

# **MOTIVERINGSVERSLAG**

## **VOORGESTELDE ONDERVERDELING**

### **EN VERGUNNINGSGEBRUIK**

#### **ERF 720, DWARSWEGSTRAND**



**TOWN AND REGIONAL PLANNERS**

**STADS- EN STREEKBEPLANNERS**

# **INHOUDSOPGAWE.**

- 1. AANSOEK.**
- 2. AGTERGROND.**
- 3. DOEL.**
- 4. WENSLIKHEID.**
  - 4.1. FISIESE TERREINGESTELDHEID.**
  - 4.2. BESTAANDE BEPLANNING/WETGEWING.**
    - 4.2.1. WET OP RUIMTELIKE BEPLANNING EN GRONDGEBRUIKS BESTUURWET, 2013 (S.P.L.U.M.A)**
    - 4.2.2. GRONDGEBRUIKSBEPLANNINGSWET (L.U.P.A)**
    - 4.2.3. PROVINSIALE RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERK (P.R.O.R)**
    - 4.2.4. MOSSELBAAI RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERK (M.R.O.R)**
    - 4.2.5. GEÏNTEGREERDE ONTWIKKELINGSPLAN (G.O.P.)**
    - 4.2.6. VERORDENING OP GRONDGEBRUIKSBEPLANNING, MOSSELBAAI, 2015**
    - 4.2.7. WES-KAAP GRONDGEBRUIKSBEPLANNINGSRIGLYNE**
    - 4.2.8. GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMA.**
    - 4.2.9. TITELAKTE.**
  - 4.3. KARAKTER VAN DIE OMGEWING.**
  - 4.4. POTENSIAAL VAN DIE EIENDOM.**
  - 4.5. DIENSTE.**
  - 4.6. ONTWIKKELINGSVOORSTEL.**
  - 4.7. FASERING.**
- 5. GEVOLGTREKKING.**

**VOORGESTELDE ONDERVERDELING EN VERGUNNINGSGEBRUIK: ERF 720,  
DWARSWEGSTRAND, GELEË IN DIE MUNISIPALITEIT VAN MOSSELBAAI EN AFDELING  
GEORGE.**

**1. AANSOEK.**

Hierdie aansoek maak voorsiening vir die volgende kragtens die relevante Artikels van die Verordening op Grondgebruiksbeplanning vir die Munisipaliteit van Mosselbaai, 2015:

1.1. Onderverdeling kragtens Artikel 15.2 (d) van Erf 720 as volg:

1.1.1. Gedeelte A = ±1.8ha;

1.1.2. Restant Erf 720 = ±2.2ha; en

1.2. Hersonerings kragtens Artikel 15.2 (a) van Gedeelte A vanaf Oopruimte II na Oordsone I; en

1.2.1. Vergunningsgebruik kragtens Artikel 15.2 (o) vir Konferensiefasiliteit op Gedeelte A

**2. AGTERGROND.**

Die eiendom waarvan Erf 720 deel gevorm het, was oorspronklik as Oordsone gesoneer. Nadat die erwe daarop, nou bekend as Kloof, as voltitel geregistreer is en die Oordsone II regte daarop gevestig het, is die resterende grond waarvan Erf 720 deel vorm se sonering na Oopruimte II verander met die bedoeling dat dit in 'reserwe' gehou word totdat 'n doel vir die gebruik van die benutbare gedeelte daarvan geïdentifiseer is.

**3. DOEL.**

Hierdie aansoek het ten doel om groter funksionele beslag te verleen aan 'n terrein wat weens die huidige sonering daarvan nie optimaal benut kan word nie en wel om verskeie faktore soos wat in hierdie verslag bespreek word. Hierdie doelstelling is in navolging van die doelstellings in die Mosselbaai Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk waarvolgens verdigting van die bestaande stedelike struktuur in Glentana/Outeniqua-omgewing hoë prioriteit moet geniet.

#### 4. WENSLIKHEID.

Die wenslkheid daarvan al dan nie dat die voorgestelde ontwikkeling plaasvind, word deur die volgende faktore beïnvloed:

##### 4.1. FISIESE TEREINGESTELDHEID.

###### 4.1.1. Topografie.

Die platogedeelte van die terrein het 'n baie egalige suid-ooswaartse helling. Vandaar verder suidwaarts op die resterende gedeelte van Erf 720 is 'n baie steil suidwaartse gradient.

Volgens die voorgestelde verdelingslyn, soos aangetoon op die Terreinontwikkelingsplan (SDP), vorm slegs 'n smal strokie van bg. steilte deel van die onderwerp van hierdie aansoek .

Die voorgestelde ontwikkeling sal slegs plaasvind op die gelyk platogedeelte met 'n 10m wye bufferstrook vanaf bg. steilte. Derhalwe sal minimale uitgraving en opvulling tydens die konstruksiefase nodig wees wat nie alleen tot kostedoeltreffendheid sal bydra nie, maar ook tot minimale versteuring van plantegroei op die terrein.

###### 4.1.2. Bodemtoestande.

Daar is nog nie 'n in-diepte geotegniese ondersoek vir die onderhawige terrein gedoen nie, maar volgens 'n soortgelyke ondersoek op 'n terrein sowat 100m noord daarvan waar ooglopend soortgelyke bodem toestande voorkom, is bevind dat die betrokke toestande geskik vir ontwikkeling is. Die areas wat op die ander eiendom uitgewys is vir spesiale voorsorg tydens die konstruksiefase kom voor teen steiltes wat nie op die onderhawige terrein teenwoordig is nie. In meegaande Diensteverslag deur Element Raadgewende Ingenieurs word meer besonderhede oor die bodemtoestande verskaf.

###### 4.1.3. Plantegroei.

Hierby aangeheg die volgende saamgestelde uittreksel van dr Jan Vlok van Regalis Environmental Services CC se botaniese ondersoek wat gelees moet word saam met die volledige verslag aangeheg:

***“The exclusion of fire (and invasion of alien vegetation) resulted in an impoverished fynbos community. The exclusion of fire also result in the establishment of many Thicket/Forest pioneer species in the original Fynbos matrix. The result is that the affected area is currently rather low in plant diversity.” “No rare or threatened species were found at this site and none are known or expected to occur in the affected habitat.”***

***“Nationally the affected area is regarded as a threatened vegetation type (status=Endangered), however is currentlyk impossible to retain this ecosystem status in its original, as the area cannot be burned, due to the surrounding housing developments and therefore will eventually lose its status when ultimately changed the thicket habitat.”***

Hiervolgens sal die voorgestelde ontwikkeling nie ‘n negatiewe effek op die plaaslike biodiversiteit of die potensiaal van die area as ‘n Ekologiese Ondersteuningsarea hê nie. Dit dien egter vermeld te word dat hierdie bevindings daarop gebaseer is dat die plasing van die strukture en padbelyning selektief gedoen word ten opsigte van bewaringswaardige bome. Vir die doeleindes hiervan is die bewaringswaardige bome opgemeet en gekarteer om in lyn te wees met die bevindinge in dr Vlok se ondersoek. Dit dien vermeld te word dat die oorspronklike ontwikkelingsvoorstelle wat deur dr. Vlok in sy verslag vervat het na ‘n terreinbesoek aangepas is aan die hand van ‘n gedetailleerde opmeting en kartering van plantegroei op die terrein. Die riglyne wat dr. Vlok neergelê het tydens vermeldde terreinbesoek vir die plasing van die akkommodasie-eenhede is egter nougeset nagekom ten opsigte van die huidige ontwikkelingsvoorstel.

#### **4.1.4. Vloedlyne.**

Danksy die totale afwesigheid van enige prominente natuurlike dreineringsgebied op die terrein is vloedlyne nêrens ‘n faktor wat in aanmerking geneem moet word nie.

#### **4.1.5. Sensitiwiteit.**

Met die uitsondering van geïsoleerde bewaringswaardige plantegroei wat op die terrein voorkom, soos in par. 4.1.3 hierbo bespreek en waarvoor die voorgestelde beplanning voorsiening maak, kom daar met die uitsondering van die steil suidelike helling langs die suidelike grens geen ander natuurlike elemente van sensitiwiteit voor wat spesiale aandag verg nie.

Die steil suidelike helling wat die risiko van onstabieliteit inhou, word wel met die voorgestelde beplanning in aanmerking geneem deur die handhawing van ‘n 10m buffersone. Daarbenewens is hierdie buffersone ook met digte inheemse plantegroei bedek wat uiteraard die stabiliteit daarvan verhoog.

#### **4.1.6. Watertafel.**

Daar kom geen areas op die terrein voor waar 'n problematiese watertafel waarneembaar is nie. In hierdie verband dien vermeld te word dat die terrein 'n diep sanderige bodem het, terwyl nêrens waar ontwikkeling voorgestel word laer as 33m bokant seevlak is nie. Daarbenewens het die terrein 'n algemene suid-oostelike helling wat tot gevolg het dat ondergrondse water natuurlik na die diep trog op die Restant van Erf 720 dreineer.

