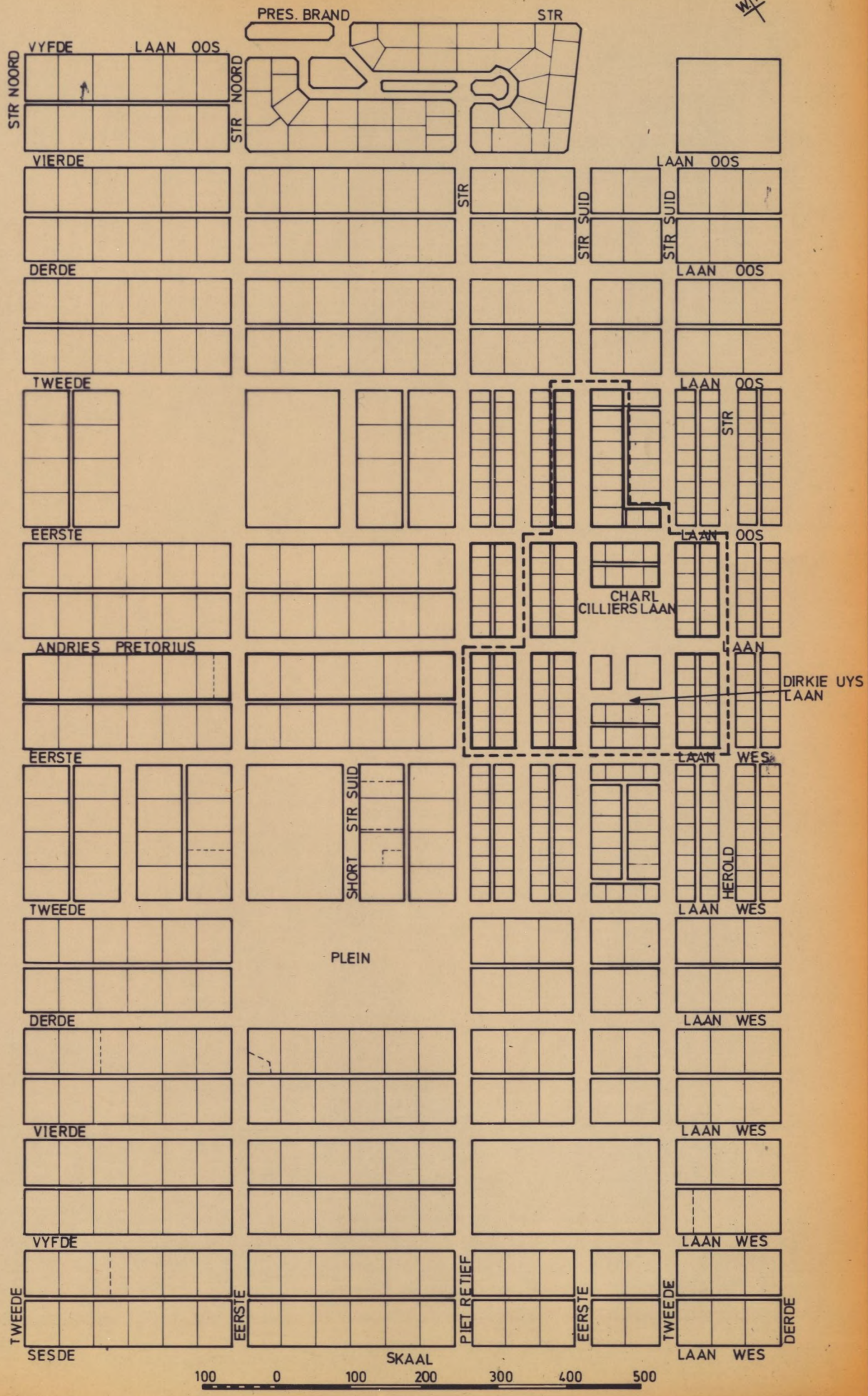
GRONDWAARDES



CLOCOLAN

SENTRALE SAKEGEBIED

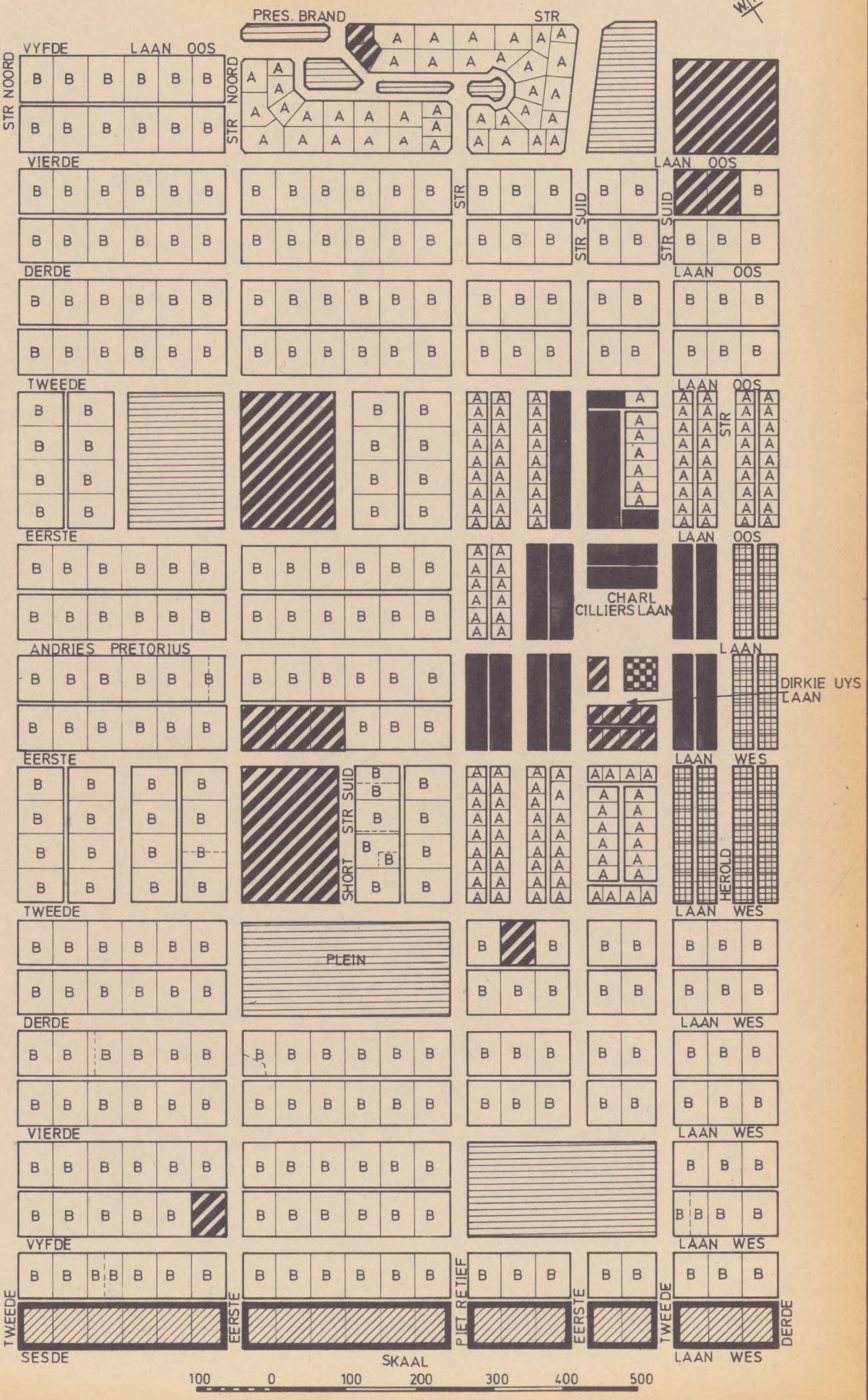
KAART 1C



CLOCOLAN

VOORGESTELDE RIGLYNPLAN

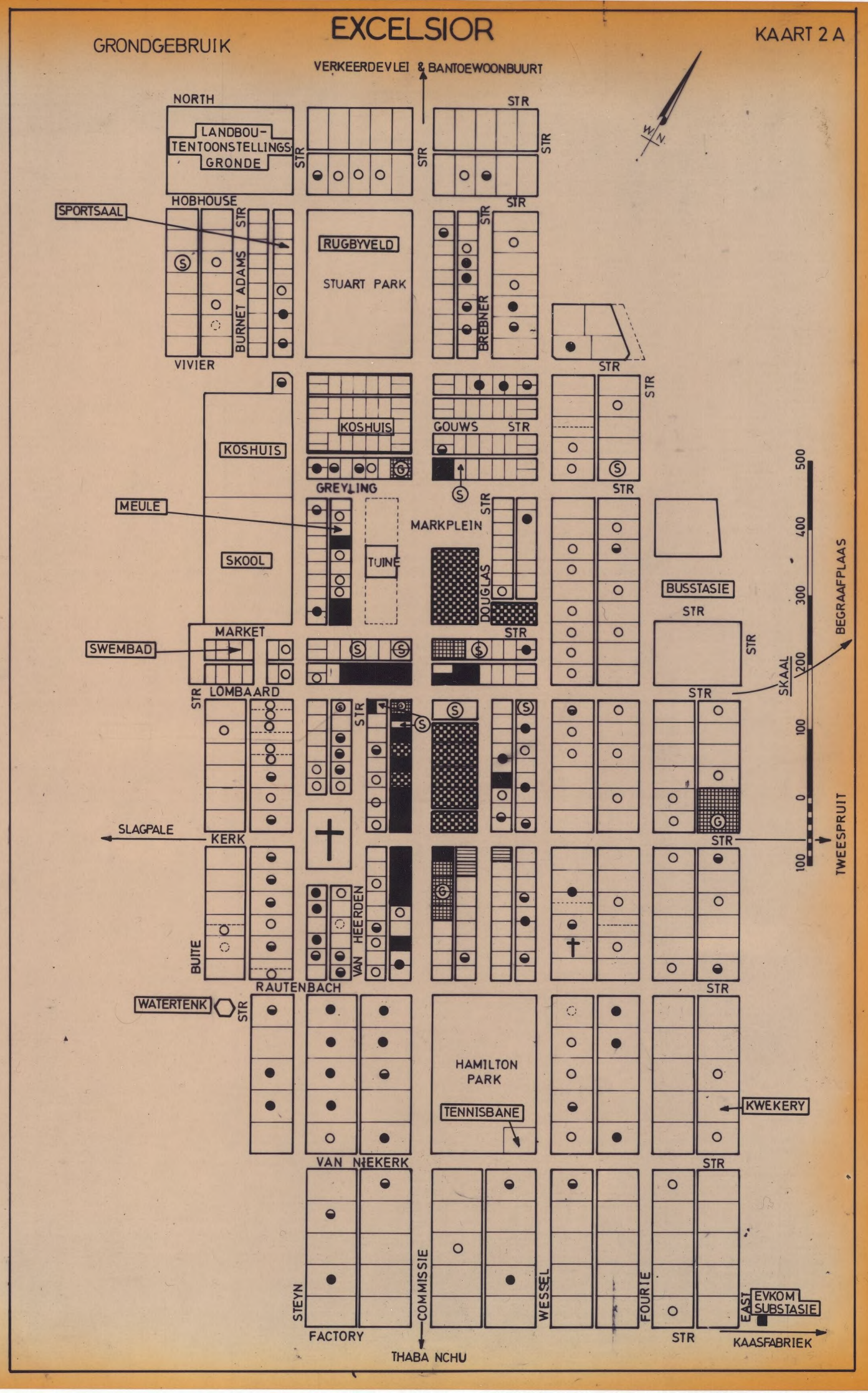
KAART 1 D



