

Item 1 / 2021

1

**LAND USE PLANNING ASSESSMENT REPORT**

(In terms of Sections 56, 65 & 66 of the Langeberg Land Use Planning Bylaw PN 264/2015, 30 July 2015)

AANSOEK: VOORGESTELDE VERGUNNINGSGEBRUIKE OP ERF 1501, MARKSTRAAT 15, MONTAGU

Reference number	15/4/9/5	Application submission date	08.02.21	Date report finalised	8-7-2021
------------------	----------	-----------------------------	----------	-----------------------	----------

PART A: AUTHOR DETAILS

First name(s) & Surname	Jack van Zyl
Job title	Assistent Bestuurder: Stadsbeplanning
SACPLAN registration number	A/1170/2000

PART B: PROPERTY DETAILS

Property description (in accordance with Title Deed)	Erf 1501, Montagu						
Physical address	Markstraat 15			Town	Montagu		
Current zoning	Sakesone I		Extent (m2 /ha)	2120m ²	Are there existing buildings on the property?	Y	N
Applicable zoning scheme	Langeberg Geïntegreerde Soneringskema, 2018						
Current land use	Sakesone I			Title Deed number & date		T4384/1976	
Any restrictive title conditions applicable	Y	N	If Yes, list condition number(s)				
Any third party conditions applicable?	Y	N	If Yes, specify				
Any unauthorised land use/building work	Y	N	If Yes, explain				