#### **4.1.7. Dreineringspatroon.**

Soos hierbo bespreek, dreineer die hele terrein in 'n algemene suid-oostelike rigting met geen prominente dreineringspatroon nie. Gevolglik dreineer stormwater nie na 'n bepaalde gebied nie, maar is dit oor 'n wye gebied versprei wat verspoeling voorkom. Danksy die diep sanderige bodem geniet die terrein boonop goeie lokale dreinerings. Daarbenewens sal die ryvlakoppervlakte grasblokke wees wat goeie dreinerings bevorder.

#### **4.1.8. Uitgrawings en opvullings.**

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

### **4.2. BESTAANDE BEPLANNING/WETGEWING.**

#### **4.2.1. WET OP RUIMTELIKE BEPLANNING EN GRONDGEBRUIKS BESTUURSWET, 2013 (S.P.L.U.M.A)**

Die volgende beginsels is van toepassing op ruimtelike beplannings, ontwikkelings en grondgebruiksbestuur.

##### **4.2.1.1. RUIMTELIKE GEREGTIGHEID.**

- **Historiese ruimtelike en ander ontwikkelingsongelykhede moet aangespreek word deur middel van toegang tot grond en die gebruik daarvan.**

Weens die vakansiekarakter van die Outeniquastrand/Glentana kusgebied is die persentasie permanente besetting van woonhuise baie laag. Derhalwe is werksgeleenthede dwarsdeur die jaar karig met 'n seisoenale toename aan die einde van die jaar. Werksgeleenthede op 'n volhoubare grondslag is waarskynlik tans die grootste

behoefte by die voorheen benadeelde gemeenskappe. Die behoefte aan behuising om sodanige arbeidsmark te bedien, gaan uiteraard hand-aan-hand met werksgeleenthede. Weens die seisoenale aard van werksgeleenthede is dit dus nie geredelik ekonomies en prakties uitvoerbaar om 'n behuisingskomponent hier te vestig nie. Opgradering van 'n vervoerstelsel om werkers volgens 'n seisoenale patroon van werksgeleenthede te bedien, behoort eerder aandag te geniet. Benewens bg. rasionalisasie ten opsigte van die regverdiging daarvan om behuising alhier te vestig al dan nie bied die onderwerp van hierdie aansoek in elk geval beperkte ruimte vir ontwikkeling weens die sensitiewe aard daarvan.

- **Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerke en beleide van alle owerheidsfere moet inklusief wees vir almal insluitende diegene wat vroeër agtergeblewe was.**

In hierdie omgewing is daar nie voorheen agtergeblewenes woonagtig nie, weens die seisoenale aard van werksgeleenthede wat hier ondervind word. Die grootste werksverskaffers is bou-ondernemings, tuin- en sekuriteitsdienste wat hul werknemers daaglik heen-en-weer vanaf hul woonplekke in gevestigde residensiële nodusse in die omgewing en die werkplek vervoer.

- **Ruimtelike Beplanningsmeganismes moet gemik wees op die voorsiening van geleenthede wat toegang tot grond vir benadeelde gemeenskappe en persone bevorder.**

Die seisoenale werksgeleenthede wat wel hier beskikbaar is, fasiliteer nie geleenthede aan werknemers om toegang te kry tot grond in die vorms van behuising nie weens faktore soos hierbo bespreek.

- **Bestuur van grondgebruikstelsels moet alle Munisipale areas insluit en spesifiek voorsiening maak vir buigsame en toepaslike bestuur van agtergeblewe gebiede, informele nedersettings en voormalige tuislandareas.**

In die betrokke stranddorp kom daar nie sodanige gebiede voor waar grondgebruikstelsels vir buigsame en toepaslike bestuur toegepas kan word nie. Inwoners van 'n nabygeleë

dorp, soos Groot Brakrivier, wat nie 'n sterk ekonomiese basis het nie, word wel indirek ekonomies bevoordeel omdat dit oorwegend sy inwoners is wat in die Outeniqua/Glentanagebied werksaam is.

- **Grondontwikkelingsprosesse moet voorsiening maak vir toegang tot versekerde eiendomsbesit en verhoogde opgradering van informele areas.**  
Soos reeds bespreek, bied die betrokke omgewing nie toereikende werkseleenthede om versekerde grondbesit te bevorder nie.
- **Munisipale Beplanningstribunaal wat 'n aansoek oorweeg, mag nie verhinder of daartoe beperk word om sy diskresie uit te oefen deur die grondwaarde van 'n eiendom te baseer op die uitkoms van die aansoek nie.**  
Grondwaarde is nie 'n oorweging by die aansoek nie, aangesien die voorgestelde ontwikkeling privaat sal wees en die diskresie van 'n Tribunaal ten opsigte van grondwaarde nie betrekking het nie.

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

- **Bevordering van grondontwikkeling wat binne die fiskale, institusionele en administratiewe vermoë van die Republiek is.**  
Geen Staatsbefondsing is by die projek betrokke nie.
- **Verseker dat spesiale oorweging gegee word aan die beskerming van hoë potensiaal en unieke landbougrond.**  
Weens die arm sanderinge bodemtoestande wat op die terrein aangetref word en die gebrek aan bekostigbare besproeiingswater verg dit nie spesiale beskermingsmaatreëls nie.



- **Handhawing van 'n volhoubare grondgebruikspatroon volgens omgewingsbestuurmaatreëls**

Die terrein word aan drie kante deur dorpsontwikkeling begrens, terwyl die eiendom oorkant Morrisonweg, nl. Plaas 373 aan die noordekant daarvan, ook vir omvangryke dorpsontwikkeling goedgekeur is. Derhalwe sal die voorgestelde benutting van die betrokke gedeelte van Erf 720 neerkom op sinvolle invulling. Weens die geïdentifiseerde sensitiwiteite wat egter daarop voorkom, sal sodanige benutting noodwendig gepaard moet gaan met mitigerende omgewingbestuursmaatreëls soos wat in hierdie verslag en die B.A.R van Cape EAPrac bespreek word.

- **Bevordering en stimulering van effektiewe en billike grondpryse.**

Die voorgestelde ontwikkeling hou nie verband met die koop of verkoop van eiendom nie, aangesien dit betrekking het op die voorsiening van toeriste-akkommodasie wat op korttermyn aan vakansiegangers beskikbaar gestel sal word.

- **Oorweging van alle huidige en toekomstige koste vir alle betrokkenes by die voorsiening van infrastruktuur en sosiale dienste vir 'n ontwikkeling.**

Kostes verbonde aan die interne dienste-infrastruktuur en oprigting van strukture sal deur die Kaapland Onderwys Trust gedra word. Derhalwe sal daar nie enige owerheidsfinansiering betrokke wees nie.

- **Bevordering van grondontwikkeling wat volhoubaar is en stedelike kruip beperk.**

Die lae digtheid van ontwikkeling wat in hierdie kusedorpie aangetref word en waarna die Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk deurlopend verwys het tot gevolg dat ekonomies volhoubare dienslewering aan die inwoners bedreig word. Hierdie situasie is histories van aard en is die gevolg van ongebreidelde kuskruip wat oor jare heen hier plaasgevind het. Verdigting moet dus prioriteit geniet. Soos reeds vermeld, word die onderhawige onbenutte terrein deur lae digtheid dorpsontwikkeling omring wat verder bydra tot

die lae bruto digtheid alhier. Soos wat in hierdie verslag, die B.A.R en Regalis Environmental Services se verslag bespreek word, leen die onderhawige terrein dit tot selektiewe ontwikkeling sonder om die sensitiwiteit wat daar voorkom te bedreig. Slegs 'n beperkte totaal van 26 akkommodasie-eenhede en verwante fasiliteite wat op die terrein ingepas kan word weens die plek-plek voorkoms van sensitiwiteit, verhoog dit die bruto digtheid wat die R.O.R as 'n prioriteit stel. Indirek word kuskruip daardeur vertraag, oftewel deels aan bande gelê, deurdat hierdie fasiliteite nou nie elders langs die kus, hoef te vestig nie.

- **Die resultaat moet 'n lewensvatbare gemeenskap wees.** Hierdie stranddorp is 'n vakansiebestemming met relatief min permanente inwoners. Derhalwe is die realisering van 'n lewensvatbare gemeenskap nouliks haalbaar. Die toevoeging van die voorgestelde 26 toeriste akkommodasie-eenhede sal egter bydra tot 'n beter verspreiding van besoeke deur vakansiegangers dwarsdeur die jaar in plaas van 'n seisoenale toestroming. Gevolglik sal vir 'n groter verskeidenheid van akkommodasiegeleenthede voorsiening gemaak moet word.

#### **4.2.1.3. DIE BEGINSEL VAN EFFEKTIWITEIT WAARVOLGENS:**

- **Die ontwikkeling van grond moet die gebruik van bestaande hulpbronne en infrastruktuur optimaliseer.** Daar is twee hulpbronne by hierdie aansoek betrokke, nl. grond en dienste. Wat grond betref, dien dit daarop gelet te word dat die onderhawige terrein die enigste oorblywende area tussen Groot Brakrivier en Glentana is wat vir oorddoeleindes geskik is danksy die gunstige ligging daarvan ten opsigte van die see en die terreingesteldheid daarvan. Die Plaas 373 wat aan die noordekant van Morrisonweg geleë is en terloops ook die enigste oorblywende ontwikkelbare grond binne die stedelike rand is, is weliswaar nog vakant, maar daar is reeds 'n formele dorpsgebied wat vir 242 woonerwe voorsiening maak daarop goedgekeur. Weens verskeie fisiese beperkinge soos die topografie, die spoorlyn en 'n hoë-orde

pad aan die noordekant is die uitbreiding van die stedelike rand alhier nie haalbaar nie. Derhalwe is dit gebiedend noodsaaklik dat 'n skaars hulpbron soos ontwikkelbare grond binne die stedelike rand optimaal aangewend word.

