

VOORGESTELDE HERSONERING EN ONDERVERDELING VAN ERF 3927, STILBAAIWES, GELEë IN DIE MUNISIPALITEIT VAN HESSEQUA EN ADMINISTRATIEWE DISTRIK VAN RIVERSDAL.

1. AANSOEK.

1.1. 'n Wysiging van die Hessequa Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (H.R.O.R) 2017, sodat die digtheidsnorm wat van toepassing is op Erf 3927 vanaf lae digtheid residensiële ontwikkeling na medium hoë digtheid verslap word.

1.2. In terme van die Verordening op Grondgebruiksbeplanning vir die Munisipaliteit van Hessequa, 2015, word kragtens die volgende Artikels aansoek gedoen om:

1.2.1. Hersonering kragtens Artikel 15.2 (a) van Erf 3927, Stilbaai, vanaf Oopruimte II na Onderverdelingsgebied; en

1.2.2. Onderverdeling van bg. Onderverdelingsgebied in twaalf (12) Algemene woon II erwe (Groepbehuisings), een (1) Oopruimte II erf (Privaatopruimte) en een (1) Privaatpad III soos aangetoon op Plan Nr. SB/C/207-1 en uiteengesit in tabel.

2. AGTERGROND.

Erf 3927 vorm deel van 'n dorpsgebied wat in 2004 geregistreer en ontwikkel is. Hierdie ontwikkeling het vir 'n totaal van 19 enkelwoonerwe, 'n Privaatstraat en 'n Privaatopruimte voorsiening gemaak.

Erf 3927 vorm deel van 'n ontwikkeling waarvan Erf 3917 die Moedererf is. Soos verduidelik in W.F. Botha Prokureurs se meegaande skrywe van 14 Augustus 2019 is Erf 3927 as privaatoopruimte nog nie oorgedra nie en vorm dus nog deel van Erf 3917. Sodanige oordrag sal egter plaasvind, sou hierdie aansoek gunstig oorweeg word.

3. DOEL.

Die primêre doel van hierdie aansoek is om funksionele beslag te verleen aan 'n privaatoopruimte wat weens sy ligging en verskeie ander negatiewe faktore wat in hierdie verslag bespreek word nie aangewend word waarvoor dit gesoneer is nie. Deur middel van die voorgestelde ontwikkeling sal nie alleen hierdie wantoestande

opgeruim word nie, maar sal die oorblywende oopruimte selektief ontbos word met die behoud van sensitiewe plantgroei en omskep word in 'n funksionele natuurpark/ ontspanningsruimte vir die nuwe en bestaande huiseienaars in die buurt.

4. MOTIVERING.

4.1. BEHOEFTE.

Tydens 'n onlangse welwillensheidsbesoek aan die bure in die onmiddellike omgewing van Erf 3927 om die voorgestelde ontwikkeling bekend te stel, het alle betrokkenes, wat meestal ouer mense is, hul belangstelling uitgespreek om 'n wooneenheid daar te bekom. Die redes wat aangevoer is, was dat hulle in die betrokke buurt wat die hoëliggendste in Stilbaai is wil bly, maar die behoefte het aan 'n kleiner huis en erf wat goedkoper en maklik instand gehou kan word en deel van 'n sekuriteitskompleks is. In hierdie woonbuurt en omgewing is hierdie formaat van behuising egter nie beskikbaar nie en is daar volgens meegaande skrywe deur Amana Eiendomme, gedateer 2 Augustus 2019, 'n groot behoefte daaraan. Hierdie skrywe spruit uit 'n navraag wat tot die betrokke instansie gerig is ter skriftelike bevestiging van 'n behoefte wat alreeds vooraf geïdentifiseer is aan die hand van ander agentskappe se insette.

Die vraag na hierdie tipe van behuising is toe te skryf aan die behoefte by afgetredenes wat nie alleen groter veiligheid en 'n meer bekostigbare eenheid verlang nie, maar wat ook met gemoedsrus vir lang tye by hul kinders kan gaan kuier. Dieselfde geld vir vakansiegangers wat slegs periodiek gedurende die jaar die huis gebruik.

Hiervolgens is dit duidelik dat daar 'n wesenlike behoefte aan die voorgestelde ontwikkeling is wat nie alleen gesog by bestaande inwoners sal wees nie, maar wat ook kopers van elders sal lok. Sodoende word nie alleen 'n bewese behoefte bevredig nie, maar verleen dit ook stukrag aan die ekonomiese groei van Stilbaai as 'n gesogte bestemming vir afgetredenes, vakansiegangers en toeriste.