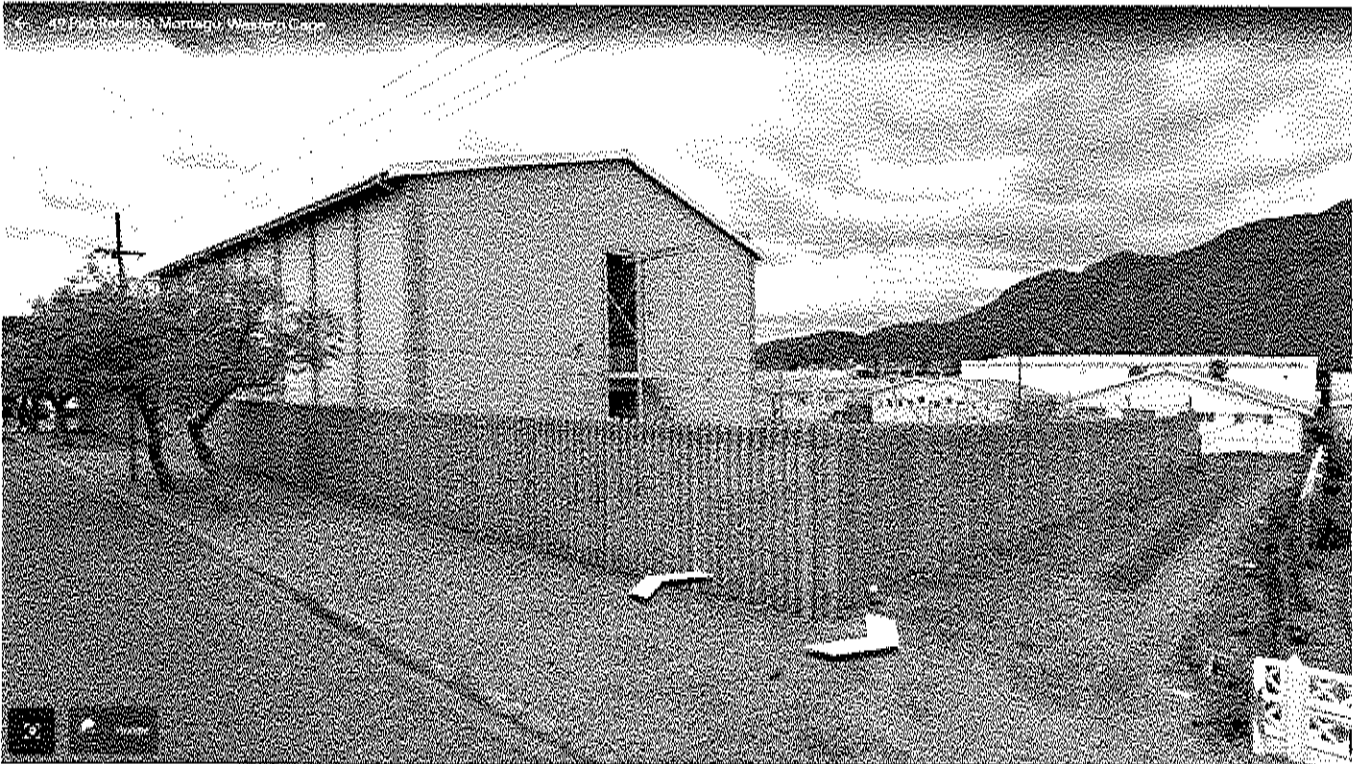
PART C: APPLICATION DESCRIPTION

Aansoek ingevolge Artikel 15(2) van die Munisipaliteit Langeberg: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 vir vergunningsgebruik op erf 1501, Montagu vir Vrystaande Basis Telekommunikasiestasie (35m mas)

PART D: BACKGROUND & SUMMARY OF APPLICANTS MOTIVATION

Die aansoek eiendom word bestaan deur die huidige Telkom sentrale. (Die aansoeker se inligting dat die eiendom vir sakedoeleindes gebruik word en bestaan word deur 'n woonhuis en stoorgeriewe blyk foutief te wees).

Die sonering is Sakesone I, waarvolgens 'n Vrystaande basis-telekommunikasie stasie (VBTS) as vergunningsgebruik ingevolge die Langeberg Geïntegreerde Soneringskema, 2018 toegelaat kan word.



Die aanvanklike voorstel was om 'n 35m hoë enkelpaalmas in die suidwestelike hoek van die erf op te rig, aanvanklik vir gebruik van Telkom, die grondeienaar. Die aansoeker het in reaksie op besware aangedui dat die mas verlaag kan word tot 25m en soos

'n boom kamoefleer word. Verwante toerusting sal binne die bestaande gebou gehuisves word. Daar word wel voorsiening gemaak vir 3 addisionele gebruikers om die mas te deel. Daarvoor word 'n area van 64m² (8m x 8m) afgebaken waar nog drie toerustingkamers/vraghouers opgerig kan word, wat met 'n 2.4m hoë staalpalisade omhein sal word. Toegang daarheen sal vanaf Markstraat via die bestaande ingang na die perseel wees. Die terreinuitleg en gebou-ontwerp word getoon op aangehegte planne in Bylae 1.

Die aansoeker motiveer die voorstel aan die hand van die volgende (motiveringsverslag aangeheg in Bylae 2):

- a) Voldoen aan beginsels 7a tot 7e van SPLUMA, 2013:
- b) Voorsien in behoefte soos geïdentifiseer uit kliënteklagtes oor netwerkbepenkings en swak dekking in die area van inwoners, besighede en pendelaars.
- c) Tans geen bestaande VTBS in die omgewing
- d) Die feit dat daar slegs 'n paar VTBS in die omliggende omgewing is, ondersteun die stelling dat daar 'n duidelike behoefte vir dekking in die area is.
- e) Nuwe residensiële ontwikkelings in Montagu plaas toenemende druk op die selfoonnetwerk.
- f) Sal positiewe ekonomiese impak hê deur plaaslike besighede te ondersteun en groeipotensiaal te verhoog.
- g) Betroubare verbinding met nooddienste en gewapende reaksiemag sal positiewe sosiale impak hê.
- h) Geen negatiewe impakte op die omliggende grondgebruike, omgewing, erfenis, gesondheid, ingenieursdienste of verkeer.
- i) Daar bestaan geen opsies vir gesamentlike gebruik van bestaande VTBS nie en ook geen gebou wat hoog genoeg is om die stasie op 'n dak te plaas nie.
- j) MTN, Vodacom en Cell-C dekkingskaarte is ingesluit om 4G dekking te toon. Daar is geen 5G dekking.
- k) Opgradering van dekking is gerig op huishoudelike gebruikers.
- l) Ligging van perseel is optimaal ten opsigte van posisie tussen beplande en bestaande persele; vraag in die area; bediening van die area met die laagste vlakke van ontvangs en hoë volume gebruikers. Alternatiewe persele is oorweeg maar die aansoekciendom is as die mees aanvaarbare bevind.
- m) Selfoontoring se mikrogolwe hou nie enige bewese gesondheidsgevaar vir die publiek in nie

