NOTICE OF LAND DEVELOPMENT APPLICATION

MRS AND MR

APPLICATION FOR SUBDIVISION IN TERMS OF SECTION 15(2)(d) OF THE STELLENBOSCH MUNICIPAL LAND USE PLANNING BY-LAW 2023: FOR ERF 1145, JAMESTOWN, STELLENBOSCH.

The following land use application in terms of the Stellenbosch Land Use Planning Bylaw refers:

Application Property Address: WEBERSVALLEIWEG
Application Property Number: ERF NUMBER 1145
Applicant: LOUISE BOTHA, DIRECTOR OF RIVIERPLASIE (PTY) LTD
Owner: RIVIERPLASIE (PTY) LTD

Application Reference: LU/16439 TP568/2023

Description of land development proposal:
Application has been made in terms of Ssection 15(2)(d) of the Stellenbosch Municipal Land Use Planning By-law, 2023, for subdivision, in order to allow the Subdivision of Erf 1145, Jamestown into two portions namely Portion A (±2 086 square meter) and the Remainder (±5 155 square meter in extent)

Notice is hereby given in terms of the provisions of the said Bylaw that the above-mentioned application has been submitted to the Stellenbosch Municipality for consideration. The application is available for inspection on the Planning Portal of the Stellenbosch Municipal Website for the duration of the public participation process at the following address: https://www.stellenbosch.gov.za/planning/documents/planning-notices/land-use-applications-advertisements. If the website or documents cannot be accessed, an electronic copy of the application must be requested from the Applicant.

You are hereby invited to submit comments and / or objections on the application in terms of Section 50 of the said bylaw. Written comment, which must include the reference to the application, the name, contact details and physical address of the person to submit the comments, the reasons for the comments, and the interest of the person who submits the comment in the application, may be submitted to the Applicant by electronic mail as follows: LOUISE BOTHA at louise@breytlaw.co.za. By lodging an objection, comment or representation, the person doing so acknowledges that information may be made available to the public and to the applicant.

The comments must be submitted within 30 days from the date of this notice to be received on or before the closing date of 11 March 2024.

The Municipality, in terms of Section 50(5) of the said Bylaw, may refuse to accept any comments/ objection received after the closing date.

For any enquiries on the Application or the above requirements, or if you are unable to write and /or submit your comments as provided for, you may contact the Applicant for assistance at the e-mail address provided or telephonically at Cell 0833109257 during normal office hours.

Yours faithfully

LOUISE BOTHA

KENNISGEWING VAN GRONDONTWIKKELINGS AANSOEK

MNR EN MEV

AANSOEK OM ONDERVERDELING IN TERME VAN ARTIKEL 15 (2)(d) VAN DIE STELLENBOSCH LAND USE PLANNING BY-LAW 2023: VIR ERF 1145, JAMESTOWN, STELLENBOSCH

Die volgende grondgebruiksaansoek in terme van Stellenbosch se Verordeninge op Grondgebruikbeplanning verwys:

Adres van aansoek eiendom: WEBERSVALLEIWEG
Aansoek eiendom beskrywing: Erf NR 1145
Aansoeker: LOUISE BOTHA CELL 0833109257.
Eienaar: RIVIERPLASIE (PTY) LTD, SEL NR 0833109257

Aansoek Verwysing: LU/TP LU/16439 TP568/2023

Besonderhede van die grondgebruiksaansoek:
Aansoek word gedoen in terme van die Stellenbosch Land Use Planning By-Law 2023, in terme van Artikel 15(2)(d) van die genoemde Verordening vir die Onderverdeling van Erf 1145, Jamestown in twee gedeeltes, naamlik Gedeelte A (±2 086 vierkante meter) en Restant (±5 155 vierkante meter)

Kennis word hiermee gegee in terme van die voorskrifte van die genoemde Verordeninge dat bovermelde aansoek by die Stellenbosch Munisipaliteit ingedien is vir oorweging. Die aansoek is beskikbaar vir insae op die Beplannings Portaal van die Stellenbosch Munisipaliteit se Webtuiste vir die tydsduur van die publieke deelname proses by die volgende adres: https://www.stellenbosch.gov.za/planning/documents/planning-notices/land-use-applications-advertisements. Indien die webtuiste of tersaaklike dokumente nie toeganglik is nie, moet die Aansoeker versoek word om 'n elektroniese kopie van die aansoek beskikbaar te stel.

Kommentaar en/ of besware kan vervolgens gedien word op die aansoek in terms van Artikel 50 van die tersaaklike Verordening. Skriftelike kommentaar, wat besonderhede ten opsigte van die verwysings nommer van de aansoek, die name, fisiese adres en kontak besonderhede van die persoon wat die kommentaar lewer, die redes vir die kommentaar, en die belang van die persoon wat die kommentaar lewer in die aansoek, by die Aansoeker ingedien word by wyse van elektroniese pos as volg: LOUISE BOTHA, **louise@breytlaw.co.za.** Deur 'n beswaar, kommentaar of vertoë te rig, erken die persoon wat dit doen dat inligting aan die publiek en aan die aansoeker beskikbaar gestel kan word.

Die kommentaar moet binne 30 dae vanaf die datum van hierdie kennisgewing gestuur word en moet ontvang word voor of op die laaste dag van die sluitings datum van 11 Maart 2024.

Daar moet kennis geneem word dat die Munisipaliteit, in terme van Artikel 50(5) van die vermelde Verordeninge, mag weier om enige kommentaar / beswaar te aanvaar wat na die sluitingsdatum ontvang word.

Indien daar enige navrae op die aansoek of bovermelde vereistes vir die lewer van kommentaar is, of indien dit nie moontlik is om geskrewe kommentaar te lewer of die kommentaar op die wyse te lewer soos voorsienning gemaak is nie, kan die Aansoeker geskakel word vir bystand by die vermelde elektroniese pos adres of telefonies by (Sel 0833109257) gedurende normale kantoor ure..