4.2. WENSLIKHEID.

4.2.1. FISIESE TERREINGESTELDHEID.

4.2.1.1. Topografie.

Die terrein is baie gelyk met die steilste gedeelte aan die suid-westekant wat oor 'n kort afstand 1:10 is. Aan die noordekant is 'n depressie wat ongeveer 0.5m diep is, maar wat nie deel uitmaak van die gedeelte wat vir ontwikkeling voorgestel word nie. Dit sal deel van 'n park vorm. Gevolglik sal weinig indien enige uitgraving of opvulling nodig wees vir die oprigting van strukture of die konstruksie van strate.

4.2.1.2. Bodemtoestande / Dreinerings.

Die terrein het 'n diep sanderinge bodem wat nie alleen geskik vir konstruksiedoeleindes is nie, maar ook bevorderlik vir goeie lokale dreinerings van reënwater. Hierdie bodemtoestande is veral bevorderlik vir effektiewe dreinerings by die noordelike depressie waarheen die natuurlike dreinerings is.

4.2.1.3. Plantegroei.

Die plantegroei op die terrein kan breedweg beskryf word as 'n mosaïk van fynbos met sowat 23 verspreide Melkhoutbome wat ook daar voorkom. Die Melkhoutbome is opgemeet en gekarteer om te verseker dat dit nie beskadig word nie en as 'n bate deel van die voorgestelde ontwikkeling uitmaak. Hierdie plantegroei het oral in die omgewing voorgekom waar dorpsontwikkeling reeds plaasgevind het. Soortgelyke plantegroei kom ook voor op gebiede buite die Stedelike Rand. Sou 'n beperking geplaas word op die ontwikkeling van gebiede binne die Stedelike Rand waar hierdie plantegroei voorkom, sal daar geen verdere dorpsontwikkeling kan plaasvind nie. 'n Balans behoort egter gehandhaaf te word tussen ontwikkeling en bewaring deur die toepassing van mitigerende maatreëls soos waarvoor hierdie aansoek voorsiening maak. Hiervolgens word die beskermde spesie, nl. die Melkhoutboom, geïdentifiseer om behoue te bly, terwyl ander inheemse spesies op die terrein sover prakties moontlik ook behou word as 'n bate om 'n natuurlike voorkoms

aan die ontwikkeling te verleen sonder om die effektiewe funksionering daarvan as 'n woonbuurt te beïnvloed.

4.2.1.4. Vloedlyne.

Die terrein is nie naby enige rivier of natuurlike dreineringsstelsel geleë nie en derhalwe het vloedlyne of enige ander akwatiese faktore geen invloed daarop nie.

4.2.1.5. Uitgraving en Opvulling.

Daar kom geen uitgrawings of opvullings op die terrein voor wat 'n invloed op die voorgestelde ontwikkeling kan hê nie.

Soo soek reeds bespreek, sal bykans geen uitgrawings of opvulling tydens konstruksie nodig wees nie danksy die gunstige topografie van die terrein.

4.2.2. BESTAANDE BEPLANNING EN ONTWIKKELINGSRIGLYNE.

4.2.2.1. WET OP RUIMTELIKE BEPLANNING EN GRONDGEBRUIK, 2013, (S.P.L.U.M.A).

4.2.2.1.1. RUIMTELIKE GERECHTIGHEID.

4.2.2.1.1.1. Ruimtelike en ander ontwikkelingsongelykhede van die verlede moet deur middel van toegang tot grond en die gebruik daarvan aangespreek word.

Die terrein wat by hierdie aansoek betrokke is en die ontwikkeling wat daarop voorgestel word, is van beperkte omvang. Derhalwe is die regstelling van ontwikkelingsongelykhede van die verlede nie prakties en ekonomies haalbaar nie.

**4.2.2.1.2. DIE BEGINSEL VAN RUIMTELIKE VOLHOUBAARHEID
WAARVOLGENS RUIMTELIKE BEPLANNING EN
GRONDGEBRUIKSBESTUURSTELSELS AAN DIE
VOLGENDE MOET VOLDOEN:**

**4.2.2.1.2.1. Bevordering van grondontwikkeling wat binne die
fiskale, institusionele en administratiewe vermoë
van die Republiek is.**

Die voorgestelde ontwikkeling word privaat gefinansier en derhalwe is die fiskale vermoë van die owerhede om dit te implementeer nie relevant nie.

**4.2.2.1.2.2. Verseker dat spesiale oorweging gegee word aan
die beskerming van hoë potensiaal en unieke
landbougrond.**

As gesoneerde privaatoopruimte wat deel vorm van 'n ontwikkelde dorpsgebied is daar dus geen landbougrond betrokke wat beskerming verg nie.