PART E: SUMMARY OF PUBLIC PARTICIPATION

Public participation required in terms of Sections 45- 49 of the By-law?

Y

N

Where participation is required,
state method of advertising

Press

Notices

Ward Councillor

Other

PART F: SUMMARY OF COMMENTS RECEIVED DURING PUBLIC PARTICIPATION (if applicable)

9 individuele briewe van beswaar, sowel as 61 standaardbriewe van beswaar is ontvang (3 beswaarmakers het beide ingedien), vanaf die eienaars en huurders van altesaam 54 eiendomme in Montagu (sien verspreiding op onderstaande kaart). Die individuele besware en standaardbrief verskyn in Bylae 3.



Die besware is gebaseer op die volgende:

- Nabyheid van die VBTS aan bewoonde residensiële eiendomme (verontagsaam "Precautionary principle" en "ALARA principle"). Gesondheidsgevaar en nuwe-effekte van veral 5G. Daar is 'n aantal woonhuise binne die 50m veiligheidsone wat in die aansoek aangedui word.
- Geen inligting verskaf oor watter tegnologie en modulasietipes gebruik gaan word, geen EMF data word aangedui en daar word nie verduidelik hoe toekomstige medegebruikers toegelaat gaan word en wat die potensiële impak as gevolg daarvan gaan wees nie.
- Negatiewe impakte op gebruik van 5G tegnologie op persoonlike privaatheid.
- Hoë verwagte elektrisiteitsbehoefte van 5G tegnologie.
- Onnodige installasie, in die lig van optiese vesel installasie wat tans in Montagu in proses is en wat 'n veiliger opsie is.
- Geen bewyse dat daar 'n behoefte vir 'n toring is, word verskaf nie. Intendeel, die omliggende inwoners verklaar dat hulle nie 'n behoefte aan die dienste van so 'n toring het nie.
- Daar is geen inligting om te bewys dat alternatiewe persele identifiseer of oorweeg was nie. Geen inligting oor waar die persele is en waarom dit as ongeskik bevind is.
- Daar is geen aanduiding van die verwagte geraas-uitset van die meegaande toerusting en herstelwerk aan die toring nie, waarsonder daar geen bewys is dat die VBTS nie steurende geraas vir die omliggende omgewing gaan veroorsaak nie.
- Voorkoms van toring (hoogte en deursnee) sal die omgewing ontsier en 'n aanstootlike visuele komponent binne die rustige kleindorpse atmosfeer wees. NG Kerk se toring van 22m is tans die hoogste gebou in die sentrale deel van die dorp.
- Fotos van die perseel ignoreer die residensiële komponent wat direk deur die stasie geraak gaan word en laat dit op bedrieglike wyse lyk asof die gebruik pas by die omliggende area, wat nie die geval is nie. Ware skaal van toring word ook nie op visuele oorstellings korrek weergegee nie.

- Diagramme wat radioseine toon, maak 'n wanvoorstelling van die werklike kegelvormige uitstralings wat die omliggende eiendomme oor 'n veel groter afstand sal affekteer as wat illustreer word.
- Herverkoopwaarde van eiendomme sal verswak
- Negatiewe impak van 'n groot nywerheidsagtige tipe toring op historiese geboue in die omgewing, sowel as die historiese karakter van die dorp in die algemeen,
- Die oorhoofse negatiewe impak op die bestaande regte van Montagu inwoners en hulle gesondheid en welstand sal buite verhouding groot wees teenoor enige potensiele voordeel daarvan vir die dorp en sy inwoners.
- Verslag deur 'n onafhanklike EMF-navorser word vereis (Mnr James Lech, as die enigste so 'n spesialis in Suid-Afrika).

