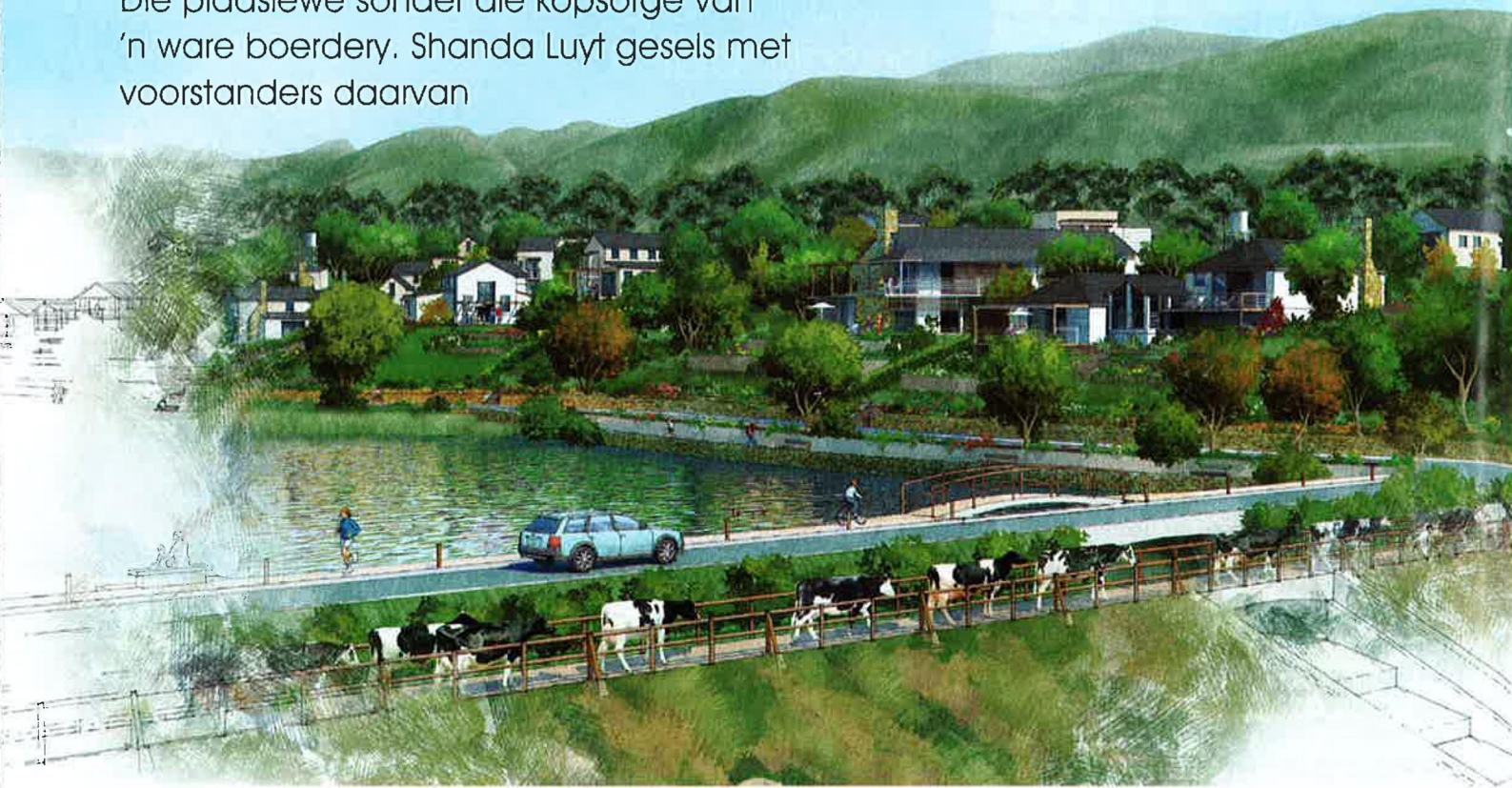


‘Ek droom van ‘n plaas ...’

Dis die nuwe mode in die eiendomsmark:
Die plaaslewe sonder die kopsorge van
‘n ware boerdery. Shanda Luyt gesels met
voorstanders daarvan



Terwyl jy teen ‘n slakkepas in die verkeer aankruie, maak jy ‘n oomblik jou oë toe en droom van ‘n stukkie grond waar jy net weer die natuur om jou kan voel, waar beeste rustig wei terwyl jy met jou perd oor die landskap ry. Jy hoor die rustige klank van ‘n kabbelende stroompie saam met voëlgesang.

Dan ruk ‘n harde getoeter agter jou jou uit jou dagdrome terug na die werklikheid van die snelweg, wat nie so snel is nie.

Jy is nou maar eenmaal nie ‘n boer nie. Dis immers hoekom jy in die verkeer sit op pad om jou brood en botter te verdien. Tog wonder jy bekommerd of jou kinders ooit sal weet dat melk eintlik van ‘n koei af kom. Jy wens jy kon hulle net so ‘n bietjie van jou kleintydjare op die plaas gee.