**4.2.2.1.2.3. Handhawing van 'n volhoubare
grondgebruikspatroon volgens
omgewingsbestuurmaatreëls.**

Die voorbereiding van sowat 80% van hierdie grondeenheid vir die ontwikkeling van twaalf groepbehuisingseenhede volgens 'n omgewingsensitiewe benadering word nie alleen groter funksionele beslag aan stedelike verdigting verleen nie, maar ontsluit dit ook die benutting van 'n nuttelose oopruimte in 'n ontspanningsbete vir die inwoners aldaar. Gevolglik bevorder dit 'n meer volhoubare grondgebruikspatroon volgens omgewingsbestuurmaatreëls wat toegepas sal word.

**4.2.2.1.2.4. Stimulasie om effektiewe en billike funksionering
van grondpryse te bevorder.**

Tydens onlangse vooraf konsultasie met erfeienaars aan die oorkant van die straat en in die omgewing skep die onderwerp van hierdie aansoek 'n probleem weens

onwettige vullisstorting daarop, 'n slang/ rotprobleem en die risiko van leegleërs. Volgens hulle het dit nie alleen 'n invloed op hul lewenskwaliteit nie, maar affekteer dit ook hul eiendoms waarde negatief. Gevolglik is dit nie bevorderlik vir die stimulering van billike grondpryse nie. Die voorgestelde ontwikkeling sal nie alleen hierdie probleem oplos nie, maar ook waarde toevoeg tot hierdie woonbuurt in velerlei ander opsigte soos bespreek elders in hierdie verslag.

4.2.2.1.2.5. Oorweging van alle huidige en toekomstige kostes vir alle betrokkenes by die voorsiening van infrastruktuur en sosiale dienste vir 'n ontwikkeling.

Vanuit 'n dienste-oogpunt beskou, is daar nie addisionele koste betrokke nie, aangesien daar by die bestaande dienstenetwerk aangesluit sal word wat optimale benutting daarvan bevorder.

4.2.2.1.2.6. Bevordering van volhoubare grondontwikkeling wat stedelike kruip beperk.

Die voorgestelde ontwikkeling impliseer 'n sinvolle proses van invulling deur die benutting van grond wat weens praktiese oorwegings nie in terme van die huidige sonering optimaal benut word nie. Daardeur word verdigting bevorder en stedelike kruip beperk.

4.2.2.1.2.7. Die resultaat van ontwikkeling moet 'n lewensvatbare gemeenskap wees.

Die voorgestelde ontwikkeling is van beperkte omvang en derhalwe kan dit nouliks bydra tot die skepping of uitbouing van 'n lewensvatbare gemeenskap. Dit skep wel die geleentheid aan diegene in die gemeenskap met 'n bepaalde behoefte om ook daar woonagtig te wees.

4.2.2.1.3. DIE BEGINSEL VAN EFFEKTIWITEIT WAARVOLGENS:

4.2.2.1.3.1. Die ontwikkeling van grond moet die gebruik van bestaande hulpbronne en infrastruktuur optimaliseer.

Soos reeds bespreek, het die voorgestelde ontwikkeling tot gevolg dat bestaande dienste meer effektief benut sal word, terwyl ontwikkelbare grond as hulpbron optimaal aangewend kan word.

4.2.2.1.3.2. Besluitnemingsprosedures wat ontwerp is om minimale negatiewe finansiële, sosiale, ekonomiese en omgewingsimpak te hê.

Die besluitnemingsprosedure het nie juis 'n wesenlike impak op die finansiële, sosiale, ekonomiese of omgewingsoorwegings om hierdie ontwikkeling volhoubaar te maak nie, behalwe as besluit sou word dat 'n omgewingsimpakstudie gedoen moet word. Die onderhawige terrein vorm egter deel van 'n ontwikkelde dorpsgebied waarvoor daar in die verlede alreeds 'n volledige impakstudie gedoen is. Die plantegroei wat daar voorkom (en met rooipitjie besmet is) is presies dieselfde as dié wat voorgekom het waar die ontwikkeling goedgekeur en plaasgevind het. Sodanige studies sal 'n duplisering wees van studies reeds gedoen is en dus slegs die proses sal vertraag en sodoende die ekonomiese lewensvatbaarheid van die projek in die gedrang bring.

4.2.2.1.3.3. Prosedures vir ontwikkelingsaansoeke wat effektief en vaartbelynd is met tydsraamwerke waaraan alle partye voldoen.

Die prosedures vir die ontwikkelingsaansoek behoort, soos hierbo bespreek word, eweneens effektief en vaartbelynd te wees.

