

# MOTIVERINGSVERSLAG

## VOORGESTELDE HERSONERING

### ERF 21275, AALWYNDAL



**TOWN AND REGIONAL PLANNERS  
STADS- EN STREEKBEPLANNERS**

# **INHOUDSOPGAWE.**

- 1. Aansoek.**
- 2. Doel.**
- 3. Agtergrond.**
- 4. Motivering.**
  - 4.1. Behoefte.**
  - 4.2. Wenslikheid.**
    - 4.2.1. Fisiese Terreingesteldheid.**
    - 4.2.2. Bestaande Beplanning.**
      - 4.2.2.1. Beginsels van Wet op Ruimtelike Beplanning en Grondgebruiksbestuur, 2013 (S.P.L.U.M.A).**
      - 4.2.2.2. Grondgebruiksbeplanningsnetwerk (L.U.P.A).**
      - 4.2.2.3. Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (P.R.O.R).**
      - 4.2.2.4. Wes-Kaapse Landelike Ontwikkelingsriglyne (W.K.L.O.R).**
      - 4.2.2.5. Mosselbaai Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (M.R.O.R).**
      - 4.2.2.6. Verordening op Grondgebruiksbeplanning vir Mosselbaai, 2015.**
    - 4.2.3. Karakter van die Omgewing.**
    - 4.2.4. Potensiaal van die Eiendom.**
    - 4.2.5. Toeganklikheid.**
    - 4.2.6. Voorsiening van Dienste**
    - 4.2.7. Konstruksiefase.**
- 5. Samevatting.**

# **VOORGESTELDE HERSONERING VAN ERF 21275, AALWYNDAL, VANAF RESIDENSIËLE SONE I NA NYWERHEIDSONE I, GELEË IN DIE MUNISIPALITEIT EN ADMINISTRATIEWE DISTRIK VAN MOSSELBAAI.**

## **1. AANSOEK.**

Aansoek word gedoen kragtens Artikel 15.2 (a) van die Verordening op Grondgebruiksbeplanning van die Munisipaliteit van Mosselbaai om die hersonering van Erf 21275 vanaf Residensiële Sone I na Nywerheidsone I vir die doeleindes daarvan om 'n park vir stoorplek ('storage') te ontwikkel.

## **2. DOEL.**

Die doel van hierdie aansoek is om groter funksionele beslag te verleen aan 'n terrein waarvan die huidige sonering, nl. Residensiële Sone I, nie versoenbaar is met die karakter van die betrokke omgewing nie en derhalwe nie die optimale benutting daarvan fasiliteer nie.

## **3. AGTERGROND.**

Die betrokke omgewing, waarvan Erf 21275 deel vorm, het aanvanklik deel uitgemaak van 'n residensiële dorpsgebied wat uit drie fases sou bestaan. Dit is trouens ook as sodanig in die vooruitbeplanningsdokumente aangetoon. Die lughawe het egter in daardie tyd beslag gevind.

Mettertyd het die Munisipaliteit besef dat weens die afstand na die dorp en uiteraard die direkte nabyheid van die lughawe aan die erwe daaromheen daar nie 'n behoefte aan, oftewel 'n wenslikheid, vir residensiële ontwikkeling aldaar is nie. Gevolglik word hierdie omgewing nou bestem vir 'n gebruik wat beter versoenbaar is met die dominante grondgebruik in daardie omgewing, nl. die lughawe.

Dit word voorsien dat die fasiliteite by die lughawe in die toekoms substansieel uitgebrei sal word deur die toevoeging van 'n addisionele aanloopbaan. Dit sal 'n groter kapasiteit as die bestaande aanloopbaan sal hê en derhalwe 'n nog groter impak op die karakter van daardie gedeelte van Aalwyndal hê.

## **4. MOTIVERING.**

### **4.1. BEHOEFTE.**

Daar is verskeie kleiner stoorparke in Mosselbaai, maar geeneen wat van

dieselfde omvang is as wat die voorgestelde ontwikkeling sal wees nie. Die omvang van die voorgestelde ontwikkeling is daarop gemik om ekonomie van skaal te bereik wat bevorderlik vir effektiewe dienslewering teen 'n kompeterende prys. Dit verseker die handhawing van maksimum sekuriteit wat die hoeksteen van sodanige onderneming is.

Die Groter Mosselbaai se karakter het weens veranderde sosio-ekonomiese omstandighede en uitnemende owerheidsbestuur die afgelope aantal jare getransformeer vanaf 'n vakansiebestemming na 'n vestigingsbestemming. Dit het uiteraard groot druk geplaas op verskeie sektore. Die hervestiging van mense gaan direk gepaard met 'n behoefte aan stoorplek van goedere tot tyd synde permanente verblyf gefinaliseer is. Daarbenewens het stoorplek van inligting en materiaal van kantore/ondernemings wat bedryf word vanaf persele met duur grondpryse tot gevolg gehad dat die behoefte aan stoorruimte by diesulkes, gevestigde of nuwes, ook toegeneem het. Dit word trouens voorsien dat die behoefte aan stoorruimte akkumulatief sal toeneem namate die Groter Mosselbaai sy groeipotensiaal verwesenlik.

## **4.2. WENSLIKHEID.**

### **4.2.1. FISIESE TERREINGESTELDHEID.**

#### **4.2.1.1. Topografie.**

Oor 'n afstand van ongeveer 423m val die terrein van wes na oos met 4m wat 'n helling van 1:106 impliseer. Dit kan as 'n baie geringe helling beskou word wat, enersyds, die uitdaging bied om 'n straatuitleg te ontwerp wat effektiewe stormwaterdreinerings verseker, maar andersyds die voordeel inhou dat geringe sny en vul tydens konstruksie nodig sal wees wat veral 'n belangrike oorweging is in die geval van lang aaneengeskakelde strukture wat 'n groot area dek.

Aan die noordekant van die terrein vorm die topografie 'n leegte van wes na oos waarheen bykans alle stormwater natuurlik dreineer. Om effektiewe stormwaterafvoer te verseker verg dit dat die posisie van hierdie leegte deeglik in aanmerking geneem moet word by ontwerp van die straatuitleg.

Van suid na noord oor die terrein kom daar, met die uitsondering van bg. leegte, bykans geen hoogteverskil voor wat 'n wesenlike invloed op die straatuitleg het nie behalwe dat vir dwarsstrate voorsiening gemaak moet word waarlangs stormwater na bg. leegte gedreineer kan word.

#### **4.2.1.2. Bodemtoestande.**

'n Formele geotegniese ondersoek is nog nie gedoen nie, maar vir detailontwerpdoeleindes sal dit wel gedoen word. Element Raadgewende Ingenieurs het egter 'n oorsigtelike evaluasie van die bodemtoestande gedoen.

Holisties is tot die gevolgtrekking gekom dat die op-terreinmateriale wat gevind is toereikend is vir die konstruksie van ingenieursdienste en fondasies vir enkelvlak stoorgeboue.

Betreffende die grondprofiel van die terrein het die visuele inspeksie aangetoon dat die grondhorisone deurgaans konsekwent is met vlakliggende ligbruin tot grys sanderinge gruis. Die materiale vertoon droog en is redelik dig. Daar kom geen waarneembare watertafel voor nie, terwyl middelmatige tot hoë waterretensie verwag word. Plat gradiënte is deurgaans waarneembaar.

#### **4.2.1.3. Plantegroei.**

Die plantegroei wat op die terrein voorkom, is volgens Sharples Environmental Services Sandsteenfynbos wat ook 'n affiniteit met Gourits Valley Ruigtes en Mosselbaai Skalie Renosterveld het. Ook teenwoordig is belangrike valleiruigtes en renosterveldspesies soos Aloe Ferox, Diospyros dichrophilia, Elytropoppus rhinoceratis, Metalasia punagens en Lauridia tefragona.

Tipiese fynbosspesies soos Protea lanceolata, Erica peltata en Restioides albafructulata kom egter ook prominent voor. Dit bestaan uit 'n prominente struiklaag wat laer as 1.0m hoog is, met enkele struik/boomspeesies wat voorkom, soos die Protea lanceolata en Acacia cyclops (rooikrans).

Struktureel kan dit beskryf word as 'n lae geslote erika-agtige struikveld volgens Cambell se 1981 klassifikasie. Hoogte van die

plantegroei is aansienlik laer in die gesnyde gebied.

Versteurings wat opgemerk is, insluitende gesnyde aktiwiteite, kleinskaalse bewerking en indringerbesmetting deur Acacia Cycles. Die ergste versteurings kom voor in die oostelike gedeelte van die terrein rondom die stoor. Danksy die kwaliteit van die oorblywende fynbos en hoë diversiteit van spesies behoort die oorspronklike plantegroei te herstel mits verdere versteurings gestaak word.

Ofskoon dit nie in Sharples Environmental Services se verslag vermeld word nie is dit uiters onwaarskynlik dat die versteuringsproses gestaak sal word, aangesien die eienaar nie verbied kan word om perde op die eiendom aan te hou en die grond te benut nie. Die impak wat hierdie versteurings reeds veroorsaak het manifesteer in die uitbreiding van die rooipitjie wat daar voorkom. In Sharples Environmental Services se verslag word nietemin mitigerende maatreëls voorgestel hoe die voorgestelde ontwikkeling wel geïmplementeer kan word deur omgewings sensitiewe prosesse te volg om die bewaringswaardige plantegroei te beskerm.

#### **4.2.1.4. Vloedlyn.**

Met die uitsondering van die leegtetjie waarna vroeër verwys is en wat 'n relatief beperkte opvangsgebied het, kom daar geen ander dreineringsgebied op die terrein voor nie. Die stormwater wat na bovermelde leegtetjie dreineer, sal straatlangs weggevoer word en derhalwe is 'n vloedlyn nie ter sprake nie.

