

MOTIVERINGSVERSLAG: AANSOEK OM HERSONERING EN ONDERVERDELING: ERF 2839 GROOT BRAKRIVIER

1. AGTERGROND

'n Aansoek vir die hersonering van Erf 2839 Groot Brakrivier na 'n Onderverdelingsgebied en die onderverdeling van die Onderverdelingsgebied in 55 Residensiële Sone I erwe, I Residensiële sone II erf, 'n privaat oopruimte, 'n privaat straat en openbare strate is op 8 Februarie 2008 deur die Mosselbaai Munisipaliteit goedgekeur. 'n Afskrif van die goedkeuring is hierby as **Bylaag "A"** aangeheg. Die goedkeuring is op 7 Mei 2012 vir 'n verdere twee jaar tot 5 November 2014 verleng. 'n Skrywe ter bevestiging van die feit dat die goedkeuring vir 'n verdere twee verleng is, is hierby as **Bylaag "B"** aangeheg. Die goedkeuring is egter nooit geïmplementeer nie en het intussen verval. Die eienaars het wel die eiendom opgemeet en 'n Algemene Plan is vir die ontwikkeling goedgekeur. Die goedgekeurde Algemene Plan is hierby as **Bylaag "C"** aangeheg.

Omgewingsmagtiging vir die voorgestelde ontwikkeling is op 5 November 2007 uitgereik. Die Omgewingsmagtiging is hierby as **Bylaag "D"** aangeheg. Die Omgewingsmagtiging is op 7 November 2016 verleng tot 5 November 2017. Die verlengde Omgewingsmagtiging is hierby as **Bylaag "E"** aangeheg. Die Omgewingsmagtiging het intussen ook verval.

Hey Innovations (Pty) Ltd Registrasienommer 2005/023627/07 ("Ontwikkelaar") het Erf 2839 Groot Brakrivier aangekoop met die doel om 'n sekuriteitskompleks bestaande uit woonhuise en groepshuise, gerig op die middel inkomste groep, op die eiendom te ontwikkel. Die Ontwikkelaar gaan egter nie self die erwe ontwikkel nie. Die groepbehuising erwe sal aan ontwikkelaars beskikbaar gestel word terwyl die enkelwone erwe uit die hand verkoop sal word. Daar sal egter ontwikkelingsriglyne vir alle erwe opgestel word wat op 'n latere stadium aan die Mosselbaai Munisipaliteit voorgelê sal word vir goedkeuring. Die ontwikkeling sal as Melkbos Seefront Ontwikkeling bekend staan.

2. AANSOEK

- Aansoek word in terme van Artikel 15 (2)(a) van die Verordening op Grondgebruikbeplanning vir Mosselbaai Munisipaliteit, 2015 gedoen vir die hersonering van Erf 2839 Mosselbaai vanaf Onbepaald na 'n Onderverdelingsgebied bestaande uit Enkel Residensiële Sone I erwe (± 3.28 hektaar), Algemene Residensiële Sone I erwe (± 1.42 hektaar), 'n Sakesone III erf (0.31 hektaar), Oopruimtesone II erwe (± 4.12 hektaar), 'n Vervoersone III erf (Privaat straat) (± 1.44 hektaar) en 'n Vervoersone II erf (Publieke straat) (±3.24 hektaar) soos uiteengesit in Tabel 1 op die onderverdelingsplan wat hierby as **Bylaag "F"** aangeheg is.
- Aansoek word in terme van Artikel 15 (2)(d) van die Verordening op Grondgebruikbeplanning vir Mosselbaai Munisipaliteit, 2015 gedoen vir die onderverdeling van die Onderverdelingsgebied in die volgende erwe soos aangetoon op die onderverdelingsplan wat hierby as **Bylaag "F"** aangeheg is:
 - 62 Enkel Residensiële Sone I erwe (Gedeeltes 2 tot 9, 19, 20, 33, 34, 43, 44, 63 tot 110);
 - 47 Algemene Residensiële Sone I erwe (Gedeeltes 10 tot 18, 21 tot 32, 35 tot 42 en 55 tot 62);
 - 1 Sakesone III erf (Gedeelte 1);
 - 3 Oopruimtesone II erwe (Gedeeltes 111 tot 113);
 - 1 Vervoersone II (Publieke straat) erf (Gedeelte 114); en
 - 1 Vervoersone III (Privaat straat) erf (Gedeelte 115).

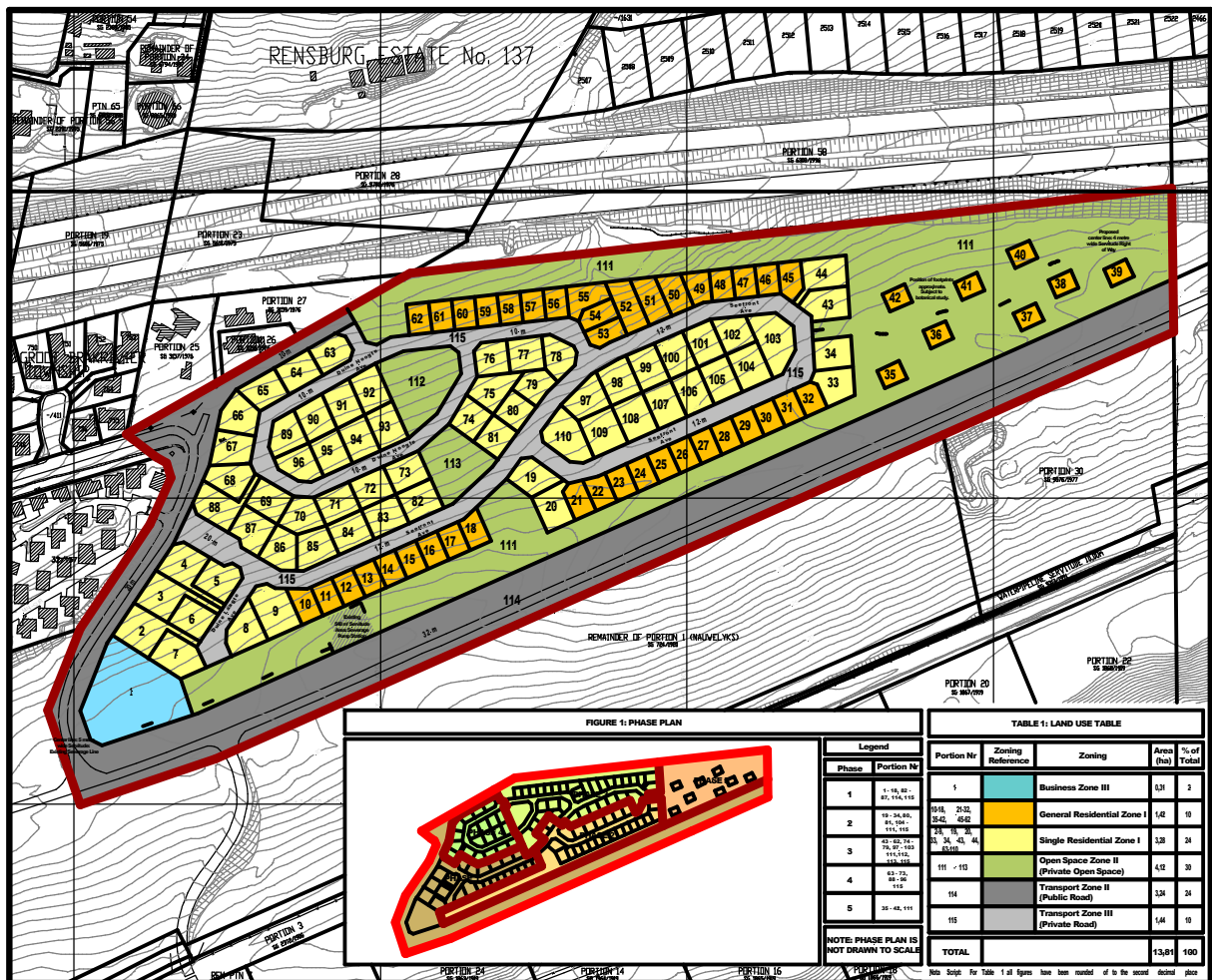
Die aansoekvorm om hersonering en onderverdeling vir die bogenoemde aansoeke is hierby as **Bylaag "G"** aangeheg.

3. ONTWIKKELINGSVOORSTEL

3.1 Inleiding

Dit word bevestig dat die Ontwikkelaar aansoek doen vir die regte soos uiteengesit in hierdie aansoek. Die voorneme van die Ontwikkelaar word vervolgens in meer detail in die onderstaande paragrawe uiteengesit.

Erf 2839 Groot Brakrivier sal in vyf hoof grondgebruike onderverdeel word soos aangetoon op die onderstaande onderverdelingsplan wat ook hierby as **Bylaag "F"** aangeheg is.