Die uwe
Louise Botha

MOTIVERINGSVERSLAG: AANSOEK OM ONDERVERDELING

Erf 1145, Jamestown

VOORBEREI VIR:
RIVIERPLASIE PTY LTD
VOORBEREI DEUR:
LOUISE BOTHA (DIREKTEUR)
SEL: 0833109257
BREYTENBACH MAVUSO INC
TEL: 058 3075300

1. AANSOEK

Aansoek word in terme van artikel 15(2)(d) van die Stellenbosch Munisipale Land Use Planning By-Law gedoen vir die onderverdeling van Erf 1145, Jamestown in die volgende gedeeltes:

Gedeelte A: 2086 Vierkante meter (Figure EFGC)
Testant van Erf 1145: 5155 vierkant Meter (Figure ABCD)

Die voorgestelde onderverdeling met servituut regte word aangetoon op die onderverdelingsplan van AJ VAN WYK, aangeheg as Aanhangsel "A".
Die aansoekvorm vir die onderverdeling is as Aanhangsel "B" aangeheg.

2. ONTWIKKELINGS VOORSTEL.

Die voorstel vir onderverdeling is as volg:
Gedeelte A: 2086 Vierkante meter (Figure EFGC)
Testant van Erf 1145: 5155 vierkant Meter (Figure ABCD)

GEDEELTE A en die restant se grootte sal in lyn wees met die aangrensende twee tuin erwe. Farm 822/510, groot 29ha en RE/68/51, groot 30ha. 'n Gedeelte van 361 vierkante meter bestaan uit die pad serwituut na Aan de Weber, wat die bruikbare grootte van die RESTANT 5155 met 361 vierkante meter verklein, en daar is ook stormwater serwitute wat die erf verder beperk..

Die erf val binne die Stellenbosch Munisipaliteit se stedelike landgebied en is onlangs in 2021 onderverdeel, soos omskryf in die titelaktes, vir ERF 1145. Verdere onderverdeling sal meer bekostigbare erwe beskikbaar te stel wat vir kleinskaalse boerdery gebruik kan word, met 'n enkele residensiele woonhuis. Die uiteinde is om die grond te bewerk vir hoë tegnologie, kleinskaal arbeidsgrond,

Die eiendom is meer bekostigbaar dus, met 'n markprys van 4.7 miljoen, is die grond onbekostigbaar binne die Jamestown area. Onderverdeling skep meer bekostigbare behuising en kleinskaalseboerdery alternatiewe, wat meer gepas binne die omliggende omgewing en huispryse.

3. ALGEMENE INLIGTING RAKENDE ERF 1154

3.1. LIGGING

Erf 1145 is geleë aan die noord ooste kant van Webersvallei straat en ons wil voorstel dat die twee erwe ingesluit word as deel van die straat. LIGGINGSPLAN AANHANGSELS "C1,C2,C3"

3.2. BESTAANDE GEBRUIK

Die eiendom word tans gebruik om groente te verbou en daar sal voort gegaan word om groente te verbou op beide gedeeltes na onderverdeling. ANHANGSEL "D"

3.3. HUIDIGE SONERING

Eiendom is tans gesoneer as'n plaaslik landbou (rural urban) erf.

3.4. LANDMETER GENERAAL DIAGRAM

Die Landmeter Generaal diagram soos aangeheg was dat Erf 1145 onderverdeel is vanaf Plaas 510 en dat dit onderverdeel is in 3 gedeeltes waar van Erf 1145 een deel is, grootte 0,7241ha . Erf 1145 figure a in die middel van die Blaaw klip rivier bCD. AANHANGSEL "E"

3.5. TITELAKTE

Titelakte nr 059335/22 waar aangedui word dat die eiendom, Erf 1145 oorgedrae word vanaf PIETER FREDERICK WILLIAMS EN GEORGINA SUSANNAH WILLIAMS na RIVIERPLASIE PTY LTD, word hierby aangeheg. AANHANGSEL "F"

3.6. RESOLUSIE

Aangeheg die Maatskappy dokumente om direkteurere en registrasie van die Maatskappy aan te dui en ondergetekende resolusie. AANHANGSEL "G" EN "H"

3.7. SERTIFIKAAT DEUR AKTE UITMAKER

Sertifikaat van Ronelle Venter, Akteuitmaker van Botha Venter hierby aangeheg. AANHANGSEL "I"

4. GENERAL CRITERIA FOR PLANNING THE AREA

4.1. INTRODUCTION AND DESIRABILITY

The land is utilised as a vegetable farm and we intend to proceed with the farming of vegetables as is done on the rest of the garden plots in Jamestown. Our intention is to keep the character of the area in tact and to preserve the historical character. Rene van Rooyen, who is part of the Jamestown Ratepayers and the Jamestown Heritage Committee, works

with Chrisben February, who knows our intention and supports us and Rene Van Rooyen has played an integral role in protecting Jamestown culture and identity.

4.2. PLANNING THE AREA

4.2.1. TOPOGRAPHY

The topography, showing the gradual descent from south to north down to the river, and natural features such as the river and water furrow that defines the area is essential and is favourable for agricultural conditions and the topography does not prevent the desirability of the application.

4.2.2. SOIL CONDITIONS

The ground is stable and there is no landfills or excavation areas on the plot. Other structures that were erected in the vicinity have no construction problems. One can therefore conclude that the soil condition is good and safe enough to build a dwelling on.

The farm has been used successfully for products such as beans, strawberries and flowers for more than 40 years. This is a good indication that the soil is favourable for the farming of these crops. The owners, when starting the high technology, small scale farming will have the soil analysed as this process of evaluating the composition nutrient content, and pH level Is a crucial practice in to keep the farming viable and make informed decisions about management of the area and amendments.

4.2.3. EXISTING PLANTS ON THE AREA

The entire vegetable farm has been planted with strawberries, flowers and beans. There is a huge Wild Olive tree on the property and it will be preserved as it is a huge advantage to the aesthetic value of the plot. Vegetation will not have a restriction on the properties.

4.2.4. FLOODLINE

The 100 year floodline boundary is indicated on the SG plans of Dries van Wyk and care will be taken not to built an dwelling beyond this area. The foodline will not impact the devision method as it runs through the larger plot, the remainder of Erf 1145. Care ill be taken to build a dwelling above the flood line. Flood line certificate attached. ATTACHMENT "J"

4.2.5. DWELLINGS

In terms of the current zoning, agriculture and rural, a dwelling may be erected on the property and a second dwelling. Two dwellings may be erected on the erf as it is and now and with the subdivision each owner is planning on erecting a dwelling as per the current zoning.