#### **4.2.1.5. Dreineringspatroon.**

Bykans die hele terrein dreineer na die leegtetjie aan die noordekant waarna vroeër verwys is. Volgens die akwatiese studie wat deur Sharples Environmental Services gedoen is vir die doeleindes van die 'Basic Assessment Report' (B.A.R) kom daar geen akwatiese kenmerke op die terrein voor nie, terwyl geen dreineringsgebied buite die studiegebied deur die voorgestelde projek geïmpakkeer sal word nie. Daarvolgens het die terrein 'n baie lae akwatiese sensitiwiteitstatus en sal die voorgestelde ontwikkeling geen impak op akwatiese biodiversiteit hê nie.

#### **4.2.1.6. Sensitiwiteit.**

Soos reeds bespreek in par. 4.2.1.3. kom daar wel plantegroei op die terrein voor wat as sensitief geklassifiseer kan word, maar soos bespreek, word mitigerende maatreëls in die 'B.A.R' voorgestel hoe hierdie sensitiwiteit hanteer moet word om die voorgestelde ontwikkeling te akkommodeer.

Melding word ook in die 'B.A.R' gemaak van fauna wat op die terrein voorkom, soos bv. skilpaaie, maar as mitigerende maatreël word voorgestel dat dit op 'n geskikte plek elders in die omgewing hervestig word.

Die voëls wat op die terrein voorkom, is tans kwesbaar omdat die terrein aan die oostelike end van die aanloopbaan geleë is, en derhalwe in die vlugroete is van laag vlieënde vliegtuie wat land of opstyg. Van al die eiendomme in die omgewing word Erf 21275 waarskynlik die meeste geaffekteer deur die lughawe, aangesien die volle lengte en wydte daarvan in die vlugbaan is.

#### **4.2.1.7. Opvullings/Uitgrawings.**

Sover vasgestel kon word, kom daar geen opvulling of uitgrawings op die onderhawige terrein voor wat 'n wesenlike invloed op die voorgestelde ontwikkeling sal kan hê nie.

### **4.2.2. BESTAANDE BEPLANNING EN WETGEWING.**

#### **4.2.2.1. Beginsels van Wet op Ruimtelike Beplanning en Grondgebruiksbestuur, 2013 (S.P.L.U.M.A).**

##### **4.2.2.1.1. Ruimtelike Geregtigheid.**

Ruimtelike geregtigheid behels die regverdigte verspreiding van ruimte van sosiale waardehulpbronne en geleenthede vir die gebruik daarvan. Die ruimte waarin geleef word kan 'n negatiewe sowel as positiewe gevolge inhou ten opsigte van enigiets wat ons doen. Om ruimtelike geregtigheid te bereik, is 'n volhoubare regeerstelsel, regverdigte herverspreiding van hulpbronne en ruimtelike voordele en geleenthede nodig.

Die voorgestelde ontwikkeling hou primêr verband met die ontsluiting van 'n hulpbron, nl. grond, waarvan die ligging gunstig is vir 'n behoefte wat geïdentifiseer is, nl. die beskikbaarstelling daarvan vir 'n stoorplek van goedere. Vir die doeleindes hiervan verg dit substansiële private kapitale investering wat uiteraard nie die bedoeling is van hoe ruimtelike geregtigheid toegepas word nie. Agtergeblewe gemeenskappe het in die verlede, onder andere onder ruimtelike ongeregtigheid gely ten opsigte van behuising en verwante hulpbronne, maar in terme van die ontwikkeling van groot private kommersiële projekte was dit nie 'n beperkende faktor nie. Gevolglik is die beginsel van ruimtelike geregtigheid in die onderhawige geval nie van toepassing nie.

#### **4.2.2.1.2. Ruimtelike Volhoubaarheid.**

- Die voorgestelde ontwikkeling sal met privaatbefondsing gedoen word. Derhalwe het dit nie 'n direkte invloed op die fiskale, institusionele en administratiewe vermoëns van 'n owerheidsinstansie nie. Dit mag wel 'n invloed hê op die voorsiening van grootmaatsdienste deur die Munisipaliteit aan hierdie omgewing wat vir nywerheidsdoeleindes geormerk word, maar waar daar tot dusver nog geen soortgelyke ontwikkeling plaasgevind het nie. Die voorgestelde ontwikkeling en gepaardgaande voorsiening van grootmaatsdienste sal dus hierdie omgewing ontsluit vir grondgebruik waaraan daar ruimtelik 'n groot behoefte in die Groter Mosselbaai is. Dit dien egter vermeld te word dat die voorgestelde ontwikkeling nie enige druk op grootmaatsdienste sal plaas nie, aangesien dit beperkte verkeer sal genereer, daar Sonkrag sal gebruik word, omdat minimale krag benodig word danksy die passiewe aard van die grondgebruik. Dieselfde geld vir die gebruik van water waarvoor reënwater vir algemene gebruik opgevang sal word. In Element Raadgewende Ingenieurs se Diensteverslag, wat hierdie aansoek vergesel, word die dienstekwessies meer



volledig bespreek en daarvolgens word geen opgradering van grootmaatsdienste vereis om die voorgestelde ontwikkeling te implementeer nie.

- Die betrokke eiendom vorm deel van verskeie eiendomme in daardie omgewing wat uit landbou onttrek is en in kleiner gedeeltes verdeel is weens die gebrekkige landboupotensiaal daarvan. Daarbenewens is die betrokke omgewing ook by die 'Stedelike Rand' ingesluit en vir residensiële doeleindes gesoneer. Volgens die Aalwyndal 'Precinct'-plan is die vyf eiendomme direk aan die oostekant van die aanloopbaan met Erf 21275 wat in die middel daarvan geleë is, vir kommersiële/ligte nywerheids doeleindes bestem. Derhalwe is daar alreeds tydens vorige beplanningsprosesse beslis dat die beskerming van prima en unieke landbougrond in die betrokke omgewing nie 'n oorweging is nie.
- Die aanbeveling van Sharples Environmental Services is dat die bewaringswaardige plantegroei wat op die terrein voorkom op 'n geskikte plek elders in die omgewing hervestig word volgens toepaslike omgewingsbestuurpraktyke. Indien hierdie metode nie gevolg word om die betrokke omgewing vir ontwikkeling vry te stel nie, sal die bevrediging van die Groter Mosselbaai gemeenskap se behoeftes en derhalwe volhoubare groei ernstig aan bande gelê word.
- Die voorgestelde ontwikkeling sal wel 'n positiewe invloed hê op die bekostigbaarheid van stoorgeriewe, aangesien die omvang van hierdie projek 'n gunstige ekonomie van skaal tot gevolg sal hê wat beide die ontwikkelaar en verbruiker sal bevoordeel.
- Soos reeds bespreek, sal die opgradering van grootmaatsdienste en paaie na hierdie omgewing

noodsaaklik wees om dit vir grootskaalse residensiële en kommersiële doeleindes te ontsluit. Weens die koste daaraan verbonde sal dit nie vir 'n enkele ontwikkelaar ekonomies volhoubaar wees om hierdie opgradering van dienste te onderneem nie en derhalwe die vooruitsig dat die Munisipaliteit dit sal doen met behulp van 'n pro rata bydrae deur die ontwikkelaars. Die voorgestelde ontwikkeling verg egter nie sodanige opgraderings nie.

- Die 'Precinct'- voorstel vir ontwikkeling van kommersiële grond in die betrokke omgewing is gemik op volhoubaarheid en om stedelike kruip kuslangs te beperk. Erwe in Voorbaai wat bestem was om die ligte nywerheidsbehoefes van Mosselbaai ruimtelik te bevredig, is in dermate deur kommersiële en sakegebruike vervang dat hoër grondwaardes die onvermydelike gevolg was. Gevolglik het die persele te duur geraak vir veral ligte nywerheidsgebruike waaraan daar uiteraard 'n groot behoefte is in 'n dorp waar dienste die ekonomiese basis vorm. Die Aalwyndalomgewing, waarvan Erf 21275 deel vorm, is danksy die gunstige topografie daarvan, nabyheid aan die lughawe en bowenal 'n direkte verbinding via Aalwyndalweg met Louis Fourieweg waarlangs Voorbaai geleë is die mees aangewese vestigingsplek vir 'n ligte nywerheidsgebied. Gevolglik kan dit nie as stedelike kruip beskou word nie, maar eerder as toepaslike stedelike invulling tussen die ontwikkelde komponent van Aalwyndal en die lughawe.
- Die voorgestelde ontwikkeling hou nie direk verband met die bevordering van lewensvatbare gemeenskappe nie. Indirek kan dit wel 'n positiewe invloed hê in soverre dit werksgeleenthede skep wat 'n gemeenskap finansiëel bemagtig en sodoendewel bydra tot die bevordering van 'n lewensvatbare gemeenskap.

#### **4.2.2.1.3. Beginsel van Effektiviteit.**

- Tans is daar nie toereikende bestaande grootmaatsdienste en hulpbronne in die betrokke omgewing wat optimaal deur die voorgestelde ontwikkeling benut kan word nie. Die dienste wat wel daar beskikbaar is, is soos reeds bespreek, toereikend om die voorgestelde ontwikkeling te bedien.
- Die Munisipaliteit se besluitnemingsprosedure wat gevolg is om die onderhawige terrein vir kommersiële/ligte nywerheidsdoeleindes te oormerk, was daarop gemik om op die lang termyn die minimum negatiewe finansiële, sosiale, ekonomiese en omgewingsimpakte te hê. Daarvolgens is 'n terrein vir die betrokke gebruike vroegtydig geïdentifiseer om sodoende krisisbesluitneming, wat met vermeldde negatiewe impakte gepaardgaan, uit te skakel.
- Ontwikkelaars kan staatmaak op die Munisipaliteit van Mosselbaai se effektiewe en vaartbelynde prosedures om binne die verlangde tydsraamwerke aansoeke te prosesseer. Derhalwe word die beginsel van effektiviteit ten volle nagekom.