Die vyf voorgestelde hoof grondgebruike is as volg:

- 62 Enkel Residensiële Sone I erwe (Gedeeltes 2 tot 9, 19, 20, 33, 34, 43, 44, 63 tot 110);
- 47 Algemene Residensiële Sone I erwe (Gedeeltes 10 tot 18, 21 tot 32, 35 tot 42 en 55 tot 62);
- 1 Sakesone III erf (Gedeelte 1);
- 3 Oopruimtesone II erwe (Gedeeltes 111 tot 113);
- 1 Vervoersone II (Publieke straat) erf (Gedeelte 114); en
- 1 Vervoersone III (Privaat straat) erf (Gedeelte 115).

Die verskillende hoof grondgebruike sal vervolgens verder toegelig word.

3.2 Enkel Residensiële Sone I erwe (Gedeeltes 2 tot 9, 19, 20, 33, 34, 43, 44, 63 tot 110)

Die voorgestelde ontwikkeling maak vir 62 Enkel Residensiële Sone I erwe voorsiening. Die gedeelte van die eiendom wat vir die doeleindes ontwikkel gaan word beskik oor 'n oppervlakte van ongeveer 3.28 hektaar. Dit beteken dus dat die 62 Enkel Residensiële Sone I erwe oor 'n gemiddelde grootte van ongeveer 530m² sal beskik en dat die gedeelte van die ontwikkeling oor 'n digtheid van ongeveer 19 eenhede per hektaar sal beskik. Die erwe is sodanig geplaas dat die erwe noord/suid front. Die afmetings en grootte van die erwe is verder sodanig dat die erwe met gemak woonhuise vir die middel inkomste groepe kan akkommodeer.

Dit is die voorneme van die ontwikkelaar om die Enkel Residensiële Sone I erwe as vakante erwe te vervreem.

Gedeeltes 63 tot 66 sal vervreem word onderworpe aan 'n spesifieke voorwaarde wat bepaal dat die hoogte van enige ontwikkeling op die gedeeltes tot grondvlak alleenlik beperk word.

3.3 Algemene Residensiële Sone I erwe (Gedeeltes 10 tot 18, 21 tot 32, 35 tot 42 en 55 tot 62)

Die voorgestelde ontwikkeling maak vir 47 individuele Algemene Residensiële Sone II erwe (Gedeeltes 10 tot 18, 21 tot 32, 35 tot 42 en 55 tot 62) voorsiening. Die 47 Algemene Residensiële Sone II erwe beskik oor 'n gesamentlike oppervlakte van ongeveer 1.42 hektaar. Dit beteken dus dat die Algemene Residensiële Sone II erwe oor 'n gemiddelde grootte van ongeveer 255m² sal beskik. Die gedeelte van die ontwikkeling sal oor 'n digtheid van ongeveer 33 eenhede per hektaar beskik.

3.4 Sakesone III erf (Gedeelte 1)

Die voorgestelde ontwikkeling maak vir 'n Sakesone III (Gedeelte 1) voorsiening. Dit is die voorneme van die Ontwikkelaar om 'n buurtsentrum wat op die direkte omgewing gerig is op

die gedeelte op te rig. Die Sakesone III erf sal oor 'n oppervlakte van ongeveer 3 100m² beskik en ontwikkel word met 'n buurtsentrum wat se oppervlakte tot 'n maksimum 930m² beperk sal word soos in die aangehegde verkeersimpakstudie voorgeskryf. Toegang tot die buurtsentrum sal ook geskied ooreenkomstig die riglyne soos in die aangehegde verkeersimpakstudie voorgeskryf.

3.5 Vervoersone III erf (Privaat straat) (Gedeelte 115)

Alle strate binne die ontwikkeling sal as privaat strate geregistreer word. Slegs die een toegang tot die ontwikkeling word vanuit Fynbosstraat voorgestel en geen toegang sal vanuit Hoofpad 344 (R102) tot die ontwikkeling voorsien word. Alle woonerwe en die groepbehuisingerwe sal via interne 10 meter en 12 meter privaat strate wat op 'n enkele punt met Fynbosstraat verbind is toegang verkry. Die toegang tot die ontwikkeling is in lyn met die bestaande toegang tot die St Ellen ontwikkeling wat ten weste van Fynboslaan geleë is.

'n Gekontroleerde toegangbeheerstruktuur sal by die aansluiting van die privaat straat by Fynbosstraat opgerig word van waar verkeer wat in en uit die ontwikkeling beweeg gekontroleer en beheer sal word. Dit is belangrik om daarop te wys dat die erf sodanig geleë is dat daar nie 'n behoefte aan 'n deurpad deur hierdie erf na enige aanliggende eiendom bestaan nie. Die ontwikkeling van die erf as 'n geslote sekuriteitsontwikkeling gaan dus nie toegang tot enige ander aanliggende eiendom beperk nie. Daar is vir genoegsame ruimte vir 'n gekontroleerde toegangbeheerstruktuur, vanwaar toegang beheer tot die ontwikkeling toegepas sal word, binne die aansluitingspunt van die privaat straat by Fynbosstraat voorsiening gemaak.

Die privaat strate en toegangbeheerstruktuur sal nadat dit ontwikkel is, aan die Melkbos Seefront Ontwikkeling Huiseienaarsvereniging oorgedra word, wat daarna bestuurs- en onderhoudsverantwoordelik van die privaat strate en die toegangbeheerstruktuur sal aanvaar.

3.6 Oopruimtesone II erwe (Gedeeltes 111 tot 113)

In terme van die voorstel word daar 3 Oopruimte Sone II erwe (Gedeeltes 111 tot 113) binne die ontwikkeling voorsien. Die drie oopruimte erwe beskik oor 'n gesamentlike oppervlakte van ongeveer 4.12 hektaar. In terme van die ontwikkelingsvoorstel word daar in totaal 109

wooneenhede beplan wat neerkom op 'n oopruimte ratio van ongeveer 378m² eksterne oopruimte per wooneenheid.

Die natuurlike plantegroei wat op die drie gedeeltes voorkom sal behou word en enige indringer plantegroei wat op die gedeeltes voorkom sal verwyder word sodat slegs uit inheemse plantegroei uiteindelik op die privaat oopruimtes aangetref word.

Die privaat oopruimtes binne die ontwikkeling sal aan die Melkbos Seefront Ontwikkeling Huseienaarsvereniging oorgedra word wat daarna bestuurs- en onderhoudsverantwoordelik vir die drie privaat oopruimtes sal aanvaar.

3.7 Vervoersone II erf (Publieke straat) (Gedeelte 114)

Soos vanuit die onderverdelingsplan blyk wat hierby as **Bylaag "F"** aangeheg is vorm Hoofpad 344 (R102) en Fynboslaan deel van Erf 2839 Groot Brakrivier. Aangesien Hoofpad 344 (R102) en Fynboslaan nie deel van die ontwikkeling gaan vorm nie, word dit van die eiendom afgesny.

3.8 Sekuriteit

Die ontwikkeling word as 'n sekuriteitskompleks beplan. Die volgende sekuriteitsmaatreëls gaan deur die ontwikkelaar geïmplementeer word:

- Die ontwikkeling sal met 'n permanente sekuriteitsheining omhein word soos goedgekeur deur die Munisipaliteit van Mosselbaai.
- 'n Gekontroleerde toegangbeheerstruktuur sal by die ingang tot die aftreeoord opgerig word.

'n Bemande nooduitgang word langs Gedeelte 63 voorgestel wat ook tydens die konstruksie fase as toegang vir konstruksie voertuie sal dien.

Die Melkbos Seefront Ontwikkeling Huseienaarsvereniging sal bestuursverantwoordelik vir die sekuriteitsdiens aanvaar.

3.9 Voorgestelde Huiseienaarsvereniging Konstitusie

Die voorgestelde konstitusie van die Melkbos Seefront Ontwikkeling Huiseienaarsvereniging is hierby as **Bylaag "H"** aangeheg.