4.3. COMPATIBILITY WITH SURROUNDING USES

The area will be used for vegetable and flower farming and this will be in line with the neighbouring vegetable farms.

4.4. IMPACT ON EXTERNAL ENGINEERING SERVICES.

There will be no impact as there are no roads has to be built and there will be a house on each division only, which will be built by the owners themselves.

4.5. IMPACT ON SAFTY, HEALTH AND WELLBEING OF THE SURROUNDING COMMUNITY

There will be no negative impact as the activities on the farm will proceed in the same manner as it is at the moment.

4.6. IMPACT ON THE HERITAGE

The use will be the same and the heritage of the area will be preserved. Both plots will be used to farm vegetables.

4.7. IMPACT ON THE BIOPHYSICAL ENVIRONMENT

There will be no negative impact ecosystem. The plots will be used for accommodation. The directors, Niel and Louise Botha and Rene and Corne van Rooyen will each build a dwelling. Louise and Niel are retired and will use their smaller plot for small scale farming and Rene and Corne van Rooyen will live on the larger plot and also use it for farming.

4.8. TRAFFIC IMPACT, PARKING, ACCESS AND TRANSPORT RELATED CONSIDERATIONS.

There will be no external traffic impact. A right of way for access to the both properties was registered (Notorial servitude K1067/1998S, dated 11/8/1998) and both smaller plots can be reached from the gravel road of 7 meters running on the south side of Erf 1145 as shown on the proposed subdivisional plan of AJ VAN WYK ATTACHED AS "A"

4.9. IMPACT ON MUNICIPAL ENGINEERING SERVICES

Careful consideration was given when planning to sub-divide the land and precautionary measures will be taken and implemented once the dwellings are built and farming activities are planned.

There are servitudes running over the property and this as well as the road servitude has been taken into consideration. No entrance way or dwellings will be erected over these areas. Both properties will however apply for water supply and sewerage services form the municipality. Municipal engineering was contacted, but they will only do water and sewerage planning once a dwelling plan and the site for the dwelling has been indicated and the house plans have been submitted.

4.10. LOCAL SPATIAL DEVELOPMENT FRAMEWORKS

The spatial development vision of the municipality along with the socio-economic objectives are taken into consideration as we are preserving natural landscapes and promoting the characher of the area and thus sustainable growth. The erf falls within the agricultural urban area, within the urban edge and the character of the erf will be kept in tact when sub-divided. It will have similar characteristics as the surrounding garden plots as both divisions will be used for vegetable farming and a dwelling.

4.11. APPLICABLE POLICIES TO GUIDE DECISION MAKING,(WITH SPECIFIC REFERRAL TO SIZE)

At the moment there is no guidelines concerning property sizes in Jamestown. No municipal decisions has been recorded, but research was done and it was found that the other garden plots/farms in the area measures between 1532 square meters and 8000 square meters, which harmonises and match the sub-divided plots.

And the goal after subdivision is to cultivate the smaller plots for high technology, small scale farming.

See attached WINDEED report from LEXIS NEXIS to indicate plot sizes in the surrounding area marked as Attachment "K"

4.12. TAKING PROVISIONS FOR ZONING SCHEMES INTO ACCOUNT

The applicants are not applying to rezone the land.

5. VERSOENBAARHEID VAN VOORSTELLE MET BEPLANNINGSDOKUMENTASIE

5.1. SONERING EN DOEL DAARVAN

Agriculture and rural zone (Landbou landelike sonering)

Die doel van die sonering is om grond wat tans vir landbou doeleindes gebruik word te beskerm en om toe te sien dat die landelike atmosfeer en biodiversiteit van die area intakt bly. Omdat die twee erwe gebruik gaan word volgens die sonering en behuising daarop volgens die sonering gedoen sal word, word aan die doel beantwoord.

5.2. RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERK

Die Stellenbosch Plaaslike Ontwikkelingsraamwerk, 2019 is nagegaan met die doel om te bepaal of die raamwerk spesifieke voorstelle aangaande onderverdeling van die gebied bevat. Soos gesien kan word op die plan gemerk Aanhangsel "L" is die aansoek eiendom in 'n gebied aan die noord-ooste kant van Jamestown geleë is en vorm deel van die "Existing and propose Urban Character Areas" en die gedeelte is reeds onderverdeel en sy sonering van landelik landbou (agriculture rural) is daarop gerig dat die doel en karakter van die grond behou word en dit gaan steeds gebeur. Die onderverdeling word aangevra om die grond meer bekostigbaar te maak en meer doeltreffend en intenslef te boer.

5.3. SPLUMA WETGEWING

Artikel 7 van die 'Partial planning and Land Use Management Act 16 of 2013 lys 5 ontwikkelingsbeginsels waaraan enige ontwikkeling aansoek ge-evalueer moet word. Die beginsels waarna Verwys word is as volg:

A. Ruimtelike geregtigheid
B. Ruimtelike volhoubaarheid
C. Ruimtelike doeltreffendheid
D. Ruimtelike veerkragtigheid
E. Goeie administrasie

Die voorgestelde aansoek om onderverdeling gaan vervolgens aan elk van die beginsels ge-evalueer word.

5.3.1. RUIMETELIKE GEREGTIGHEID

KRITERIA

Ruimtelike en ander ontwikkelingswanbalanse uit die verlede moet reggestel word deur verbeterde toegang tot en gebruik van grond

- WORD AAN VOLDOEN

BEPLANNINGSIMPLIKASIES

'n Onontwikkelde gedeelte van 'n erf wat op die stedelike rand van Jamestown, Stellenbosch geleë is gaan by wyse van hiertoe aansoek gedlens en ontwikkel word. Die voorgestelde ontwikkeling pas in by die middel inkomste groep en sal dit meer bekostigbare grond en behuising te weeg bring en 'n meer ekonomiese gebruik van grond tot gevolg hê. Die grond behoort reeds dekades aan die persone wat voorheen uitgesluit was van grondbesit en die verkoop daarvan het tot hulle voordeel meegewerk.