Dis hierdie droom wat eiendomsontwikkelaars deesdae aan Suid-Afrikaners verkoop: ‘n Lewe op ‘n plaas waar jou kinders kan sien hoe die koeie gemelk word of hul eie

groente kan gaan pluk, weg van die stad se lawaai, maar sonder ‘n boerdery se bekommernis oor oeste, droogte en harde werk. Sommige noem dit *agriburbia*, ander praat van ‘n agrilandgoed of plaasdorp.

Die nuwe konsep, wat landbouproduksie met behuisingontwikkelings integreer, is vinnig besig om die gewildheid van die tradisionele “gholflandgoed” verby te steek. Boonop het die Gautengse minister van landbou, Nandi Mayathula-Khoza, onlangs te kenne gegee dat ‘n agrilandgoedkonsep, wat behuising vir ‘n mengsel van inkomstegroepe verskaf – almal aan kommersiële plaasprojekte gekoppel – deel van hul beplanning vir Gauteng se toekoms is en beslis voorkeur bo die gholflandgoed sal geniet.

Plaasdorpe of agri-ontwikkelings kom in allerlei vorms, van behuisingontwikkelings op wild- of wynplase soos die Cape Points Vineyards-landgoed in Noordhoek en die Boschendal-wynplaas, tot melk- of beespla-

se met klein dorpie of die verbouing van organiese produkte op plekke soos Monaghan Farm buite Johannesburg.

Wat interessant is, is dat die konsep byna onafhanklik by verskillende ontwikkelaars regoor die land ontwikkel het.

Behoeftes aan ‘n stukkie grond

“Dis ‘n wêreldwye tendens dat mense ‘n plekkie weg van die gejaag van die stad in die platteland wil hê,” sê Cas Human van Highlands Farm Estate in die Drakensberge. Hy vertel hulle het aanvanklik op die idee van ‘n plaasdorp gekom nadat vele van hul vriende van Johannesburg gevra het of daar nie iewers vir hulle ‘n klein plasie is nie. Hulle het toe klein plasies begin bemark, maar vinnig agtergekom die mense wil nie kommersieel daar boer nie.

“As mense die stukkie grond koop, is dit aan die begin baie romanties. Hulle maak die huis reg en koop ‘n paar beeste om te begin

boer, maar ná so 'n paar jaar bel die ouens my en vra of ek nie die grond by hulle wil huur nie. Hulle wil eintlik net die huis hê en naweke hier kom perdry. Hulle soek dus die omgewing, maar nie die werk nie."

Cas en sy vrou het toe 'n klomp aangrensende plase in die hande gekry en besluit om dit as 'n plaasdorp te bemark waar die mense kan bly, maar die boerdery onafhanklik hanteer word. "Ons probeer dus aan die behoefte van mense voldoen wat graag 'n plaaslewenstyl wil hê, maar nie die moeite wil hê om voorbrande te maak, met windpompe te sukkel en met beeste te werk nie."

Hul uiteindelige doelwit is 'n selfonderhoudende plaasdorp, waar hulle basies al die voedsel op die plaas produseer, vertel Cas, met 'n sterk fokus op organiese boerdery. Nog 'n uitdaging waaraan hulle werk, is om selfversorgend te wees wat energiebehoefes betref.

Dr Chris Mulder van die argitek- en stedelike ontwerpfirmas, CMAI, werk tans aan 'n soortgelyke konsep in die Oos-Kaap, die Crossway Farm Village in die Van Stadensrivier-kloof naby Thornhill. Hy sê die belangstelling is ongelooflik. Die eiendomsontwikkeling op die 500 hektaar-plaas sal uit 'n dorpsentrum omring deur woonbuurte bestaan – as 't ware 'n minidorp.

Hy het self met die konsep vorendag gekom, vertel Chris. "Ons het die Thesen Island-ontwikkeling by Knysna met groot sukses gedoen. In daardie tyd het die hele polemiek rondom gholfbane begin ontstaan. Ek het gaan kyk wat hulle doen: Die ontwikkelaar bou 'n gholfbaan vir R10 miljoen en dan verdeel hy die koste onder die erwe wat hy verkoop. As dit klaar is, sê hy vir die inwoners: 'Hier is jul gholfbaan, ek wil hom nie meer hê nie.' Baie van die gholflandgoede kry swaar, want die heffings raak al hoër en die mense mor, want water is skaars.

"Toe dink ek: As iemand 'n gholfbaan kan weggee, hoekom dan nie 'n plaas nie? My gholflubhuis is dus nou 'n supermoderne melkstal, die klublede 500 Holstein-stoetkoeie wat geld inbring en nie vat nie en die gholfbaan is 130 hektaar organiese gras wat besproei word," spot hy.