EXCELSIOR

GRONDGEBRUIK

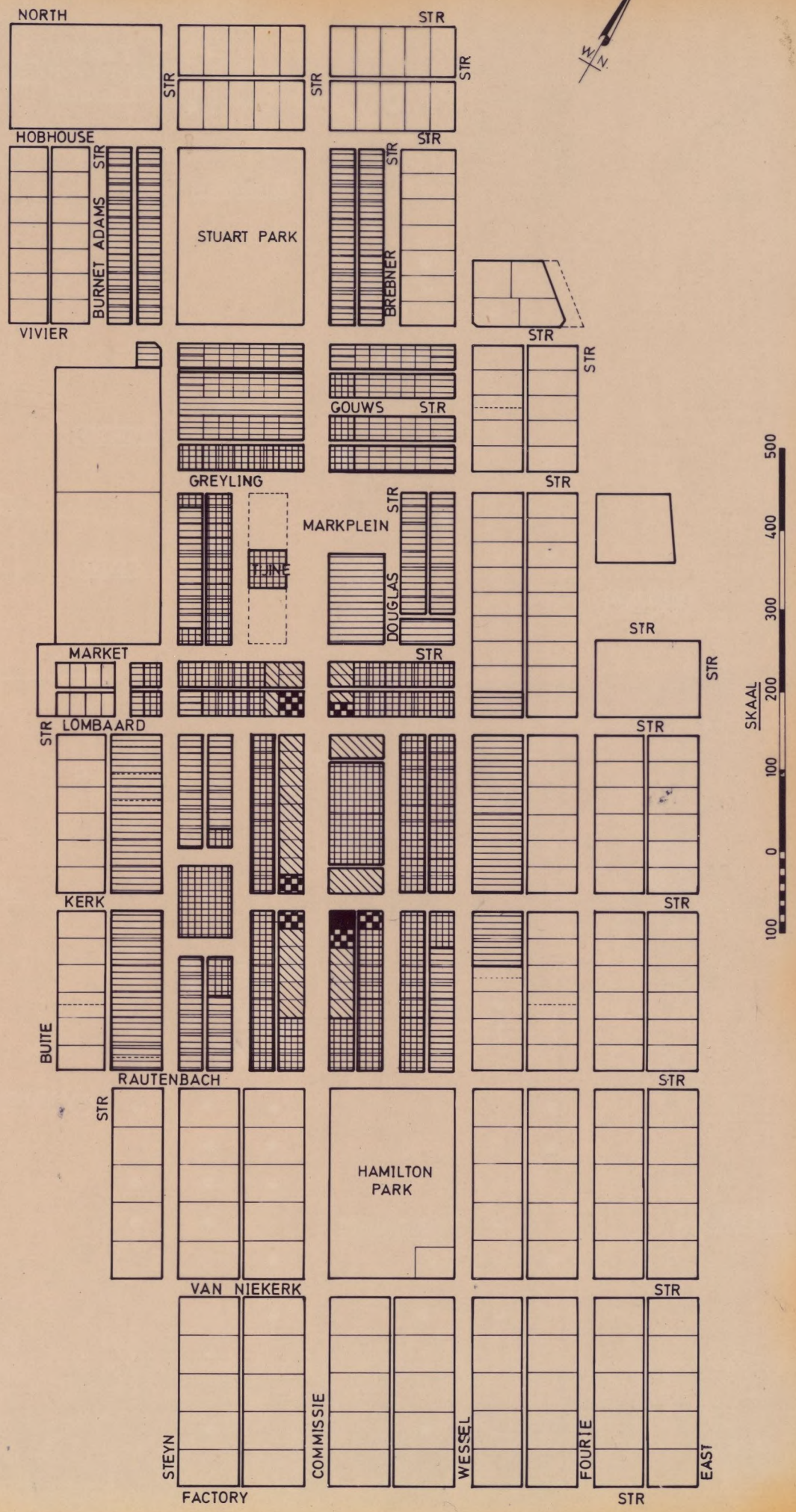
KAART 2 A



EXCELSIOR

KAART 2 B

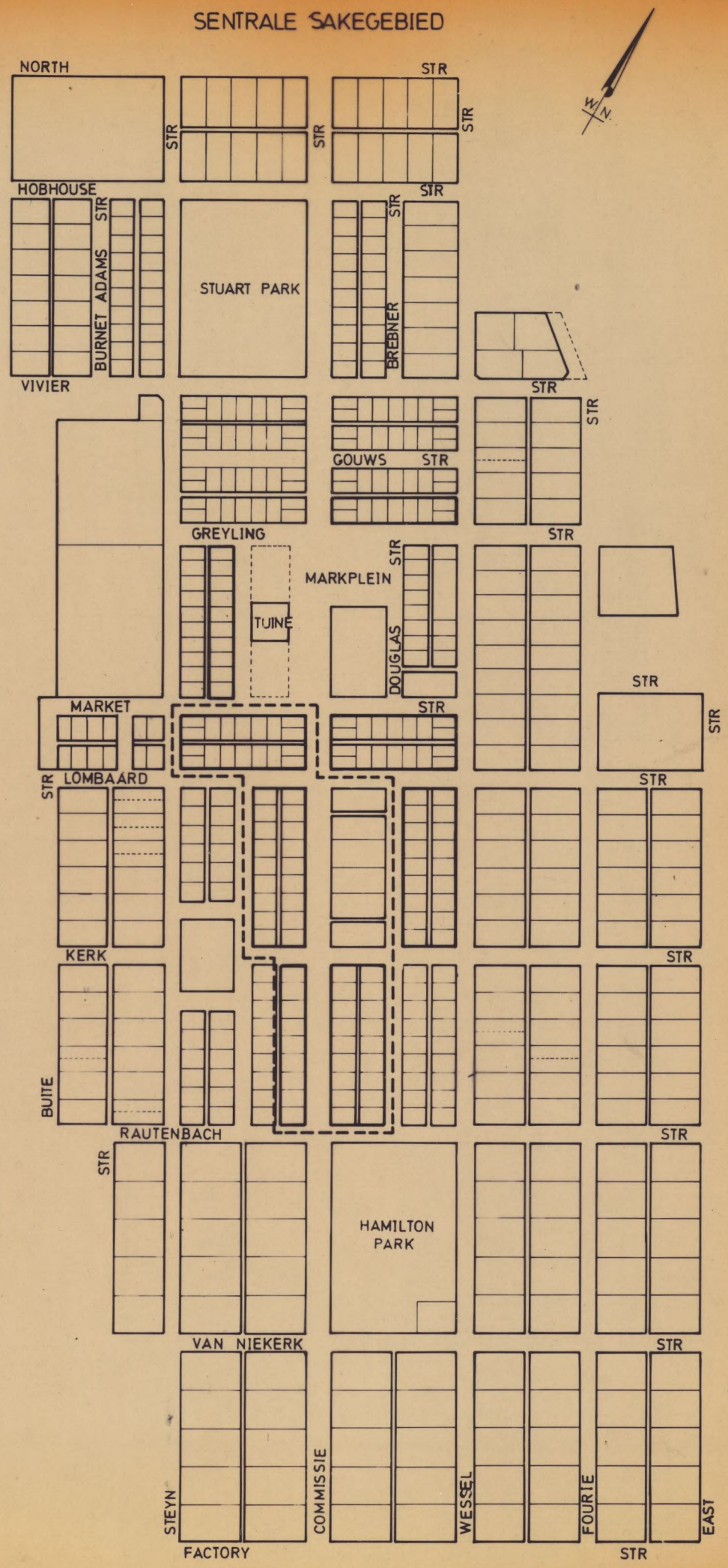
GRONDWAARDES



EXCELSIOR

KAART 2C

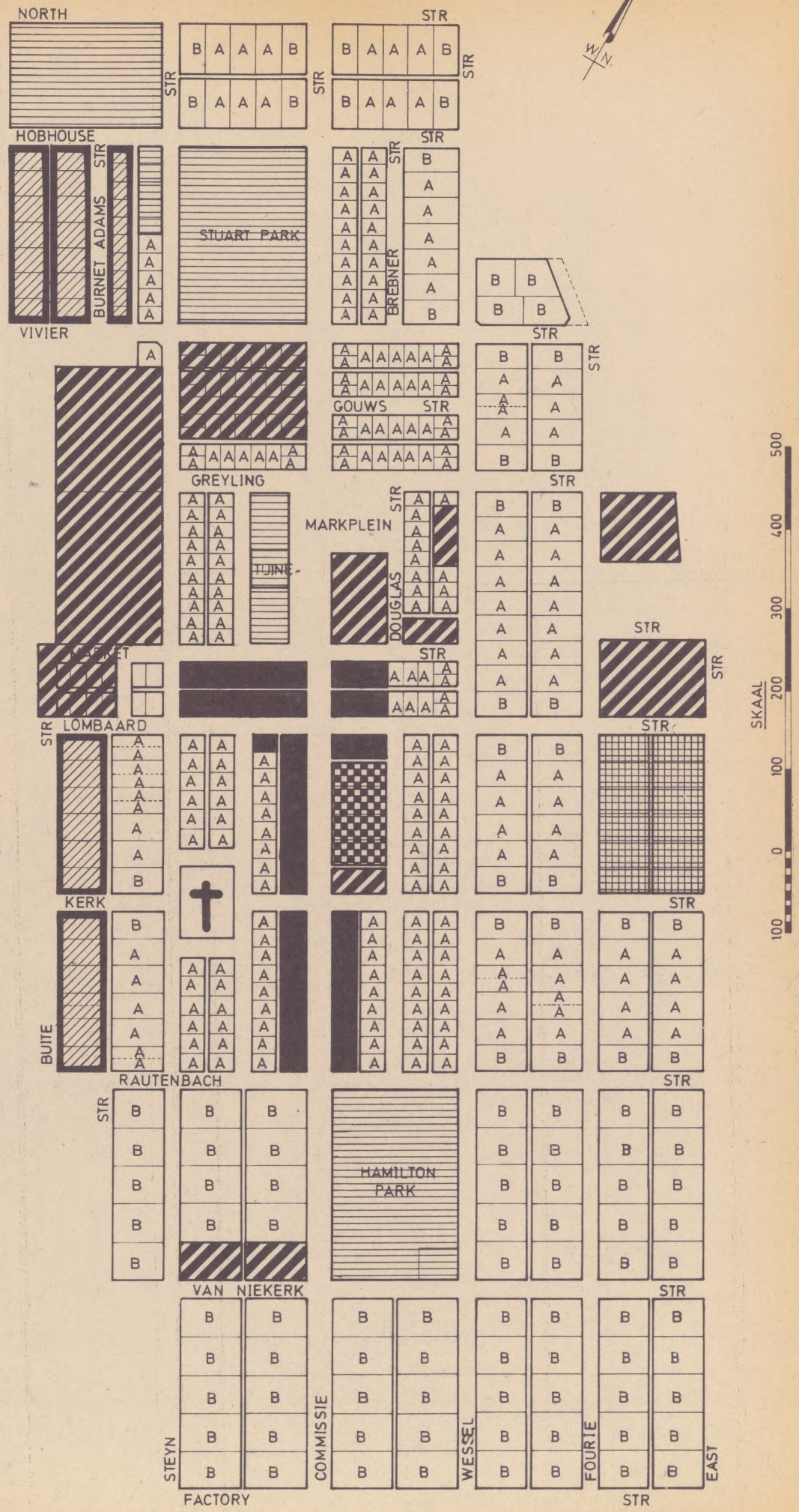
SENTRALE SAKEGEBIED