3.10 Argitektoniese riglyne

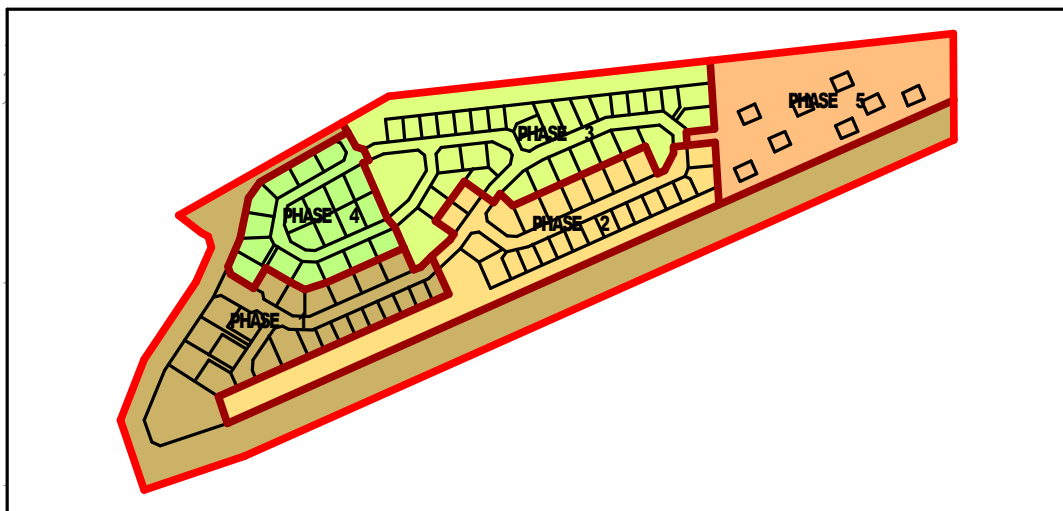
Argitektoniese riglyne waaraan die voorgestelde ontwikkeling moet voldoen sal opgestel word en op 'n latere stadium aan die Mosselbaai Munisipaliteit voorgelê word vir goedkeuring.

3.11 Straatname

Voorgestelde straatname vir alle strate binne die ontwikkeling is op die onderverdelingsplan wat hierby as **Bylaag "F"** aangeheg is, aangetoon.

4. FASERING VAN ONTWIKKELINGSVOORSTEL

As gevolg van die grootte en omvang van die ontwikkeling word dit voorsien dat die ontwikkeling op Erf 2839 Groot Brakrivier nie as 'n enkele fase ontwikkel sal word nie. Vyf fases word voorgestel. Die 5 fases word op die onderstaande Faseplan asook die onderverdelingsplan wat hierby as **Bylaag "F"** aangeheg is, aangetoon.



Die 5 fases wat voorgestel word is as volg:

- ⇒ Fase 1: Gedeeltes 1 tot 18, 82 tot 87, 114 en 115.
- ⇒ Fase 2: Gedeeltes 19 tot 34, 80, 81, 104 tot 111 en 115.
- ⇒ Fase 3: Gedeeltes 43 tot 62, 74 tot 79, 97 tot 103, 111, 112, 113 en 115
- ⇒ Fases 4: Gedeeltes 63 tot 73, 88 tot 96 en 115.
- ⇒ Fase 5: 35 tot 42 en 111.

Die volgende tydskaal word aan die ontwikkeling van die vyf fases gekoppel:

- ⇒ Fase 1: Datum van goedkeuring plus 15 maande.
- ⇒ Fase 2: 15 tot 30 maande
- ⇒ Fase 3: 30 tot 42 maande
- ⇒ Fases 4: 42 tot 54 maande
- ⇒ Fase 5: 54 maande plus

Die munisipaliteit word versoek om die goedkeuringsvoorwaardes wat in terme van Artikel 66 van die Verordening op Grondgebruikbeplanning vir Mosselbaai Munisipaliteit, 2015 neergelê word sodanig te bewoord dat dit toestemming verleen dat die ontwikkeling en die voorsiening van dienste, per fase, soos voorgestel mag geskied.

5. VOORAF KONSULTASIE PROSES

'n Vooraf aansoek proses is gedurende Desember 2016 geloods waarby die ontwikkeling van die erf aan die Munisipaliteit van Mosselbaai voorgelê is. Sedertdien is verskeie gesprekke met amptenare van die Munisipaliteit van Mosselbaai gevoer insake die ontwikkeling van die erf vir residensiële doeleindes. Geen negatiewe kommentaar is vanaf die Munisipaliteit van Mosselbaai ten opsigte van die voorgestelde ontwikkeling ontvang nie.

6. EIENAARSKAP

6.1 Beskrywing van die eiendom

Die erf wat die onderwerp van die aansoek vorm staan as Erf 2839 Groot Brakrivier bekend.

6.2 Geregistreerde eienaar

Erf 2839 Groot Brakrivier is in die naam van Hey Innovations (Pty) Ltd Registrasienommer 2005/023627/07 geregistreer.

6.3 Titellakte

Die titellakte van Erf 2839 Groot Brakrivier is hierby as **Bylaag “I”** aangeheg.

6.4 Volmag

’n Volmag waarby Jan Vrolijk Town Planner/Stadsbeplanner deur Kenneth Robert Maloney in sy hoedanigheid as direkteur van Hey Innovations (Pty) Ltd Registrasienommer 2005/023627/07 aangestel word om die aansoeke, waarna in punt 2 van hierdie Motiveringsverslag verwys word, te hanteer en alle relevante dokumente te onderteken is hierby as **Bylaag “J”** aangeheg.

6.5 Verbandhouer se toestemming

Daar is nie ’n verband oor die erf geregistreer nie.

7. ALGEMENE INLIGTING RAKENDE ERF 2839 GROOT BRAKRIVIER

7.1 Ligging

Erf 2839 Groot Brakrivier is noord van Hoofpad 344 (R102), oos van Fynbosstraat (St Ellin ontwikkeling) en suid van die N2 Nasionale pad en wes van Groot Brakrivier geleë. Die ligging van die erf word op die plan wat hierby as **Bylaag “K”** aangeheg is aangetoon.

7.2 Bestaande grondgebruike

Erf 2839 Groot Brakrivier is vakant en word tans vir geen doel aangewend nie.

7.3 Oppervlakte

Erf 2839 Groot Brakrivier beskik oor 'n oppervlakte van 13.8099 hektaar.

7.4 Huidige sonering

Ingevolge die Mosselbaai Munisipaliteit: Geïntegreerde Soneringskema Verordening, 2018 is 'n Landbousone I sonering aan Erf 2839 Groot Brakrivier toegeken alhoewel die eiendom vroeër in terme van die Skemaregulasies wat ingevolge Artikel 8 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ord 15 van 1985) gemaak is en by Provinsiale Kennisgewing 1048 van 5 Desember 1988 afgekondig is, Onbepaald gesoneer was. Onduidelikheid bestaan dus ten opsigte wat die korrekte sonering van die erf is.

Die feit dat 'n aansoek vir die hersonering van Erf 2839 Groot Brakrivier op 8 Februarie 2008 deur die Mosselbaai Munisipaliteit vanaf Onbepaald na 'n Onderverdelingsgebied goedgekeur is dui daarop dat die erf inderwaarheid Onbepaald gesoneer is en nie Landbousone I nie. Geen aansoek vir wysiging van die sonering is ooit ingedien of goedgekeur nie.

Vir die doeleindes van die aansoek word daar dus aanvaar dat Erf 2839 Groot Brakrivier inderwaarheid Onbepaald gesoneer is en dat die Landbousone I sonering foutiewelik aan die erf toegeken is.

7.5 Landmeter Generaal Diagram

'n Landmeter Generaal Diagram van Erf 2839 Groot Brakrivier is hierby as **Bylaag "L"** aangeheg.

7.6 Serwitute

Daar is 'n riool pyplyn en 'n riool pompstasie serwituut oor Erf 2839 Groot Brakrivier geregistreer. Landmeter Generaal diagramme van die twee serwitute is hierby as **Bylaag "M"**

aangeheg. Beide die servitute word in die uitleg geakkommodeer soos aangetoon op die onderverdelingsplan wat hierby as **Bylaag "F"** aangeheg is.

8. EKONOMIESE IMPAK VAN ONTWIKKELINGSVOORSTEL

Die konstruksie koste vir die voorgestelde ontwikkeling sal ongeveer R 220 miljoen beloop en daar word voorsien dat ongeveer 250 persone tydens die konstruksiefase indiens geneem gaan word. Die werksgeleenthede gaan aan plaaslike inwoners beskikbaar gestel word en gaan hoofsaaklik op die persone met konstruksie en bou agtergrond konsentreer. Alle boumateriaal gaan verder plaaslike aangekoop word.

Uit die aard van die tipe ontwikkeling wat voorgestel word gaan daar ook heelwat ander permanente en deeltydse werksgeleenthede geskep word en in die opsig word daar verwys onder andere na huishulpe, tuinwerkers, ensovoorts verwys.

Soos duidelik vanuit bogenoemde afgelei kan word hou die voorgestelde ontwikkeling direkte ekonomiese voordele vir Mosselbaai en sy omgewing in en sal die nie goedkeuring van hierdie ontwikkelingsaansoek beslis daartoe aanleiding gee dat 'n ontwikkelingsgeleentheid wat ekonomiese voordele vir die gemeenskap inhou, verlore sal gaan.

Ontwikkeling van die aard en omvang wat voorgestel word het tot gevolg dat addisionele eiendomme geskep word wat vanuit 'n eiendomsbelasting en dienste oogpunt verhoogde inkomste vir die munisipaliteit impliseer. In die huidige ekonomiese situasie waarin munisipaliteite verkeer is dit belangrik dat 'n munisipaliteit voortdurend poog om sy belastingbasis en inkomste basis te verbreed. Daar is geen goedkoper en meer effektiewe manier om die belastingbasis te verbreed as om hierdie tipe aansoeke, wat geen uitgawes vir die munisipaliteit tot gevolg het nie en wat ook nie negatief op omliggende omgewing impakteer nie, goed te keur.