Die aansoeker se reaksie op die besware verskyn in Bylae 4. Dit kan as volg opgesom word:

- Mas kan verlaag word na 25m and gekamoeleer word soos 'n boom om visuele impak te versag. Voorstelling daarvan word ingesluit.
- Daar is geen bevestigde bewyse dat so 'n mas eiendomswaardes sal verlaag nie. Dit sal wel waarde van sake-eiendom verhoog.
- Daar is tans geen sterk bewyse dat blootstelling aan golwe van selfoontorings moontlik gesondheidsprobleme kan veroorsaak. SA Departement van Gesondheid se skrywe van 11 Maart 2019 is aangeheg om te bevestig en dat die vlakke van uitstraling van selulêre basisstasies binne veilige norme is en geen negatiewe gesondheidsrisikos inhou nie.
- VBTS sal ontvangs verbeter en dus tot voordeel van die dorp wees.
- Optiese vesel stelsels verskil van selftorings deurdat eersgenoemde 'n vaste lyn voorsiening is en laasgenoemde fokus op (3G/LTE) selfoondekking. Optiese vesel stelsel sal ook nog lank neem om bekostigbaar vir almal te wees.
- 3 persele was identifiseer binne 500m vanaf die nominale punt soos deur klient bepaal. Die aansoekperseel is gekies omdat dit binne die SSK is en reeds aan Telkom behoort.
- Die VBTS sal deur 'n maksimum van 2 operateurs huisves. Spektrum toewysing vir rain en Vodacom word voorsien. Buitelug DB vlakke sal wissel tussen 55db en 60db, maar gebruik van passiewe verkoeling sal dit daal tot 35db, 1m vanaf die toerusting. Toersuting is in werklikheid 12m weg.
- Residensiële eiendomme in die nabyheid is ook naby sakegesoneerde eiendomme in 'n deel van die dorp wat altyd onderhewig sal wees aan verandering.
- Aansoek vereis geen erfenis- of omgewingsimpak evaluering nie en sal ook geen impak op erfenis in Montagu hê nie.

PART G: SUMMARY OF COMMENTS FROM ORGANS OF STATE AND/OR MUNICIPAL DEPARTMENTS (if applicable)

Siviele Ingenieursdienste

Geen siviele dienste betrokke. Geen beswaar.

Boubeheer

Geen kommentaar

Elektriese Ingenieursdienste

Die Elektriese Departement het geen beswaar teen die aansoek nie.

Die aansoeker is verantwoordelik vir die volgende kostes:

- Indien daar enige verandering aan die bestaande netwerk, meetpunt of aansluitingaangebring moet word.
- 'n Grootmaatheffing is betaalbaar teen die toepaslike tarief indien die bestaande aansluiting opgegradeer moet word.

- Slegs een aansluiting word voorsien per erf.

Die aansluitings sal onderworpe wees aan enige beperkende maatreëls wat die Nasionale Regering mag nodig ag vir die besparing van elektrisiteit.

Brandweer

Geen beswaar

Verkeer

Geen kommentaar.

Wyksraadslid

Op hierdie stadium wil ek vra dat die aansoek nie goedgekeur word nie, omdat:

1. Die 35 meter toring Montagu se beeld as mooi dorp sal skade berokken.
2. Die toring aansoek val in ons bewaringsgebied.
3. Wat is die behoefte van gebruikers in die onmiddellike omgewing van die toring?
4. Dit wil voorkom of daar nie met potensiele huurders(selfoon maatskappye) gekontak is nie. Waar wil hulle die toring hê?
5. Daar is geen melding gemaak in aansoek om toring te verbloem nie.
6. Daar is nie met besighede en onmiddellike inwoners geskakel nie. Die aanname wat gemaak word, is generies.