Die ander hulpbron wat optimale benutting verg, is uiteraard bestaande dienste soos elektrisiteit en water wat reeds op die grens van die betrokke terrein beskikbaar is. Die lae digtheid in die omgewing het noodwendig tot gevolg dat bestaande grootmaatsdienste nie dwarsdeur die jaar optimaal aangewend word nie. Die voorgestelde ontwikkeling sal dus 'n betekenisvolle bydrae lewer tot benutting van dienste om sodoende die beskikbaarstelling daarvan deur die Munisipaliteit meer volhoubaar te maak.

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

Soos hierbo bespreek, is die aansoek daarop gemik om 'n positiewe finansiële, sosiale en ekonomiese impak te hê. Die beplanning van die terrein is danksy mitigerende maatreëls ook daarop gerig om die minimum omgewingsimpak te hê, soos bespreek in die insette deur Cape EAPrac.

- **Prosedures vir ontwikkelingsaansoeke wat effektief en vaartbelynd is met tydraamwerke waaraan alle partye voldoen.**

Die Munisipaliteit van Mosselbaai is bekend daarvoor om effektief en vaartbelynd by tydsraamwerkte te hou.

#### **4.2.1.4. DIE BEGINSELS 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 IS VIR EKONOMIESE EN OMGEWINGSTERUGSLAE.**

Die beginsel van ruimtelike buigsaamheid ten opsigte van planne het direk betrekking op die implementering van die

M.R.O.R soos bespreek sal word in par. 4.2.4. Daarvolgens voldoen die voorgestelde ontwikkeling as 'n finale proses van invulling midde-in bestaande dorpsontwikkeling, aan al die relevante ruimtelike beplanningsriglyne en –beleide.

#### **4.2.1.5. DIE BEGINSEL VAN GOEIE ADMINISTRASIE:**

- **Alle sfere van regering 'n geïntegreerde benadering volg tot grondgebruik en –ontwikkeling wat gelei word deur ruimtelike beplanning en grondgebruikbeheerstelsels vervat in hierdie Wetgewing.**

In soverre die ontwikkelaar daarvoor beheer het, sal aan hierdie beginsel voldoen word.

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

Hierdie beginsel is nie relevant ten opsigte van die voorgestelde ontwikkeling nie.

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

Die nakoming van wetsvereistes, soos deur die munisipaliteit en ander owerheidsinstansies bepaal, sal as standaard werkswyse nagekom word.

- **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.**

Die voorgestelde ontwikkeling verg 'n afwyking van die M.R.O.R aangesien die betrokke terrein as 'Protect Open Space + CBA Networks' aangetoon word, terwyl die aansoek vir Oordsone I voorsiening maak. Derhalwe moet hierdie aansoek hanteer word as synde dit 'n afwyking van die

M.R.O.R motiveer sodat die gebruiksaanduiding daarvan aangepas word na “Promote Small Scale Densification Throughout”. Motivering vir hierdie voorstel word volledig in par. 4.2.3 bespreek aan die hand van dr Jan Volk se botaniese ondersoek en sy verslag wat die aansoek vergesel.

- **Beleide, wetgewing en prosedures moet duidelik uiteengesit word om alle lede van die publiek in te lig en bemagtig.**  
Die vereiste wetlike prosedures sal, soos voorgeskryf, gevolg word met betrekking tot die prosessering van hierdie aansoek.

#### **4.2.2. GRONDGEBRUIKSBEPLANNINGSWET (L.U.P.A)**

Die beginsels wat volgens hierdie grondgebruikswetgewing nagestreef word, stem grootliks ooreen met dié vervat in S.P.L.U.M.A, soos reeds bespreek in par. 4.2.1 hierbo, en derhalwe sal dit nie weer bespreek word nie.

#### **4.2.3. PROVINSIALE RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERK (P.R.O.R)**

**Riglyne vir ‘n toekomstige vestigingspatroon van areas in die provinsie met ekonomiese potensiaal en toewysing van omgewingshulpbronne met die volgende strategieë:**

- **Die identifisering van bestaande nedersettings met voldoende natuurlike en opgeboude hulpbronne en ekonomiese potensiaal om langtermyn volhoubare bevolkingsgroei te akkommodeer.**  
Die voorgestelde ontwikkeling vorm deel van ‘n dorpsgebied wat primêr ‘n vakansiekarakter het. Gevolglik was die doel met die vestiging daarvan destyds nie gemik op die bevordering van langtermyn volhoubare bevolkingsgroei nie. Trouens, die vestiging daarvan het waarskynlik spontaan plaasgevind danksy die ontspanningspotensiaal van hierdie kusgedeelte.
- **Bepaling van die beste vervoermodus.**  
Soos reeds vermeld, vorm die voorgestelde ontwikkeling deel van ‘n vakansienodus wat nie noodwendig die ekonomiese potensiaal het om langtermyn volhoubare bevolkingsgroei te akkommodeer anders as om in die inwoners se vakansiebehoefte te voorsien nie wat uiteraard privaatvervoer is.

Soos bespreek in die M.R.O.R. word voorsien dat die permanente inwonerstal mettertyd sal verhoog namate huiseienaars vanuit elders in die land hier kom aftree en verdigting plaasvind. Dit kan 'n toename in aktiwiteite tot gevolg hê wat op sy beurt weer 'n groter behoefte aan werknemers tot gevolg sal hê. Gevolglik sal oorweging aan 'n meer geordende vorm van taxi-vervoer geskenk moet word.

- **Die verskaffing van menslike hulpbronprogramme en basiese behoefteprogramme waar nodig om die sosio-ekonomiese marginalisasie, as nalatenskap van apartheid, die hoof te bied.**

Weens die seisoenale aard van die besettingspatroon alhier lewer die bestaande ontwikkeling nie toereikende werkskeppingsgeleenthede op 'n volhoubare basis wat die opstel van basiese behoefteprogramme verg nie.

Ofskoon die voorgestelde 26 toeriste akkommodasie-eenhede nie 'n noemenswaardige aantal werksgeleenthede sal skep nie, sal dit nietemin steeds 'n betekenisvolle bydrae in hierdie verband lewer in terme van konstruksiewerk. Daarbenewens sal die sekuriteits- en tuindiensteondernemings ook daarby baat vind. Werknemers in hierdie sektore is hoofsaaklik woonagtig in Wolwedans en Greenhaven wat alternatiewelik sowat 8km en 6km vandaar is. Deur werkskepping word 'n gemeenskap bemagtig en derhalwe word voorsien dat die werksgeleenthede wat hier voorsien sal word wel 'n beskeie bydrae sal lewer om die sosio-ekonomiese marginalisasie, as 'n nalatenskap van apartheid, die hoof te bied daar waar hierdie werknemers woonagtig is.

- **Die strategiese belegging van skaars publieke hulpbronne waar dit die grootste sosio-ekonomiese opbrengs sal genereer.**

Daar is geen publieke hulpbronne by die voorgestelde ontwikkeling betrokke nie.

- **Ondersteuning van grondhervorming deur die verkleining van plase en afskaling van standarde wat normaalweg op kommersiële plase van toepassing is sodat daar meer toertredes kan wees.**

Die betrokke grondeenheid is om verskeie voor-die-handliggende redes, soos bespreek in par. 4.4.2, nie vir boerderydoeleindes geskik nie.

- **Bewaring en beskerming van die pleksgevoel van belangrike natuurlike kulturele en produktiewe landskappe, kunsprodukte en geboue.**

Die plantegroei op die onderhawige terrein verleen weliswaar 'n gevoel van natuurlike ruimtelikheid aan die betrokke omgewing, maar insgelyks verydel die voorkoms van hierdie onbenutte grond in die middel van 'n ontwikkelde dorpsgebied die doelstellings van die M.R.O.R waarvolgens dit gebiedend noodsaaklik is dat verdigting plaasvind om dienste op 'n volhoubare grondslag te kan lewer.

- **Beëindiging van stedelike vestigingspatroon volgens apartheidstrukture.**

Die voorgestelde ontwikkeling is op toerisme ingestel en nie permanente vestiging nie en derhalwe is akkommodasie nie tot 'n bepaalde deel van die gemeenskap beperk nie.

- **Plasing van stedelike aktiwiteite ter bevordering van publieke en nie-gemotoriseerde vervoer.**

As 'n toeristebestemming is die voorgestelde ontwikkeling nie van publieke vervoer afhanklik nie.

- **Beskerming van Biodiversiteit en Landbouhulpbronne.**

Soos bespreek in meegaande verslag deur dr. Jan Vlok van Regalis Environmental Services CC is die potensiaal daarvan om die betrokke terrein se biodiversiteitstatus te handhaaf weens verskeie redes onuitvoerbaar. Daarbenewens kom daar volgens die verslag ook geen skaars of bedreigde plantspesies op die terrein voor nie. Die beskermde bome wat wel daar voorkom, soos die melkhout- en kaasbome, is opgemeet en gekarteer sodat dit nie deur die voorgestelde ontwikkeling beskadig sal word nie.