KRITERIA

Ruimtelike ontwikkelingsraamwerk en beleid by alle regeringsfere moet die insluiting van persone en gebiede wat voorheen uitgesluit was aanspreek, met die klem op gebiede wat gekenmerk word deur wydverspreide armoede.

- WORD AAN VOLDOEN

BEPLANNINGSIMPLIKASIES.

Stellenbosch Munisipaliteit het 'n Ruimtelik Ontwikkelingsraamwerk vir Stellenbosch en 'n Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk opgestel en goedgekeur wat onwikkelings voorstelle insluit, wat gerig is op die verbetering van lewensgehalte van die inwoners van Stellenbosch (inklusiewe benadering wat die behoeftes en belange van al die gemeenskapppe in die Stellenbosch area in ag neem) en sodoende die geleentheid skep vir die goedkeuring van die aansoek, wat sal voorsien in die behoefte aan meer bekostigbare erwe met bekostigbare woonhuise. Deurdat die voorheen benadeelde groep hiertoe Erf 1145 teen 'n groot wins kon verkoop word die voorheen benadeelde groep bevoordeel, en met onderverdeling is dit vir die eienaars moontlik om 'n volhoubare groente bedryf op die grond in werking te stel en sal die kleiner erwe ook meer bekostigbaar wees wanneer dit herverkoop moet word.

KRITERIA

Ruimtelike beplanningsmeganismes, met inbegrip van grondgebruikskemas, moet bepalings inkorporeer wat regstelling verleen in toegang tot grond deur benadeelde gemeensappe en persone.

- WAS VOORHEEN AAN VOLDOEN

BEPLANNINGSIMPLIKASIES

Stellenbosch Munisipaliteit het 'n Ruimtelik Ontwikkelingsraamwerk vir Stellenbosch en 'n Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk aanvaar, waarbinne

beplanningsparameters geïnkorporeer word wat ontwikkeling op alle erwe vergemaklik, bv tipes strukture, grondgebruik en boulyne. Dit maak woon ontwikkeling op hierdie erwe soos in die aansoek voorgestel meer bekostigbaar soos nodig is in hierdie gemeenskap.

KRITERIA

Grondgebruikbestuurstelsels moet alle gebiede van 'n Munisipaliteit insluit en moet spesifiek bepaling insluit wat buigsaam en toepaslik is vir die bestuur van benadeelde gebiede en in die geval karaktervolle areas.

- WORD AAN VOLDOEN

BEPLANNINGSIMPLIKASIES.

Stellenbosch Munisipaliteit het 'n Ruimtelik Ontwikkelingsraamwerk vir Stellenbosch en 'n Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk aanvaar waarbinne beplanningsparameters geïnkorporeerd word wat ontwikkeling op alle erwe vergemaklik, bv tipe strukture, grondgebruik en boulyne. Dit maak ontwikkeling soos in die aansoek voorgestel, wat meer gering is op voorsiening van meer bekostigbare behuising moontlik.

5.3.2. RUIMTELIKE VOLHOUBAARHEID

KRITERIA

Bevorder grondontwikkeling wat binne die fiskale, institusionele en administratiewe vermoëns van die Republiek val.

- WORD AAN VOLDOEN

BEPLANNINGSIMPLIKASIES

ERF 1145 in Jamestown, wat die onderwerp van die aansoek vorm, is op die stedelike rant geleë en word in terme van die Stellenbosch Ruimtelike ontwikkelingsraamwerk van 2019 en die Stellenbosch Capital Expenditure Framework 2019-2020 as 'n gebied bestempel wat vir ontwikkeling geoormerk word.

KRITERIA

Verseker dat spesiale oorweging geskenk word aan die beskerming van unieke landbougrond.

- WORD AAN VOLDOEN

BEPLANNINGSIMPLIKASIES

In terme van die Stellenbosch Municipality Zoning By-Law 2019 en die Ruimtelike ontwikkelings raamwerke- 2019 word die karakter van die groenteplasies beskerm.

KRITERIA

Handhaaf konsekwentheid van grondgebruikmaatreëls ooreenkomstig omgewingbestuurbeginsels.

- WORD AAN VOLDOEN

BEPLANNINGSIMPLIKASIES

Die grond word gebruik om groente te verbou en behuising te verskaf wat bekostigbaar is vir die middelklas.

KRITERIA

Bevorder en stimuleer doelmatige en billike funksionering van grondmark.

- WORD AAN VOLDOEN

BEPLANNINGSIMPLIKASIES

Die voorgestelde erfgroottes pas beter in by die groottes en gevolglik pryse van die omliggende erwe en die voorgestelde grondgebruik is in lyn met die huidige sonering van die eiendom en die grondgebruik karakter van die gebied waarbinne die erf geleë is. Die voorstel sal nie die eiendomswaarde van die aanliggende woon erwe negatief beïnvloed nie, aangesien dit die ontwikkeling van 'n onontwikkelde stuk grond tot gevolg sal hê. Die voorgestelde ontwikkeling gaan inderwaarheid 'n bydra tot die opheffing van die gebied maak wat uiteindelik daartoe gaan bydra dat eiendomswaardes in die omgewing kan verhoog.

KRITERIA

Oorweeg alle huidige en toekomstige kostes aan alle party vir die voorsiening van infrastruktuur en maatskaplike dienste in grondontwikkeling.

- WORD AAN VOLDOEN

BEPLANNINGSIMPLIKASIES

Die aansoekerf is nog nie aan munisipale dienste gekoppel nie. Die water en sewerage wat benodig word sal op koste van die eienaars aangebrand word en by die bestaande dienste wat in die omgewing voorkom, inskakel. Weens die aard an die onderverdeling is daar geen maatskaplike dienste wat nodig sal wees nie.

KRITERIA

Bevorder grondontwikkeling in plekke wat volhoubaar is en stadskruip beperk.

- WORD AAN VOLDOEN

BEPLANNINGSKRITERIA

Die erf is op die stedelike rand van Stellenbosch geleë maar is steeds gesoneer as urban agriculture en gaan as groenteplasie bewerk word wat nie tot stadskruip aanleiding sal gee nie. Daar sal ook las dichtheid bewoning wees.