Ek is geensins teen oprigting van torings en verskaffing van tegnologie nie, maar dit moet beheerd gedoen word. Ek voel daar moet eers 'n beleid geskryf word vir Langeberg waar sekere voorwaardes vir die oprigting van kommunikasietorings vasgelê is, byvoorbeeld:

- a) Die hoogte word beperk tot 20 meter afhangende van waar die toring opgerig word.
- b) Die toring word sower prakties moontlik verbloem en kamoefleer.
- c) Daar moet 'n behoefte by gebruikers bepaal word vir so 'n toring se voordele en dit moet aangeheg word by die aansoek.
- d) Daar moet by potensiele huurders 'n behoeftebepaling gemaak word van wat hul benodig en waar in dorp die beste is vir hulle. Dit moet aansoek vergesel.
- e) Die aansoeker kry 18 maande om toring op te rig na aansoek goedgekeur is, anders verval die goedkeuring.

Omgewingsgesondheid – Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit

Geen beswaar.

PART H: MUNICIPAL PLANNING EVALUATION (REFER TO RELEVANT CONSIDERATIONS GUIDELINE)

Die beplanningsevaluasie van die aansoek is gegrond op die tersaaklike oorwegings ("relevant considerations") soos uiteengesit in the Wes-Kaapse Departement van Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning se riglyndokument. 'n Verkorte weergawe van die verduideliking van die begrip "relevant considerations" word aangeheg in Bylae 5.

WENSLIKHEID

Versoenbaarheid met ruimtelike planne

Die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2015 maak nie detail voorstelle vir grondgebruik binne dorpe nie, maar verwys net na voorgestelde stedelike ontwikkeling in die algemeen. Insoverre dit deel vorm van stedelike ontwikkeling, is die voorstel wel versoenbaar met die LSDF.

Die aansoeker beweer in paragraaf 7.3 van die motiveringsverslag dat die Langeberg Geïntegreerde Ontwikkelingsplan, 2019/20 (IDP) die oprigting van telekommunikasiestasies aanmoedig, maar die betrokke gedeelte in die IDP beskryf slegs die funksies van die munisipaliteit se Administratiewe Ondersteuningsdepartement, wat insluit: *"to ensure that the Municipality consist of effective telecommunication services which include all PABX telephone systems (VOIP telephones, analogue and diginet lines)"* Dit kan dus nie motiveer word dat die IDP die aansoek ondersteun nie.

Sosio-ekonomiese impak

Die oprigting van die VBTS hou ekonomiese voordele in vir die maatskappy wat dit bedryf. Die aansoeker voer aan dat dit ook 'n ekonomiese voordeel inhou vir besighede in die omgewing.

Die beswaarmakers is egter van mening dat die teenwoordigheid van die toring die verkoopswaarde van hul eiendomme sal verswak as gevolg van die nabyheid aan 'n VBTS. Verder word ook aangevoer dat die toring sodanig sal bydra om afbreuk aan die karakter van die omgewing en die dorp in die algemeen te doen, dat dit 'n negatiewe impak op toerisme kan hê.

Die moontlikheid is nie uitgesluit dat die verkoopswaarde van die nabygeleë eiendomme negatief beïnvloed kan word deur die teenwoordigheid van 'n VBTS in hulle midde. Die aansoeker het geen bewyse tot die teendeel voorgelê nie.

Skaal van kapitale investering

Die oprigting van 'n VBTS is 'n relatief groot kapitale investering. Dit bestaan egter meerendeels uit komponente wat elders vervaardig word en deur kundiges van buite die streek installeer word. Die investering sal dus weinig voordeel vir die plaaslike ekonomie inhou. Die aansoeker het geen inligting in hierdie verband verskaf nie.