**4.2.2.1.4. DIE BEGINSEL VAN RUIMTELIKE VEERKRAGTIGHEID
WAARVOLGENS AANPASBAARHEID VAN RUIMTELIKE
PLANNE, BELEIDE VIR DIE BESTUUR VAN
GRONDGEBRUIKSISTEME GEAKKOMMODEER WORD
OM 'n VOLHOUBARE LEEFWYSE TE VERSEKER VIR
GEMEENSAPPE WAT DIE KWESBAARSTE VIR
EKONOMIESE EN OMGEWINGSTERUGSLAE IS.**

Volgens die H.R.O.R is die onderhawige omgewing vir lae digtheid enkelwoondoeleindes bestem, terwyl die voorgestelde ontwikkeling medium-hoë digtheidontwikkeling is - sien par. 4.2.2.5 vir meer besonderhede. 'n Veerkragtige ruimtelike plan, beleid en grondgebruiksbestuursisteme om ontwikkeling te akkommodeer waarna daar 'n bewese behoefte is, sal bydra tot 'n meer volhoubare leefwyse van gemeenskappe by wie daar sodanige behoefte is.

**4.2.2.1.5. DIE BEGINSEL VAN GOEIE ADMINISTRASIE
WAARVOLGENS:**

**4.2.2.1.5.1. Alle sfere van regering 'n geïntegreerde benadering
volg t.o.v grondgebruiksontwikkeling gelei deur
ruimtelike beplanning en
grondgebruikbeheerstelsels vervat in hierdie
Wetgewing.**

'n Geïntegreerde benadering deur alle owerheidsfere tot die voorgestelde grondgebruik en grondontwikkeling, soos waarna vroeër verwys is ten opsigte van 'n omgewingsimpakstudie, sal weliswaar in belang wees van die doelstellings vervat in hierdie Wet.

**4.2.2.1.5.2. Alle regeringsdepartemente hul sektorale insette
verskaf en voldoen aan enige ander voorgeskrewe
vereiste gedurende die voorbereiding of wysiging
van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke.**

Die beperkte omvang en versoenbaarheid van die voorgestelde ontwikkeling met dié in die omgewing verg nie die insette van verskeie owerheidsinstansies

vir die oorweging van 'n wysiging van die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk nie.

4.2.2.1.5.3. Die vereistes van enige wet wat betrekking het op die ontwikkeling van grond en die gebruik daarvan betyds nagekom word.

Daar is nie enige wetlike vereiste wat met grondontwikkeling en grondgebruik verbandhou wat betyds nagekom moet word of waaraan nie voldoen sal word nie..

4.2.2.1.5.4. Die voorbereiding en wysiging van ruimtelike planne, beleide, grondgebruikskemas asook prosedures vir ontwikkelingsaansoeke, insluitende deursigtige publieke deelnameprosesse, wat aan alle partye die geleentheid bied om insette te lewer ten opsigte van kwessies wat hul affekteer.

Daar is alreeds 'n vooraf proses gevolg waarvolgens bure wat by die voorgestelde ontwikkeling belang mag hê, gekonsulteer is. Verdere deelname deur die publiek sal nagekom word in opdrag van die plaaslike owerheid.

4.2.2.1.5.5. Beleide, wetgewing en prosedures moet duidelik uiteengesit word om alle lede van die publiek in te lig en bemagtig.

Beleide, wetgewing en prosedures om die publiek in te lig en bemagtig moet deur die plaaslike owerheid aan applikant gekommunikeer word sodat daaraan voldoen kan word. Die plaaslike owerheid sal egter die nodige kennisgewings uitstuur en beheer.

4.2.2.2. WET OP GRONDGEBRUIKSBEPLANNING (L.U.P.A)

Die volgende Artikels van 'L.U.P.A' het in 'n mindere en soms in 'n meerdere mate 'n invloed op die voorgestelde ontwikkeling.

4.2.2.2.1. RUIMTELIKE GERECHTIGHEID.

4.2.2.2.1.1. Re. Artikel 59 (1) (a):

Ruimtelike en ander ontwikkelingsongelykhede van die verlede moet deur middel van verbeterde toegang tot die grond en die gebruik daarvan reggestel word.

Die voorgestelde ontwikkeling is van beperkte omvang en derhalwe is die regstelling van ontwikkelingsongelykhede van die verlede nie ekonomies en prakties haalbaar nie.

4.2.2.2.1.2. Re. Artikel 59 (1) (e):

Grondontwikkelingsprosedures moet insluit toegang tot en fasilitering van sekerheid ten opsigte van grondbesit en voortgesette opgradering van informele areas.