KRITERIA

Lei tot lewensvatbare gemeenskappe.

- WORD AAN VOLDOEN

BEPLANNINGSIMPLIKASIES

Die ontwikkeling van die groot erf is weens die hoë instandhoudigskoste (arbeid, water en insetkostes vir boerdery) en die sekuriteits risiko verbonde aan die groot ruimte wat beveilig moet word, nie vir een eienaar lewensvatbaar nie. Dit kan verwaarlosing van die eiendom tot gevolg hê wat aanleiding kan gee tot verlaging van eiendomswaardes in die omgewing. Die ontwikkeling van 'n kleiner erf vir woon en groenteverbouings doeleindes gaan 'n levensvatbare ontwikkeling daarstel, wat 'n positieve effe op die ekonomie van Stellenbosch sal uitoefen en daartoe sal bydra dat die Stellenbosch Munisipaliteit additionele inkomste uit die ontwikkeling kan genereer, inkomste wat aangewend kan word tot die verbetering van die lewens gehalte van die inwoners van Stellenbosch in die algemeen.

5.3.3. <u>RUIMTELIKE DOELTREFFENDHEID</u>

KRITERIA

Grondontwikkeling moet die gebruik van bestaande hulpbronne en infrastruktuur optimaliseer.

- SAL AAN VOLDOEN WORD SODRA DIE WOONHUISE OPGERIG IS

BEPLANNINGSIMPLIKASIES

Die erf if op die rant van 'n bestaande gediennsde woongebied geleë. Bestaande dienste kan maklik aangelê word en deur die ontwikkeling benut word.

KRITERIA

Ontwerp besluitneimingsprosedures om negatiewe finansiële, maatskaplike, ekonmiese of omgewingsinvloede te minimaliseer.

- WORD AAN VOLDOEN

BEPLANNINGSIMPLIKASIES

Uit die inhoud van hierdie motiveringverslag is dit duidelik dat die voorgestelde onderverdeling geen negatieve finansiële, sosiale, ekonomies of omgewings impak sal uitoefen nie.

KRITERIA

Ontwikkelingstoepassings prosedures moet doeltreffend en vaartbelyn wees en alle party by tydraamwerke hou.

- WORD AAN VOLDOEN.

BEPLANNINGSIMPLIKASIES

Stellenbosch Munisipaliteit het die Stellenbosch Munisipaliteit verordening op grondgebruikbeplanning van Oktober 2015 aanneem wat prosedure en tydraamwerk voorskryf waaraan ontwikkelaars moet voldoen wanneer hulle aansoek vir grondgebruik of onderverdeling indien, en wat amptenare in ag moet neem by die oorweging van aansoeke. Hierdie aansoek is opgestel ooreeenkomstig die bepaling van die verordening en die aansoek sal dus ooreenkomstig die tydsraamwerke soos voorgeskryf hanteer en oorweeg word.

5.3.4. RUIMTELIKE VEERKRAGTIGHEID

KRITERIA

Buigsaamheid in ruimtelike planne, beleid en grondgebruikstelsels moet geakkommodeer word om volhoubare heenkome te verseker in gemeensappe wat die kwetsbaarste is vir die invloed van ekonomie en omgewingsskokke

- WORD AAN VOLDOEN

BEPLANNINGSIMPLIKASIES

Die erf wat die onderwerp van die aansoek vorm is ook die rand van Stellenbosch geleë en word in terme van die Stellenbosch Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2019 vir landbou landelike ontwikkeling in 'n karakter area geoormerk. Die Stellenbosch Municipality By-Law, May 2019 Bly ook van krag en word aan voldoen.

5.3.5. GOEIE ADMINISTRASIE

KRITERIA

Alle regeringsfere moet 'n geïntegreerde benadering tot grondgebruik en grondontwikkeling verseker, wat gelê word deur die ruimtelike beplannings en grondgebruikbestuurstelsel soos in hierdie Wet beliggaam

- DIT IS ALGEMENE BEGINSELS WAARAAN DIE MUNISIPALITEIT MOET VOLDOEN

BEPLANNINGSIMPLIKASIES

Insette is van alle regeringsfere ontvang toe die Stellenbosch Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2019 vir Stellenbosch opgestel is. 'n Geïntegreerde benadering, gelei deur die ruimtelike beplanning en grondgebruikbessuurstelsels, soos vervat in hierdie wet is gevolg in die voorbereiding van die Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk. Die Stellenbosch ontwikkelingsraamwerk bevat spesifiek ontwikkelingsvoorstelle wat gering is op die verdigting van die gebied Die voorgestelde onderverdeling is versoenbaar met die breë ontwikkelingsvoorstelle soos vervat in die genoemde Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerke.

KRITERIA

Alle regeringsdepartemente moet hul sektorinsette voorsien en enige ander voorgeskrewe vereiste nakom tydens die voorbereiding of wysiging van ruimtelike ontwikkleingsraamwerke.

- DIT IS ALGMENE BEGINSELS WAARAAN DIE MUNISIPALITEIT MOET VOLDOEN.

BEPLANNINGSIMPLIKASIES

Stellenbosch Munisipaliteit het die Stellenbosch Munisipaliteit veroderning op Grondgebruikbeplanning 2015 aangeneem, wat prosedures en tydsraamwerke voorskryf waaraan, ontwikkelaars moet voldoen wanneer hulle aansoek vir grondgebruik indien, en wat amptenare in ag moet neem by die oorweging van aansoeke. Hierdie aansoek is opgestel ooreenkomstig die bepaling van die verordening en die aansoek sal dus ooreenkomstig die tydsraamwerke soos in die Verordening voorgeskryf hanteer en oorweeg word.

KRITERIA

Die voorbereiding en wysiging van ruimtelike planne, beleid, grondgebruikskemas asook prosedures vir ontwikkelingsaansoek, sluit deursigtige prosesse van openbare

deelname in wat alle party die geleentheid gun om insette oor die aangeleenthede wat hul raak te gee.

- DIT IS ALGEMENE BEGINSELS WAARAAN DIE MUNISIPALITETI MOET VOLDOEN.