'Mense bly in die ideale omgewing, terwyl ons kos genereer en die platteland help ontwikkel'

'n Natuurlike lewenswyse

Chris en Cas kan nie uitgepraat raak oor die voordele van die skema nie. "Mense bly in die ideale omgewing, terwyl ons kos genereer en die platteland help ontwikkel," sê Chris. "Daar is 'n groot behoefte om die platteland weer aan die gang te kry en te ontwikkel. Die Wes-Kaap het nie 'n plattelandse ontwikkelingsbeleid nie en die mense verarm op die platteland. Ek wil graag hê die konsep moet herlewing op die platteland teweegbring. Mense kan my konsep vat en dit gebruik, verbeter en uitbrei. Dit kan met skape, vrugte, wild en beeste werk."

Cas beaam dit. "Ek dink dit is 'n fantasiese konsep, want dit bring stedelinge met hul kultuur en vaardighede en natuurlik geld na die platteland en skep sô werkseleenthede, want daar vind bouery, en so meer plaas. Hulle lewer dus 'n bydrae tot die landelike omgewing en ons gee vir hulle 'n goedkoper, veiliger, lekkerder en gehaltelelewenswyse."

Hy reken dit is 'n veel beter opsie as 'n gholflandgoed. "'n Gholflandgoed is nooit in harmonie met die natuurlike omgewing nie. Dit gebruik te veel water en water is skaars in ons land. En is daar regtig soveel mense wat wil gholf speel? Hierdie konsep is 'n meer natuurlike lewenswyse."

Hoe werk agridorpe?

Daar is verskillende modelle, maar basies behels die meeste agridorpe dat die huiseienaars op die grond bly terwyl 'n onafhanklike party die boerdery hanteer en kommersieel boer.

Die party kan óf die grond by die huiseienaars huur óf die huiseienaars kan in die boerdery inkoop en huiseienaarsverenigings kan mense aanstel om die boerdery te hanteer. Die beginsel van 'n selfonderhoudende gemeenskap is dikwels sentraal.

Chris vertel by hulle word die plaas kontant betaal en aan die huiseienaarsvereniging oorhandig sodat daar nie skuld is nie. "Daar word ook vir die arbeiders voorsiening gemaak wat reeds sowat 10 tot 15 jaar op die plaas werk om aandele en huise te kry. Ons stel dan wetenskaplike boere aan, want daarsonder kan die plaas nie werk nie. Hulle kry 'n gedeelte van die plaas se opbrengs en die huiseienaars wat inkoop kry ook 'n deel, wat hul heffings subsidieer."

Chris vertel hy gee kopers 'n keuse of hulle in die boerdery wil inkoop of nie. "As hulle inkoop, kry hulle geld vir die verkoopte produkte, hul kinders kan die kalwers aanneem en name gee en hulle sien grootword

en die kinders kan selfs via internet na hul koei in die stal kyk!"

Cas, wat self boer, huur weer die grond by die huiseienaarsvereniging vir sy boerderydoeleindes. "Ons het ook nog ander grond om die plaas en dit vorm 'n eenheid."

Wie koop daar?

Sommige agri-ontwikkelings, soos die Fransche Hoek Estate op 'n wyn-en-laventel-plaas naby Franschhoek is duidelik op hoër inkomstegroepe gemik, met 'n beginprys van R4,75 miljoen vir 'n eiendom. Doug Gurr van Pam Golding vertel hierdie ontwikkeling trek hoofsaaklik buitelanders sowel as Johannesburgers, wat 'n wegbreekplek in die wynlande soek, maar sê hulle het ook goedkoper opsies in ander agri-ontwikkelings beskikbaar.

Chris vertel sy ontwikkeling trek belangstelling van 'n verskeidenheid mense, van afgetrede boere tot mense wat net 'n bietjie uit die stadslewe wil ontsnap. Hy beklemtoon dat hy nie die homogene gemeenskap soek wat tipies van 'n gholflandgoed is nie. Daarom word sowat 10-15% van die eenhede op die ontwikkeling vir eerste huiskopers met relatief kleiner inkomste beoog. "Ek soek oud en jonk, gegoed en minder gegoed, sodat dit 'n normale samelewing is."

Die ligging van die plaas bepaal wie getrek word. Chris het die plaas vir sy ontwikkeling doelbewus sô gekies dat dit slegs sowat 20 minute se ry van Port Elizabeth met die lughawe, hospitale, en so meer is, sodat mense maklik permanent daar kan woon. Dit is ook reg langs Woodridge College, 'n privaat skool.

Hulle is sowat 300 km van Bloemfontein, Johannesburg en Durban geleë, vertel Cas, en daarom is die meeste van hul kopers mense wat in die stede bly en naweke daar wil kom ontspan. Sowat 30% van hul kopers het aangedui dat hulle permanent daar wil kom bly. Baie van die kopers is Afrikaners wat hul wortels in die platteland het, maar daar is ook Engelse kopers en swart sakemanne.

Almal het egter een ding gemeen: Hulle soek die vars geur van plaaslug, die vryheid van die vlaktes en droom daarvan om baas van hul eie plaas te wees ... V.