#### **4.2.2.1.4. Beginsel van ruimtelike veerkragtigheid.**

Die voorgestelde ontwikkeling sal 'n gebied ontsluit vir ontwikkeling waaraan daar 'n wesenlike behoefte in Mosselbaai is en waar 'n verskeidenheid van werksgeleenthede geskep sal word. Dit sal die resultaat wees van 'n beleid van ruimtelike veerkragtigheid volgens buigsame ruimtelike planne, beleide en grondgebruikbestuurstelsels wat die Munisipaliteit toepas om 'n volhoubare leefwyse te verseker vir gemeenskappe wat die kwesbaarste vir ekonomiese en omgewingsfaktore is.

#### **4.2.2.1.5. Beginsel van goeie administrasie.**

- Soos reeds bespreek, het die Munisipaliteit van

Mosselbaai voortydig sy ruimtelike ontwikkelingsplanne vir verskeie dele van die Groter Mosselbaai deur middel van goeie administrasie voorberei om te verseker dat, enersyds, die ontwikkelingsgemeenskap vertrouwd sal wees met die groeigeleenthede aldaar en, andersyds, effektiewe en gladde prosessering van aansoeke te bevorder. Die snelle groeitempo wat tans in die Groter Mosselbaai ondervind word, selfs tydens 'n vroeëre afswaai in die land se ekonomiese konjuktuur, is 'n manifestasie van die sukses wat die munisipaliteit met die beginsel van goeie administrasie behaal.

#### **4.2.2.2. Grondgebruiksbeplanningsnetwerk (L.U.P.A)**

Die beginsels wat volgens die Grondgebruiksbeplanningswet nagestreef word, oorvleuel grootliks met die beginsels vervat in S.P.L.U.M.A, soos bespreek in par. 4.2.2.1. Derhalwe sal dit nie weer bespreek word nie.

#### **4.2.2.3. Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (P.R.O.R)**

##### **Doelstellings:**

- Daar kom weliswaar nie enige noemenswaardige omgewingshulpbronne op die terrein voor wat 'n ekonomiese invloed op die ontsluiting van die betrokke omgewings vir kommersiële/ligtenywerheidsdoeleindes kan hê nie, maar danksy ander faktore, soos reeds bespreek, kan die voorgestelde ontwikkeling aldaar beskou word as 'n voorloper vir die vestiging van nuwe aktiwiteitssub-nodus.
- Die ontwikkeling van menslike ontwikkelingsprogramme is ingestel op 'n proses om mense se keuses te vergroot om 'n lang en gesonde lewe te lei, om opvoeding te kry, om 'n ordentlike standaard te lewe sowel as om politieke vryheid te geniet. Benewens die finansiële bemagtiging wat die voorgestelde ontwikkeling in terme van werkskepping bied om hierdie doelstellings te bevorder het dit andersins nie 'n direkte invloed daarop nie.

- Ofskoon die voorgestelde ontwikkeling nie met skaars publieke fondse gefinansier sal word nie en munisipale dienste wat daarvoor nodig is op 'n beperkte skaal gebruik sal word, soos reeds bespreek, word wel voorsien dat in die toekoms grootmaatsdienste daarheen aangelê sal moet word om ook die gebied te ontsluit vir ander gebruike wat meer dienste-intensief is. Vir die doeleindes hiervan word publieke fondse wel benodig, maar dit word weer op 'n pro rata skaal van ontwikkelaars deur kapitale bydraes verhaal. Befondsing van sodanige projekte met publieke kapitaal sal wel oor die langer termyn gerig word deur die doelstelling om beleggings te maak daar waar dit die hoogste sosio-ekonomiese opbrengs kan lewer. Hier word nie alleen verwys na die werkskeppingsgeleenthede wat dit tot gevolg sal hê nie, maar ook die lewering van dienste wat 'n gemeenskap oor 'n breë front bevoordeel.
- Die doelstelling van grondhervorming in Suid-Afrika waarvolgens dit in die post-apartheid era nodig geraak het om inherente historiese onregverdigheede, veral waar dit tot die onteiening van grond tot gevolg gehad het, te adresseer, het nie op die voorgestelde ontwikkeling betrekking nie. Dit moet gesien word teen die agtergrond dat die eienaar van Erf 21275 die eiendom vir etlike miljoene Rand gekoop het en derhalwe nie enigeen van geleenthede ontnem het nie, maar deur werkskepping eerder nuwe geleenthede aan 'n breë spektrum van die gemeenskap tot stand bring.
- Die voorgestelde ontwikkeling sal geen bydrae lewer om die bestaande pleksgevoel van die onderhawige omgewing te bevorder nie, want tans is daar slegs die lughawe met beperkte residensiële ontwikkeling op die eiendomme in die omgewing. Dit word eerder voorsien dat die voorgestelde ontwikkeling as 'n voorloper van

ander kommersiële/ligte nywerheidsontwikkelings 'n nuwe pleksgevoel sal skep wat wel versoenbaar sal wees met die lughawe-aktiwiteite wat reeds daar is.

- Die doelstelling om apartheidstrukture in terme van stedelike nedersettings te beeëndig, het nie op die voorgestelde ontwikkeling betrekking nie, soos vroeër bespreek.
- Die doelstellings daarvan om stedelike aktiwiteite so te vestig dat dit publieke en nie-gemotoriseerde vervoer bevorder, is op hierdie stadium nie 'n faktor nie, aangesien die skaal van die voorgestelde aktiwiteite dit nie sal regverdig nie. Namate meer kommersiële/ligtenywerheidsaktiwiteite egter daar vestig en dit in 'n volwaardige sub-nodus ontwikkel, word voorsien dat dit mettertyd wel geregverdig sal wees om publieke vervoer in te sluit. Weens die afstand tussen hierdie sub-nodus en die woonbuurtes van waar werknemers tans kom asook die topografiese gebrokenheid van die terrein tussenin is dit egter onwaarskynlik dat nie-gemotoriseerde vervoer oor die kort tot medium termyn geredelik sal posvat. Met die ontwikkeling van die residensiële komponent in daardie omgewing, soos waarvoor die 'Precinct'-plan ook voorsiening maak, sal die situasie desnoods in dermate verander dat nie-gemotoriseerde vervoer wel haalbaar sal wees.
- Die doelstelling daarvan om bio-diversiteit en landbouhulpbronne te beskerm, is in die onderhawige geval nie prakties haalbaar nie, want andersins sal die Groter Mosselbaai geen geskikte alternatiewe ruimte hê waar kommersiële/ligte nywerheidsgebruike, wat 'n belangrike dryfveer van groei is, kan vestig nie. Dit sal

noodwendig 'n baie negatiewe impak hê op die groei en derhalwe lewenskragtigheid van Mosselbaai as 'n gesogte ekonomiese vestigingsbestemming langs die Suid-Kaapse kus.

Soos reeds bespreek, het die terrein in elke geval nie 'n hoë landboupotensiaal as 'n hulpbron nie, terwyl Sharples Environmental Services in die 'B.A.R' bepaalde mitigerende maatreëls voorstel om sensitief met die bio-diversiteit te deal.

- Die doelstelling om die gebruik van skaars omgewingshulpbronne, veral water, brandstof, boumateriale, minerale hulpbronne, elektrisiteit en grond te beperk, word nie wesenlik deur die voorgestelde ontwikkeling beïnvloed nie, aangesien vermeldde hulpbronne, waar van toepassing, op 'n baie beperkte skaal gebruik sal word, soos reeds bespreek.

#### **4.2.2.4. Wes-Kaapse Landelike Ontwikkelingsriglyne (W.K.L.O.R).**

Die onderhawige terrein is by die Stedelike Rand ingesluit en vorm nie deel van 'n landelike gebied waar toegang tot en fasilitering van sekerheid ten opsigte van grondbesit en voortgesette opgradering van informele areas ter sprake is nie.

#### **4.2.2.5. Mosselbaai Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (M.R.O.R).**

##### **4.2.2.5.1. Doelstellings.**

###### **4.2.2.5.1.1. Identifikasie van verlangde grondgebruikspatroon binne die munisipale gebied.**

Danksy die gunstige ligging van Voorbaai langs Louis Fourieweg het die grondgebruikspatroon aldaar in dermate verander dat grondpryse te duur geraak het vir ligte nywerheidsdoeleindes. Benewens die feit dat Voorbaai vir alle praktiese doeleindes ten volle ontwikkel is, was die Munisipaliteit genoop om 'n alternatiewe kommersiële/ligte nywerheidsgebied te identifiseer.

Danksy die gunstige topografie van die platogedeelte van Aalwyndal vir die oprigting van groot strukture en die direkte verbinding wat Aalwynweg met Louis Fourieweg het, was dit die aangewese terrein vir die vestiging van 'n nuwe kommersiële/ligte nywerheid sub-nodus. Daarbenewens is dit ook komplimentêr en derhalwe versoenbaar met die lughawe-aktiwiteite aldaar. Derhalwe was die identifisering van hierdie omgewing vir die sonering en gebruik waarvoor nou aansoek gedoen word en die insluiting daarvan by die 'Stedelike Rand' onafwendbaar. Danksy die feit dat die terrein geleë is tussen die lughawe en die bestaande ontwikkeling in Aalwyndal het dit tot gevolg dat die ontwikkeling aldaar nie as stedelike uitbreiding beskou kan word nie, maar eerder as 'n sinvolle proses van stedelike invulling. Dit het tot gevolg gehad dat 'n 'Precinct'-plan in 2018 opgestel is waarvolgens riglyne neergelê is om, enersyds, aan ontwikkelaars die geleentheid te bied om 'n ingeligte vestigingsbesluit te neem en, andersyds, ordelike ontwikkeling tot voordeel van die Groter Mosselbaai te fasiliteer.