EXCELSIOR

KAART 2 D

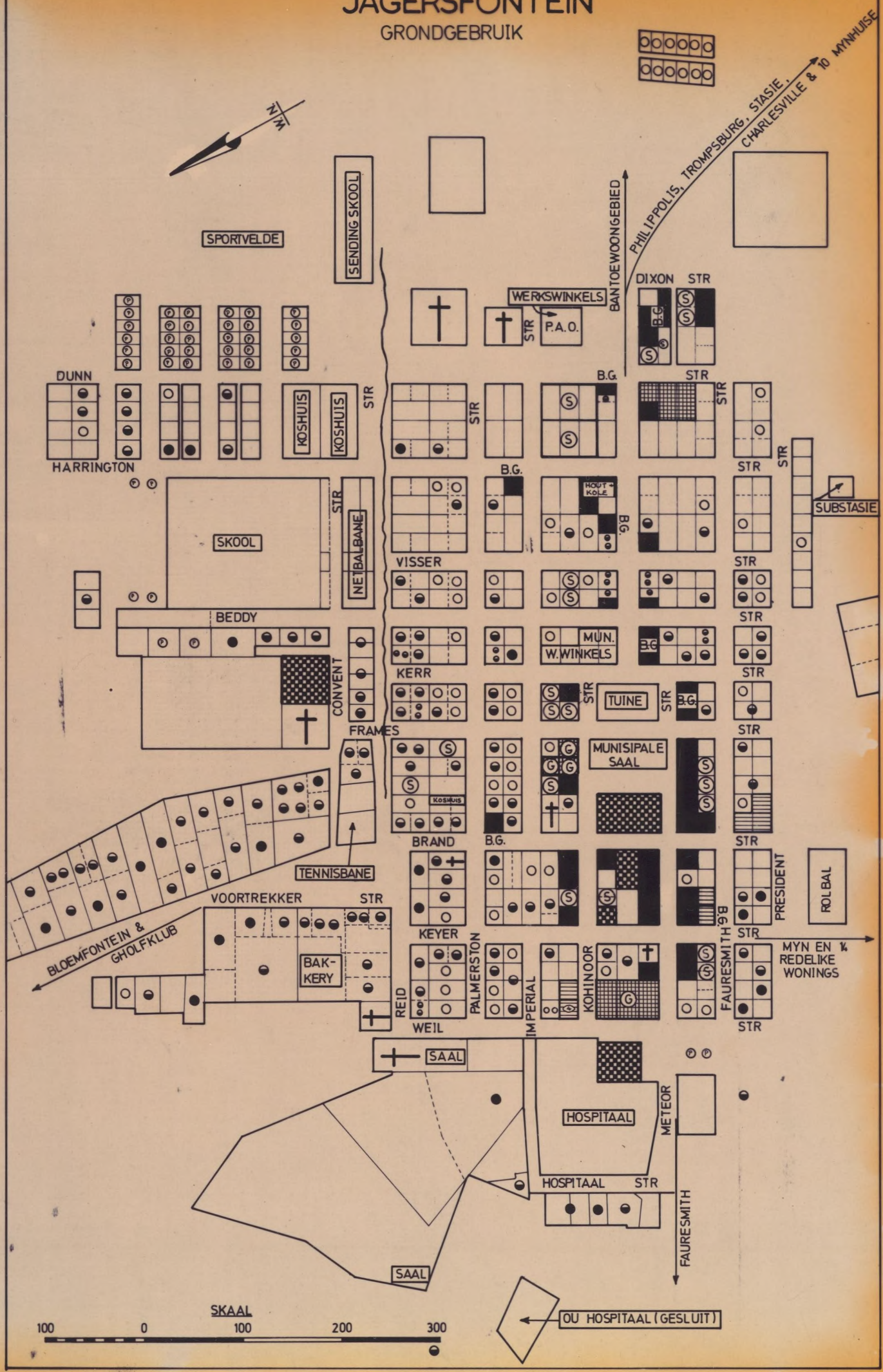
VOORGESTELDE RIGLYNPLAN



KAART 3 A

JAGERSFONTEIN

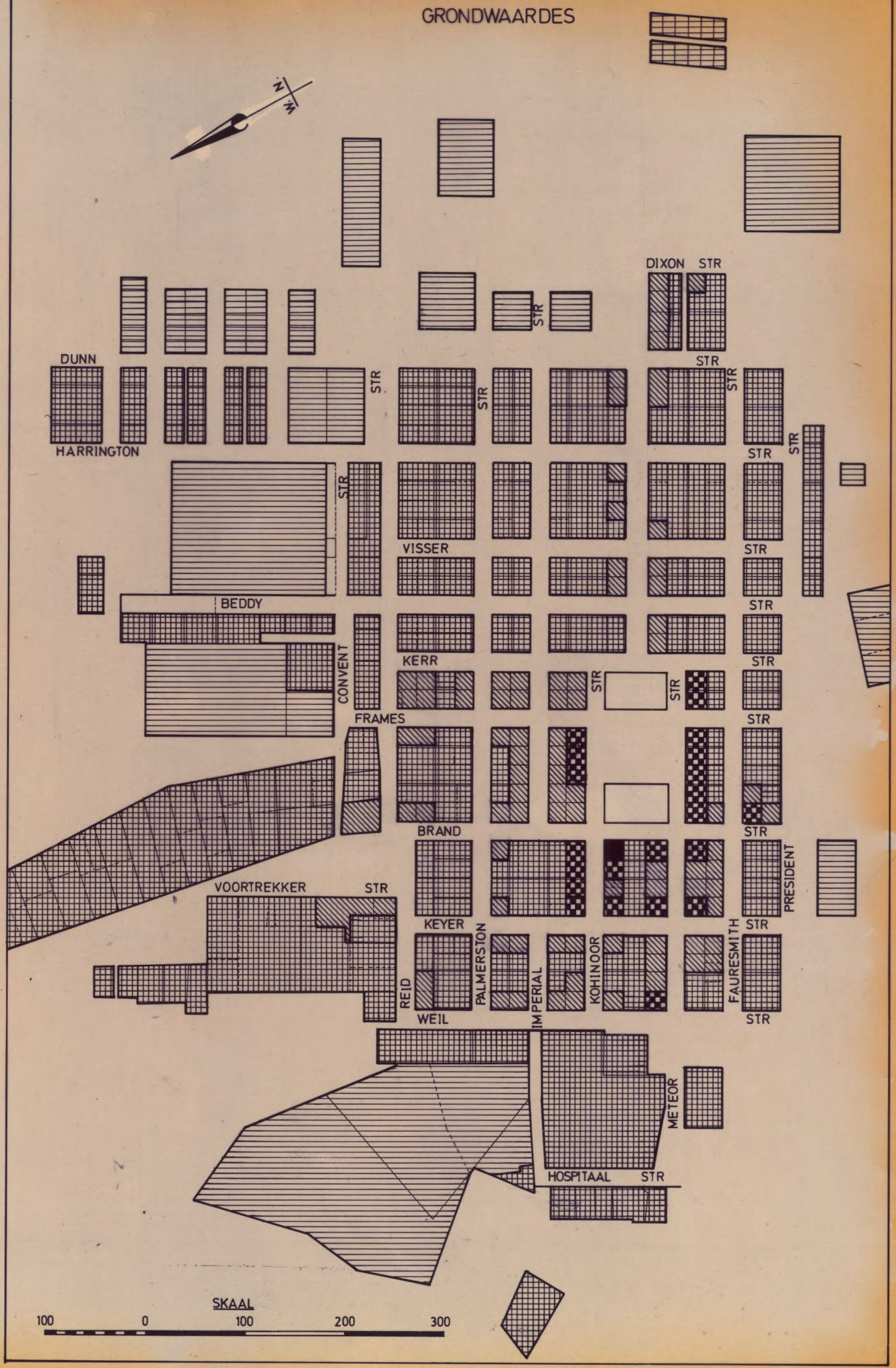
GRONDGEBRUIK



JAGERSFONTEIN

KAART 3 B

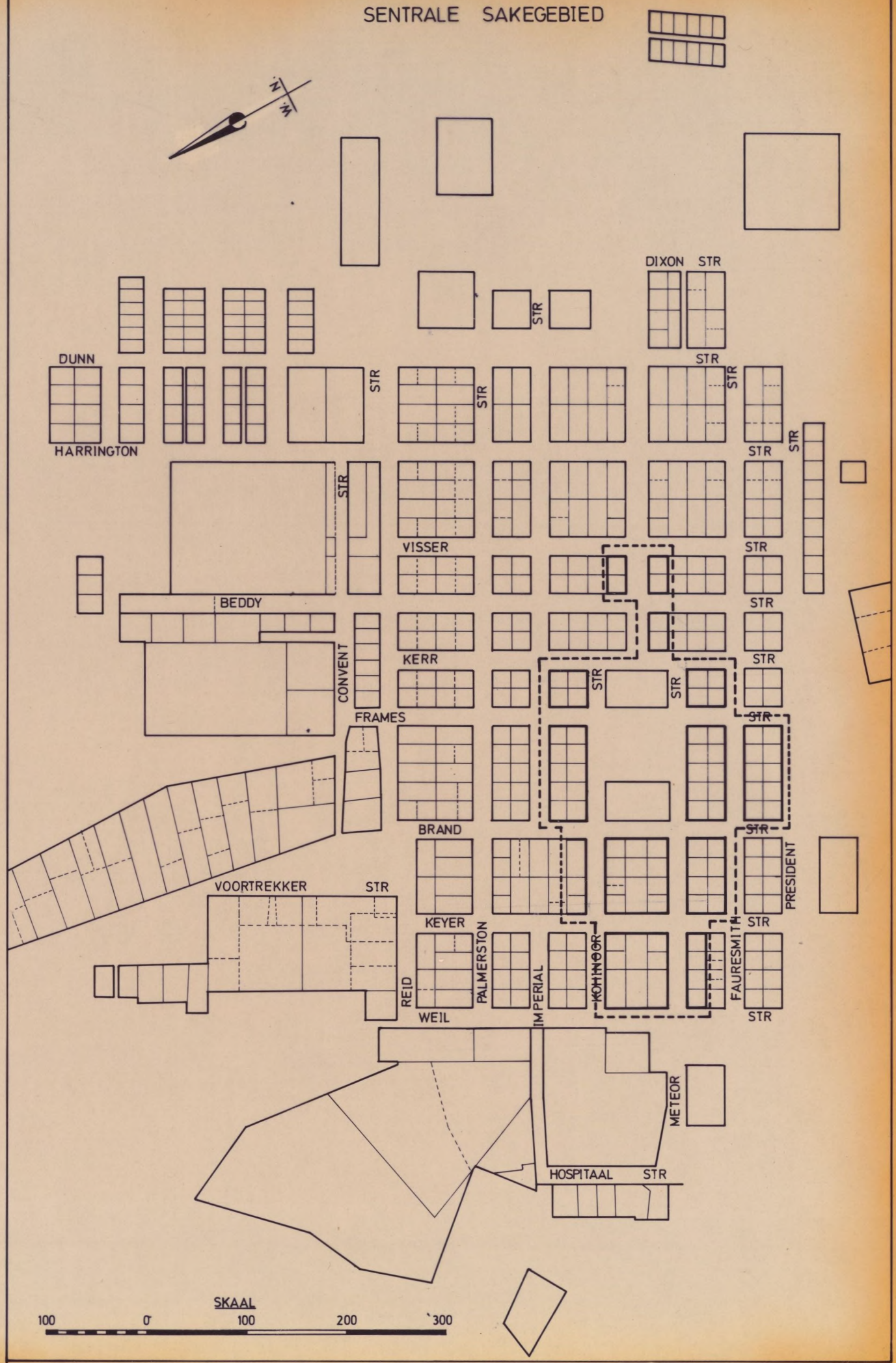