Soos hierbo bespreek, is toegang tot grond en fasilitering van sekerheid ten opsigte van grondbesit en opgradering van informele areas nie prakties uitvoerbaar nie.

4.2.2.2.2. ONTWIKKELINGSBEGINSELS.

4.2.2.2.2.1. Re. Artikel 59 (2) (a):

Bevordering van grondontwikkeling wat ruimtelik kompak, bronvoordelig en binne fiskale, institusionele en administratiewe vermoë van die betrokke Munisipaliteit is.

Die beginsel van ruimtelike kompaktheid word uitvoering aangegee. Die ontwikkeling word egter privaat gefinansier en derhalwe plaas dit nie enige druk op die fiskale, institusionele en administratiewe vermoë van die Munisipaliteit nie.

4.2.2.2.2. Re. Artikel 59 (2) (k):
Verseker dat spesiale oorweging geskenk word aan die beskerming van goeie, unieke en hoë potensiaal landbougrond in plaas daarvan dat dit die verlies van hierdie bate tot gevolg het.
Daar is nie enige landbougrond betrokke wat beskerming verg nie.

4.2.2.2.3. Re. Artikel 59 (2) (a):
Bevordering en stimulering van effektiewe en regverdige funksionering van grondpryse.
Soos reeds bespreek, sal die waarde wat die voorgestelde ontwikkeling tot die betrokke woonbuurt toevoeg, wel regverdige funksionering van grondpryse stimuleer.

4.2.2.2.4. Volhoubare beskerming van die omgewing ten opsigte van die volgende:
Die volgende oorwegings is relevant tot die volhoubare beskerming van die omgewing.

- **Natuurlike habitate, ekologiese korridors en areas met 'n hoë biodeversiteitswaarde.**
Erf 3927 word nie volgens die Kritiese Biodiversiteitskaart as 'n sensitiewe area geklasifiseer nie. Derhalwe het dit klaarblyklik nie 'n invloed op hierdie aansoek nie.
Dit dien nietemin vermeld te word dat sowat 20%, oftewel 1636m², van die terrein waar 'n versameling melkhoutbome voorkom, as privaatoopruimte behou word. Die indringerbome wat daar voorkom sal verwyder word.

- **Provinsiale erfnis en toerisme hulpbronne.**

Daar kom geen provinsiale erfenisse of toeristehulpbronne voor wat spesiale beskermingsmaatreëls verg nie.

- **Ekonomiese potensiaal van die relevante gebied of streek.**

As oorgroeide en indringerbesmette oopruimte het hierdie terrein in sy huidige toestand nie 'n bepaalde omgewings- of ekonomiese waarde nie.

Deur die rehabilitasie van 'n gedeelte daarvan om as 'n praktiese benutbare oopruimte te funksioneer en aanwendings van die res van die terrein vir sensitief geplaasde residensiële eenhede word die ekonomiese- en omgewingspotensiaal daarvan wel ontsluit.

4.2.2.2.2.5. Re. Artikel 59 (2) (c):

Aanpassing by klimaatsverandering en geïntegreerde maatreëls moet oorweeg word met grondgebruiksbeplanning.

- **Die voorsiening en bewaring van energie, asook die vraag daarna, moet in aanmerking geneem word.**

Die wooneenhede sal van sonpaneelverwarming voorsien word om sodoende energiedoeltreffend te wees. Daarbenewens sal elke wooneenheid ook van 'n wateropgaartenk voorsien word.

- **Veilige gebruik van grond moet verseker word deur stydende seevlakke, storms, vloede, grondgevare en geologiese formasies in aanmerking te neem.**

Die ligging van die terrein is sodanig dat dit nie deur vloede en storms geaffekteer sal word nie. Daar kom wel 'n depressie op die terrein voor, maar dit vorm deel van die voorgestelde oopruimte waarheen alle stormwater herlei sal word. Danksy die diep sanderinge bodem van die terrein is lokale dreinerings goed en word daar nie probleem van hierdie opsig voorsien nie.

4.2.2.2.6. Re. Artikel 59 (2) (g):

Beginselgedrewe ontwikkeling met prioriteit aan langtermyn sosiale, ekonomiese en omgewingsvoordele bo korttermynvoordele.

Hierdie oopruimte degradeer jaarliks weens die indringing van uitheemse spesies. Handhawing van die status quo hou dus kort- en langtermyn nadele in vir hierdie grondeenheid en die omgewing. Die ontwikkeling daarvan, soos wat nou voorgestel word waarvolgens alle beskermde plantegroei behoue sal bly en rehabilitasie sal plaasvind, hou in velerlei opsigte wel kort- en langtermyn voordele in.