**4.2.2.5.1.2. Regstelling van ongelykhede van die verlede en intgrasie van voorheen benadeelde areas.**

Ongelykhede van die verlede het nie uitsluitlik nie, maar oorwegend, verbandgehou met behuising. Die voorgestelde ontwikkeling hou egter nie verband met behuising nie en derhalwe sal dit nie hierdie doelstelling verydel nie. Voorts dien dit ook vermeld te word dat die eiendom wat by die voorgestelde ontwikkeling betrokke is, op die vrye mark beskikbaar was vir enigeen om te koop en nie beperk was tot 'n spesifieke bevolkingsgroep nie.

**4.2.2.5.1.3. Identifikasie van natuurlike groei- en vestigingsrigtings.**

Soos reeds bespreek, is die onderhawige omgewing as die primêre groei- en vestigingsnodus vir Mosselbaai se kommersiële/ligte nywerheidsontwikkeling



geïdentifiseer.

Daarbenewens is ander dele van Aalwyndal wat in die onmiddelijke omgewing daarvan geleë is volgens die 'Precinct'-plan vir grootskaalse residensiële ontwikkeling geïdentifiseer. Die residensiële ontwikkeling waarvoor daar ook voorsiening gemaak word, sal tot gevolg hê dat blyplek en werksplek bymekaar gebring word wat voertuigritopwekking op ander besige roetes, soos bv. Louis Fourieweg, sal beperk.

#### **4.2.2.5.1.4. Identifikasie van hoof bewegingsroetes.**

Met die vestiging van 'n kommersiële/ligte industriële en residensiële sub-nodus in die Aalwyndal 'Precinct' sal die hoof en enigste toegangsroete daarheen, nl. Aalwynweg, 'n belangrike vervoerkorridor sal raak. Dit word voorsien dat soortgelyke verkeersprobleme as wat tans op Louis Fourie ondervind word ook op hierdie roete sal voorkom. Gevolglik word voorsien dat 'n alternatiewe 'ontsnappingsroete' mettertyd beplan sal word om te voorkom dat Aalwynweg oorlaai word. Dit kan ook die vorm aanneem van 'n sirkelroete wat vanaf die kommersiële/ligte industriële komponent weer met Aalwynweg verbind word, wat die verkeersdrukte tot slegs 'n kort gedeelte van lg. pad beperk. Die topografie oos van die platogedeelte is egter steil wat die belyning van sodanige roete 'n uitdaging maak. Daarbenewens sal waarskynlik ook oorweging geskenk word na alternatiewe roetes suidwaarts en weswaarts vanaf die platogedeelte. Alternatiewe roetes kan altyd geskep word, maar meer geskikte ruimte vir 'n grondgebruik waaraan daar 'n behoefte is kan nie geskep word nie. Derhalwe die rasionalisasie dat 'n potensiële uitdaging ten opsigte van toegang nie in die pad van sinvolle aanwending van grondgebruik behoort te staan nie. Soos reeds vermeld, sal die komplimentêre gebruike

waarvoor die 'Precinct'-plan voorsiening maak en waarvolgens die werksplek en woonplek bymekaar gebring word onnodige eksterne verkeer op Aalwyndalweg beperk.

**4.2.2.5.1.5. Bewaring van natuurlike en beboude omgewing.**

Die betrokke omgewing het tans geen bepaalde karakter ten opsigte van die beboude omgewing wat bewaring verg. Soos bespreek deur Sharples Environmental Services se 'B.A.R' het die terrein wel waardevolle natuurlike bates, soos onder andere die plantegroei wat bewaring verg. In die verslag word egter verskeie mitigerende maatreëls voorgestel hoe die kwessie hanteer moet word om die voorgestelde ontwikkeling te akkommodeer. Die realiteit in hierdie opsig is dat daar wel 'n alternatief is vir hoe die natuur bewaar kan word, maar daar is nie 'n sinvolle alternatiewe terrein vir die vestiging van 'n ekonomiese stimulus en drywer vir Mosselbaai as die onderhawige omgewing nie. Ruimtelik sal dit ook nie ekonomies lewensvatbaar wees om 'n gefragmenteerde ontwikkelingspatroon te skep ter wille daarvan om tussenin klein areas van natuurlike waarde te beskerm nie en dit terwyl daar 'n alternatief is hoe om dit te hanteer.

**4.2.2.5.1.6. Identifikasie van areas waar die intensiteit van grondgebruik verhoog of verlaag moet word.**

Die onderhawige omgewing word gekenmerk deur slegs 'n beperkte aantal strukture en derhalwe 'n lae vlak van aktiwiteite. Gevolglik is grootmaatsdienste op 'n baie beperkte skaal beskikbaar en sal grootskaalse intensifisering van grondgebruik deur die ontwikkeling vir kommersiële/ligte nywerheidsdoeleindes aldaar 'n drastiese opgradering van grootmaatsdienste verg. Soos reeds bespreek, sal die bestaande dienste egter toereikend wees vir die beperkte vraag wat die stoorpark nodig het. Dit word egter voorsien dat die implementering

van die ontwikkeling wat nou daar voorgestel word die sneller sal wees vir ander ontwikkelings wat die intensiteit van grondgebruik alhier drasties sal verhoog en die opgradering van dienste sal regverdig.

#### **4.2.2.5.2. Wetgewing, Beleid en Beplanning.**

Hiervolgens word vereis dat die M.R.O.R in lyn met nasionale en provinsiale strategieë ten opsigte van onder andere sosio-ekonomiese ontwikkeling moet wees. Soos reeds bespreek, word uitvoering aan hierdie strategieë gegee in soverre dit relevant is.

#### **4.2.2.5.3. Geïntegreerde Ontwikkelingsplan (G.O.P).**

##### **4.2.2.5.3.1. Verklaarde beskawing.**

**Goeie en verkrygbare basiese munisipale dienste moet aan almal binne 'n dinamies groeiende ekonomie voorsien word.**

Soos reeds bespreek, verg die voorgestelde ontwikkeling nie dat die volle spektrum van grootmaatsdienste wat in die toekoms vir die ontwikkeling nodig mag wees nou reeds al voorsien moet word nie. Met inagneming daarvan dat vir verskeie eiendomme noord van Erf 21275 wat ook bo-op die plato geleë is prosesse tans in plek kom om aansoek te doen vir residensiële- en kommersiële/ligte nywerheidsontwikkeling. Dit sal noodwendig die huidige voorstel volg in welke geval voorsien word dat opgradering van grootmaatsdienste in hierdie omgewing weldra nodig sal wees om 'n dinamies groeiende ekonomie te aktiveer.

##### **4.2.2.5.3.2. Armoede moet aangespreek word deur toegang te verleen tot grond, behuising, werksgeleenthede en gesondheidsdienste ter vestiging van 'n gemeenskap waar benadeelde groepe aktief aan die ekonomie kan deelneem.**

Die basiese oplossing vir armoedeverligting is werkskepping. Daardeur word 'n gemeenskap ekonomies

bemagtig om selfversorgend te wees of om 'n bydrae te maak tot die hulp wat die owerheid veral met betrekking tot behuising verskaf. Ofskoon die voorgestelde ontwikkeling nie 'n wesenlike verskil in hierdie opsig sal maak nie, behalwe dat dit tydens die konstruksiefases baie werkseleenthede sal skep fasiliteer dit die ontsluiting van hierdie omgewing vir ontwikkeling wat wel 'n groot impak op die ekonomie van Mosselbaai en derhalwe die welstand van sy inwoners sal hê.

- **'n Lewenskragtige vereniging waar mense aktief deelneem aan munisipale aangeleenthede en die bevordering van die gemeenskap se belange.**

Hierdie doelstelling is nie relevant ten opsigte van die voorgestelde ontwikkeling van 'n stoorpark nie.

- **Alle areas van die studiegebied moet verbeter word om deel te vorm van 'n aantreklike veilige en gesonde woonplek.**

Die 'Precinct'-plan wat in 2018 opgestel is, het onder andere ten doel gehad om 'n raamwerk te skep waarbinne ordelike ontwikkeling van 'n onontwikkelde gebied kan plaasvind. Dit sal verseker dat nie alleen 'n veilige aantreklike en gesonde woonplek vir die woonkomponent van die vooruitbeplande grondgebruike geskep word nie, maar ook vir die kommersiële/ligte industriële gebruikte waarvoor die plan voorsiening maak.

#### **4.2.2.5.3.3. Kern prioriteite.**

- **Bevrediging van basiese behoeftes van die gemeenskap.**

Die basiese behoefte van enige gemeenskap is behuising en vir die oorgrootte gedeelte daarvan is die bekostigbaarheid daarvan egter die primêre oorweging. Gevolglik is daar 'n toenemende tendens van kleiner erwe met die gevolg dat die huise wat opgerig word ook kleiner

raad. Die noodwendige gevolg daarvan is dat ekstra stoorplek benodig word vir oormaat toerusting en meubels. Normaalweg word hierdie stoorplek slegs op kort termyn benodig totdat ontslae geraak word van goedere wat gestoor word deur verkope of in gebruikneming daarvan. Die huur van stoorplek vir hierdie doel is uiteraard goedkoper as om addisionele ruimte daarvoor by die huis te skep siende dat dit 'n kort termyn behoefte is.