Versoenbaarheid met omliggende gebruike en karakter van area

Die aansoekperseel is op die raakvlak van die sakegebied en woongebied. Hoewel die VBTS versoenbaar is met die sakegebied en spesifiek met die bestaande gebruik van die perseel as telefoonsentrale, is die ligging daarvan op die perseel aan die woongebied se kant, waar dit nie versoenbaar met die residensiële karakter van die betrokke straatblok en omliggende residensiële omgewing nie en dit die straattoneel sal oorheers.

Impak op eksterne ingenieursdienste

Geen verandering aan die eksterne ingenieursdienste word verlang nie en die Departement Siviele Ingenieursdienste het geen vereistes vir die opgradering van dienste gestel nie.

Impak op veiligheid, gesondheid en welstand van die omliggende gemeenskap en op die lewenskwaliteit van die inwoners in die onmiddellike omgewing

Volgens inligting van die Departement van Gesondheid en die Wêreldgesondheidsorganisasie wat die aansoeker verskaf het, is die tipe – en vlakke van uitstraling binne nasionaal aanvaarde standaarde en is daar nie oortuigende wetenskaplike bewys dat dit 'n negatiewe effek op gesondheid sal hê nie. Die persepsie bestaan egter by die beswaarmakers, wat op sigself 'n negatiewe invloed op hul welstand en kwaliteit van lewe in die betrokke gebied kan hê indien die VTBS opgerig word.

Buiten vir die vermeende impak op gesondheid, kan die visuele- en geraas-impakte van die VBTS ook 'n wesenlike invloed op die lewenskwaliteit van die omliggende inwoners hê. Die gewysigde voorstel – om die mas tot 25m te verlaag en as boom te kamoefleer – sal nie werklik die visuele impak daarvan versag nie, aangesien die "boom" uit pas met die omgewing sal wees en die natuurlik in die landskap sal vertoon nie, soos ook illustreer word deur die aansoeker se voorstelling in Annexure A van sy reaksie op die besware.

Verkeersimpak, parkering, toegang en ander vervoerverwante oorwegings

Daar word geen onaanvaarbare negatiewe verkeersimpak verwag nie.