Die opinie word derhalwe gehuldig dat die ontwikkeling 'n belangrike bydrae kan lewer tot die uitbouing en groei van Mosselbaai.

9. WENSLIKHEID VAN AANSOEK OM HERSONERING EN ONDERVERDELING VAN ERF 2839 GROOT BRAKRIVIER

9.1 Inleiding

Die begrip “wenslikheid” in die konteks van grondgebruikbeplanning kan gedefinieer word as die mate van aanvaarbaarheid van die grondgebruik(e) op die betrokke grondeenheid. Die ontwikkelingsvoorstel sal vervolgens aan die hand van die volgende aspekte bespreek word:

- Fisiese eienskappe van die eiendom.
- Digtheid wat in terme van die Onderverdelingsgebied voorgestel word.
- Die hoof grondgebruik wat voorgestel word.
- Wenslikheid van die voorgestelde sonering en grondgebruik.
- Fasering wat voorgestel word.
- Versoenbaarheid van voorstel met bestaande beplanningsdokumentasie, struktuurplanne, wetgewing en beleide.
- Versoenbaarheid van voorstel met die karakter van die omgewing waarbinne dit geleë is.
- Toegange en toeganklikheid.
- Die impak van die voorstel op die beskikbaarheid van dienste.

Daar sal in die volgende paragrafe aangetoon word dat die voorstel wel as wenslik geag word.

9.2 Fisiese eienskappe van die eiendom

9.2.1 Topografie

Erf 2839 Groot Brakrivier beskik oor 'n egalige afwaartse helling in 'n suidelike rigting. Die erf beskik vanaf die hoogste punt wat langs die N2 Nasionale Pad en die laagste punt langs Hoofpad 344 (R102) oor 'n val van ongeveer 20 meter wat op 'n helling van ongeveer 1:10 neerkom. Die uitlegplan toon die kontoere van die erf. Die helling is dus binne aanvaarde norme.

9.2.2 Bodemtoestande

Weinig inligting is rakende die grondtoestande wat op die erf voorkom bekend. Geen opvullings kom egter op die erf voor nie en die bodemstoestand is dus natuurlik en stabiel.

Grondtoetse sal egter wel gedoen word alvorens daar met enige konstruksiewerk op die erf 'n aanvang geneem sal word ten einde te verseker dat die grondtoestande verstaan en in ag geneem word in die ontwerp en konstruksiefase van die ontwikkeling.

9.2.3 Plantegroei

As deel van die omgewingsproses is 'n Botaniese ondersoek onderneem. Die Status Quo Botanical Assessment verslag is hierby as **Bylaag "N"** aangeheg. In terme van die verslag word sekere voorstelle gemaak rakende die area op die erf wat vir ontwikkeling geogmerk kan word. Die ontwikkelaar het kennis geneem van die aanbevelings is sover moontlik in ag geneem by die opstel van die uitlegplan.

9.2.4 Dreineringspatroon

Soos reeds uitgewys beskik die gedeelte oor 'n afwaartse helling in 'n suidelike rigting. Dreinerings geskied dus natuurlik in die rigting.

9.2.5 Vloedlyn

Die gedeelte front nie aan enige rivier nie en is dus nie onderhewig aan enige vloedlyne nie.

9.2.6 Samevattend

Vanuit 'n fisiese terreingesteldheid oogpunt is daar geen rede waarom die aansoek nie ondersteun kan word nie.

9.3 Hoof grondgebruike wat voorgestel word

In terme van die ontwikkelings voorstel word die volgende hoof grondgebruike voorgestel:

- Enkelwoon erwe
- Groepbehuising
- Privaat oopruimte
- Privaat strate
- Openbare strate

Die detail wat met elk van die grondgebruike gevisualiseer word is reeds in punt 3 hierbo bespreek en gaan nie weer herhaal word nie.

9.4 Digtheid wat in terme van die Onderverdelingsgebied voorgestel word

In terme van die ontwikkelingsvoorstel word 62 Enkel Residensiële Sone I erwe en 47 Algemene Residensiële Sone I erwe voorgestel, dus in totaal 109 wooneenhede. Die gedeelte van die eiendom wat vir woondoeleindes aangewend gaan word beskik oor 'n oppervlakte van 4.7 hektaar. Op grond van hierdie oppervlakte alleen sal die ontwikkeling oor 'n gemiddelde digtheid van 23.19 wooneenhede per hektaar beskik.

Indien die totale oppervlakte van die eiendom as basis vir die bepaling van die digtheid gebruik word beskik die ontwikkeling oor 'n digtheid van ongeveer 7.89 wooneenhede per hektaar. Die mening word egter gehuldig dat dit nie 'n realistiese aanduiding verskaf van die digtheid wat voorgestel word nie. Indien die twee publieke strate wat afgestaan moet word, naamlik Fynboslaan, Hoofpad 344 (R102) asook die groot hoeveelheid privaat oopruimte wat geskep staan te word buite rekening gelaat word sal die ontwikkelingsvoorstel oor 'n gemiddelde digtheid van ongeveer 17.7 wooneenhede per hektaar beskik wat na mening 'n meer realistiese digtheid weerspieël.

9.5 Versoenbaarheid van voorstel met bestaande beplanningsdokumentasie en beleide

9.5.1 Inleiding

Verskeie beplanningsdokumente is op hierdie aansoek van toepassing en die wenslikheid/versoenbaarheid van die ontwikkelingsvoorstelle ten opsigte van elk van hierdie dokumente sal vervolgens bespreek word.

9.5.2 “Spatial Planning and Land Use Management Act, 2013 (Act 16 of 2013) (SPLUMA)”

Artikel 7 van die “Spatial Planning and Land Use Management Act, 2013 (Act 16 of 2013)” lys 5 ontwikkelingsbeginsels op grond waarvan enige ontwikkelingsaansoek ge-evalueer moet word. Die beginsels waarna verwys word is as volg:

- Ruimtelike geregtigheid
- Ruimtelike volhoubaarheid
- Ruimtelike doeltreffendheid
- Ruimtelike veerkragtigheid
- Goeie administrasie

Verskillende ontwikkelingsbeginsels word onder elk van die punte geïdentifiseer waaraan 'n aansoek ge-evalueer moet word. Die voorgestelde aansoek om hersonering en onderverdeling van Erf 2839 Groot Brakrivier gaan vervolgens aan elk van die beginsels ge-evalueer word.

Ruimtelike geregtigheid		
Kriteria	Nakoming	Beplanningsimplikasies
Ruimtelike en ander ontwikkelingswanbalanse uit die verlede moet reggestel word deur verbeterde toegang tot en gebruik van grond.	Word aan voldoen.	Onontwikkelde grond gaan by wyse van hierdie aansoek gediens en in residensiële erwe onderverdeel word. Die ontwikkeling wat deur middel van hierdie aansoek voorgestel word se teikenmark is die middel inkomste groepe.
Ruimtelike ontwikkelingsraamwerke en beleid by alle regeringsfere moet die insluiting van persone en gebiede wat voorheen uitgesluit was	Word aan voldoen.	Die Mosselbaai Munisipaliteit het 'n Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk vir die Groter Mosselbaai Munisipale gebied opgestel en goedgekeur wat ontwikkelingsvoorstelle insluit wat

<p>aanspreek, met klem op informele nedersettings, voormalige tuislande en gebiede wat gekenmerk word deur wydverspreide armoede en ontneming.</p>		<p>gerig is op die verbetering van die lewensgehalte van elke inwoner van die Groter Mosselbaai Munisipale gebied. Die ontwikkeling wat voorgestel word is in ooreenstemming met die bepalings en voorstelle vervat in die Mosselbaai Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk. Deur middel van hierdie ontwikkeling gaan 'n groot aantal tydelike en permanente werksgeleenthede geskep word. Verder gaan die ontwikkeling die geleentheid aan die Mosselbaai Munisipaliteit bied om addisionele inkomste te genereer wat vir dienslewering aangewend kan word wat tot die verbetering van die lewensgehalte van die inwoner van Mosselbaai sal bydra. Die ontwikkeling sal dus 'n positiewe bydrae maak tot die verbetering van die lewensgehalte van elke inwoner van Mosselbaai.</p>
<p>Ruimtelike beplanningsmeganismes, met inbegrip van grondgebruikskemas, moet bepalings inkorporeer wat regstelling verleen in toegang tot grond deur benadeelde gemeenskappe en persone.</p>	<p>Word gedeeltelik aan voldoen.</p>	<p>Die Mosselbaai Munisipaliteit het in die Geïntegreerde Soneringskema Verordening wat vir die Mosselbaai Munisipaliteit gebied goedgekeur is beplanningsmeganismes geïnkorporeer wat ontwikkeling op erwe in besit van voorheen benadeelde gemeenskappe vergemaklik. 'n Spesiale residensiële sonering is in die verordening geskep waarby dit vir die benadeelde gemeenskap moontlik is om skuilings en huiswinkels op die tipe gesoneerde erwe op te rig. Verder is minder beperkende grondgebruikbeperkings ook op die tipe gesoneerde erwe van toepassing gemaak. Die Mosselbaai Munisipaliteit se soneringskema bevat dus bepalings wat die ontwikkeling van grond wat aan</p>