Met dié dat Mosselbaai die afgelope jare getransformeer het van 'n vakansiebestemming na 'n vestigingsbestemming het hierdie behoefte aan stoorplek drasties toegeneem veral ten opsigte van diegene wat aanvanklik 'n woning huur voordat 'n permanente woning betrek word. Danksy die snelle groei van Mosselbaai word voorsien dat hierdie behoefte aan stoorplek kumulatief sal toeneem nie net ten opsigte van huisware nie, maar ook ten opsigte van bote, sleepwaens, karavane en ander toerusting.

Die ontwikkelaar van die voorgestelde stoorplek besit benewens 'n bestaande stoorpark op Erf 16179 ook groot stoorparke in Gauteng. Derhalwe is hy goed vertrouwd met die uitdaging wat hierdie tipe van ontwikkeling bied en is hy dus in staat om 'n produk te lewer wat in terme van sekuriteit en funksionaliteit aan die hoogste standarde sal voldoen.

- **Gemeenskapsdeelname en betrokkenheid by ontwikkeling.**

Die voorgestelde hersonering sal soos wat die Verordening op Grondgebruiksbeplanning vereis behoorlik geadverteer word sodat die gemeenskap die geleentheid gebied sal word om kommentaar en insette te lewer.

- **Skepping van 'n geïntegreerde leefwyse en kompakte formele en informele stedelike nedersetting.**

'n Nedersetting kan vier vorms aanneem, nl. dorpe, stede, woonbuurte en megapolisse. Vir die doeleindes van hierdie aansoek sal 'n nedersetting beskou word as 'n vestigingsnodus, soos Mosselbaai waar vir 'n verskeidenheid van grondgebruike voorsiening gemaak word om 'n gebalanseerde ekonomie, infrastruktuur en gemeenskapslewe te verseker, hetsy formeel of informeel.

Die toekomstige grondgebruikspatroom waarvoor die Aalwyndal 'Precinct'-plan voorsiening maak, is 'n goeie voorbeeld van waar daar ruimtelik begroot word vir komplimentêre grondgebruike, soos werkskeppingsgeleenthede wat simbioties tot die digby geleë huisvestigingsgeleenthede sal wees. Namate die toekomstige ontwikkeling in hierdie omgewing wasdom bereik, word voorsien dat daar op die grond wat vir kommersiële doeleindes bestem is, in buurtsentrum ontwikkel sal word om in die werkende en nabygeleë inwonende gemeenskap se behoeftes te voorsien. Daardeur sal funksionele beslag verleen word aan die M.R.O.R se doelstelling om 'n geïntegreerde leefbare en kompakte formele en informele stedelike nedersetting te skep.

- **Bekostigbaarheid en volhoubaarheid.**

Die omvang van die voorgestelde ontwikkeling, soos aangetoon op meegaande Terreinontwikkelingsplan, sal die ekonomie van skaal bevorder en sodoende die volhoubaarheid van die projek verseker.

- **Armoedeverligting, geslagsgelykheid en groepsbehoefte.**

Die voorgestelde ontwikkeling sal nie noodwendig 'n

wesentliche direkte invloed op die volle spektrum van hierdie doelstellings hê nie, behalwe dat werkskepping wat dit tot gevolg sal hê mense ekonomies sal bemagtig en sodoende bydra tot armoedeverligting.

- **Omgewingsbeskerming en volhoubaarheid .**

Soos reeds vermeld, word die beskerming van die omgewing aan die hand van mitigerende maatreëls volledig in Sharples Environmental Services se 'B.A.R' bespreek. In hierdie opsig dien vermeld te word dat die ontwikkelaar met die munisipaliteit sal onderhandel om deur middel van 'n teenprestasie finansieel sal bydra tot die beskerming en bewaring van 'n natuurgebied elders wat 'n groter bewaringspotensiaal het. Daardeur sal verseker word dat 'n holistiese benadering gevolg word waarvolgens grondgebruiksprioriteite sinvol en verantwoordelik versoen en geakkommodeer word tot voordeel van die breë gemeenskap se belange en behoeftes.

- **Ekonomiese groei en werkskepping.**

Soos reeds bespreek, sal die voorgestelde ontwikkeling as sodanig, met die uitsondering van die konstruksiefase, nie noodwendig 'n wesentliche verskil aan die ekonomiese groei en werkskepping maak nie. Die groei en derhalwe ekonomiese aktiwiteite wat dit na verwagting in hierdie omgewing sal ontsluit, sal wel 'n betekenisvolle bydrae tot werkskepping en ekonomiese aktiwiteite lewer.

**4.2.2.5.3.4. Relevante Ruimtelike uitdagings wat verbandhou met die herleiding van groei na voorheen benadeelde areas, die kapitalisering op gevestigde stedelike/landelike verbinding, integrasie van stedelike areas, bevordering van grondeienaarskap,**

### **voorkoming van M.I.V en die opgradering van munisipale dienste.**

Die betrokke omgewing waar Erf 21275 geleë is, kan nie as 'n voorheen benadeelde area beskou word nie, maar bloot as onontwikkeld.

Die beplande opgradering van Aalwynweg as deel van die inisiatief om die 'Precinct'-plan vir hierdie omgewing te implementeer sal tot gevolg hê dat beslag gegee word aan die doelstelling om op stedelike en landelike verbindingsroetes te kapitaliseer.

Integrasie van stedelike areas sal verweselik word wanneer geïntegreerde kommersiële/ligte nywerheidsontwikkeling binne die Aalwyndal 'Precinct'-plan area realiseer. Dit sal nie noodwendig transformasie in terme van grondeienaarskap bevorder nie, aangesien die ontwikkeling wat daar sal plaasvind kapitaalintensief is wat slegs deur private beleggings gefinansier kan word. Andersins sal dit 'n staatsondersteunde projek moet wees wat uit ondervinding nie noodwendig die verwagte resultate oplewer nie.

Die voorkoming van M.I.V word nie deur die voorgestelde ontwikkeling geraak nie, behalwe as sou daar 'n program vir werknemers aangebied word waar hulle op die gevare en voorkoming daarvan bedag gemaak word.

Die opgradering van dienste na die onderhawige omgewing is, soos reeds bespreek, nie vir die doeleindes van die voorgestelde ontwikkeling noodsaaklik nie, maar dit sal wel nodig wees wanneer meer diensintensiewe gebruike volg. Die voordeel daarvan dat die stoorpark die eerste grootskaalse ontwikkeling is wat daar sal plaasvind, is 'n positiewe verwickeling, aangesien dit vertroue in die omgewing as 'n beleggingsbestemming sal skep sonder dat die Munisipaliteit kostes hoef aan te gaan om grootmaatsdienste daarheen te opgradeer.



#### **4.2.2.6. VERORDENING OP GRONDGEBRUIKSBEPLANNING VIR MOSELBAAI, 2015.**

##### **4.2.2.6.1. Betekenis van 'n pakhuis**

'n Pakhuis is as 'n primêre gebruiksreg toelaatbaar op 'n perseel wat Industrieel I gesoneer is en maak voorsiening vir onder andere 'n stoorplek van goedere, maar sluit hindergebruike uit wat aanstootlik of gevaarlik is. Die voorgestelde stoorplek voldoen dus aan hierdie vereistes.

##### **4.2.2.6.2. Vloerfaktor.**

Die vloerfaktor mag nie 1.5 oorskrei nie. Die voorgestelde ontwikkeling, soos geïllustreer op die Terreinontwikkelingsplan voldoen aan hierdie vereiste, aangesien die voorgestelde 37002m<sup>2</sup> vloerruimte 'n faktor van 0.48 is.

##### **4.2.2.6.3. Dekking.**

Die voorgeskrewe dekking is 75%, terwyl die voorgestelde strukture 'n dekking van slegs 48% tot gevolg sal hê.

##### **4.2.2.6.4. Hoogte.**

Die maksimum hoogte van die voorgestelde store sal nie meer as 5.0m wees nie, terwyl die soneringskema vir 'n maksimum hoogte van 12m voorsiening maak.

##### **4.2.2.6.5. Boulyne.**

Die voorgeskrewe straatboulyn is 5m met 'n straatterugsetlyn van ten minste 8m. Die voorgestelde ontwikkeling handhaaf 'n 5m straatboulyn en 'n terugsetlyn van meer as 8m ten opsigte van Nagtegaalstraat wat gevolglik voldoen aan die ontwikkelingsparameters in hierdie opsig.

Die vereiste sy- en agterboulyne is 0m, maar die munisipaliteit kan 3.0m vereis in belang van publieke gesondheid en/of veiligheid. Aan die noordekant word 'n syboulynafstand van meer as 12m gehandhaaf met parkering al langs die grens, terwyl die bou-afstand vanaf die suidelike grens 17.450m is met parkering

teen die grens.

Aan die agterkant van die perseel word selfs groter afstande vanaf die westelike agtergrens gehandhaaf met parkering in die tussenruimte. Derhalwe sal die voorgestelde ontwikkeling in alle opsigte aan die boulynbepalings voldoen.

#### **4.2.2.6.6. Parkering.**

Die voorskrifte vir parkering bepaal dat 1 parkeerplek per 100m<sup>2</sup> vloerarea voorsien word. Gevolglik word 'n totaal van 349 parkeerplekke vereis. Die voorstel maak voorsiening vir 346 parkeerplekke plus 8 plekke vir besoekers. Gevolglik word meer parkeerplekke voorsien as wat vereis word.

Dit dien vermeld te word dat oorweging daaraan geskenk behoort te word om vir stoorplek nie dieselfde hoeveelheid parkeerplek te vereis as vir kommersiële/ industriële ontwikkeling nie, aangesien eersgenoemde 'n relatief passiewe vorm van grondgebruik is wat minimale verkeer genereer. 'n Huurder laai bv. sy voorraad af en kom dan slegs weer daar wanneer hy alles kom haal of tussenin iets nodig het. In teenstelling hiermee het 'n industrie nie alleen veel meer werkers nie, maar ondervind daaglik volgehoue besoeke tydens werksure. In teenstelling hiermee vind besoeke aan 'n stoorplek verspreid oor die dag plaas en selfs na-ure.