4.2.2.3. EFFEKTIWITEIT.

4.2.2.3.1. Re. Artikel 59 (3) (a):

Ontwikkeling moet die gebruik van bestaande bronne, infrastruktuur, landbougrond, minerale en fasiliteite optimaliseer.

Die voorgestelde ontwikkeling verleen praktiese beslag aan die beginsel van 'n diverse kombinasie van grondgebruik. In hierdie geval het dit betrekking op die beskikbaarstelling van 'n wyer keuse aan akkommodasietipes. Tans maak die H.R.O.R. voorsiening vir slegs lae digtheid residensiële ontwikkeling vir hierdie buurt, terwyl daar inderdaad ook 'n behoefte is aan 'n hoër digtheidsformaat met kleiner erwe en wooneenhede wat uiteraard meer bekostigbaar sal wees. Dit het veral betrekking op

afgetredenes, jong mense asook voornemende vakansiehuiseienaars met 'n behoefte om ook in die betrokke omgewing, met sy hoër liggendheid, te wil bly.

4.2.2.2.3.2. Re. Artikel 59 (3) (b):

- **Die verskynsel van stedelike kruip in stedelike gebiede ontmoedig word en meer kompakte ontwikkeling van dorpe en stede met hoër digtheid aangemoedig word.**

Die voorgestelde ontwikkeling impliseer vir alle praktiese doeleindes sinvolle invulling wat, hoe gering die bydra ook is, ongebreidelde stedelike kruiping beperk.

- **Die karakter en funksionaliteit van die publieke ruimtelike omgewing bevorder word.**

Die karakter en funksionaliteit van die publieke ruimtelike omgewing sal bevorder word deur groter funksionele beslag te verleen aan 'n nuttelose oopruimte.

4.2.2.3. PROVINSIALE RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERK (P.R.O.R)

Die riglyne vervat in die P.R.O.R is of alreeds bespreek of dit is nie relevant tot die formaat en omvang van die ontwikkeling wat volgens hierdie aansoek voorgestel word nie.

4.2.2.4. VERORDENING OP GRONDGEBRUIKSBEPLANNING VIR DIE MUNISIPALITEIT VAN HESSEQUA, 2015.

Riglyne wat betrekking het op kommentaar of terugvoering na aanleiding van kennisgewings wat gedoen is, oorweging van ander wetgewing, soos bv. S.P.L.U.M.A ens., sal nagekom word soos wat die proses vorder.

4.2.2.5. HESSEQUA RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERK (H.R.O.R).

Volgens die H.R.O.R. vorm Erf 3927 deel van 'n woonbuurt wat vir lae digtheid residensiële ontwikkeling bestem is. Tans is die digtheid van hierdie formaat van ontwikkeling in die orde van 10 eenhede per hektaar, terwyl 'n verdigtingsteiken van 11.5 eenhede per hektaar in die vooruitsig gestel word. Die bruto digtheid van die voorgestelde ontwikkeling is in die orde van 14.98 eenhede per hektaar. Derhalwe verg dit vir die doeleindes van hierdie aansoek ook 'n wysiging van die 2017 H.R.O.R vanaf lae digtheid na medium hoë digtheid residensiële ontwikkeling.

Soos elders in hierdie verslag bespreek word, blyk dit dat die voorgestelde wysiging van die H.R.O.R om 'n hoër digtheid te realiseer, nie die doelstellings sal verydel nie. Dit sal trouens eerder groter funksionele beslag daaraan verleen en wel aan die hand van die volgende ruimtelike besluitskonsepte.

- **Beskermdde Natuurgebiede.**

Die ontwikkeling word wel voorgestel op 'n geïsoleerde privaatoopruimte waar daar natuurlike plantegroei voorkom, maar wat nie alleen erg gedregradeer is weens rooipitjie-indringing nie, maar ook verwaarloos. Dit vorm dus nie deel van 'n groter bewaringswaardige natuurgebied nie. Dit dien vermeld te word dat die voorgestelde ontwikkeling juis tot gevolg sal hê dat die mins versteurde deel van hierdie perseel as 'n gerehabiliteerde funksionele oopruimte behou en in stand gehou sal word. Insgelyks word ook uitvoering gegee aan die doelstelling dat elke gemeenskap toegang behoort te hê tot 'n goed-onderhoude sentraalgeleë funksionele oopruimte.

- **Dorpe en stedelike nodusse.**

- ❖ Die voorgestelde doelmatige ontwikkeling van 'n perseel wat deel

vorm van 'n bestaande nodus binne die Stedelike Rand en wat direk langs die Jongensfonteinpad geleë is, maar wat nie die rol vervul waarvoor dit gesoneer is nie verleen stukrag aan die ruimtelike bestuurskonsep in hierdie opsig.