Die voorgestelde ontwikkeling sal trouens tot gevolg hê dat hierdie terrein nou funksionele beslag kry, aangesien die publiek nou die geleentheid sal hê om dit te betree en geniet, terwyl dit andersins getransformeer sal word tot 'n ontoeganklike "thicket habitat" sonder enige botaniese status, soos bespreek in dr Vlok se verslag.

- **Minimaliseer die gebruik van skaars omgewingshulpbronne, veral water, brandstof, boumateriaal, minerale bronne, elektrisiteit en grond.**

Die eenhede sal van wateropgaartenks voorsien word om sodoende die druk op munisipale toevoer te beperk. Daarbenewens sal kragverbruik ook tot 'n minimum beperk word danksy die voorgenome installasie van gasstowe en – werverhittingstoestelle. Soos reeds bespreek, is ontwikkelbare grond 'n skaars hulpbron en derhalwe hierdie voorstel om optimale nut daarvan te kry sonder om die biodiversiteitstatus van die terrein aan te tas.

#### **4.2.4. MOSSELBAAI RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERK (M.R.O.R)**

##### **4.2.4.1. Algemeen.**

**Volgens die plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (M.R.O.R) vir die Gleniquagebied is daar ongeveer 1600 erwe plus 'n addisionele 300 erwe wat reeds goedgekeur of in die proses van goedkeuring is. Uit die staanspoor word dit egter beklemtoon dat alhoewel die gebied oor die volle dienstenetwerk beskik dit nietemin duur is om dit oor so 'n lang afstand en met so 'n lae digtheid van slegs 5.6 wonings/ha te voorsien. Derhalwe is verdigting binne die stedelike rand, wat nie kan uitbrei nie, van wesenlike belang om bestaande dienste nie alleen koste-effektief in stand te hou nie, maar ook te opgradeer.**

Tans beskik die gebied egter nie oor 'n rioolstelsel nie, maar namate die addisionele 300 erwe waarna hierbo verwys word en verdigting van bestaande gebiede plaasvind, dit na verwagting die munisipaliteit in 'n posisie sal plaas om wel ook 'n volwaardige rioolstelsel te implementeer en sodoende met die onwenslike suigdiensstelsel weggedoen kan word.



#### 4.2.4.2. Uitdagings en Geleenthede.

- **Die gebied se toekomstige ontwikkelingspatroon sal in die nabye toekoms 'n verandering moet ondergaan, aangesien die bestaande patroon sy limiete bereik het in terme van sy kapasiteit om die huidige lae digtheid van ontwikkeling te akkommodeer.**

Soos bespreek, behoort elke vierkante meter grond binne die stedelike rand wat fisies vir ontwikkeling geskik is dus vir ontwikkeling aangewend te word. Indien daar egter inheemse plantegroei op sodanige terrein voorkom, moet 'n botaniese evaluasie daarvan gedoen word om die status daarvan te bepaal en wel soos wat in die onderhawige geval gedoen is deur dr. Jan Vlok. Daarvolgens kan mitigerende maatreëls toegepas word om ontwikkeling aldaar te akkommodeer en insgelyks beskerming te bied aan bewaringswaardige plantegroei. Dit is dan ook die proses wat ten opsigte van die voorgestelde ontwikkeling gevolg is

- **Die voorsiening van dienste waarvolgens die munisipaliteit 'n groot hoeveelheid reserwekapasiteit benodig om spitsvraag tydens die vakansieseisoen te bevredig, raak toenemend onvolhoubaar weens die lae digtheid.**

Die rede vir hierdie verwagte onvolhoubaarheid is omdat die groot fluktuasie in vraag na dienste tot gevolg het dat dit nie ekonomies volhoubaar is om maksimum kapasiteit dwarsdeur die jaar wanneer daar nie 'n vraag is nie beskikbaar te hê ter wille van die spitsvraag wat slegs vir 'n kort periode van die jaar ondervind word.

Derhalwe is verdigting, veral soos waarvoor hierdie aansoek voorsiening maak, baie belangrik om uitvoering te gee aan die M.R.O.R. doelwitte, aangesien dit tot gevolg sal hê dat die ontwikkeling dwarsdeur die jaar deur toeriste besoek sal word in plaas van seisoenale besoeke soos wat die geval met privaat huise is.

- **Die lae digtheid het tot gevolg dat die ontwikkeling aldaar hoofsaaklik deur privaat motorvervoer bedien sal word, omdat daar nie 'n groot genoeg konsentrasie inwoners is wat**

**publieke vervoer regverdig nie. Gevolglik is die ondervinding dat minibus taxis die mees lewensvatbare vorm van vervoer onder hierdie omstandighede is.**

Weereens word die noodsaaklikheid van verdigting tot elke prys, dog verantwoordelik, deur hierdie uitdaging beklemtoon.

#### **4.2.4.3. Visie.**

**Die kwaliteit van die natuurskoon wat hierdie stranddorp 'n aantrekklike vakansiebestemming gemaak het, word bedreig deur die verspreiding van lae digtheid voorstedelike dorpsgebiede. Gevolglik word die volgende voorstelle gemaak vir die toekomstige ontwikkeling alhier.**

- **'n Groeiende hoeveelheid permanente inwoners wat 'n behoefte aan gerieflike en nabygeleë fasiliteite binne loopafstand van huise tot gevolg sal hê.**

Hierdie visie hou weereens verband met verdigting en meer permanente inwoners om hierdie fasiliteite te regverdig. Die voorgestelde oordontwikkeling het weliswaar nie permanente inwoners tot gevolg nie, maar soos reeds vermeld, hou dit die voordeel in dat dit dwarsdeur die jaar besoekers lok wat 'n beter verspreiding van vraag na dienste tot gevolg sal hê.

- **Die toekomstige vraag na akkommodasie moet deur verdigting en herontwikkeling van bestaande eiendomme bevredig word.**

Die voorgestelde ontwikkeling sal tot gevolg hê dat die digtheid van hierdie voorgestelde ±1.8ha grootte grondeenheid verhoog word van die huidige 0 eenhede/ha tot bykans 14.5 eenhede/ha. Dit is betekenisvol, aangesien dit waarskynlik die hoogste digtheid sal wees wat in die omgewing aangetref word sonder om 'n negatiewe impak op die karakter van die omgewing te hê.

- **Bevordering van publieke en nie-gemotoriseerde vervoer.**

Hierdie doel kan slegs bereik word deur verdigting en meer permanente inwoners/gebruikers wat dwarsdeur die jaar 'n behoefte skep. Soos reeds bespreek, voldoen die voorgestelde ontwikkeling in alle opsigte hieraan.

- **Hervestiging van lae en middel-inkomste inwoners binne stap afstand vanaf 'n inkopiesentrum, gemeenskapsfasiliteite en werksgeleenthede waar moontlik.**

Strandhuise word normaalweg geassosieer met die middel- tot hoë inkomstegroepe. Die voorgestelde toeriste-akkommodasie bied egter akkommodasie aan alle inkomstegroepe dwarsdeur die jaar. Derhalwe is dit inderdaad 'n meer toepaslike formaat van akkommodasie ter nastrewing van hierdie doelwit.

Ofskoon daar tans nie 'n inkopiesentrum en gemeenskapsfasiliteit in die omgewing is nie, sal die beplanning wat tans gedoen word vir ontwikkeling op Plaas Dwarsweg 373 aan die oorkant van Morrisonweg voorsiening maak vir 'n inkopiesentrum met kantoorfasiliteite om sodoende die gebied se karakter te verander vanaf 'n slaapdorp/vakansiebestemming na 'n vestigingsbestemming. Die voorgestelde konferensiefasiliteit wat deel van die aansoek uitmaak, sal dien as gemeenskapsfasiliteit nie net vir die toeriste wat daar geakkommodeer sal word nie, maar ook vir buitelanders wat daarvan vir konferensiedoeleindes gebruik wil maak. Die swembad en lapafasiliteit sal aanvullend daartoe wees.

#### **4.2.4.4. Kern landskap en landbouareas.**

- **Daar moet geen verdere uitbreiding van die stedelike rand wees nie.**

Weens topografiese en fisiese beperkinge is dit 'n gegewe dat die stedelike rand nie verder uitgebrei kan word nie. Derhalwe plaas dit soveel te meer druk op optimale benutting van ontwikkelbare ruimte binne die stedelike rand en wel soos waarvoor hierdie aansoek voorsiening maak.