#### **4.2.2.6.7. Terreinontwikkelingsplan (T.O.P).**

Die T.O.P waarna op Plan Nr. MB/G/209-1 as 'n inset verwys word, maar wat op vol skaal as Bylaag 5 die aansoek vergesel, illustreer die voorgestelde straatpatroon en plasing van die onderskeie gebuie waarvoor die aansoek voorsiening maak. Daarvolgens word 'n totaal van 158 stoorruimtes van 3m x 3m voorgestel en 1674 stoorruimtes van 6m x 3m. Daarbenewens word 'n woonstel van 97m<sup>2</sup> met 'n motorafdak by die dienstoegang voorgestel vir gebruik deur die opsigter/bestuurder van die park. Hierdie addisionele fasiliteit is noodsaaklik, enersyds, weens die afstand vanaf bestaande woonbuurtes en, andersyds, om te verseker dat behoorlike sekuriteit toegepas en gehandhaaf word.

By die hoofingang sal die kantoor van 39m<sup>2</sup> wees om effektiewe toegangsbeheer toe te pas.

By die suidelike dienstetoegang word 'n waghuis van 57m<sup>2</sup> voorgestel.

Benewens bg, strukturele voorstelle, maak die T.O.P ook voorsiening vir 16 'stasies' wat elk 4 x 5000l wateropgaartenks sal hê. Gevolglik sal 320 000l water gestoor word vir noodtoestande en waar nodig op die terrein.

Met die ontwerp van die voorgestelde straatpatroon is die helling en die natuurlike dreineringspatroon 'n belangrike oorweging wat in aanmerking geneem moes word om te verseker dat alle stormwater na die laagliggendste oos-wes leegte aan die noordekant dreineer. Dit het tot gevolg gehad dat die bestaande hooftoegang na die terrein met sowat 55m noordwaarts verskuif is om te verseker dat dit saamval met die laagstepunt waar die leegte by Nagtegaalstraat aansluit. Hierdie voorgestelde nuwe aansluiting bied toereikende horisontale en vertikale sigafstand in beide rigtings op Nagtegaalstraat volgens Element Raadgewende Ingenieurs se ondersoek.

Benewens die hooftoegang maak die T.O.P ook voorsiening vir twee noodtoegange aan weerskante daarvan teenaan die noordelike en suidelike grense onderskeidelik. Hierdie toegange sal slegs in noodgevalle gebruik word of om sirkelvormige draairuimte vir groot voertuie te bied.

Die hooftoegang sowel as die padtoegang se wydtes wissel tussen 11.195m en 14.874, terwyl die systrate se fisiese ryvlak wydte 6.50m is, aangesien die ruimtes tussen geboue harde oppervlaktes sal hê.

Die hoof- en noodtoegange se ryvlakke sal ineeneslote plaveisel wees om die wringkrag van groot vragmotors te kan weerstaan, terwyl die systrate 'n grasblokkoppervlakte sal hê om, enersyds, lokale dreinerings van stormwater te optimaliseer en, andersyds, om 'estetiese' oorwegings.

Die sekuriteitsheining sal 3.0m hoë muur wees met elektriese drade bo-op. Daarbenewens sal 'n geïntegreerde sekuriteits kamarasisteem ook geïnstalleer word om maksimum sekuriteit te verseker.

**4.2.2.6.8. Volgens Artikel 38 (1) word die volgende dokumentasie verlang ter ondersteuning van die aansoek:**

- 4.2.2.6.8.1.** Die aansoekvorm deur die applikant, Nel & de Kock Stads- en Streekbeplanners, word hierby aangeheg as **Bylaag 1;**
- 4.2.2.6.8.2.** 'n Volmag aan Nel & de Kock Stads- en Streekbeplanners deur die gevolmagtigde van die geregistreerde eienaar van Erf 21275 om die aansoek te hanteer, word aangeheg as **Bylaag 2;**
- 4.2.2.6.8.3.** Maatskappyresolusie deur Storage Mossel Bay (Pty) Ltd aan sy gevolmagtigde om 'n volmag aan Nel & de Kock Stads- en Streekbeplanners te verleen, aangeheg as **Bylaag 2;**
- 4.2.2.6.8.4.** Bewys van Maatskappylidmaatskap word aangeheg as **Bylaag 3;**
- 4.2.2.6.8.5.** Daar is nie 'n verband op die eiendom geregistreer nie en derhalwe is die verbandhouer se toestemming nie nodig nie;
- 4.2.2.6.8.6.** 'n Motiveringsverslag, gedateer September 2021, word aangeheg as **Bylaag 4;**
- 4.2.2.6.8.7.** 'n Afskrif van die Landmeter Generaal diagram word aangeheg as **Bylaag 5;**
- 4.2.2.6.8.8.** Plan MB/G/209-1, aangeheg as **Bylaag 6,** het ook 'n Liggingsplan;

- 4.2.2.6.8.9.** Die voorstel maak nie voorsiening vir 'n onderverdeling nie, maar wel vir 'n hersonering vanaf Enkelresidensiële Sone I na Industriële Sone I. Derhalwe sal slegs die volgende aspekte in hierdie opsig as volg bespreek word:
- Die Terreinontwikkelingsplan word as **Bylaag 7** aangeheg;
  - Daar is 'n 18m x 18m stoor op die terrein wat vervang sal word wanneer die fase wat dit insluit, geïmplementeer word. Intussen sal dit gebruik word om boumateriaal te stoor;
  - Die voorgestelde nuwe toegang tot die onderhawige terrein vanaf Nagtegaalstraat word op die Terreinontwikkelingsplan aangetoon;
  - Daar kom geen serwitute op die terrein voor nie;
  - Die kontoere op die T.O.P is 0.5m;
  - Hierdie inligting hou direk verband met die detail ontwerp van dienste wat uiteraard eers voorgelê sal word vir goedkeuring deur die Munisipaliteit na oorweging van die huidige aansoek om hersonering; en
  - Alle mates op die plan is volgens 'n erkende skaal.
- 4.2.2.6.8.10.** Die hooftoegang tot Nagtegaalstraat sal verkry word deur middel van nuwe toegang, soos bespreek in par. 4.2.2.6.7 hierbo.
- 4.2.2.6.8.11.** Kennis word nie gedra van enige ander dokumente wat die Munisipaliteit benodig nie.
- 4.2.2.6.8.12.** Bewys van betaling van aansoekgelde sal op aanvraag gelewer word en as **Bylaag 8** gemerk word.
- 4.2.2.6.8.13.** 'n Afskrif van Titelakte T000005522/2021 word aangeheg as **Bylaag 9**.
- 4.2.2.6.8.14.** 'n Afskrif van die Transportbesorgingsertifikaat word aangeheg as **Bylaag 10**.

**4.2.2.6.8.15.** 'n Afskrif van die Vooraansoekkonsultasie word aangeheg as **Bylaag 11**.

**4.2.2.6.9. Titelakte.**

Volgens Titelakte T000005522/2021 is die volgende voorwaardes deur die Nasionale Padagentskap opgelê:

- **Klousule D (a)**

**“Die grond mag nie sonder die skriftelike goedkeuring van die Kommissie verder onderverdeel word nie”**

Hierdie voorwaarde is ten opsigte van die huidige aansoek nie relevant nie, aangesien daar nie 'n onderverdeling ter sprake is nie. Sou die eienaar egter in die toekoms besluit om die onderhawige eiendom intern te onderverdeel, sal die betrokke voorwaarde egter 'n beletsel daarop plaas. Na aanleiding van meegaande korrespondensie tussen Nel & de Kock en SANRAL (**Bylaag 12**) het Ig. aanbeveel dat aansoek eerder gedoen word vir 'n skriftelike ter syde stelling van hierdie en ook ander beperkende voorwaardes in plaas daarvan om aansoek te doen om 'n titelopheffing.

- **Klousule D (b)**

**“Tensy die Kommissie skriftelike goedkeuring tot die teendeel verleen mag die grond slegs vir bona-fide boerderybedrywighede en gruisgroefdoeleindes gebruik word en op die grond mag daar slegs daardie geboue of bouwerke opgerig word wat in direkte verband staan met bona-fide boerderybedrywighede en gruisgroef-bedrywighede op die grond”**

Soos hierbo bespreek, sal ook aansoek gedoen word by SANRAL dat toestemming verleen word dat die onderhawige grond ook vir stoordoeleindes aangewend mag word en nie net vir boerdery- of gruisgroefdoeleindes nie.

- **Klousule D (c)**  
**Geen winkel, ander besigheid of nywerheid van watter aard ookal mag op die grond gevestig of bedryf word sonder die kommissie se skriftelike goedkeuring nie”**  
 Soos hierbo bespreek, sal SANRAL ook versoek word om skriftelik toestemming te verleen dat ook hierdie voorwaarde nie toegepas word nie. Dit is daarop gemik om onnodige beperkende grondgebruike wat in terme van die relevante sonering toelaatbaar is voortydig uit die weg te ruim.
- **Klousule D (e)**  
**Geen direkte ingang tot of uitgang uit die nasionale pad word toegelaat nie. Ingang of uitgang moet gereë word in oorleg met die betrokke provinsiale administrasie.”**  
 Aansoek sal ook by SANRAL gedoen word om ook hierdie voorwaarde ter syde te stel aangesien dit nie relevant is nie en dus oorbodig is.
- **Klousule D (f)**  
**“Indien die grond of enige gedeelte daarvan met enige ander grond wat ook binne die boubeperkingsgebied geleë is, gekonsolideer word, gaan bovermelde voorwaardes oor op die gekonsolideerde titel van die grond”**  
 Ofskoon hierdie voorwaarde nie betrekking op die aansoek het nie, sal SANRAL ook versoek word om dit weens die irrelevansie daarvan ter syde te stel.