Behoeftes

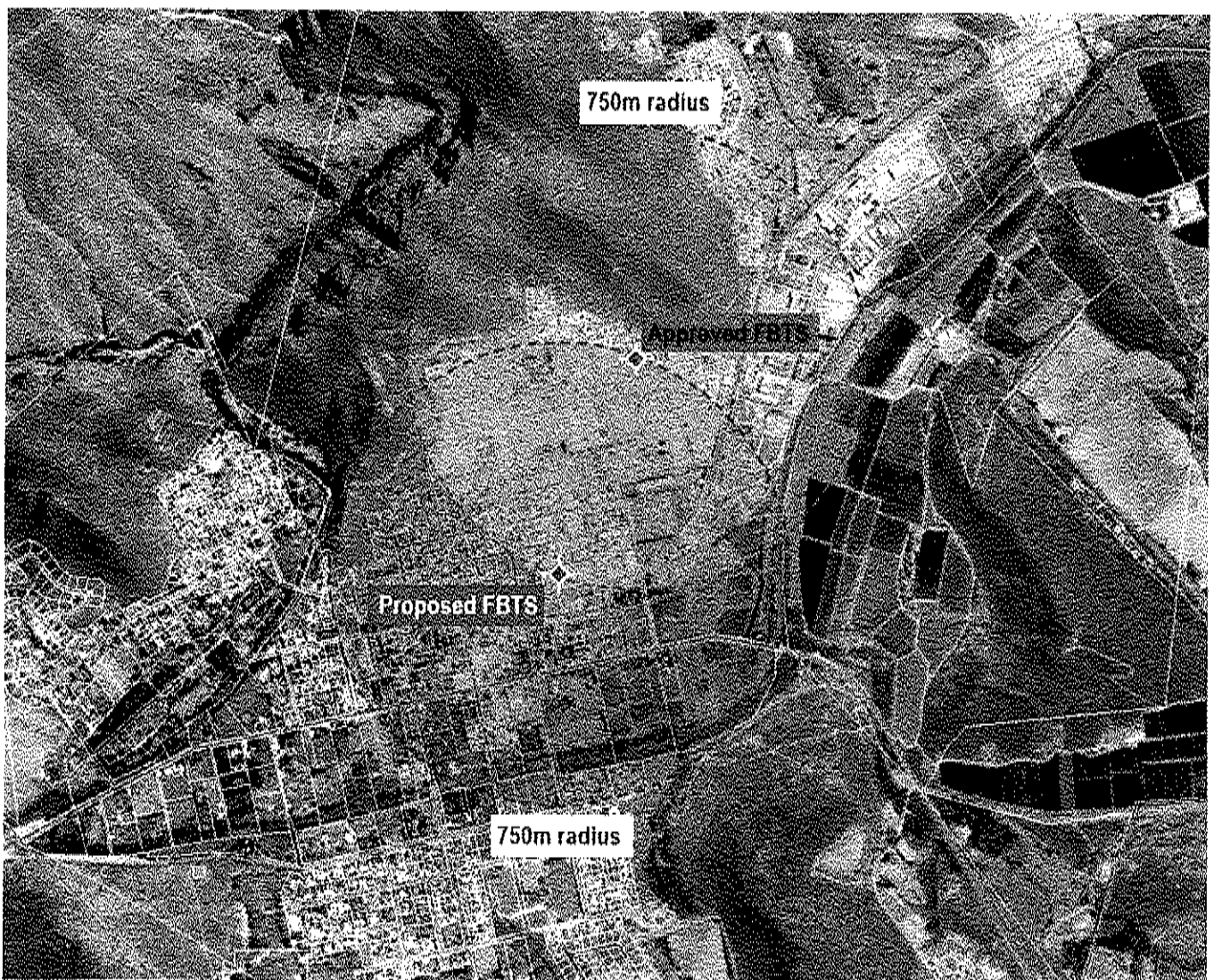
Die aansoeker se uitgangspunt is dat daar 'n behoefte bestaan vir verbeterde netwerkdekking in die betrokke area en dat die aansoekperseel die beste opsie is om daardie behoefte te bevredig.

Die aansoeker se motivering van die behoefte in die area is generies van aard en is ooglopend nie gerig op die spesifieke situasie en ligging nie. Daar word byvoorbeeld verwys na nuwe residensiële ontwikkelings wat druk op die bestaande netwerk plaas, maar daar was geen nuwe residensiële ontwikkelings in die betrokke area nie. Daar word ook verwys na 'n behoefte by pendelaars, wat sekerlik nie by 'n klein dorp ter sprake is nie. Ander teenstrydighede is die motivering dat daar geen bestaande VTBS in die omgewing is nie, maar dan word elders genoem dat daar slegs 'n paar VTBS in die omliggende omgewing is, as bewys dat daar 'n duidelike behoefte vir dekking in die area is. Die aansoeker het geen spesifieke data verskaf om die motivering te staaf nie, buiten netwerkkaarte vir 4G dekking van MTN, Vodacom en Cell C, wat wys dat slegs Vodacom 4G dekking vir die hele teikengebied verskaf. Die MTN 4G-dekkingskaart is egter foutief (sien Figuur 6 in die motiveringsverslag). Netwerk-dekkingskaarte van die onderskeie diensverskaffers wat ek self vanaf hulle webblaaie getrek het op 5 Julie 2021 wys dat die betrokke area van Montagu oor 3G en 4G / LTE dekking beskik (sien kaarte in Bylae 6). In die lig van dié inligting, kan die aansoeker se bewering dat die VBTS op die betrokke perseel nodig is agv gebrekkige dekking en om kontak met nooddienste te verseker, nie sondermeer aanvaar word nie.