GRONDWAARDES



KAART 3 C

JAGERSFONTEIN

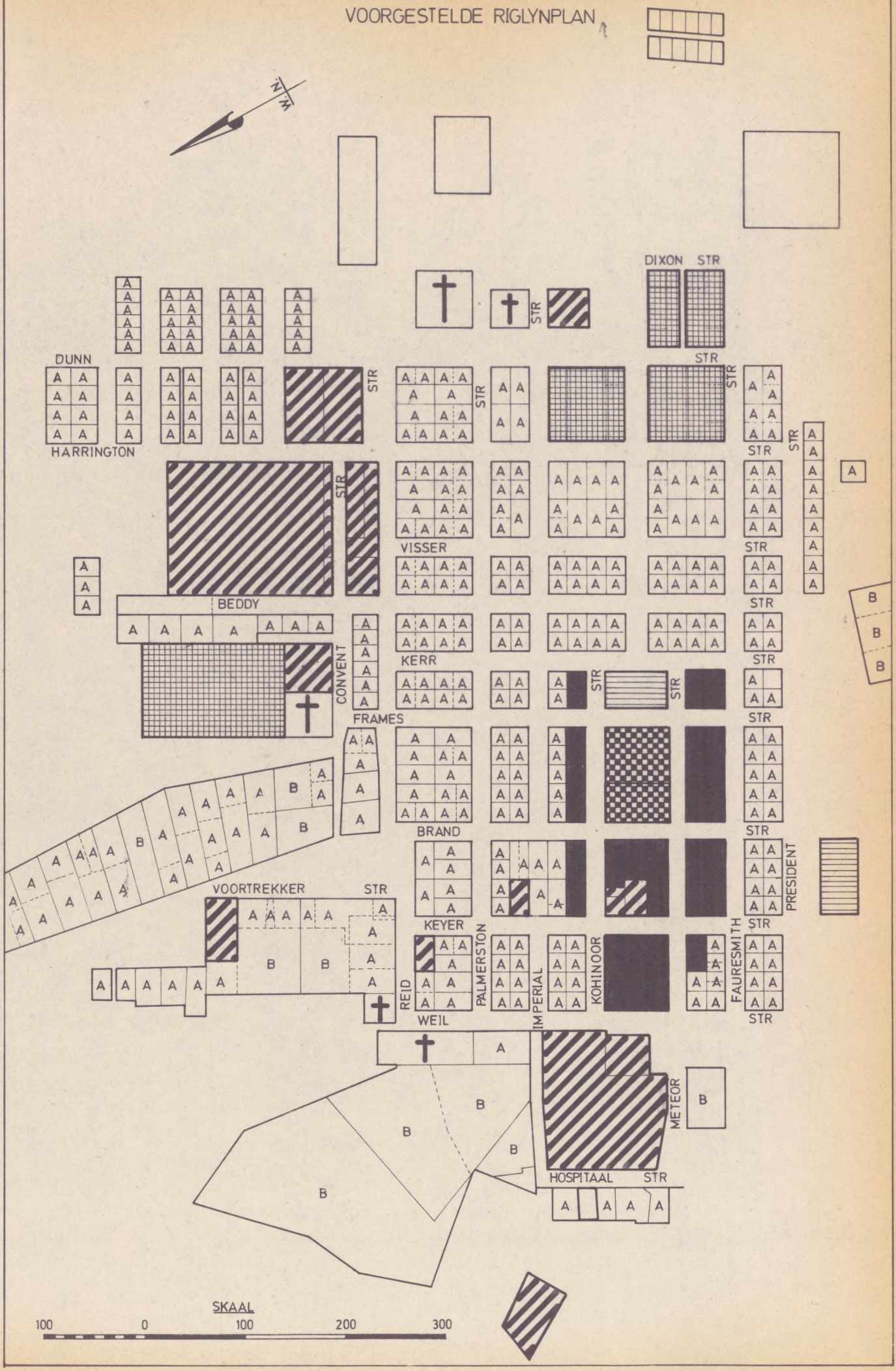
SENTRALE SAKEGEBIED



KAART 3D

JAGERSFONTEIN

VOORGESTELDE RIGLYNPLAN



PETRUSBURG

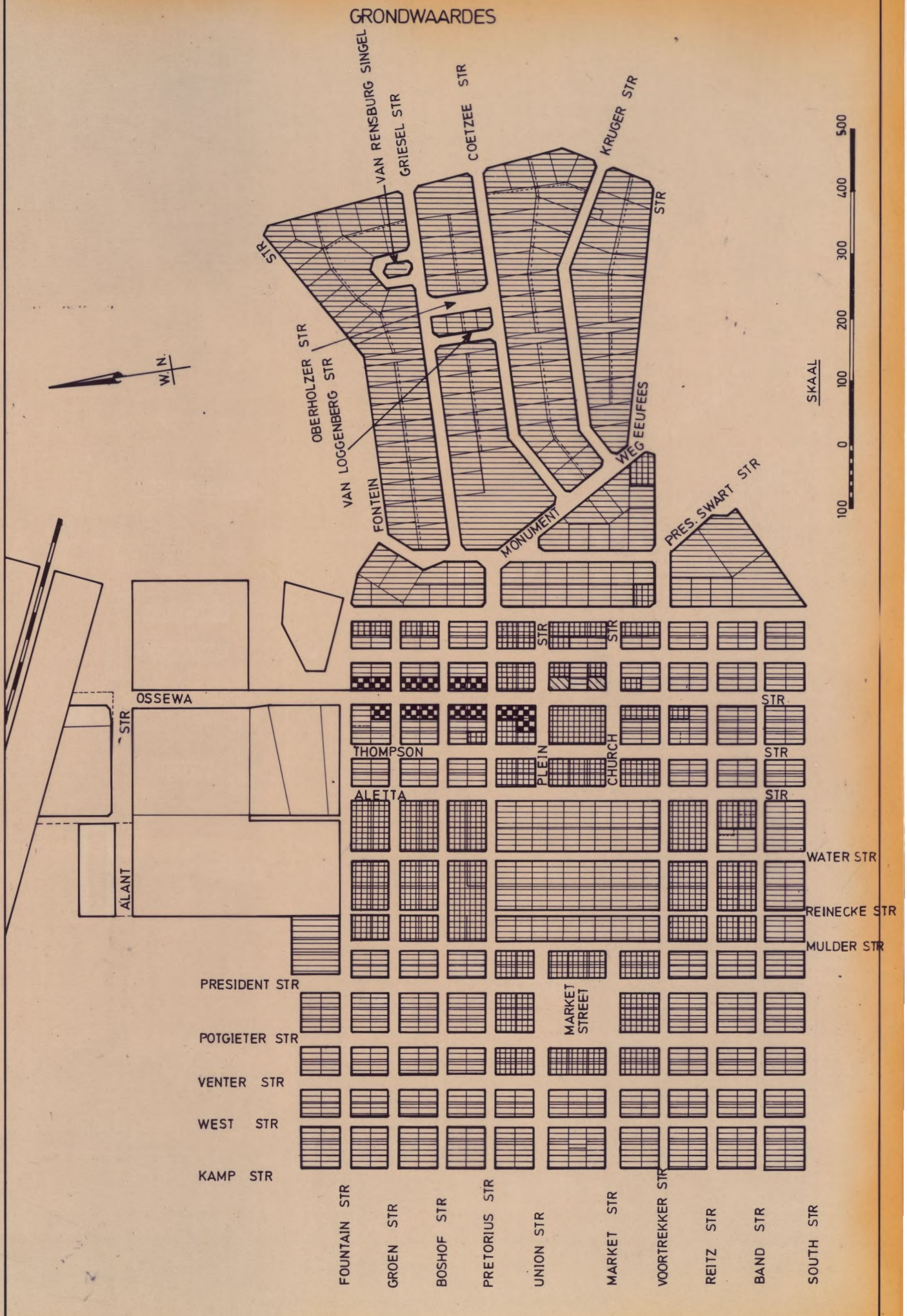
KAART 4A