- **Die huidige oopruimtenetwerk bestaan hoofsaaklik uit rivierkorridors, onontwikkelde duine, depressies en die kus. Die oogmerk is om dit te ontwikkel en onderhou as 'n oopruimteraamwerk wat ontspanning en geriewe bied sowel as die bewaring van belangrike ekosisteemdienste wat met biodiversiteit en waterbesparing verbandhou.**

Die voorgestelde ontwikkeling word voorgestel op geeneen

van bg. gebiede wat die oopruimtesisteemnetwerk uitmaak nie. Dit bestaan trouens uit 'n geïsoleerde stuk grond wat deur dorpsontwikkeling en 'n hoë orde pad omring word sonder enige skakeling met 'n rivierkorridor, die kuslyn, 'n depressie of onontwikkelde duine. Waar hierdie terrein tans feitlik ontoeganklik is vir ontspanningsdoeleindes weens die ruig plantegroei wat volgens dr. Jan Vlok weens "the exclusion of fire (and invasion of alien vegetation) resulted in an impoverish fynbos community" sal die voorgestelde ontwikkeling dit toeganklik maak nie net vir toeriste-akkommodasie nie, maar ook as 'n wandelroete. Met die behoud van die melkhoutbome en kaasbome, benewens die ander inheemse plantegroei wat daar voorkom danksy sensitiewe beplanning, kan dit trouens betekenisvolle waarde toevoeg tot die ontspanning van inwoners en besoekers.

- **Die 100m terugsetlyn vanaf die kus moet streng nagekom word totdat dit vervang word.**

Die voorgestelde ontwikkeling is verder as 200m vanaf die kus en derhalwe is hierdie bepaling nie relevant nie.

#### **4.2.4.5. Stedelike Ontwikkeling.**

- **Toekomstige ontwikkeling moet geakkommodeer word op onderverdelings, d.m.v tweede wonings en deeltitelskemas op bestaande eiendomme waarvolgens eienaars toegelaat word om die hoeveelheid eenhede op hul eiendomme te verhoog.**

Tans is daar geen wooneenhede op Erf 720 nie en derhalwe sal die voorgestelde 26 akkommodasie-eenhede teen 'n digtheid van meer as 14 eenhede/ha 'n betekenisvolle bydra tot verdigting lewer.

- **In strategies geleë nodale areas moet groepbehuising of selfs lae profile woonstelle oorweeg word vir die medium tot lang termyn.**

Weens die wisseling op die terrein tussen gedeeltes waarop daar nie bewaringswaardige plantegroei voorkom nie en dié waar melkhout- en kaasbome voorkom, varieer die

oppervlaktes van die benutbare areas. Derhalwe maak die voorstel voorsiening vir enkeleenhede waar hierdie areas klein is, terwyl dubbeleenhede voorgestel word op groter areas. Hiervolgens word verdigting op 'n verantwoordelike grondslag toegepas.

#### **4.2.4.6. Stedelike herstrukturering en vervoer:**

- **In sleutelareas rondom goed toeganklike nodusse moet hoër grade van verdigting plaasvind om die begin van 'n langtermyn, meer volhoubare stedelike struktuur wat 'n groter permanente residensiële bevolking ondersteun waarvolgens die nodigheid daarvan om reis na inkopiesentrums en ander behoeftes verminder word.**

Soos reeds bespreek, sal die herbeplande ontwikkeling op Plaas 373, direk aan die oorkant van Morrisonweg, voorsiening maak vir 'n meerdoelige inkopiesentrum. Hierdie sentrum sal slegs sowat 200m vanaf die toegang tot die voorgestelde ontwikkeling wees in welke geval dit binne maklike loopafstand sal wees. Gevolglik is dit bevorderlik vir die M.R.O.R doelwit om nie-gemotoriseerde vervoer te bevorder. Die sentrum sal 'n natuurlike konfergeerpunt wees wat tot gevolg sal hê dat publieke vervoer vandaar na ander sentrums op 'n volhoubare grondslag gelewer kan word.

- **Die dwarsnit van die R102 (Morrisonweg) moet herontwerp word as 'n volledige straat wat voorsiening maak vir voetgangers en fietsryers asook 'n publieke vervoerroete.** Die aangrensende reserwe van die R102 bied toereikende ruimte om die verlangde herontwerp te doen.

- **Die R102 behoort te funksioneer as 'n natuurskone roete binne 'n voorstedelike of intermediêre straatlangse ontwikkeling i.t.v die voorlopige provinsiale toegangsbestuur riglyne.**

Die voorgestelde ontwikkeling verydel nie hierdie doelstelling nie, aangesien daar 'n toereikende afstand tussen die voorgestelde akkommodasie-eenhede en die padreserwe gehandhaaf word. Daarbenewens is die reserwe van die R102 ook so wyd as 25m.

- **Oorstromings is 'n groot kwessie in die omgewing. Gevolglik moet 'n toereikende stormwater bestuursplan geformuleer word. Ander dienste behoort ook in aanmerking geneem word met verdigting.**

Die onderhawige terrein is baie gelyk met geen prominente dreineringsgebied waarheen afloopwater natuurlik dreineer nie. Daarbenewens het die terrein ook 'n diep sanderige bodem wat lokale dreinerings bevorder. In Element Raadgewende Ingenieurs se aangehegte Diensteverlag word stormwaterdreinerings volledig bespreek.

- **Nodusse moet by die stasie by Morrisonweg en die Visgraat restaurant aangemoedig word, asook 'n sub-nodus by die H.C. Botha straatverlenging en die spoorlyn.**

Soos reeds bespreek, sal 'n nodus op die Plaas 373 aan die oorkant van die R102 herbeplan word wat binne maklike loopafstand vanaf die voorgestelde ontwikkeling sal wees. Daar word voorsien dat hierdie herbeplanning ook vir 'n stasie voorsiening sal maak vanwaar inwoners en toeriste na George en Mosselbaai per trein of geskikte rytuig vervoer kan word.

#### **4.2.4.7. Terrein Besonderhede (Site Specifics).**

Volgens die Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk vir hierdie gebied word die betrokke grondeenheid waarvan die onderhawige gedeelte deel vorm vir Stedelike Uitbreiding aangetoon. Weens die plantegroei wat op die terrein voorkom word dit as gerade geag om ook 'n motivering vanuit 'n biodiversiteitsoogpunt en verwante oorwegings te verskaf.

Vanuit 'n diversiteitsoogpunt dien daar gelet te word op dr. Jan Vlok van Regalis Environmental Services CC se meegaande botaniese ondersoek.

Opsommend word hierdie kwessie as volg in die verslag bespreek: *“The affected area was previously heavily invaded by alien vegetation (Acacia cyclops), which was cleared with remarkable success, with currently only a few small Acacia cyclops seedling remaining on the site. The exclusion of fire (and invasion of alien vegetation) resulted in an impoverished fynbos community. The exclusion of fire also result in the establishment of many*

***Thicket/Forest pioneer species in the original Fynbos matrix. The result is that the affected area is currently rather low in plant diversity.”***

***“No rare or threatened species were found at this site and none are known or expected to occur in the affected habitat.”***

***“The proposed development area is located in natural vegetation that occurs as a fragmented patch with adjacent consisting of housing, farming and a road system. The local phytodiversity is poor, with no indication that any rare or threatened species is present or are likely to occur at the site – even after fire.”***

***“Nationally the affected area is regarded as a threatened vegetation type (status = Endangered). It is currently impossible to retain this vegetation in its original condition as the area cannot be burned, due to the surrounding housing developments, The affected area is currently in a process of changing into a solid Thicket/Forest community. I agree with the general recommendation that the site should function as an Ecological Support Area. The small CBA section does not make sense as the Fynbos matrix is poor in species, largely transformed and already reverting to a Thicket-Forest vegetation type. The CBA area is probably an artefact of the scale used to produce these maps and poor transformation data.”***

Ander aspekte wat verbandhou met Terreinbesonderhede word deurlopend in hierdie verslag bespreek, maar veral in par. 4.2.4 se sub-paragrafe hierbo. ‘n Belangrike oorweging ten opsigte van Terreinbesonderhede is ook die vraag of daar binne die stedelike rand alternatiewe ruimte beskikbaar is waar die voorgestelde ontwikkeling gedoen kan word al dan nie en uiteraard wat die noodsaaklikheid van sodanige ontwikkeling is.

In hierdie opsig dien vermeld te word dat daar nêrens in Glentana/Outeniquastrand vir soortgelyke ontwikkeling voorsiening gemaak word waar groot skoolgroepe binne maklike loopafstand vanaf die strand geakkommodeer kan word nie. Daarbenewens bied die onderhawige terrein ook aan die kinders/toeriste blootstelling aan plantspesies wat andersins nie moontlik sou wees nie. Die S.A.O.U. strand het weliswaar ‘n woonwapark met ‘n beperkte aantal staanplekke asook Glentana, maar dit is gemik op ‘n ander vorm van toeriste-akkommodasie wat nie die teikenmark vir die voorgestelde ontwikkeling is nie.

Binne die stedelike rand of selfs daarbuite is daar trouens geen alternatiewe geskikte terrein wat naby aan ‘n ontspanningsbron soos die see is wat vir hierdie formaat van ontwikkeling aangewend kan word nie. Dit is uiteraard ‘n belangrike aspek by oorweging van die

terreinbesonderhede wat relevant tot die voorgestelde hersonering is, aangesien 'n spesifieke behoefte waarvoor nêrens elders voorsiening gemaak word nie deur die voorgestelde ontwikkeling bevredig word en wel op so wyse dat benutting in sinergie met bewaring kan geskied. Die grondgebruiksvoorstel is versoenbaar met die Mosselbaai Ruintelike Ontwikkelingsraamwerk (M.R.O.R) waarvolgens die grondgebruiksbestemming daarvan 'Stedelike Uitbreiding' is.