BEPLANNINGSIMPLIKASIES

Hierdie aansoek sal in ooreenstemming met die bepalings soos vervat in die Stellenbosch Munisipaliteit Verordening op Grondgebruikbeplanning 2015 geadverteerd word. Alle party sal die geleentheid kry om deel te neem aan die publieke deelname proses en sal die geleentheid kry om insette op die aansoek te lewer.

Soos vanuit bestaande kommentare blyk kan daar geargumenteerd word dat die voorstel wel as versoenbaar met die 5 ontwikkelingsbeginsels van SPLUMA wetgewing beskou kou kan word.

5.4. LAND USE PLANNING ACT, NR 4 OF 2014. LUPA

In terme van bogenoemde wet word dit van 'n Munisipaliteit verwag om bo en behalve die 5 ontwikkelings beginsels soos vervat in SPLUMA ook oorweging aan die versoenbaarheid van die voorstel met bestaande provinsiale munisipale ruimtelike raamwerk, en meer detail, plaaslike ruimtelik raamwerk te skenk. In die opsig word daar na Artikel 19(1) en 19(2) gekyk.

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

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

Met die onderverdeling in 2021 het Erf 1145 'n sonerings status van rural agricultural gekry wat dit in lyn bring met die aangrensende groenteplasies op die urban edge

Aangesien 'n sonering van Erf 1145 Landbou Landelik is word voldoen aan die SPLUMA beginsels.

Die Wes-Kaapse Ruimtelik ontwikkelingsraamwerk bevat nie werklik inligting wat relevant is tot "Karakter" grond soos die groente of blom plasies nie. Selfs die breë beginsels van verdigting kan nie hier ondersteun word nie en is nie van toepassing nie.

5.5. WET OP NASIONALE ERENISHULPBRONNE 1999

Daar word geen gelysde aktiwiteit actiever soos per die bepaling van die Wet op nationale Erfenishulpbronne, 1999 nie.

5.6. SAMEVATTING

Soos vanuit bogenoemde blyk kan die aansoek om onderverdeling, in terme van bestaande beplanningsdokumentasie, as wenslik beskou word.

6. VERSOENBAARHEID VAN DIE VOORSTEL MET DIE KARAKTER VAN DIE OMGEWING

Die aansoekerf is aan die noorde kant van Jamestown geleë, aangrensend aan die groenteplase wat oor 'n kleinskaalse landelike boerdery karakter beskik. Die erwe is ook as urban agricultural gesoneer en word ook gebruik vir klein skaalse groente verbouwing en daar is een, soms twee woonhuise daarop opgerig. Die voorgesteld ontwikkeling sal dus in karakter by die omgewing inpas. Die voorgestelde ontwikkeling gaan dus nie afbreuk doen aan die karakter van die omliggende gebied, wat reeds onderhewig is aan boerdery aktiwiteite op karakter grond nie.

Vanuit hiertoe oogpunt bestaan daar dus geen rede waarom die aansoek nie ondersteun kan word nie.

6.1. POTENSIAAL VAN DIE EIENDOM

Die erf is gesoneer as "agriculture and rural" sone en mag twee woonhuise opgerig word asook addisionele geboue wat gebruik word vir landbou doeleindes solank dit nie die voorgestelde groottes oorskry nie. Met die onderverdeling gaan daar nou aan twee gesinne geleentheid gegee word om op klein skaal by groente verbouwing betrokke te raak op meer bekostigbare grond omdat die eiendom se prys, na onderverdeling dit moontlik maak. Die gedeeltes gaan nou, na onderverdeling 5155 m en 2086 m groot wees en die aansoek erf beskik dan oor die potentiaal vir die ontwikkeling van twee groenteplasies. Omdat die

grond steeds gesoneer is as "urban agriculture" sal daar egter steeds 2 woonhuise toegelaat word en moet die groottes van die huise en sturkture nodig vir landbou, goedgekeur word volgens die beplanningsriglyne vir die betrokke karakter gebied.

6.2. TOEGANKLIKHEID

Die erf is aan die noordkant van Webersvallei straat en daar is reeds 'n reg van weg geregistreer langs die suidelike grens om toegang te verleen na beide van die gedeeltes soos voorgestel vir onderverdeling.

6.3. VOORSIENING VAN PARKEERPLEKKE

Beide erwe is groot genoeg dat daar voldoende ruimte sal wees vir die voorsiening van parkering.

6.4. VOORSIENING VAN DIENSTE

Een van die doelwitte van die Wes-Kaap Ruimtelike ontwikkelingsraamwerk is die meer effeKtieve benutting van bestaande dienste. Bestaande munisipale dienste kom in die omgewing reg langs die erf voor. Die voorgestelde onderverdeelde erwe sal by die bestaande dienste, naamlik water en sewerage voorsiening kan inskakel, onder die voorwaardes van die Munisipaliteit.

Die voorgestelde onderverdeling sal dus geen noemenswaardige inpak op bestaande dienste, of die voorsiening van dienste uitoefen nie en beter benutting van bestaande dienste sal deur middel van die voorstel bewerkstellig word in lyn met die bepalings van die Provinsiale Raamwerk.

7. SAMEVATTING

Aansoek word gedoen in terme van artikel 15(2)(d) van die Stellenbosch Municipality Land Use By-Law 2023 (9 June 2023) vir die onderverdeling van Erf 1145 in die volgende twee gedeeltes;

1. Die figure EFGC , 2086 VIERKANTE METERS WAT ONDERVERDEEL VANAF ERF 1145
2. Die figure ABCD, 7241 VIERKANTE METERS WAT ERF 1145 VERTEENWOORDIG(RESTANT)

Daar word in die voorgaande verslag aangedui dat die voorgestelde onderverdeling versoenbaar is met die bestaande beplanningsdokumente, struktuurplanne, wetgewing en beleidsdokumente wat van toepassing is op die aansoek.