GRONDGEBRUIK

PETRUSBURG

KAART 4 B

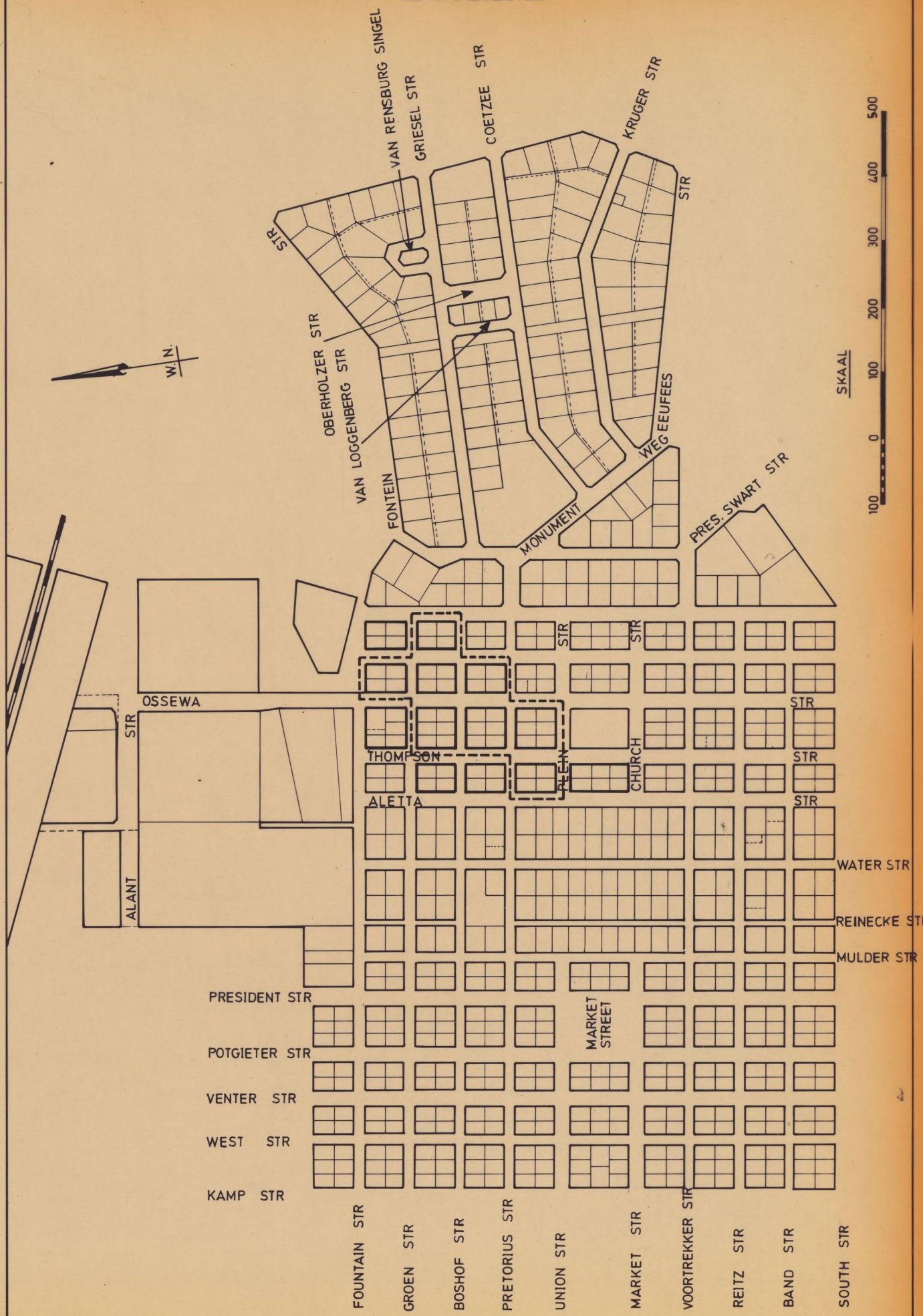
GRONDWAARDES



PETRUSBURG

KAART 4C

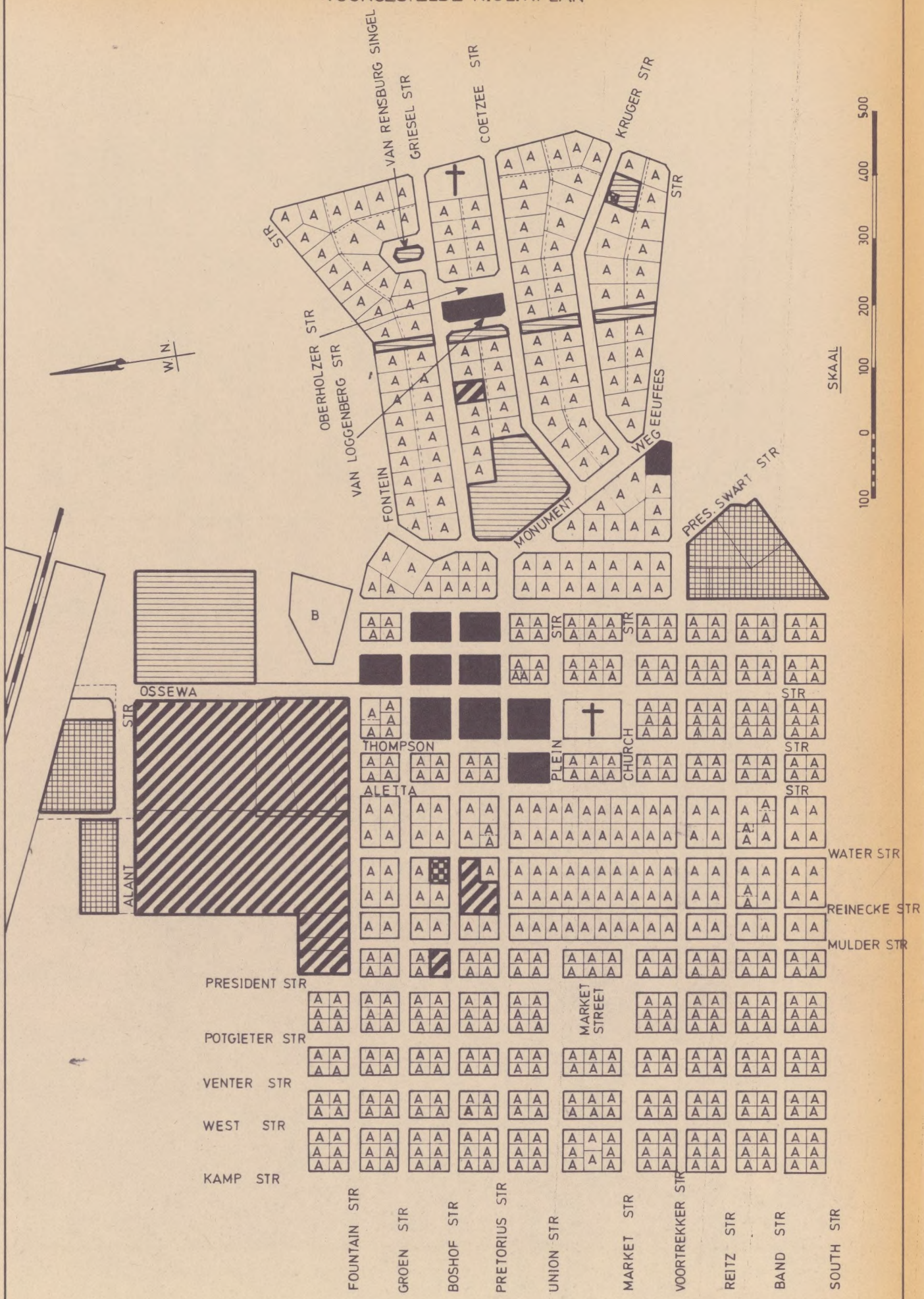
SENTRALE SAKEGEBIED

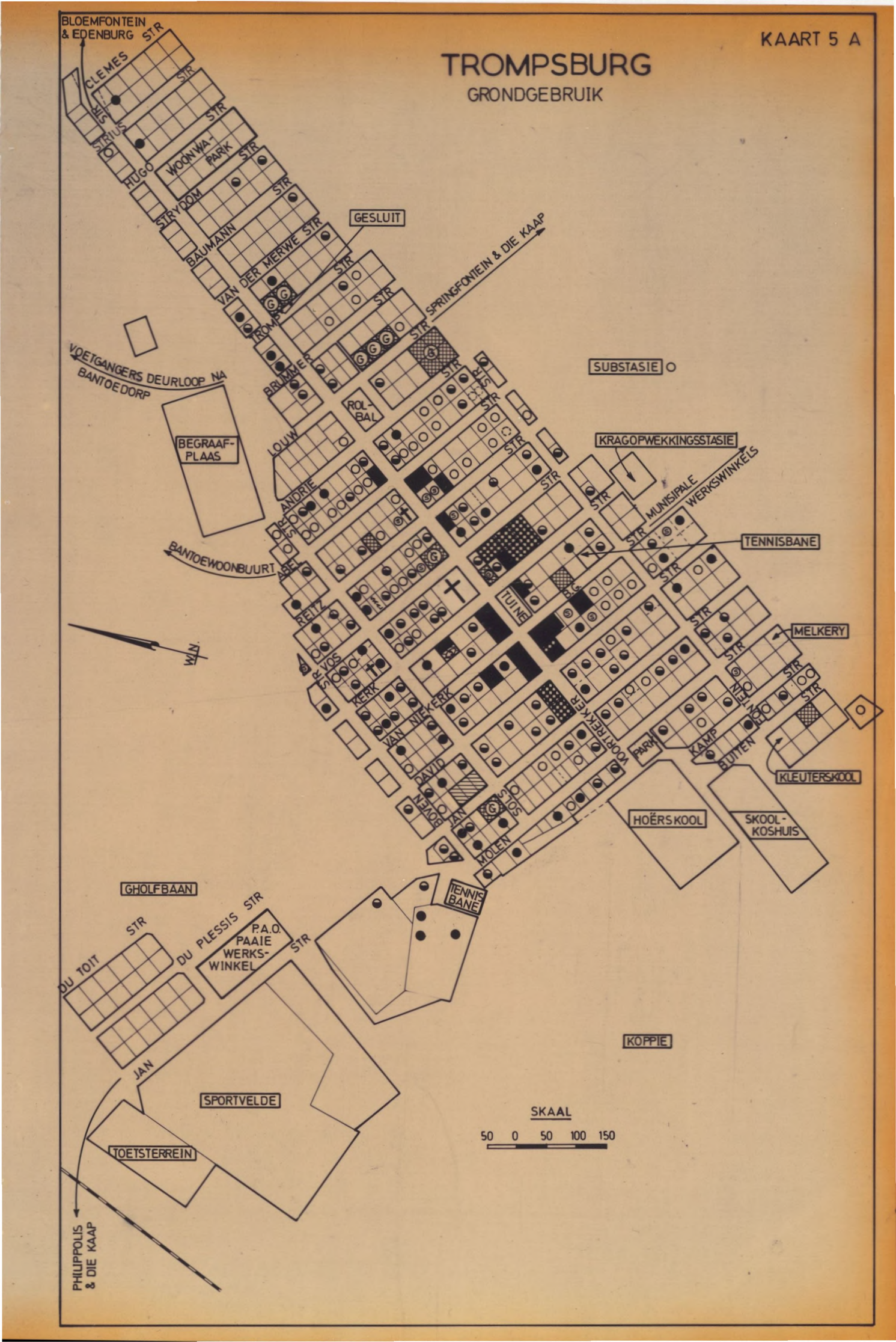