#### **4.2.3. KARAKTER VAN DIE OMGEWING.**

Die groottes van die eiendomme in die omgewing is soortgelyk aan dié van Erf 21275. Op bykans al hierdie eiendomme, wat vir alle praktiese doeleindes as groot kleinhoues beskou kan word, is daar hoofsaaklik woonhuise met verbandhoudende buitegeboue. Op sowat 17 van hierdie persele wat volgens die 'Precinct'-plan vir kommersieële/ligte nywerheidsdoeleindes gereserveer

is, is hierdie grondgebruik tot dusver nie geïmplementeer nie. Dieselfde geld vir die vier persele aan die suidekant wat vir residensiële/lughawe- en verwante kommersiële doeleindes bestem is. Met die lughawe en sy verwante gebruike wat direk aan die westekant van Erf 21275 geleë is en 'n bepaalde karakter aan die omgewing verleen, sal die voorgestelde ontwikkeling, wat nie alleen daarmee versoenbaar is nie, maar ook komplimentêr daartoe, 'n bepalende rol speel in die proses om die gebied te ontsluit vir gemelde gebruike soos waarvoor daar in die 'Precinct'-plan voorsiening gemaak word.

Die ingebruikneming van die beplande nuwe addisionele aanloopbaan noord van die bestaande aanloopbaan sal meebring dat Erf 21275 direk aan weerskante deur vlugbane begrens word. Dit sal tot gevolg hê dat die voorgestelde ontwikkeling saam met die lughawe 'n sentrale nukleus vir toekomstige ontwikkeling alhier sal skep.

Op sterkte van belangstellende grondeienaars word dit voorsien dat die eiendom verder noord wat aan Aalwyndalweg grens en vir residensiële ontwikkeling bestem is weldra ontsluit sal word sodra die nodige grootmaatdienste aangelê is. Dit sal uiteraard 'n andersoortige karakter aan daardie deel van die omgewing verleen wat, soos reeds bespreek, komplimentêr tot die kommersiële/ligte nywerheidsgebruike sal wees.

Volgens die Munisiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk vorm die omgewing waarin die voorgestelde ontwikkeling geleë is deel van Aalwyndal wat integraal aansluit by die Voorbaai-Hartenbos nodus. Hierdie geïntegreerde gebied het 'n totale bevolking van 7073 inwoners en 2634 huishoudings waarvan die gemiddelde huishoudingsgrootte 2.7 is.

Die konstruksie van die N2 in die 1980's het ruimtelike betekenis aan Aalwyndal verleen. Dit het gelei tot die ontwikkeling van die 'Langeberg Mall' en die transformasie van Diaz Industrieel na 'n gemengde kommersiële nodus. Dit het tot gevolg gehad dat daar druk ontstaan het vir die vestiging van 'n nuwe kommersiële/ligte industriële sub-nodus op 'n terrein wat geskik is in terme van topografie en toeganklikheid waaraan die onderhawige terrein by uitstek voldoen.



#### **4.2.4. Potensiaal van die Eiendom.**

##### **4.2.4.1. Landbou.**

Die kleinhoewes in Aalwyndal het in 1990 tot stand gekom toe toestemming verleen is vir die onderverdeling van landbougrond in kleiner grondeenhede. Die Departement van Landbou het weens die gekrekkinge landboupotensiaal daarvan nie hierdie area as 'n bona fide boerderygebied beskou nie. Derhalwe is dit vanaf landbou na enkelwoondoelindes hersoneer. Gevolglik is Aalwyndal by die Stedelike Rand ingesluit en dus vir alle praktiese doeleindes permanent uit landbou onttrek wat 'n betekenisvolle beperking plaas op die potensiaal daarvan vir die doeleindes van landbouproduksie. Die feit dat die eiendomme aldaar nie vir landboudoelindes gebruik word nie bevestig die gebrekkige potensiaal daarvan vir hierdie doel.

##### **4.2.4.2. Ontspanning.**

Weens die gebrek aan enige bron wat ontspanning en die afstand daarvan na die hoofbron van ontspanning in Mosselbaai, nl. die see, kan met reg aangevoer word dat die eiendomme alhier geen potensiaal vir ontspanning het nie.

##### **4.2.4.3. Bewaring.**

Die goeie kwaliteit fynbos wat op die terrein voorkom en wat in par. 4.2.1.3. bespreek word, het weliswaar 'n hoë potensiaal om bewaar te word, maar dit sal tot gevolg hê dat die hoofgroeirigting van Mosselbaai vir veral kommersiële/ligte nywerheidsdoelindes asook residensiële doeleindes daardeur aan bande gelê word. Botanies gesproke het die terrein dus 'n hoë bewaringswaarde, maar in terme van Mosselbaai se behoeftes en strategiese groeipatroon vir die toekoms het dit nie 'n bewaringspotensiaal en status wat dominant ten opsigte van ander oorwegings is nie.

Dit dien nietemin vermeld te word dat die biodiversiteitspotensiaal wat die betrokke eiendom het en die behoefte aan ruimte vir uitbreiding mitigeerbaar is en wel soos bespreek in Sharples Environmental Services se 'B.A.R'. Daarvolgens word voorgestel dat plantmateriaal, soos bolle, vetplante en bogrond met fynbossaad herwin en elders

hervestig word in 'n area waar rehabilitasie en bewaring volhoubaar toegepas kan word. Daarbenewens word ook aanbeveel dat streng beheer uitgeoefen moet word ten opsigte van die besering van wildslewe tydens die vangproses voor daar met konstruksie 'n aanvang geneem word. Skilpaaie moet gered en hervestig word op 'n veilige en geskikte plek in die Aalwyndalgebied.

#### **4.2.4.4. Ontgining.**

Sover vasgestel kon word, kom daar geen ekonomiese ontginbare grondstowwe op die onderhawige terrein voor nie. Derhalwe het dit geen potensiaal in hierdie opsig nie.

#### **4.2.4.5. Dorpsontwikkeling.**

Die feit dat Erf 21275 by die Stedelike Rand ingesluit is en die area daaromheen volgens die Aalwyndal 'Precinct'-plan vir 'n verskeidenheid van stedelike grondgebruike aangetoon word, bevestig dat die potensiaal vir dorpsontwikkeling aldaar reeds geïdentifiseer is. Weens 'n verskeidenheid van oorwegings het dit egter 'n invloed op vir watter van hierdie volgende stedelike grondgebruike Erf 21275 die hoogste potensiaal het.

##### **4.2.4.5.1. Residensiële.**

Danksy die egalige helling van die terrein sou dit 'n hoë potensiaal vir residensiële doeleindes gehad het, maar weens die feit dat dit direk aan die lughawepersoneel grens met die aanloopbaan wat slegs sowat 165m vanaf Erf 21275 se westelike grens is, is dit noodwendig in 'n hoë mate aan geraasbesoedeling blootgestel. Daarbenewens sal dit ook 'n gevaar inhou vir inwoners sou daar probleme ontstaan met veral die opstyg van vliegtuie.

Sou 'n tweede opgegradeerde aanloopbaan in die toekoms noord van die bestaande baan gebou word, soos waarvoor beplan word, sal daar ook 'n vlugbaan al langs die noordelike grens van Erf 21275 wees. Gevolglik sal hierdie eiendom dan tussen twee vlugbane 'ingeperk' wees vir die volle oos-wes lengte daarvan.

Van al die persele in die omgewing het Erf 21275 dus die laagste potensiaal vir enige vorm van residensiële ontwikkeling.

#### **4.2.4.5.2. Kommersiële/ligte nywerheid.**

Kommersiële/ligte nywerheidsontwikkeling gaan gepaard met die oprigting van groot strukture. Derhalwe is die baie egalige topografie van Erf 21275 ideaal vir hierdie tipe van ontwikkeling om sny en vul en derhalwe hoë kostes te beperk.

Kommersiële/ligte nywerhede is eweneens kwesbaar vir geraasbesoedeling, aangesien daar mense werk, maar nie tot dieselfde mate as woonhuise wat dag en nag geokkupeer word nie.

Een van die min gebruike in hierdie kategorie van grondgebruike wat egter nie so ernstig deur geraasbesoedeling geraak word nie is juis 'n stoorplek, aangesien geboue nie deur mense geokkupeer word nie. Daarbenewens is dit 'n passiewe gebruik wat nie teen dieselfde tempo as ander nywerhede deur kliënte besoek word nie. Gegewe die feit dat Erf 21275, soos hierbo bespreek, in die toekoms aan beide sye deur vlugbane begrens sal word, is 'n stoorplek waarskynlik die mees ideale gebruik daarvan en kan die potensiaal daarvan in hierdie opsig as besonder hoog geklassifiseer word.

#### **4.2.4.5.3. Besigheid.**

Ofskoon 'n stoorplek die mees ideale gebruik vir Erf 21275 is, soos hierbo bespreek, het die gedeelte daarvan wat aan Nagtegaalstraat grens, danksy die sentrale ligging daarvan ten opsigte van die toekomstige hoë orde noord-suid vervoerkorridor wat in die toekoms hierdie nuwe groot sub-nodus sal bedien, ook die potensiaal om vir besigheidsdoeleindes aangewend te kan word. Die potensiaal daarvan vir hierdie gebruik is egter gemiddeld weens bg. geraasbesoedeling.