		benadeelde persone behoort moontlik maak en vergemaklik. As gevolg van die hoë infrastruktuur koste om erwe in die omgewing van Erf 2839 Groot Brakrivier te diens is dit onvermydelik dat Erf 2839 Groot Brakrivier geogmerk word vir ontwikkel wat gerig is op die middel inkomste groep.
Grondgebruikbestuurstelsels moet alle gebiede van 'n munisipaliteit insluit en moet spesifieke bepalings insluit wat buigsaam en toepaslik is vir die bestuur van benadeelde gebiede, informele nedersettings en voormalige tuislande.	Word aan voldoen.	Die Mosselbaai Munisipaliteit het in die Geïntegreerde Soneringskema Verordening wat vir die Mosselbaai Munisipaliteit gebied in 2017 goedgekeur is beplanningsmeganismes geïnkorporeer wat ontwikkeling op erwe in besit van voorheen benadeelde gemeenskappe vergemaklik. 'n Spesiale residensiële sonering is in die verordening geskep waarby dit vir die benadeelde gemeenskap moontlik is om skuilings en huiswinkels op die tipe gesoneerde erwe op te rig. Verder is minder beperkende grondgebruikbeperkings ook op die tipe gesoneerde erwe van toepassing gemaak. Die Mosselbaai Munisipaliteit se soneringskema bevat dus bepalings wat die ontwikkeling van grond wat aan benadeelde persone behoort moontlik maak en vergemaklik.
Grondontwikkelingsprosedures moet bepalings insluit wat toegang tot sekerheid van verblyfreg en die stapsgewyse opgradering van informele gebiede akkommodeer.	N.v.t.	Die bepaling is nie op hierdie aansoek van toepassing nie.

<p>'n Munisipale Beplanningstribunaal, wanneer 'n aansoek voor hom gebring word, mag nie belemmer of beperk word in die uitoefening van sy diskresie op grond daarvan dat die waarde van die grond of eiendom deur die uitslag van die aansoek geraak sal word nie.</p>	<p>Word aan voldoen.</p>	<p>Die Eden Gesamentlike Munisipale Beplanningstribunaal – Mosselbaai Munisipaliteit se diskresie tydens oorweging van aansoeke word nie deur hierdie punt beperk nie.</p>
<p>Ruimtelike volhoubaarheid</p>		
<p>Kriteria</p>	<p>Nakoming</p>	<p>Beplanningsimplikasies</p>
<p>Bevorder grondontwikkeling wat binne die fiskale, institusionele en administratiewe vermoëns van die Republiek val.</p>	<p>Word aan voldoen.</p>	<p>Die ontwikkelingsvoorstel wat die onderwerp van die aansoek vorm is binne die stedelike rand van Mosselbaai geleë en word in terme van die Mosselbaai Ruimtelike Ontwikkelings- raamwerk vir residensiële ontwikkeling geogmerk.</p>
<p>Verseker dat spesiale oorweging geskenk word aan die beskerming van voorste en unieke landbougrond.</p>	<p>Word aan voldoen.</p>	<p>Volledige kommentaar rakende die punt word in punt 8.5.8 van hierdie motiveringsverslag gelewer.</p>
<p>Handhaaf konsekwentheid van grondgebruikmaatreëls ooreenkomstig omgewingsbestuurbeginsels.</p>	<p>Word aan voldoen.</p>	<p>Die voorgestelde ontwikkeling aktiveer sekere aktiwiteite wat in terme van regulasies uitgevaardig in terme van die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998) as gelysde aktiwiteite beskou word en waarvoor daar omgewingsgoedkeuring benodig word. Die ontwikkelaar het Sharples Environmental Services aangestel om die nodige omgewingsgoedkeuring te verkry. Aansoek is reeds by die Departement Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning van die Provinsiale Regering Wes-Kaap ingedien vir toestemming om met die omgewingsproses 'n aanvang te neem. Die Basiese</p>

		Omvangbepalingsverslag word tans opgestel en sal binnekort by die Departement Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning van die Provinsiale Regering Wes-Kaap ingedien word vir oorweging.
Bevorder en stimuleer doelmatige en billike funksionering van grondmarkte.	Word aan voldoen.	Die voorgestelde ontwikkeling is in lyn met die grondgebruik karakter van die gebied waarbinne die ontwikkeling geleë sal wees. Die voorstel sal nie die eiendoms waarde van die aanliggende eiendomme negatief beïnvloed nie. Die ontwikkeling van hierdie eiendom gaan inderwaarheid 'n bydrae tot die opheffing van die gebied maak wat uiteindelik daartoe gaan bydra dat eiendomswaardes in die omgewing gaan verhoog.
Oorweeg alle huidige en toekomstige kostes aan alle partye vir die voorsiening van infrastruktuur en maatskaplike dienste in grondontwikkelings.	Word aan voldoen.	Siviele en Elektriese Diensteverlae is deur Raadgewende Ingenieurs opgestel en is hierby aangeheg. In terme van die Diensteverlae is infrastruktuur in die omgewing beskikbaar. Alle siviele en elektriese dienste wat vir die voorgestelde ontwikkeling voorsien moet word sal op koste van die ontwikkelaar voorsien word. Geen eksterne party sal dus vanuit 'n finansiële oogpunt 'n dienstebydrae tot die voorgestelde ontwikkeling hoef te maak nie.
Bevorder grondontwikkeling in plekke wat volhoubaar is en stadskruip beperk.	Word aan voldoen.	Die eiendom is in terme van die Mosselbaai Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk binne die stedelike rand van die Mosselbaai Munisipale gebied geleë en word in terme van die raamwerk vir stedelike ontwikkeling geoogmerk. Die voorstel gaan dus nie tot stadskruip aanleiding gee nie.
Lei tot lewensvatbare gemeenskappe.	Word aan voldoen.	Die voorgestelde ontwikkeling van die eiendom gaan 'n positiewe effek op die ekonomie van Mosselbaai uitoefen en daartoe bydra dat die

		Mosselbaai Munisipaliteit addisionele inkomste uit die ontwikkeling kan genereer, inkomste wat aangewend kan word tot die verbetering van die lewensgehalte van elke inwoner van Mosselbaai.
Ruimtelike doeltreffendheid		
Kriteria	Nakoming	Beplanningsimplikasies
Grondontwikkeling moet die gebruik van bestaande hulpbronne en infrastruktuur optimaliseer.	Word aan voldoen.	Die eiendom is binne 'n gebied geleë wat vir residensiële ontwikkeling geogmerk word. Dienste meesterbeplanning is deur die Mosselbaai Munisipaliteit vir die gebied onderneem en die ontwikkeling sal binne die bepalings en riglyne vervat in die meesterbeplanning ontwikkel word.
Ontwerp besluitnemingsprosedures om negatiewe finansiële, maatskaplike, ekonomiese of omgewingsinvloede te minimaliseer.	Word aan voldoen.	Die punt verwys na prosedures wat deur die Mosselbaai Munisipaliteit daargestel moet word. Daar word aanvaar dat die Mosselbaai Munisipaliteit die besluitnemingsprosedures in plek het.
Ontwikkelingtoepassingsprosedures doeltreffende en vaartbelyn is en alle partye by tydraamwerke hou.	Word aan voldoen.	Die punt verwys na prosedures wat deur die Mosselbaai Munisipaliteit daargestel moet word. Daar word aanvaar dat die Mosselbaai Munisipaliteit se Ontwikkelingtoepassingsprosedures doeltreffend en vaartbelyn is en dat die Mosselbaai Munisipaliteit by tydraamwerke hou.
Ruimtelike veerkragtigheid		
Kriteria	Nakoming	Beplanningsimplikasies
Buigsaamheid in ruimtelike planne, beleid en	Word aan voldoen.	Die ontwikkeling wat die onderwerp van die aansoek vorm is binne die