- ❖ Die voorgestelde ontwikkeling van 'n behuisingsformaat waaraan daar 'n wesenlike behoefte is, soos bespreek in par 4.1 gee uitvoering aan die doelstelling om die aftree- en vakansiebehuisingsmark wat Stilbaai se sterkpunt ten opsigte van groei is, te bevorder. Stilbaai word geïdentifiseer as 'n dorp met 'n hoë groeipotensiaal en deur die voorgestelde ontwikkeling word die ekonomiese groei en ontwikkeling aldaar bevorder.

4.2.2.6. TITELAKTE.

Akte T000110372/2004 bevat geen voorwaardes wat 'n beletsel op die voorgestelde ontwikkeling plaas nie.

4.2.3. KARAKTER VAN DIE OMGEWING.

Die betrokke woonbuurt waarin die onderwerp van hierdie aansoek geleë is, vorm 'n ver westelike uitbreiding van Stilbaai. Dit het 'n dominante enkelwoonkarakter, terwyl bykans alle erwe in die onmiddellike omgewing van Erf 3927 beboud is. Daar kom twee groot semi-ontwikkelde erwe direk aan die oostekant voor waarvoor daar onlangs aansoek gedoen is om hersonering na hoë digtheid residensiële ontwikkeling.

Die voorgestelde sensitief geplaasde twaalf groepbehuisingseenhede in 'n vloeiende straat- en onderverdelingspatroon sal nouliks enige afbreek doen aan die karakter van hierdie enkelwoonbuurt. Die feit dat dit 'n verwaarloosde oopruimte 'vervang', sal trouens eerder waarde tot die omgewing toevoeg.

4.2.4. POTENSIAAL VAN DIE EIENDOM.

As 'n oopruimte het Erf 3927 uiteraard die potensiaal om as sodanig te funksioneer. Weens oorgroeiheid daarvan en voorkoms van slange, onwettige vullisstorting en die gevaar van leegglêers is dit egter nie toegangsvriendelik nie. Daarbenewens is dit ook nie sentraal nie, maar aan die eenkant van 'n woonbuurt, direk langs die Jongensfonteinpad, geleë. Hierdie faktore doen heelaas afbreuk aan die potensiaal van hierdie perseel as 'n oopruimte.

Vermelde negatiewe faktore kan deels genegeer word deur voortdurende rehabilitasie teen groot kostes toe te pas, maar storting en leegglêery is egter moeilik beheerbaar. Om die optimum potensiaal van hierdie eiendom egter te ontsluit, word nou voorgestel dat dit op 'n verantwoordelike wyse sonder om die karakter van die omgewing te skend, vir medium hoë digtheid residensiële ontwikkeling aan te wend en as 'n prakties benutbare oopruimte beskikbaar te stel. Sodanige oopruimte kan ontwikkel word om deur die inwoners aldaar doelmatig benut te word.

Soos reeds bespreek, is daar 'n wesenlike behoefte aan die formaat van residensiële ontwikkeling wat nou voorgestel word. Implementering daarvan sal tot gevolg hê dat die latente potensiaal van hierdie tans onbenutte oopruimte ontsluit word danksy 'n gekombineerde gebruik met 'n ander gebruik waaraan daar ook 'n behoefte is, nl. medium hoë digtheid residensiële ontwikkeling, op 'n skaal wat nie afbreuk sal doen aan die karakter van hierdie woonbuurt nie.

4.2.5. LIGGING EN TOEGANKLIKHEID.

Soos reeds bespreek, is die onderhawige terrein geleë aan die westekant van Stilbaai-Wes direk langs die Jongensfonteinpad.

Toegang tot die terrein word verkry via die 13.0m wye Bessiestraat.

Ofskoon die terrein vir sowat 85m aan Bessiestraat grens, dikteer die voorkoms van beskermde Melkhoutbome en sigafstand die toegangspunt tot die voorgestelde ontwikkeling.

As gevolg van die beperkte omvang van die voorgestelde ontwikkeling, sal dit nouliks enige negatiewe invloed op die bestaande verkeerspatroon

aldaar hê. Volgens die 'Blouboek' vir ingenieursdienste word 'n 13m straat as 'n residensiële toegangsversamelaar geklassifiseer wat tot 200 wooneenhede, oftewel tot 600 passasiersvoertuigeenhede/ uur, kan bedien.

Bessiestraat is aan die kant van hierdie woonbuurt en dus ook nie 'n voorkeuroete nie. Derhalwe sal die addisionele verkeer wat deur die voorgestelde ontwikkeling gegeneer word geen invloed hê nie. Hierdie aspek word meer breedvoerig in Element Raadgewende Ingenieurs se Diensteverlag van Junie 2019 bespreek.