#### 4.2.5. GEÏNTEGREERDE ONTWIKKELINGSPLAN (G.O.P)

- **Die verklaarde beskrywing is dat goeie en beskikbare basiese munisipale dienste aan almal binne 'n dinamies groeiende ekonomie voorsien moet word.**

Die sukses van die voorgestelde ontwikkeling is weens die aard daarvan as 'n ontspanningsgebruik tot 'n groot mate afhanklik van 'n dinamies groeiende makro-ekonomie, aangesien dit behoefte dikteer. Die feit dat daar reeds basiese munisipale dienste soos krag en water beskikbaar is, het tot gevolg dat dit deur die voorgestelde ontwikkeling meer optimaal benut sal kan word. Ofskoon munisipale riolering nog nie beskikbaar is nie, sal 'n op-perseel rioolverwerkingsaanleg geïnstalleer word. Dit word egter voorsien dat 'n munisipale rioolstelsel weldra geïnstalleer sal word, maar dit sal afhang van die omvang van ontwikkeling wat daar nog binne die stedelike rand kan plaasvind om die diens ekonomies volhoubaar te laat funksioneer. In hierdie opsig is dit dus van wesenlike belang dat optimale digthede gerealiseer word nie net op onontwikkelde grond soos die onderhawige terrein en die Plaas 373 oorkant Morrisonweg nie, maar ook by bestaande ontwikkeling deur verdere onderverdeling, tweede wonings en benutting van onbenutte grond soos wat hier ter sprake is.

- **Armoede moet aangepak word deur toegang te verleen tot grond, behuising, werksgeleenthede en gesondheidsdienste sodat 'n gemeenskap gevestig kan word waar benadeelde groepe aktief aan die ekonomie kan deelneem.**

Hierdie beskouing het betrekking op ontwikkeling wat met permanente huisvesting verband hou wat uiteraard nie relevant tot hierdie aansoek is nie.



- **Al die prioriteite en doelstellings wat gestel word, moet betrekking hê op die sosio-ekonomiese opheffing van die gemeenskap.**

Ook hierdie doelstelling het hoofsaaklik betrekking op permanent gevestigde gemeenskappe. Die rol wat 'n oord, soos wat nou voorgestel word, kan vervul ten opsigte van die sosio-ekonomiese opheffing van 'n gemeenskap kan egter nie onderskat word nie, want kinders vanuit alle sferes van die gemeenskap sal hierdie fasiliteite kan benut.

#### **4.2.6. VERORDENING OP GRONDGEBRUIKSBEPLANNING, MOSSELBAAI, 2015.**

##### **4.2.6.1. Betekenis van Toeriste-akkommodasie.**

Dit beteken 'n harmonieus ontwerpte en geboude vakansie-ontwikkeling wat gebruik word vir vakansie of ontspanningsdoeleindes wat in privaat of publieke eienskap kan wees wat:

- Bestaan uit 'n enkelonderneming wat oornagakkommodasie verskaf op korttermynhuur of tyddeel alleenlik; en
- Mag insluit kampeerplekke, karavaanpark, chalets of mobiele woonwaparke, oordwinkel, ens.

Soos bespreek in hierdie verslag voldoen die voorgestelde ontwikkeling in alle opsigte aan die betekenis van toeriste-akkommodasie.

##### **4.2.6.2. Parameters.**

- **By hersonering na oorddoeleindes moet die munisipaliteit digtheidsnorme neerlê.**

Die digtheid van die voorgestelde ontwikkeling is sowat 14.4 eenhede per hektaar wat weliswaar relatief laag vir hierdie formaat van ontwikkeling is, veral as die M.R.O.R se doelstellings van verdigting in aanmerking geneem word. Weens die beskermde plantegroei wat op die terrein voorkom en met die beplanning in aanmerking geneem moes word, was vermeldde lae digtheid onafwendbaar. Dit kan egter steeds as noemenswaardige verdigting beskou word as in aanmerking geneem word dat daar andersins geen ontwikkeling sou kon

plaasvind indien 'n afwyking van die M.R.O.R nie ondersteun word nie.

- **'n Terreinontwikkelingsplan wat die posisies van alle strukture, standplase, dienste en interne strate aantoon, moet aan die Munisipaliteit voorgelê word vir goedkeuring.** Die aansoek word vergesel van 'n Terreinontwikkelingsplan wat aan al bovermelde vereistes voldoen.
- Die aansoek maak nie voorsiening vir 'n hotel of gesondheidsentrum nie en derhalwe het die bepalings wat daarmee verbandhou nie betrekking nie. Ofskoon daar hoogtevoorskrifte vir bg. twee gebruike is, is daar geen voorskrif vir toeriste akkommodasie-eenhede nie. Na verwagting is dieselfde hoogtebepalings in hierdie opsig van toepassing, nl. 6.0m tot by die muurplaat in alle gevalle en 8.5m tot by die spits van die dak. Die enkeleenhede se hoogte sal egter slegs 4.1m wees en dié van die dubbeleenhede 5.3m, terwyl die konferensiesaal 5.85m hoog sal wees.
- **Boulyne.** Geen boulynbeperkings word voorgeskryf nie, maar geen struktuur word nader as 5.0m van Hoofpad 348 se reserwegrens voorgestel nie, terwyl die boulynbeperking daar 5m is.
- **Parkering.** Die voorstel maak voorsiening vir een staanplek per wooneenheid ofskoon daar geen voorskrifte hiervoor is nie.
- **Terreinontwikkelingsplan.** Die Terreinontwikkelingsplan waarop alle relevante inligting aangetoon word, word as **Bylaag 7** aangeheg.
- **Oopruimte.** Die voorgestelde ontwikkeling maak ruim voorsiening vir oopruimte, aangesien die geboue en swembad slegs sowat 9% van die terrein sal beslaan.

#### **4.2.6.3. Volgens Artikel 38 (1) word die volgende dokumente verlang ter ondersteuning van die aansoek:**

- Die aansoekvorm deur die applikant, Nel & de Kock Stads- en Streekbeplanners, word aangeheg as **Bylaag 1**;
- 'n Volmag aan Nel & de Kock deur die gevolmagtigde van die geregistreerde eienaar word as **Bylaag 2** aangeheg;
- Volmag deur geregistreerde eienaar aangeheg as **Bylaag 3**;
- Daar is nie 'n verband op die eiendom geregistreer nie en derhalwe is die verbandhouer se toestemming nie nodig nie;
- Motiveringsverslag, gedateer November 2021, word aangeheg as **Bylaag 4**;
- Afskrif van L.G. Algemene Plan word aangeheg as **Bylaag 5**;
- **Plan Nr OT/DGI/100-1** het ook 'n Liggingsplan op as **Bylaag 6**;
- Die voorstel maak ook voorsiening vir 'n onderverdeling en derhalwe word alle relevante inligting, soos vereis in Artikel 38 (1) op **Plan Nr OT/DGI/100-1** en die Terreinontwikkelingsplan aangetoon as **Bylaag 7**;
- Bewys van betaling van aansoekgelde sal op aanvraag gelewer word en as **Bylaag 8** gemerk word;
- 'n Afskrif van die Transportbesorgingsertifikaat word as **Bylaag 10** aangeheg;
- 'n Afskrif van **Titelakte Nr T55638/94** word hierby aangeheg as **Bylaag 9**; en
- Afskrif van die Vooraansoek, waarvoor geen konsultasie vereis is nie, word aangeheg as **Bylaag 11**.

#### **4.2.7. WES-KAAP GRONDGEBRUIKSBEPLANNINGSRIGLYNE.**

##### **4.2.7.1. Riglyne en Implementering van Toeriste-akkommodasie.**

- **Toeriste-akkommodasie behoort verkieslik in of naby stedelike gebiede voorsien te word.**

Die voorgestelde ontwikkeling is binne die stedelike rand geleë en word trouens deur bestaande en goedgekeurde dorpsontwikkeling omring met 'n gewilde swemstrand slegs sowat 200m daarvandaan. Gevolglik voldoen die voorgestelde ontwikkeling by uitstek aan hierdie riglyn.

- **Toeriste-akkommodasie in die landelike omgewing behoort in visueel diskrete nodusse gegroepeer te word.**

Ofskoon die voorgestelde ontwikkeling nie in 'n landelike omgewing voorgestel word nie, is die plasing en groepering daarvan met diskressie hanteer, soos geïllustreer op die Terreinontwikkelingsplan, om die minimale visuele impak te hê.

- **Toeriste-akkommodasie moet uitsluitlik slegs vir tydelike akkommodasie aan transito besoekers.**

Om aan hierdie beginsel te voldoen maak die aansoek spesifiek voorsiening vir toeriste-akkommodasie en nie vir vakansiehuisvesting nie.

- **Eenhede in oorde behoort primêr toegelaat te word om toegang te hê tot bewaringsareas, kusbronne of ontspanningsfasiliteite van die Provinsie op die grondslag van tydelike tot korttermyn akkommodasie.**

Ofskoon die bewaringswaardige area wat direk suid van die voorgestelde ontwikkeling teen en aan die onderkant van die steil helling op die voorgestelde Restant Erf 720 geleë sal wees en toegang tot die kus nie Provinsiale bates is nie is dit nietemin toeganklik vir alle ontwikkeling wat daaraan grens. Derhalwe is die voorgestelde ontwikkeling uiters gunstig geleë ten opsigte van die doelstelling van hierdie riglyn.