grondgebruikstelsels geakkommodeer word om volhoubare heenkomes te verseker in gemeenskappe wat die kwesbaarste is vir die invloed van ekonomiese en omgewingskokke.		stedelike rand van Mosselbaai geleë en die eiendom word in terme van die Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk vir Mosselbaai vir residensiële ontwikkeling geogmerk.
Goeie administrasie		
Kriteria	Nakoming	Beplanningsimplikasies
Alle regeringsfere 'n geïntegreerde benadering tot grondgebruik en grondontwikkeling verseker wat gelê word deur die ruimtelike beplannings- en grondgebruikbestuurstelsel soos in hierdie Wet beliggaam.	Dit is algemene beginsels waaraan die munisipaliteit moet voldoen.	Hierdie beginsels is van toepassing op die aansoek. Die punt verwys na aspekte wat deur die Mosselbaai Munisipaliteit hanteer moet word. Daar word aanvaar dat die Mosselbaai Munisipaliteit die nodige maatreëls in plek het om voldoening aan die beginsels te verseker.
Alle regeringsdepartemente moet hul sektorinsette voorsien en enige ander voorgeskrewe vereistes nakom tydens die voorbereiding of wysiging van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke.	Dit is algemene beginsels waaraan die munisipaliteit moet voldoen.	Hierdie beginsels is van toepassing op die aansoek. Die punt verwys na aspekte wat deur die Mosselbaai Munisipaliteit hanteer moet word. Daar word aanvaar dat die Mosselbaai Munisipaliteit die nodige maatreëls in plek het om voldoening aan die beginsels te verseker.
Die vereistes van enige wetsbepaling betreffende grondontwikkeling en grondgebruik tydig aan voldoen word.	Dit is algemene beginsels waaraan die munisipaliteit moet voldoen.	Hierdie beginsels is van toepassing op die aansoek. Die punt verwys na aspekte wat deur die Mosselbaai Munisipaliteit hanteer moet word. Daar word aanvaar dat die Mosselbaai Munisipaliteit die nodige maatreëls in plek het om voldoening aan die beginsels te verseker.
Die voorbereiding en wysiging van ruimtelike planne, beleid, grondgebruikskemas, asook prosedures vir ontwikkelingsaansoeke, sluit deursigtige prosesse van openbare deelname in wat alle partye die geleentheid gun om insette oor aangeleenthede wat	Dit is algemene beginsels waaraan die munisipaliteit moet voldoen.	Hierdie beginsels is van toepassing op die aansoek. Die punt verwys na aspekte wat deur die Mosselbaai Munisipaliteit hanteer moet word. Daar word aanvaar dat die Mosselbaai Munisipaliteit die nodige maatreëls in plek het om voldoening aan die beginsels te verseker.

hul raak, te gee.		
Beleid, wetgewing en prosedures moet duidelik gestel word ten einde lede van die publiek in te lig en te bemagtig.	Dit is algemene beginsels waaraan die munisipaliteit moet voldoen.	Hierdie beginsels is van toepassing op die aansoek. Die punt verwys na aspekte wat deur die Mosselbaai Munisipaliteit hanteer moet word. Daar word aanvaar dat die Mosselbaai Munisipaliteit die nodige maatreëls in plek het om voldoening aan die beginsels te verseker.

Soos vanuit bostaande tabel blyk kan daar geargumenteer word dat die voorstel wel as versoenbaar met die 5 ontwikkelingsbeginsels van SPLUMA beskou kan word.

9.5.3 “Land Use Planning Act, 2014 (Act 3 of 2014) (LUPA)”

In terme van bogenoemde wet word dit van ‘n munisipaliteit verwag om bo en behalwe die 5 ontwikkelings beginsels soos vervat in SPLUMA ook oorweging aan die versoenbaarheid van die voorstel met bestaande provinsiale en munisipale ruimtelike raamwerke en meer detail plaaslike ruimtelike raamwerke te skenk. In die opsig word daar na Artikel 19(1) en 19(2) van die “Land Use Planning Act, 2014 (Act 3 of 2014) (LUPA)” verwys wat as volg lees:

*“19(1) If a spatial development framework or structure plan specifically provides for the utilization or development of land as proposed in a land use application or a land development application, the proposed utilization or development is regarded as **complying** with that spatial development framework or structure plan.*

*19(2) If a spatial development framework or structure plan does not specifically provides for the utilization or development of land as proposed in a land use application or a land development application, but the proposed utilization does not conflict with the purpose of the relevant designation in the spatial development framework or structure plan, the utilization or development is regarded as being **consistent** with that spatial development framework or structure plan.”*

Die versoenbaarheid van die aansoek met bestaande oorhoofse ruimtelike raamwerke wat op die erwe van toepassing is word in punte 9.5.4 tot 9.5.5 aangespreek.

Sover dit die ontwikkelingsbeginsels waarna daar in Artikel 59 van LUPA verwys aanbetref en wat ook in ag geneem moet word, stem direk ooreen met die beginsels van SPLUMA wat in detail in punt 9.5.2 hierbo bespreek is en is dus net so van toepassing op hierdie punt.

9.5.4 Wes-Kaap Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (PSDF)

9.5.4.1 Inleiding

Die Wes-Kaap Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (PSDF) maak nie net alleenlik voorsiening vir 'n nuwe ruimtelike ontwikkelingspatroon vir die Provinsie nie maar wys ook duidelik uit waar ontwikkeling wel mag plaasvind en waar dit nie mag plaasvind nie.

In terme van die raamwerk word daar melding gemaak van 'n aantal beginsels naamlik ruimtelike geregtigheid, ruimtelike volhoubaarheid, ruimtelike veerkragtigheid, ruimtelike doeltreffendheid, toeganklikheid en lewenskwaliteit en goeie administrasie waaraan ruimtelike beplanning moet voldoen. voldoen. Die impak van die aansoek op ruimtelike geregtigheid, ruimtelike volhoubaarheid, ruimtelike veerkragtigheid, ruimtelike doeltreffendheid, is reeds volledig in punt 9.5.2 hierbo bespreek en is daar aangetoon dat die voorgestelde ontwikkeling aan die genoemde beginsels voldoen.

'n Aantal beleidstellings word ook in terme van die PSDF uitgelig wat spesifiek met die genoemde beginsels moet korreleer. Van die beleidstellings wat relevant tot hierdie stadsbeplanningsaansoek is sal in die volgende punte aangespreek word.

9.5.3.1 Beskerming van landbouggrond

In terme van die WC-PSDF word dit uitgewys dat landbouggrond beskerm moet word. Erf 2839 Groot Brakrivier is soos in punt 7.4 hierbo uitgewys Onbepaald gesoneer. Die eiendom word tans ook nie vir landboudoeleindes aangewend nie en die betrokke doelwit van die WC-PSDF is dus nie relevant tot hierdie aansoek nie.

9.5.3.2 "Sense of Place"

Die gebied waarbinne die voorgestelde ontwikkeling geleë is se karakter is besig om geleidelik van 'n landelike gebied na 'n stedelike gebied te verander met die Munisipaliteit van Mosselbaai wat residensiële ontwikkelings in die gebied aanmoedig. Die gebied is dus besig om geleidelik 'n residensiële karakter te ontwikkel.

Dit is aan die applikant bekend dat daar residensiële ontwikkeling beplan word en reeds moontlik goedgekeur is vir die vakante eiendom aanliggend die St Ellin ontwikkeling. Die "sense of place" van die spesifieke gebied is dus besig om geleidelik 'n residensiële karakter aan te neem. Die voorgestelde ontwikkeling wat op Erf 2839 Groot Brakrivier gevisualiseer word gaan by hierdie karakter inskakel.

9.5.3.3 Verdigting

In terme van die WC-PSDF moet hoër digtheid en meer kompakte stede geskep word. Volgens die raamwerk word daar aanbeveel dat dorpe moet verdig tot 'n gemiddelde digtheid van 25 eenhede per hektaar met ontwikkelingsdigtheid van 3 tot 6 eenhede per hektaar op die rand van 'n dorp en digtheid van tussen 40 tot 60 eenhede per hektaar in die kern van die stedelike gebied.

In die raamwerk word dit uitgelig dat daar op die digtheid besluit is na aanleiding van studies wat onderneem is en wat aangetoon het *"that this is the minimum density at which urban settlements begin to significantly improve their urban performance."*

Volgens die raamwerk skep die voorgestelde digtheid die volgende voordele:

- *The ability to walk to a number of different destinations on foot.*
- *Improve surveillance and security.*
- *Employment and retail opportunities within easy distance.*
- *Vibrant and active street scape.*

Die raamwerk stel dit verder dat *"the figure of an average gross density of 25 du/ha should be seen as a hurdle below which urban settlements will not perform adequately, and above which a number of positive opportunities begin to be achievable."*

Verhoogde digtheid word volgens die raamwerk die beste toegepas in dorpe wat onder ontwikkelingsdruk verkeer en verhoogde digtheid is volgens die raamwerk 'n belangrike stuk gereedskap om stadsverspreiding ("*urban sprawl*") teen te werk. Alhoewel Mosselbaai nie op hierdie stadium onder hoë ontwikkelingsdruk onderworpe is nie en stadsverspreiding nie op hierdie stadium 'n probleem is nie kan 'n aansoek van hierdie aard wel in die toekoms tot die beperking van stadsverspreiding bydra.