Aanhangsel "2"

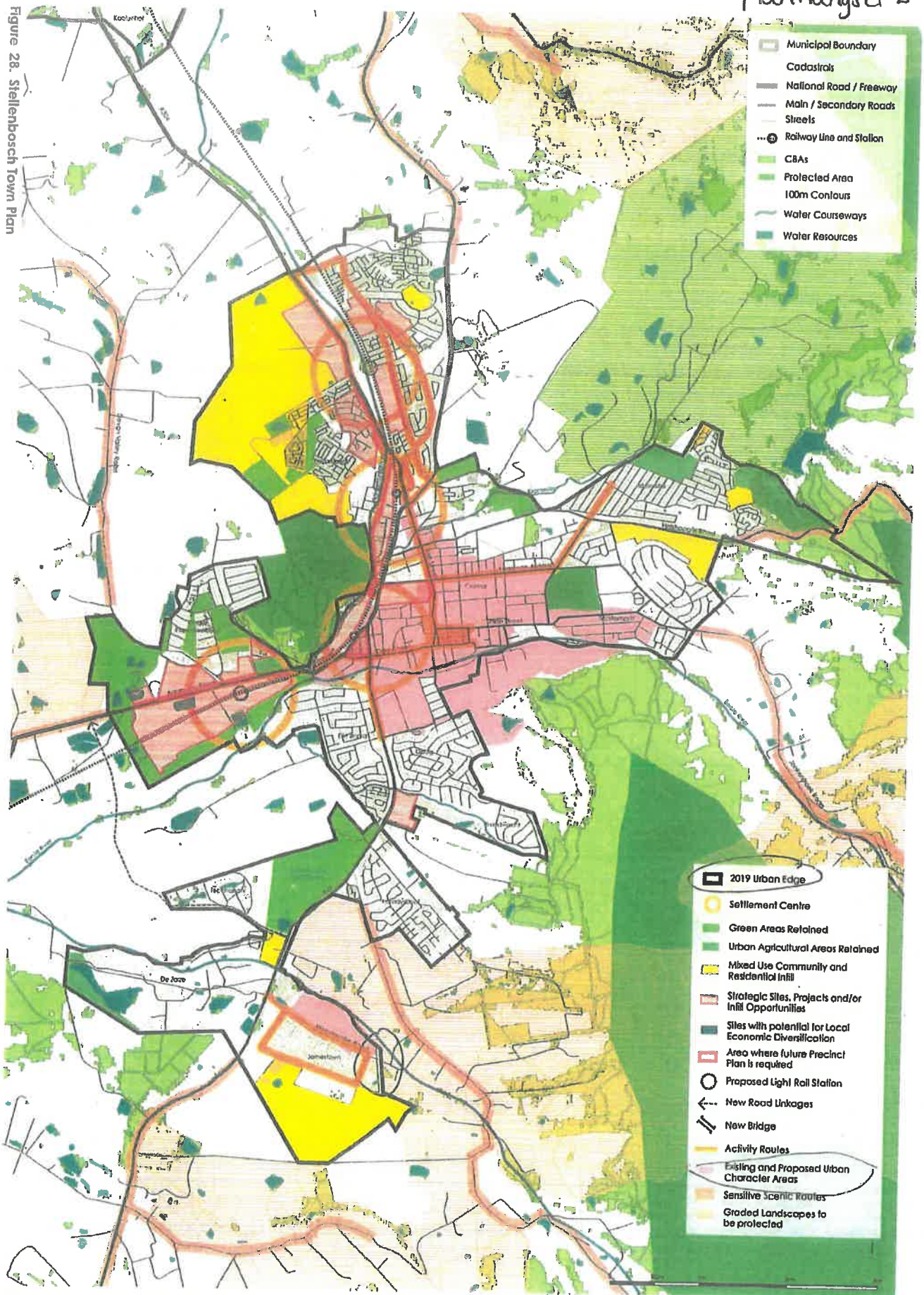
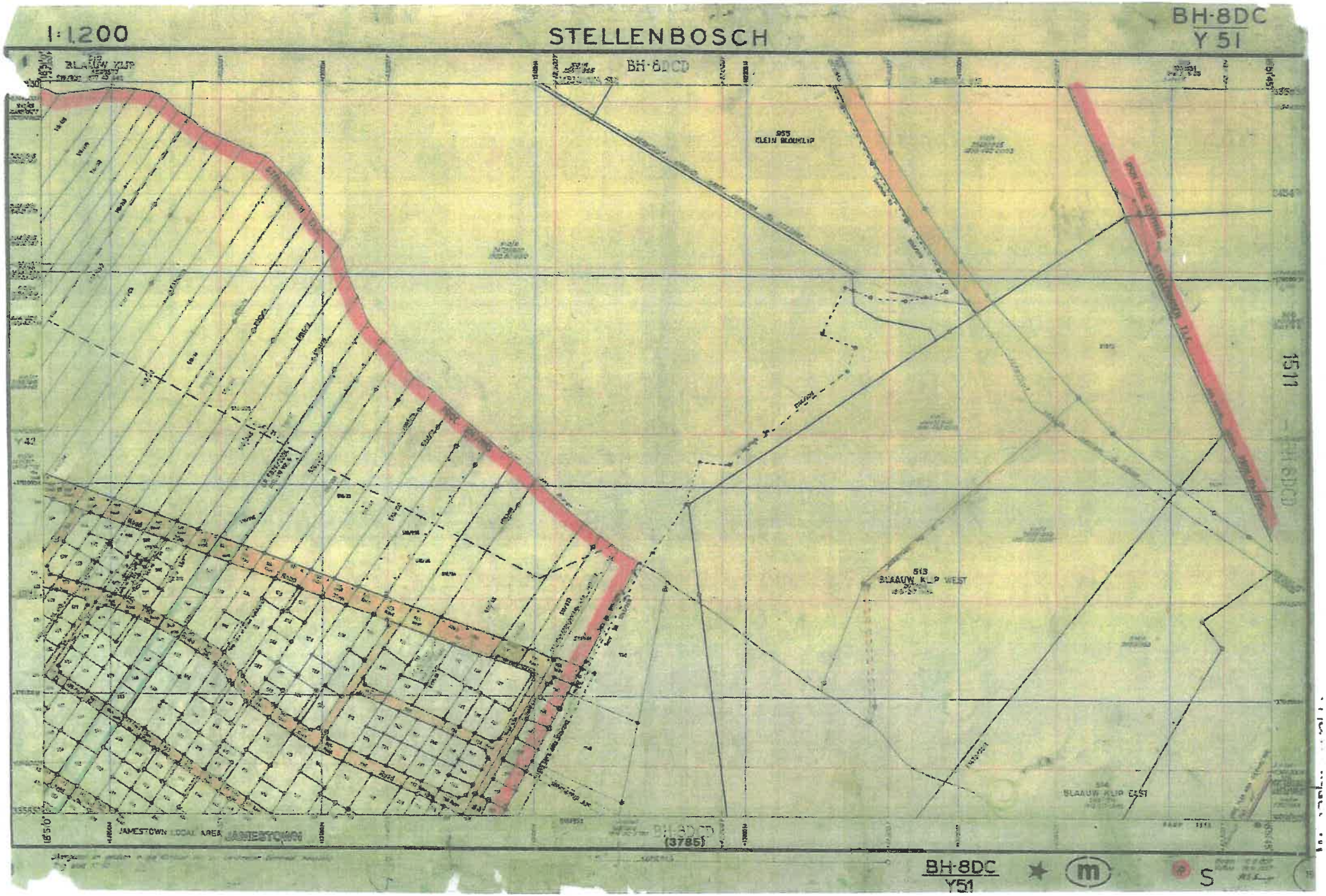