4.2.6. VOORSIENING VAN DIENSTE.

In Element Ingenieurs se Diensteverlag, gedateer Junie 2019, word die beskikbaarheid van dienste volledig bespreek. Derhalwe sal dit vir die doeleindes van hierdie verslag slegs kortliks bespreek word.

4.2.6.1. Water.

Grootmaatwater is beskikbaar vir die voorgestelde ontwikkeling, aangesien daar 'n Munisipale 100mm AC Grootmaatpyp in Bessiestraat is waar aangesluit kan word.

4.2.6.2. Riool.

Die voorgestelde ontwikkeling se rioolnetwerk kan aansluit by die 160mm uPVC grootmaatlyn in Bessiestraat. Die uitvalwerke het toereikende kapasiteit om die verwerking van die rioolafval te hanteer.

4.2.6.3. Stormwater.

Die algemene dreinerings is noordwaarts na die depressie in die hoek van die perseel. Die straatontwerp sal egter so gedoen word dat reënwater na Bessiestraat dreineer.

4.2.6.4. Elektrisiteit.

Daar is nie 'n toevoeryn in Bessiestraat nie en derhalwe sal 'n lyn aangelê moet word vanaf die Strandloper mini-substasie.

4.2.6.5. Vullisverwydering.

Vullis sal gestoor word by die ingang tot die voorgestelde ontwikkeling vanwaar dit deur die Munisipaliteit verwyder kan word.

4.2.7. KONSTUKSIEFASE.

Die infrastruktuur sal as een fase geïmplementeer word, terwyl die wooneenhede deur die ontwikkelaar self gebou sal word volgens verkope.

Danksy die plat helling van die terrein sal geen uitgraving of opvulling nodig wees nie. Benewens die melkhoutbome sal bestaande inheemse plantegroei sover moontlik behou word as deel van die landskappering.

4.2.8. ONTWIKKELINGSVOORSTEL.

4.2.8.1. Vorm van uitleg.

Die voorkoms van Melkhoutbome en in 'n mindere mate die buite figuur van die eiendom asook voorkoms van die depressie het primêr die vorm van die straatpatroon dikteer. Benewens die belyning van die straat moes daar ook sorg gedra word ten opsigte van die plasing van wooneenhede opso 'n wyse dat melkhoutbome nie beskadig word nie, maar insgelyks sinvol op 'n erf inpas. Derhalwe die wisseling van erf groottes van $\pm 270\text{m}^2$ - $\pm 620\text{m}^2$ met 'n gemiddelde grootte van ongeveer 440m^2 .

Die digtheid van 14.98 eenhede per hektaar is aansienlik laer as die norm van 35 per hektaar vir groepbehuising. Hierdie relatief lae digtheid is daarop gemik om versoenbaar met die enkelwoonkarakter van die omgewing te wees.

4.2.8.2. Straatpatroon.

Die reserwewydte van die straat is slegs 8.0m wat toereikend is vir hierdie privaatontwikkeling met 'n beperkte aantal wooneenhede wat van toegang bedien moet word.

4.2.8.3. Wooneenhede.

Wooneenhede, waarvan daar vier tipes sal wees, sal tweeslaapkamers hê met vloerareas wat wissel tussen $\pm 130\text{m}^2$ - $\pm 149\text{m}^2$ en dit sluit in 'n enkelmotorhuis en stoep.

Die afwisseling van ontwerp en grootte van die eenhede is toe te skryf aan die beskikbare ruimte tussen die melkhoutbome. Alle eenhede sal egter dieselfde argitektoniese voorkoms hê. Op elke erf word ook ruimte gelaat vir 'n addisionele voertuig, hetsy 'n afdak of oopparkering.

4.2.8.4. Landskappering.

Met die landskappering sal gepoog word om sover moontlik inheems te plant komplimentêr tot die natuurlike plantegroei wat daar voorkom.

Elke eenheid sal van 'n water opgaartenk voorsien word vir tuingebruik.

5. OPSOMMEND.

Volgens die rasionalisasie wat in hierdie verslag gevolg word, blyk dit dat die voorgestelde wysiging van die Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk en hersonering van Erf 3927 vanaf Privaatopruimte na 'n Onderverdelingsgebied vir die ontwikkeling van twaalf (12) groepbehuisingseenhede nie alleen in alle opsigte wenslik is nie, maar dat dit ook sal voorsien in 'n behuisingstipe waaraan daar 'n wesenlike behoefte is ter stimulering van Stilbaai se ekonomiese groei.