#### **4.2.4.6. Geen ontwikkeling.**

Deur die status quo te handhaaf om nie die perseel te ontwikkel nie,

sal tot gevolg hê dat die bestaande inheemse plantegroei wat daar voorkom stelselmatig deur die indringerplante op die terrein, soos die rooipitjie (*Acacia Cyclops*), binnegedring en verswelg word. Hierdie proses van indringing word bevorder deur die perde wat daar wei en die fynbos vertrap. Daarbenewens word gewasverbouing digby die stoor ook op 'n beperkte skaal beoefen wat die versteuringsproses bevorder. Sou daan geen ontwikkeling op Erf 21275 plaasvind nie, maar die ander persele daaromheen ontwikkel word volgens die voorstelle op 'Precinct'-plan sal die inheemse plantegroei daarop geïsoleerd wees met weinig voorsuitsig dat dit in die langer termyn sal oorleef. Gevolglik kan die gevolgtrekking gemaak word dat die 'Geen Ontwikkeling' opsie 'n lae potensiaal het.

#### **4.2.5. Toeganklikheid.**

Tans geniet die Aalwyndalgebied, waarvan Erf 21275 deel vorm, slegs toegang via Aalwyndalweg. Tans is dit toereikend om die gebied te bedien danksy die beperkte ontwikkeling wat tot dusver daar plaasgevind het. By opgradering van dienste na hierdie omgewing asook vermeldde pad word voorsien dat die grondgebruiksvoorstelle, soos vervat in die 'Precinct'-plan, spoedig geïmplementeer sal word. Dit sal egter tot gevolg hê dat Aalwyndalweg, as 'n enkele toegangsroete, ook nie meer toereikend sal wees om die addisionele verkeer te akkommodeer nie. Derhalwe is dit van wesenlike belang dat die beplanning van 'n oorhoofse padnetwerk wat ook alternatiewe vervoerkorridors na en vanaf die omgewing fasiliteer so spoedig moontlik gefinaliseer word. 'Precinct'-plan MB/A/72 maak wel voorsiening vir sodanige padnetwerk, maar na verneem is dit nog nie gefinaliseer nie en word ander alternatiewe tans ook oorweeg.

Dit word voorgestel dat die alternatiewe noord-suid hoofroete wat hierdie area sal bedien soos wat tans deur die Munisipaliteit oorweeg word se belyning sowat 40m oos van Erwe 21273 – 21277 se grense sal wees. Dit sal tot gevolg hê dat 'n lewensvatbare sake/kommersiële nodus aan weerskante van hierdie roete kan ontwikkel as in aanmerking geneem word dat al hierdie persele die ergste deur die lughawe-aktiwiteit beïnvloed sal wees. Sou dit egter langs of op die lughawe se oostelike grens belyn word, sal daar slegs aan die eenkant daarvan, nl. die oostekant, sake/kommersiële ontwikkeling

plaasvind wat nie bevorderlik vir die skepping van 'n lewenskragtige hoëorde nukleus sal wees nie. Indien vermelde padbelyning, soos nou voorgestel, oor Erf 21275 gevolg word, sal die Terreinontwikkelingsplan wat hierdie aansoek vergesel gewysig word om dit te akkommodeer, aangesien die ontwikkeling weswaarts vanaf Nagtegaalstraat gefasseerd geïmplementeer sal word en dit dus nie 'n invloed op die aanvangsfases sal hê nie. Daarbenewens vorm al hierdie persele ook deel van die area wat op die 'Precinct'-plan aangetoon word vir gebruike wat die minste deur geraasbesoedeling beïnvloed sal word.

Die voorgestelde ontwikkeling word egter nie deur bg. oorwegings geïmpak nie, aangesien dit nie alleen minimale verkeer genereer nie, maar ook nie spitsstye ondervind nie. Soos reeds bespreek, is die stoorpark dus die ideale nie-residensiële grondgebruik om daar te vestig ter ontsluiting van die Aalwyndalplato vir kommersiële/ligte industriële doeleindes.

#### **4.2.6. Voorsiening van Dienste.**

Die ingenieursdienste wat nodig is om die voorgestelde ontwikkeling te bedien, word volledig bespreek in meegaande Diensteverslag deur Element Raadgewende Ingenieurs gedateer September 2021. Kortliks behels dit die volgende:

##### **4.2.6.1. Water.**

Die gemiddelde Jaarlikse Daaglikse Vraag vir die voorgestelde ontwikkeling is in lyn met aanvaarbare ontwerpgebruike, aannames, kriteria en standaarde, waarvolgens dit bereken word op benaderd 2kl/dag wat onbeduidend is. Spitsfaktore is ook onbeduidend klein.

Volgens samesprekings met die Munisipaliteit sal die voorgestelde ontwikkeling 'n onbeduidende impak op die grootmaat beskikbaarheid van water hê. Dit sal trouens 'n vraag veroorsaak wat dieselfde is as wat die bestaande gebruike op die perseel verg. Derhalwe word geen addisionele grootmaatwatertoevoer benodig nie.

Die terrein word tans bedien deur 'n munisipale 90mm uPVC waterlyn in Nagtegaalstraat. Die bestaande aansluiting, wat toereikend is, sal gebruik word.

#### **4.2.6.2. Riool.**

Daar is nie 'n munisipale rioolnetwerk in die Aalwyndalomgewing nie. Die verwagte Gemiddelde Droëweervloei van die voorgestelde ontwikkeling word bereken op benaderd 2kl/dag. Dit maak voorsiening vir die drie fasiliteite wat riolering nodig het, nl. die kantoor, waghuis en opsigterswoning.

'n Septiese tenk met wegsyfering sal vir elk van bg. fasiliteite voorsien word. Al drie hierdie fasiliteite is langs Nagtegaalstraat geleë. Gevolglik kan daar in die toekoms sonder probleme daarby aangesluit word wanneer 'n volwaardige rioolnetwerk vir die omgewing geïnstalleer word.

#### **4.2.6.3. Stormwater.**

Daar is nie tans 'n munisipale stormwaterinfrastruktuur in die omgewing beskikbaar waarvolgens die voorgestelde ontwikkeling se stormwater ontwerp kan word om daarby aan te sluit nie. Dit skep 'n uitdaging in die opsig dat stormwater so ver moontlik op terrein bestuur moet word. Vir die doeleindes hiervan word beplan om die strate wat nie swaar verkeer sal dra nie en wat die meeste daarvan insluit van 'n grasblokryvlak te voorsien om maksimum lokale dreinerings te bevorder. Daarbenewens sal 'n totaal van 73 x 5000 L watertanks met 'n totale kapasiteit van 365,000 L strategies verspreid op die terrein voorsien word om stormwaterafloop te beperk.

Die stormwaterafloop sal na die prominente oos-wes leegte straatlangs na die hooftoegangsroete waarmee dit saamval, gedreineer word. Danksy die egalige topografie van die terrein sal stormwaterafloop stadig wees en derhalwe nie met vloede gepaardgaan nie. In Element Raadgewende Ingenieurs se verslag word die hantering van stormwater meer volledig bespreek. Dit dien nietemin vermeld te word dat die natuurlike dreinerings van die stormwater wat van die onderhawige terrein afkomstig is nie dreineer na die Aalwyndal waar dreineringsprobleme reeds ondervind word nie, maar na 'n hoofdreineringsgebied ten suide daarvan.

#### **4.2.6.4. Vullisverwydering.**

Die voorgestelde stoorplek sal minimale afval veroorsaak. Indien daar 'n munisipale vullisverwyderingsdiens beskikbaar is, sal onderhandel word om daarby aan te sluit andersins sal dit self verwyder word.

#### **4.2.6.5. Elektrisiteit.**

Volgens meegaande elektriese diensteverslag deur Element Raadgewende Ingenieurs, behoort die bestaande elektriese toevoer toereikend te wees om ook die voorgestelde ontwikkeling te bedien danksy die lae kragverbruik deur stoorruimtes.

Die finale aansluitingspunt sal verskuif word as deel van die oorhoofse Terreinontwikkingsplan om 'n nuwe sentrale verspreidingsbord te skep vanwaar die sub-geboue en beligting vir sekuriteitsarea geretikuleer sal word. Element Raadgewende Ingenieurs se volledige elektriese diensteverslag word as Bylaag 14 aangeheg.

Dit dien vermeld te word dat die ontwikkeling van voornemens is om weldra die ontwikkeling in sy geheel met sonkrag te bedien.

#### **4.2.7. Konstruksiefase.**

Die voorgestelde ontwikkeling sal in fases vanaf Nagegaalstraat weswaarts geïmplementeer word. Die stoor wat tans op die terrein is, sal vir die berging van boumateriaal gebruik word, maar sal eventueel verwyder word.

Geen tydelike strukture sal tydens die konstruksiefase vir die huisvesting van werkers opgerig word nie, aangesien gebruik gemaak sal word van plaaslike arbeid. Vir die tydelike huisvesting van 'n sekuriteitswag om na die boumateriaal om te sien, sal die bestaande stoor gebruik word.

Danksy die beskikbaarheid aan boumateriaal in die omgewing sal van plaaslike leweransiers gebruik gemaak word.

### **5. Samevatting.**

Volgens die rasionalisasie wat in hierdie verslag gevolg word, blyk dit dat die voorgestelde hersonering van Erf 21275, Aalwyndal, vanaf Residensiële Sone I na

Industriële Sone I vir die doeleindes daarvan of 'n gefaseerde stoorparkontwikkeling daarop te doen nie alleen 'n bepaalde behoefte vir die huidige en die toekoms sal bevredig nie, maar ook in alle opsigte wenslik wees in terme van die M.R.O.R. ter ontsluiting van Aalwyndal as 'n kommersiële/ligtenywerheidsnodus.

Nel & de Kock Stads- en Streekbeplanners  
Per: Deon Nel Pr. PIn A/520/1987

Oktober 2021