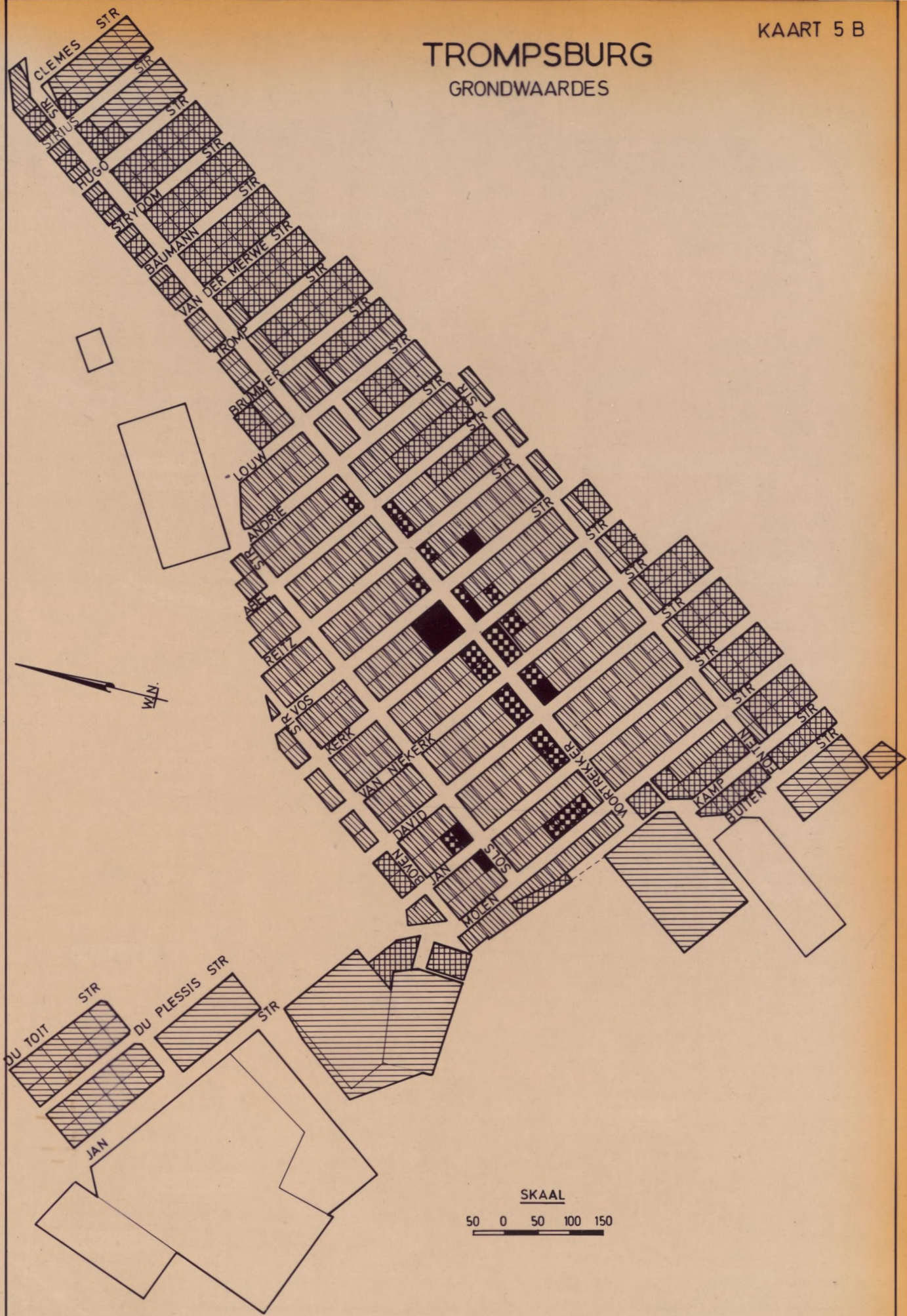
KAART 4 D

PETRUSBURG

VOORGESTELDE RIGLYNPLAN




KAART 5 A
TROMPSBURG
GRONDGEBRUIK
BLOEMFONTEIN & EDENBURG STR
CLEMES
SIRIUS
HUGO
WOONWA-PARK
STRYDOM
BAUMANN
VAN DER MERWE STR
TROMP
BRUMMER
GESLUIT
SPRINGFONTEIN & DIE KAAP
SUBSTASIE
VOETGANGERS DEURLOOP NA BANTOEDORP
BEGRAAF-PLAAS
ROL-BAL
LOUW
ANDRIE
ABEL
BANTOEWOONBUURT
KRAGOPWEKKINGSSTASIE
MUNISIPALE WERKSWINKELS
TENNISBANE
TUINE
REITZ
VOS
KERK
VAN NIEKERK
DAVID
JAN
MOLEN
WORTREKKERS
PARK
KAMP BUITEN
MELKERY
KLEUTERSKOOL
HOËRSKOOL
SKOOL-KOSHUIS
GHOLFBAAN
TENNIS BANE
DU TOIT
DU PLESSIS STR
P.A.O. PAAIE WERKS-WINKEL
KOPPIE
SPORTVELDE
TOETSTERREIN
PHILIPPOLIS & DIE KAAP
SKAAL
50 0 50 100 150

TROMPSBURG

GRONDWAARDES