Volgens die raamwerk kan die verhoogde digtheid en die bekamping van stadsverspreiding deur middel van verskeie ontwikkelingsmoontlikhede bereik word. Onderverdelings van eiendomme, die ontwikkeling van addisionele wooneenhede asook deeltitel ontwikkelings, sloping en herontwikkeling, hoë digtheid woongebiede, woonstelblokke en invulling word as moontlike middele voorgelou waardeur hoër digtheid bereik kan word.

Die opsie om onontwikkelde eiendomme wat binne die stedelike rand van 'n dorp geleë is en wat in terme van 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir residensiële ontwikkeling geogmerk word, te ontwikkel word as 'n manier uitgewys om die verhoogde digtheid te bereik en stadsverspreiding teen te werk. Hierdie spesifieke voorstel behels die hersonering en onderverdeling van 'n Onbepaald gesoneerde eiendom wat binne die stedelike rand van Mosselbaai geleë is en in terme van die Mosselbaai Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk vir residensiële ontwikkeling geogmerk word. Hierdie ontwikkelingsvoorstel wat teen 'n gemiddelde digtheid van ongeveer 7.89 eenhede per hektaar ontwikkel gaan word, gaan daartoe bydra dat die digtheid wat deur die raamwerk voorgeskryf word uiteindelik bereik sal kan word en dat stadsverspreiding beperk word.

Dit is egter belangrik om uit te wys dat verdigting binne aanvaarbare gebiede moet plaasvind en dat dit nie moet afbreuk doen aan die omgewing waarbinne die verdigting voorgestel word nie. Hierdie onderverdeling vind binne die stedelike rand van Mosselbaai plaas asook in 'n omgewing wat in terme van die Mosselbaai Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk vir residensiële ontwikkeling geogmerk word. Die doelwitte soos voorgeskryf in die ontwikkelingsraamwerk word dus bereik met hierdie aansoek.

9.5.3.4 Samevattend

Vanuit die inhoud van punt 9.5.4 blyk dit duidelik dat die aansoek wel as versoenbaar met die WC-PSDF beskou kan word.

9.5.5 Mosselbaai Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (MROR), 2018

In terme van die Mosselbaai Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2018 word Erf 2839 Groot Brakrivier as 'n ontwikkelde dorpsgebied aangetoon ooreenkomstig die Algemene Plan wat goedgekeur is ooreenkomstig die goedkeuring gedateer 8 Februarie 2008. Volgens die MROR is die erf dus vir stedelike ontwikkeling geogmerk. Hierdie aansoek maak steeds vir stedelike ontwikkeling voorsiening en daar kan dus aangevoer word dat die voorstel wel versoenbaar is met die bepalinge van die Mosselbaai Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2018.

9.5.6 Stedelike rand

In terme van die Mosselbaai Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2019 is Erf 2839 Groot Brakrivier binne die stedelike rand van Mosselbaai geleë.

9.5.7 Mosselbaai Munisipaliteit: Geïntegreerde Soneringskema Verordening, 2018

Ingevolge die Mosselbaai Munisipaliteit: Geïntegreerde Soneringskema Verordening, 2018 is 'n Landbousone I sonering aan Erf 2839 Groot Brakrivier toegeken alhoewel die eiendom vroeër in terme van die Skemaregulasies wat ingevolge Artikel 8 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ord 15 van 1985) gemaak is en by Provinsiale Kennisgewing 1048 van 5 Desember 1988 afgekondig is, Onbepaald gesoneer was. Onduidelikheid bestaan dus ten opsigte wat die korrekte sonering van die erf is.

Die feit dat 'n aansoek vir die hersonering van Erf 2839 Groot Brakrivier op 8 Februarie 2008 deur die Mosselbaai Munisipaliteit vanaf Onbepaald na 'n Onderverdelingsgebied goedgekeur is dui daarop dat die erf inderwaarheid Onbepaald gesoneer is en nie Landbousone I nie. Geen aansoek vir wysiging van die sonering is ooit ingedien of goedgekeur nie.

Vir die doeleindes van die aansoek word daar dus aanvaar dat Erf 2839 Groot Brakrivier inderwaarheid Onbepaald gesoneer is en dat die Landbousone I sonering foutiewelik aan die erf toegeken is.

Die huidige sonering van die eiendom maak nie daarvoor voorsiening dat die gedeelte vir die ontwikkeling soos voorgestel, aangewend mag word nie. Ten einde die eiendom ooreenkomstig die ontwikkelingsvoorstel soos aangetoon op die onderverdelingsplan wat as **Bylaag "F"** aangeheg is, te ontwikkel moet die eiendom gehersoneer en onderverdeel word ooreenkomstig die aansoeke soos uiteengesit in punt 2 van hierdie Motiveringsverslag.

9.5.8 Titellakte

Ofskoon die titellakte van 'n eiendom nie 'n beplanningsdokument is nie bevat dit tog soms voorwaardes wat 'n wesentlike impak op die ontwikkelingspotensiaal van 'n eiendom uitoefen.

Die titellakte van die Erf 2839 Groot Brakrivier is bestudeer en geen voorwaardes wat die ontwikkeling soos voorgestel belet nie.

9.5.9 Samevattend

Soos vanuit bogenoemde blyk kan die aansoeke in terme van bestaande beplanningsdokumentasie as wenslik beskou word.

9.6 Ander Wetgewing

9.6.1 Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998)

Die voorgestelde ontwikkeling aktiveer sekere aktiwiteite wat in terme van regulasies uitgevaardig in terme van die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998) as gelysde aktiwiteite beskou word en waarvoor daar omgewingsgoedkeuring benodig word. Die ontwikkelaar het Sharples Environmental Services aangestel om die nodige omgewingsgoedkeuring te verkry. Aansoek is reeds by die Departement Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning van die Provinsiale Regering Wes-Kaap ingedien vir toestemming om

met die omgewingsproses 'n aanvang te neem. Die Basiese Omvangbepalingsverslag word tans opgestel en sal binnekort by die Departement Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning van die Provinsiale Regering Wes-Kaap ingedien word vir oorweging.

9.6.2 Wet op Nasionale Erfenishulpbronne, 1999 (Wet 25 van 1999)

'n Erfenis impakstudie sal as deel van die omgewingsproses deur Sharples Environmental Services onderneem.

9.6.3 Wet op die Onderverdeling van Landbougrond, 1970 (Wet 70 van 1970)

Die erf is Onbepaald gesoneer en verder binne die stedelike rand van Mosselbaai/Groot Brakrivier geleë. Die Wet op die Onderverdeling van Landbougrond, 1970 (Wet 70 van 1970) is dus nie op hierdie aansoek van toepassing nie. Geen goedkeuring is dus in terme van Wet 70 van 1970 nodig nie.

9.6.4 "South African National Roads Agency Limited and National Roads Act, 1998" (Wet 7 van 1998)

Die erf is langs 'n gedeelte van die N2 Nasionale Pad geleë en Wet 7 van 1998 is dus op die aansoek van toepassing. Tydens die advertering van die aansoek sal die aansoek na "The South African Roads Agency Ltd" verwys word vir hul toestemming tot die ontwikkeling.

9.6.5 Wet op Adverteer en Toebou van Paaie, 1940 (Wet 21 van 1940)

Die erf is langs Hoofpad 344 (R102) geleë en toestemming word dus in terme van Wet 21 van 1940 benodig. Tydens die advertering van die aansoek sal die aansoek na die Wes Kaapse Regering: Departement Padinfrastruktuur Beplanning verwys word vir hul toestemming in terme van Wet 21 van 1940 tot die ontwikkeling.

9.7 Versoenbaarheid van voorstel met die karakter van die omgewing waarbinne dit geleë is

Die erf is direk suid van die N2 Nasionale Pad en direk oos van 'n hoë digtheid ontwikkeling wat as St Ellen bekend staan geleë. Noord van St Ellen kom 'n kleiner residensiële ontwikkeling voor wat uit 11 woonerwe bestaan. Die eiendomme wat suid en oos van die erf geleë is, is tans vakant en ook met dieselfde tipe plantegroei oorgroei wat op Erf 2839 Groot Brakrivier voorkom. Die onderstaande lugfoto toon die gebuie wat omliggend die eiendom geleë is.



Die feit dat die twee genoemde ontwikkelings goedgekeur en reeds ontwikkel is tesame met die feit dat die hersonering en onderverdeling van Erf 2839 Groot Brakrivier ook reeds voorheen goedgekeur is dui daarop dat daar van owerheidskant aanvaar word dat die gebied uiteindelik oor 'n stedelike karakter gaan beskik.