- **Geboue behoort toepaslike buffers, landskapering en afskerming in te sluit om hul visuele impak op die landelike omgewing te versag.**

Die ontwikkeling word weliswaar nie in 'n landelike omgewing voorgestel nie, maar volgens die M.R.O.R is die aangrensende Morrisonweg 'n visuele sensitiewe vervoerkorridor. Derhalwe word die voorgestelde akkommodasie-eenhede verspreid tussen die bome en nie teenaan die pad voorgestel nie. Die plasing van die drie eenhede relatief naby die pad was onafwendbaar weens die plasingsmetode wat gevolg is ten opsigte van die voorkoms van bewaringswaardige bome. Hierdie bome vorm egter 'n visuele buffer ten opsigte van Morrisonweg.

- **Toeriste-akkommodasie behoort verkieslik gebruik te maak van bestaande geboue of nuwe geboue op versteurde voetspore en vir die doeleindes hiervan behoort die natuurlike en erfenisbetekenis van die terrein in aanmerking geneem te word.**

Met die uisondering van die fondasies van 'n ou ruïne kom daar geen bestaande geboue op die terrein voor nie, maar die voorgestelde plasing van die akkommodasie-eenhede is wel selektief gedoen aan die hand van versteurde 'voetspoor' openinge wat voorkom tussen die bewaringswaardige bome.

#### 4.2.7.2. Doelstellings vir Toeriste- en Ontspaningsfasiliteite.

- **Om die Wes-Kaapse landelike ekonomiese basis te diversifiseer tot die toeriste- en ontspanningsektore en om van die sektore op 'n volhoubare en billike basis te ontwikkel.**

Die onderhawige terrein vorm nie deel van 'n landelike omgewing nie, maar die stedelike area waarvan dit deel uitmaak, vorm 'n smal strokie tussen die kuslyn aan die suidekant en die landelike omgewing aan die noordekant daarvan. Derhalwe kan dit vir alle praktiese doeleindes as semi-landelik beskou word in welke geval die voorgestelde ontwikkeling van 'n oord wel relevant is tot die bevordering van toerisme op 'n volhoubare grondslag. Dit is dan ook presies wat hierdie aansoek ten doel het om benewens die strandhuise en woonwapark waarvoor daar in die S.A.O.U strandgebied voorsiening gemaak word die geleentheid vir toerisme te diversifiseer om nou ook vir toeriste-akkommodasie voorsiening te maak.

#### 4.2.8. GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMA.

Volgens die Geïntegreerde soneringskema is Erf 720 vir Oopruimte II (Privaat Oopruimte) gesoneer. Derhalwe verg die voorgestelde ontwikkeling 'n hersonering na Oordsone I kragtens Artikel 15.2(d) van die Verordening op Grondgebruiksbeplanning vir Mosselbaai, 2015. Die Konferensiefasiliteit wat deel van die aansoek uitmaak, is egter nie 'n primêre grondgebruiksreg op Oordsone I nie, maar wel 'n Vergunningsgebruik. Derhalwe maak hierdie aansoek ook voorsiening vir

‘n Vergunningsgebruik in terme van Artikel 15.2(o) van vermeldde Verordening.

#### **4.2.9. TITELAKTE.**

Volgens meegaande Transportbesorgingsertifikaat deur Manie Pretorius Attorneys word bevestig dat daar nie enige beperkende titelvoorwaarde in Transportakte T55638/1994 is wat ‘n beletsel op die voorgestelde ontwikkeling plaas nie.

#### **4.3. KARAKTER VAN DIE OMGEWING.**

Soos reeds vermeld, word die onderhawige terrein deur bestaande en goedgekeurde dorpsontwikkeling omring. Aan die noordekant word dit deur ‘n hoë orde roete, nl. Morrisonweg, (Hoofpad 348) begrens met ‘n goedgekeurde dorpsontwikkeling vir 242 woonerwe aan die noordekant daarvan. Die ontwikkeling aan die ooste-, weste- en suidekant is hoofsaaklik enkelresidensieel met ‘n steil beboste helling en depressie tussen die onderhawige terrein en die Kloofwoonontwikkeling aan die onderkant daarvan. Die enigste alternatiewe vorm van grondgebruik is die woonwapark in die onmiddellike omgewing daarvan. Daar kom egter geen grondgebruik voor wat voorsiening maak vir toeriste-akkommodasie in die formaat soos wat nou voorgestel word nie. Dit laat uiteraard ‘n leemte in die toeristemark wat veral krities is in ‘n gewilde vakansiebestemming soos wat hier die geval is. Soos reeds bespreek, is daar ook geen ander vakante grond binne die stedelike rand waar vir die voorgestelde fasiliteit voorsiening gemaak kan word nie.

Alhoewel die terrein met sy beboste voorkoms ‘n bepaalde karakter van natuurlike ruimtelikheid aan die omgewing verleen, is die plantegroei wat daar voorkom nie bedreig nie en sal die voorgestelde ontwikkeling nie die plaaslike biodiversiteit bedreig nie, aldus dr. Jan Vlok. Die lae digtheid van die voorgestelde ontwikkeling, verskans tussen die plantegroei, sal egter nie ‘n wesenlike negatiewe invloed op vermeldde ruimtelike karakter van die omgewing hê nie, maar sal wel ‘n betekenisvolle positiewe invloed hê op die benutting van skaars benutbare grond binne die stedelike rand ter bevordering van die M.R.O.R se doelstellings om verdigting in hierdie omgewing te verhoog.

#### **4.4. POTENSIAAL VAN DIE EIENDOM.**

##### **4.4.1. Ontginning.**

Daar kom geen ontginbare grondstowwe van enige aard op die terrein voor wat ekonomies ontginbaar is nie. Derhalwe het die eiendom geen potensiaal in hierdie opsig nie.

#### **4.4.2. Landbou.**

Weens die beperkte grootte van die terrein en arm sanderige bodemtoestande het die terrein nie enige betekenisvolle potensiaal vir landbou nie. Daarbenewens is daar ook slegs munisipale water beskikbaar wat boerdery-aktiwiteite onvolhoubaar maak.

#### **4.4.3. Bewaring.**

##### **4.4.3.1. Natuurlike omgewing.**

Die terrein vorm deel van 'n gevestigde dorpsgebied binne die stedelike rand. Ofskoon daar natuurlike plantegroei op die terrein voorkom, is dit van so 'n aard dat dit volgens dr. Jan Vlok nie deur die voorgestelde ontwikkeling nadelig geraak sal word nie, want dit is van versteurde aard. Weens die gebrek aan ontwikkelbare grond binne die stedelike rand is hierdie onontwikkelde gebied 'n 'lekker om te hê', maar weens die dringende behoefte aan verdigting kan dit nie bekostig word nie. Nogtans maak die aansoek voorsiening vir 'n mitigerende formaat van beplanning waarvolgens ontwikkeling sensitief en simbioties tot bewaring voorgestel word aan die hand van die botaniese bevindinge dat "the Fynbos matrix is poor in species, largely transformed and already reverting to a Thicket-Forest vegetation type"

##### **4.4.3.2. Stedelik.**

Die omgewing het 'n dominante stedelike karakter wat deur lae digtheid residensiële ontwikkeling gekenmerk word. Weens die gebrek aan ontwikkelbare grond langs die kusgebied behoort verdigting deur middel van medium hoë digtheid residensiële ontwikkeling op alle fisies ontwikkelbare grond binne die stedelike rand bevorder te word. Die voorkoms van verskeie melkhout- en kaasbome op die onderhawige terrein het tot gevolg dat dit nie wenslik sal wees om optimale stedelike verdigting hier toe te pas nie. In hierdie opsig het die terrein dus gekwalifiseer 'n hoë potensiaal vir stedelike ontwikkeling.

#### **4.4.4. Ontspanning.**

Weens die ruig plantegroei op die terrein wat dit vir alle praktiese doeleindes ontoeganklik maak, het dit in sy huidige vorm nie enige ontspanningswaarde nie.

Danksy die onmiddellike nabyheid daarvan aan 'n swemstrand waartoe

goeie toegang moontlik is, het dit ongetwyfeld 'n hoë potensiaal vir ontspanningsdoeleindes in die vorm van vakansie-akkommodasie. Die ontwikkeling daarvan vir hierdie doel, soos waarvoor nou aansoek gedoen word, sal nie alleen die benutting van die see as 'n ontspanningsbron fasiliteer nie, maar sal ook die terrein vir wandeldoeleindes ontsluit. Daarbenewens maak die aansoek ook voorsiening vir addisionele fasiliteite wat met 'n oord verbandhou wat die ontspanningspotensiaal van die terrein verder sal verhoog. Derhalwe kan die terrein se potensiaal vir ontspanning met reg as hoog beskou word.