Figure 28. Stellenbosch Town Plan

STELLENBOSCH FRAMEWORK


1:1200
STELLENBOSCH
BH-8DC
Y 51
BLAAUW KLIP
BH-8DCD
955
KLEIN BLOUKLIP
513
BLAAUW KLIP WEST
514
BLAAUW KLIP EAST
1511
JAMESTOWN LOCAL AREA
JAMESTOWN
(3785)
BH-8DC
Y51
S

Aanhangsel C 1

Aerial imagery 2014

Legend

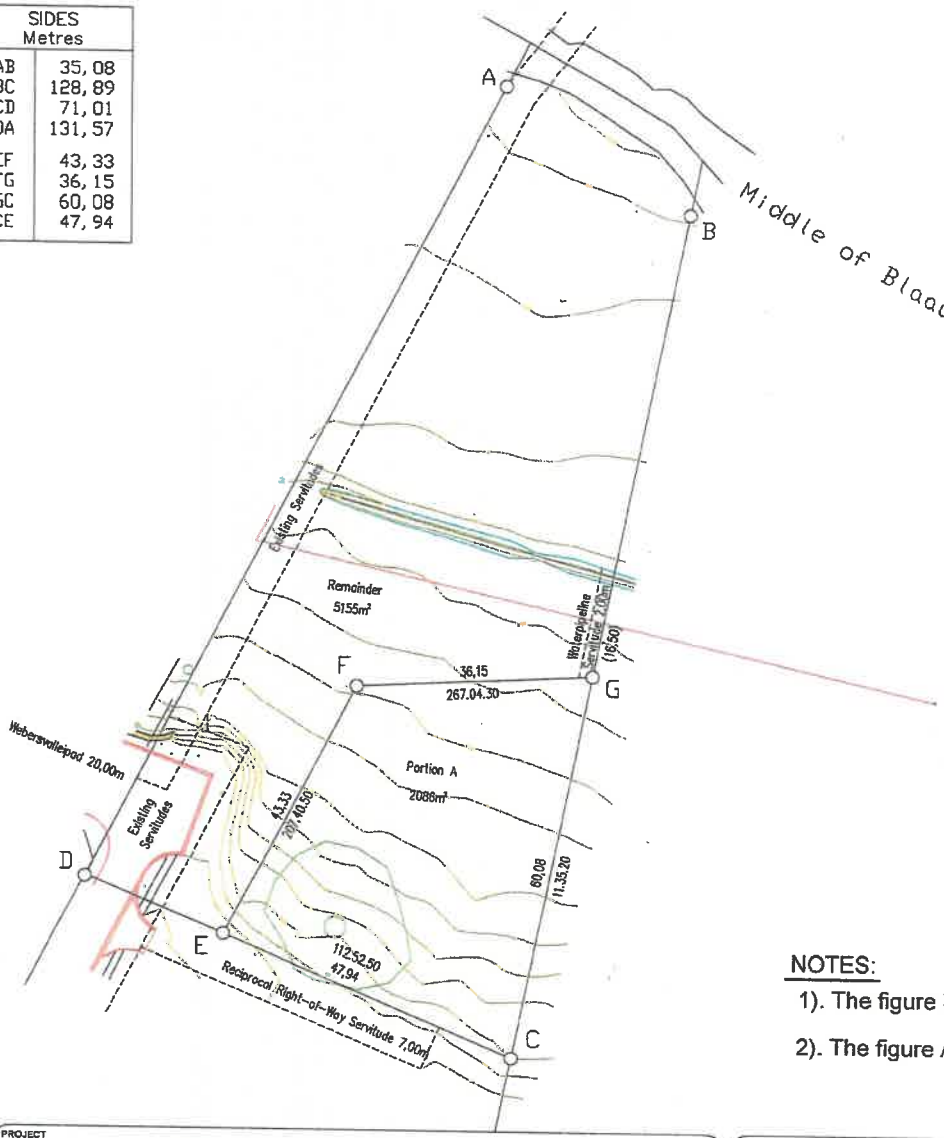
Erf

Map Center:	Lon: 18°51'16.4"E Lat: 33°58'47.4"S
Scale:	1:2 257
Date created:	July 14, 2023

Western Cape Government
Agriculture
FOR YOU

Aanhangsel "A"

SIDES Metres	
AB	35, 08
BC	128, 89
CD	71, 01
DA	131, 57
EF	43, 33
FG	36, 15
GC	60, 08
CE	47, 94



NOTES:

1). The figure EFGC represents 2086 square metres to be subdivided from Erf 1145 Jamestown;

2). The figure ABCD represents 7241 Square metres represents Erf 1145 Jamestown, in extent.

PROJECT

PROPOSED SUBDIVISION
OF ERF 1145 JAMESTOWN AT STELLENBOSCH

DRAWING

SUBDIVISIONAL PLAN

SCALE	1 : 750		AJ van Wyk Surveys 0823773186 ajsurvey@mweb.co.za
PLAN NO.	J1154-1	DATE: 7.06.2023	