Die ontwikkeling van die erf soos voorgestel gaan veroorsaak dat die bestaande stedelike ontwikkeling wat binne die omgewing voorkom ooswaarts binne die landelike gebied uitgebrei gaan word wat beteken dat die aansig van Erf 2839 Groot Brakrivier soos gesien vanaf Hoofpad 344 (R102) gaan verander. Di is egter ongelukkig iets wat gaan gebeur soos meer ontwikkeling binne die spesifieke gebied gaan plaasvind. Die voorstel maak egter wel voorsiening vir privaat oopruimtes met 'n oppervlakte van ongeveer 4.12 hektaar wat dus gaan beteken dat daar steeds heelwat plantegroei op die erf behoue gaan bly wat sal veroorsaak dat

die erf nie sy landelike voorkoms ten volle verloor nie. Daar word dus aangevoer dat die ontwikkeling wel binne die langtermyn visie van die gebied geakkommodeer kan word.

Die N2 Nasionale Pad is direk ten noorde van die erf geleë. Die ryvlak van die N2 Nasionale Pad is egter op hierdie punt heelwat laer as Erf 2839 Groot Brakrivier. Die hoogte verskil tussen die ryvlak en die erf is inderwaarheid van so 'n aard dat slegs 'n baie beperkte gedeelte van die ontwikkeling moontlik vanaf die N2 Nasionale Pad sigbaar sal wees nie. Die impak hiervan sal egter gering wees en gaan nie werklik die karakter van die omgewing soos gesien vanaf die N2 Nasionale Pad beïnvloed nie.

Daar word dus aangevoer dat die ontwikkeling wel binne die langtermyn visie van die gebied geakkommodeer kan word.

9.8 Toegang tot die ontwikkeling

Die ontwikkeling sal toegang vanaf Fynbosstraat, 'n ondergeskikte straat wat direk met Hoofpad 344 (R102) verbind is, verkry. Fynbosstraat is reeds gekonstrueer en die siglyne in Fynbosstraat waar die privaat straat van die voorgestelde ontwikkeling by Fynbosstraat aansluit is goed. Geen toegang probleme word dus na die voorgestelde ontwikkeling voorsien nie.

9.9 Toeganklikheid van die ontwikkeling

Fynbosstraat is direk met Hoofpad 344 (R102) verbind. Hoofpad 344(102) vorm die hoof toegangsroete vir die gebied wat tussen die N2 Nasionale Pad en die strand geleë is vanaf Glentana in die ooste tot Reebok in die weste wat dus beteken dat die ontwikkeling uiters toeganklik sal wees.

9.10 Verkeersimpak

Urban Engineering (Pty) Ltd is aangestel om 'n verkeersverslag insake die ontwikkeling voor te lê. Die verslag is hierby as **Bylaag "O"** aangeheg. In terme van die verslag word die volgende gevolgtrekkings gemaak:

“Proposed Development

- *The proposed development consists of both a residential and business component. The Residential Component consists of 93 dwelling units. Details regarding the business component is not yet available, but the erf allocated for the business component is 0.31 ha in size.*

Background traffic volumes

- *As a result of the MR344 rehabilitation, background traffic volumes have been estimated based on the historical RNIS data.*

Trip Generation

- *The worst-case trip generation scenario is expected to take place during the Weekday PM Peak Hour Period. It is expected that the residential component of the development will generate approximately 103 trips (IN and OUT) during this period, whilst the business component will generate approximately 205 (IN and OUT). The business component has a higher trip generation factor during the weekend peak hour period, but there are no residential trips generated during this (weekend) period.*
- *All trips generated by the residential development will move through the MR344/Fynbos Avenue intersection. 15% of the trips generated by the BZIII site, will originate from the existing residential developments North of the MR344/Fynbos Avenue intersection. These trips will therefore not contribute to the total MR344/Fynbos Intersection traffic volumes.*
- *It is assumed that 60% of the residential trips will approach the MR344/Fynbos Intersection from the N2/Great Brakriver offramp during the PM period. Of the “IN” trips towards the BZIII site (during the PM period), 60% will also approach from the N2/ Great Brakriver offramp, but the bulk (60%) of the “OUT” trips, will be in the opposite direction, towards Rheeboek and Tergniet in the west.*

Operational Analyses

- *SIDRA intersection analyses indicate that the intersection will operate at an acceptable level of service, even after the full development trip volumes have been added.*

Geometric Constraints

- *The large number of left and right turn movements expected at the MR344/Fynbos avenue Intersection, together with the increased speed limit of 100km/h, warrants both left and right turn lanes at the Mr344/Fynbos Avenue Intersection. It is important to note that the warrant for the Left Turn lane returned a result that is on the border between a Full Lane or a Taper Lane.”*

Die verslag maak verder die volgende aanbevelings wat deur die Ontwikkelaar aanvaar word:

1. “MR344/Fynbos/Souwesia Avenue Intersection

- a. The MR344/Fynbos/Souwesia Avenue Intersection should be upgraded to include both a left and right turn lane. The addition of the right turn lane should take place concurrently with the commencement of the development. This will help to increase the overall safety of the intersection during the installation of the development’s internal services and road network. The analyses indicated that the construction of the Left Turn lane could be postponed until either the BZIII erf is being developed, or alternatively until the residential component reaches 80% occupancy.*

2. Residential Component

- a. The proposed gatehouse should allow for at least 10m stacking distance from the position of the boom, to the Fynbos Avenue road reserve.*
- b. The position of the access point to the residential component should be positioned in such a manner that it aligns with the current access into the neighbouring St Ellen residential development.*

3. *The Business Zone Component*

- a. *At the time of writing this report, the details regarding the BZIII erf was at town planning level. No information regarding position of accesses and size of development was known, but the following could be stated:*
 - i. *The future access into BZIII cannot be directly from MR344.*
 - ii. *If the BZIII erf applies for access from Fynbos Avenue, it should be positioned at least 90m from the MR344/Fynbos/Souwesia Avenue Intersection.*
 - iii. *The GLA of the proposed development (neighbourhood shop) should be limited to 930m²*
 - iv. *A Transportation Investigation specific to the BZIII erf should be prepared, once the details regarding the proposed development is known. The study should look at the access position and internal traffic flow. Since the current traffic volume calculations are based on historical data and assumptions regarding the possible development of this erf, it is possible that this future investigation could determine that the Left Turn Lane (which is borderline warranted) could be replaced with a Taper Lane.*

4. *General*

- a. *All geometric improvements at the future MR344/Souwesia/Fynbos Avenue Intersection, should be approved by the Provincial Roads Authority prior to implementation.*
- b. *All geometric improvements and/or changes to Fynbos Avenue, should be approved by the Municipal Roads Authority prior to implementation.”*

Soos vanuit bogenoemde aanbevelings blyk bestaan daar gen rede waarom die aansoek soos ingedien nie vanuit 'n verkeersoogpunt ondersteun kan word nie.

9.11 **Dienste voorsiening**

9.11.1 **Siviele dienste**

Cobus Louw Raadgewende Ingenieurs is aangestel om ondersoek in te stel na die beskikbaarheid/kapasiteit/voorsiening van siviele dienste (water, riool en stormwater) vir die voorgestelde ontwikkeling asook vir die ontwerp van alle paaie wat uit die ontwikkeling voortspruit.

Die Diensteverlag vanaf Cobus Louw Raadgewende Ingenieurs is hierby as **Bylaag "P"** aangeheg. Die voorsiening en beskikbaarheid van die verskillende siviele dienste komponente word in die verslag uitgelig.

Soos duidelik uit die opsomming van die verslag blyk is dienste wel beskikbaar om aan die behoeftes van die voorgestelde ontwikkeling te voldoen.

9.11.2 Elektriese dienste

Makukhane Raadgewende Ingenieurs BK sal verantwoordelik wees vir die ontwerp van die elektriese netwerk asook vir die toesighouding oor die installasie van die elektriese netwerk. Die elektriese dienste verslag van Makukhane Raadgewende Ingenieurs BK is hierby as **Bylaag "Q"** aangeheg.

Soos duidelik uit die opsomming van die verslag blyk is dienste wel beskikbaar om aan die behoeftes van die voorgestelde ontwikkeling te voldoen.

9.11.3 Vuilisverwydering

Ten opsigte van vuilisverwydering sal daar by die munisipale vuilisverwyderingsdiens ingeskakel word en die nodige reëlings in die verband sal getref word. Toegang tot die ontwikkeling sal aan die munisipaliteit se vuilisverwydering vragmotors verleen word.

9.11.4 Samevattend

Soos uit die inhoud van bogenoemde paragrawe blyk skep die voorsiening van dienste geen probleme nie en is daar vanuit die oogpunt dus geen rede waarom die aansoek nie goedgekeur kan word nie.

9. SAMEVATTING

Soos vanuit die inhoud van hierdie Motiveringsverslag blyk kan die aansoek om hersonering en onderverdeling van Erf 2839 Groot Brakrivier ten einde vir 62 Enkel Residensiële Sone I erwe en 47 Algemene Residensiële Sone I erwe voorsiening te maak as wenslik beskou word en bestaan daar na mening geen rede waarom die aansoek nie goedgekeur kan word nie.