#### **4.4.5. Toeganklikheid.**

Hoofpad 348 (Morrisonweg) is die hoofverbindingsroete tussen Glentana/Outeniquastrand en Groot Brakrivier en vorm die noordelike grens van die terrein. Weens die hoë orde van hierdie pad as 'n vervoerkorridor is direkte toegang daarop nie moontlik nie. Na aanleiding van bevindinge in die Verkeersimpakverslag en samesprekings tussen Element Raadgewende Ingenieurs en die Munisipaliteit se Siviele Dienste is ooreengekom dat toegang tot die terrein verkry kan word vanaf H.C. Bothastraat wat die hooftoegangsroete vanaf Hoofpad 348 na die S.A.O.U-strand is. Die voorgestelde toegang word voorgestel halfpad tussen die Hoofpad 348 aansluiting en waar Thys Olivierstraat vanaf die oorkant by H.C. Bothastraat aansluit. Dit verseker goeie horisontale en vertikale sigafstand in beide rigtings van ongeveer 70m en veilige vlegafstand ten opsigte van Thys Olivierstraat. By die aansluitingspunt by H.C. Bothastraat is die helling weliswaar redelik steil, maar die terrein plat aan die bokant uit wat insnyding moontlik maak om aan die vereiste geometriese ontwerpstandaarde te voldoen.

### **4.5. DIENSTE.**

#### **4.5.1. Water.**

Die verwagte watergebruik deur die voorgestelde ontwikkeling word bereken op 21.6kl/dag, wat in lyn met aanvaarde ontwerpstandaarde is. Volgens voorlopige samesprekings tussen Element Raadgewende Ingenieurs en die Munisipaliteit is toereikende grootmaatwatertoevoer beskikbaar om die voorgestelde ontwikkeling te bedien. In meegaande diensteverslag deur Element Raadgewende Ingenieurs word die voorsiening van water volledig bespreek.



#### **4.5.2. Riol.**

Die voorgestelde ontwikkeling se riool sal met behulp van 'n rioolpakketaanleg gesuiwer word. Hierdie aanleg sal in die ver oostelike hoek van die terrein geleë wees omdat die natuurlike dreineringsrigting in daardie rigting is.

Volgens Element Raadgewende Ingenieurs sal die Gemiddelde Droë Weer Vloei in lyn met aanvaarde ontwerp kriteria en standarde wees. Dit word op 25kl/dag bereken. Die ontwerp sal ook voorsiening maak vir 'n spitsfaktor. Hierdie metode van rioleringsontwerp is onafwendbaar omdat daar nie 'n munisipale rioolstelsel vir hierdie omgewing is nie. Die funksionering van hierdie pakketaanleg word in detail bespreek in meegaande Diensteverlag deur Element Raadgewende Ingenieurs.

#### **4.5.3. Elektrisiteit.**

Aan die hand van samesprekings tussen Element Raadgewende Ingenieurs en die Munisipaliteit is ooreengekom dat die mees aangewese oplossing vir kragvoorsiening aan die voorgestelde ontwikkeling sal wees vanaf die bestaande 11kV, 35mm<sup>2</sup> koper oorhoofse lyn wat parallel aan Morrisonweg loop. Slegs 100 k VA sal egter vir die voorgestelde ontwikkeling nodig wees en derhalwe is met die Munisipaliteit ooreengekom dat die mees koste-effektiewe oplossing sal wees 'n paal gemonteerde transformator (11 Kv/400, 100 KVA) op die naaste bestaande houtpaal by die ingang tot die onderhawige terrein wat sowat 50m vanaf die H.C.

Bothastraataansluiting by Morrisonweg is 'n Nuwe ondergrondse LV toevoerkabel sal geïnstalleer word vanaf die onderkant van die meterkiosk tot by die toegang tot die voorgestelde ontwikkeling vanwaar die res van die retikulering na die akkommodasie-eenhede en die beligting aangelê sal word. Die spesifikasies en vereistes vir die voorsiening van krag word volledig bespreek in Element Raadgewende Ingenieurs se Diensteverlag wat die aansoek vergesel.

#### **4.5.4. Vullisverwydering.**

Voorsiening sal gemaak word vir 'n geskikte plek by die hekhuis waar huisafval gestoor en vanwaar dit verwyder kan word. Vir die doeleinde hiervan sal die nodige ooreenkoms met die Munisipaliteit getref word om hierdie diens, soos elders in die omgewing, te verleen. Die lewering van hierdie diens sal vir die munisipaliteit tot voordeel wees in terme van die oorhoofse finansiële volhoubaarheid daarvan, aangesien dit addisionele tariewe en belasting sal genereer.

#### **4.6. ONTWIKKELINGSVOORSTEL.**

##### **4.6.1. Strate.**

Die belyning van die voorgestelde enkelvoudige diensstraat is uitsluitlik bepaal deur die posisies van die opgemete melkhout- en kaasbome wat 'n kronkelvoorkoms daaraan verleen.

Vanaf die klokmondtoegang by H.C. Bothastraat tot by die eerste eenhede is die ryvlakwydte van die toegangspad 5.2m vanwaar dit versmal tot 4.5m. Aan die end daarvan word 'n smal dienstoegang tot by die rioolverwerkingsaanleg voorgestel.

Die ryvlak sal geplaveide grasblokke wees om nie alleen lokale dreinerings te bevorder nie, maar ook om 'n meer natuurlike voorkoms daaraan te verleen ten opsigte van die omgewingskarakter van die terrein.

By elke akkommodasie-eenheid of in die onmiddellike nabyheid daarvan word 'n parkeerplek voorgestel. Eenhede 7 – 9 wat aan die dienspad grens se parkering word aan die end van die toegangspad voorgestel wat steeds binne maklike loopafstand sal wees vanaf die eenhede wat daardeur bedien sal word.

##### **4.6.2. Toeriste akkommodasie-eenhede.**

Die voorstel maak voorsiening vir 26 toeriste akkommodasie-eenhede.

Die plasing daarvan word, soos in die geval van die toegangspad, gedikteer deur die voorkoms van beskermde bome. Dit het tot gevolg gehad dat sommige eenhede losstaande is, terwyl ander dubbel is, afhangende van die beskikbare versteurde ruimte. Daarbenewens het die beskikbare ruimte ook die vorm van die eenhede bepaal.

Die eenhede se mure asook die dakplate sal 150mm struktureel geïnstaleerde panele wees wat tot vier maal beter isolasie bied as 'n steenstruktuur. Die panele is bedek met 'n baie sterk Kalsium bord wat aan weerskante daarvan geheg is, terwyl die buite-afwerking sal bestaan uit 5mm verfpleister soos Caprox wat waterdig is. Die dakplate sal bestaan uit ZA 202 grys gekleurde staal wat spesifiek vir gebruik langs die see vervaardig is.

Die enkeleenhede waarvan daar 10 is, se afmetings is 7.5m x 6.9m, met ander woorde 51.75m<sup>2</sup>, met 'n bedekte braaistoep van 4.35m X 2.5m (10.875m<sup>2</sup>). Die totale voetspoor van hierdie eenhede is dus 62.625m<sup>2</sup>, terwyl die hoogte daarvan 4.1m is. Die 8 dubbeleenhede se mates is 13.530 x 5.9m, met ander woorde 79.827m<sup>2</sup>, met 'n braaistoep van 2.5m

x 3.6m ( $9\text{m}^2 \times 2 = 18\text{m}^2$ ). Die totale voetspoor van hierdie dubbeleenhede is dus  $98.827\text{m}^2$ , met 'n hoogte van 5.3m.

Die totale area wat deur die 26 toeriste akkommodasie-eenhede gedek word, is  $1409\text{m}^2$  wat slegs sowat 7.8% dekking impliseer.

Aan die suide- en westekant van die onderhawige terrein waar steil hellings voorkom, word 'n 10m wye bufferstrook gehandhaaf vanaf die rand daarvan ten opsigte van die plasing van die eenhede en ander gebruike om stabiliteit te verseker

#### **4.6.3. Konferensiesaal en verwante gebruike.**

'n Konferensiesaal met buitemate 14.6m X 11.8m word voorgestel vir die doeleindes van byeenkomste deur besoekers aan die akkommodasie-eenhede of om lesings te gee aan kinders wat tydens 'n kinderkampe daar geakkommodeer word. Die maksimum hoogte daarvan sal 5.85m wees.

Digby die saal word ook voorsiening gemaak vir 'n swembad met ablusiegeriewe en 'n lapagebou. By die ingang tot die perseel word 'n hekhuys voorgestel met 'n skermmuur vir die berging van huisafval.

#### **4.6.4. Riolverwerkingsaanleg.**

Die riolverwerkingsaanleg word aan die verste end van die terrein voorgestel. Die funksionering daarvan word in detail bespreek in Element Raadgewende Ingenieurs se meegaande Diensteverslag.

### **4.7. FASERING.**

Die voorgestelde ontwikkeling sal gefaseerd vanaf die toegang aan die westekant geïmplementeer word na gelang van behoefte en beskikbaarheid van befondsing. Dit word nietemin verwag dat die faseringsproses nie lank uitgereken sal wees nie, danksy die groot behoefte wat tans aan toeriste-akkommodasie alhier ondervind word.

## **5. GEVOLGTREKKING.**

Op sterkte van die rasionalisasie wat in hierdie verslag gevolg word, blyk dit dat daar nie alleen 'n behoefte aan die voorgestelde ontwikkeling van 26 toeriste akkommodasie-eenhede met vermeldde fasiliteite is nie, maar dat dit ook in alle opsigte wenslik is in terme van die doelstellings soos vervat in die Mosselbaai Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk in terme van verdigtingsdoelstellings en die grondgebruiksaanwysing daarvan.