Daar is baie faktore wat die optimale verspreiding van selfoontorings in stedelike gebiede beïnvloed en die afstand tussen maste bepaal, bv hoogte van die mas, aantal gebruikers, tipe strukture en plantegroei in die omgewing, tipe tegnologie wat gebruik word, data-behoeftes en tegniese besonderhede van die sender en antenna. Die aansoeker het slegs 'n generiese model verskaf, wat verduidelik dat die dekkingsarea (selle) krimp namate die aantal gebruikers toeneem, sodat nuwe stasies benodig word om die gapings wat so ontstaan, te vul. Die aansoeker het egter nie enige spesifieke gegewens of ander motivering verskaf om die gekose

ligging en afstand vanaf ander VTBS's te motiveer of te rasionaliseer nie. Daar word net genoem dat die ligging optimaal tussen beplande en bestaande persele geleë is, wat duidelik nie van toepassing op die spesifieke situasie in Montagu kan wees nie.

Volgens bronne wat nageslaan is, is 'n normale verspreiding 400-800m in digbeboede stedelike areas en 1.5 – 3km vir voorstedelike areas (https://en.wikipedia.org/wiki/Cell_site; www.rpcompaniesinc.com). Die stedelike area wat deur die voorgestelde VBTS gedek moet word, bestaan hoofsaaklik uit lae tot medium digtheid woongebiede, maar sluit ook sakegebied in. Die sakegebied het egter 'n lae digtheid (bv meesal enkelverdiepinggeboue met relatief lae perseeldekking en feitlik geen residensiële komponent), tipies van 'n plattelandse dorp. Op die spektrum van digbeboede stedelike areas tot voorstedelike areas, is die betrokke area soortgelyk aan 'n voorstedelike area. Daar kan dus aanvaar word dat die optimale afstand tussen stasies minstens in die omgewing van 1.5km sal wees, waarskynlik meer (maw 'n radius van 750m+ rondom elk). Die aansoeker maak geen melding van spesifieke bestaande VBTS's in die omgewing nie en het skynbaar nie die goedgekeurde VBTS op erf 3717 in berekening gebring nie. Laasgenoemde was ten tyde van die aansoek reeds as vergunningsgebruik goedgekeur en bouplanne vir die struktuur is onlangs deur die munisipaliteit goedgekeur. Die liggings van die goedgekeurde – en voorgestelde VBTS's, met 'n 750m radius om elkeen word op onderstaande lugfoto aangedui.



Die goedgekeurde VBTS op erf 3717 is slegs sowat 750m van die aansoekperseel. Dit sal 'n groot mate van oorvleueling teweegbring, terwyl daar ander dele van die dorp is wat buite die radius van die voorgestelde VBTS sal wees. Die voorgestelde ligging word dus nie as optimaal aanvaar nie.

Die aansoeker voer aan dat 'n nuwe VBTS die enigste opsie was, omdat alle opsies ten opsigte van gesamentlike gebruik (co-location) en vestiging van 'n dakgeplaaste basis-telekommunikasiestasie uitgeput was. Geen detail van die oorwegings in hierdie verband word egter verskaf nie. Die genoemde goedgekeurde VBTS op erf 3717 is klaarblyklik ook nie in ag geneem nie.

In die lig van bostaande word beoordeel dat die aansoeker nie voldoende bewyse gelewer het dat daar 'n werklike behoefte vir nog 'n VBTS in die betrokke area is nie, of dat die betrokke perseel die optimale ligging daarvoor is nie.

Oorweging van alternatiewe

Die aansoeker het nie aanvanklik aangedui watter alternatiewe liggings oorweeg is of hoe dit evalueer was nie, maar slegs aangedui dat daar wel alternatiewe oorweeg was en dat die gekose een die mees aanvaarbare opsie was ten opsigte van visuele impak, en gebaseer op die vereistes van die betrokkenes. Die aansoeker het wel in reaksie op die besware drie alternatiewe liggings op 'n plan aangedui, maar weereens geen rasionaal vir die keuse van alternatiewe liggings verskaf of aangedui waarom dit as minder geskik bevind was nie. Gegewe die verspreiding / oorvleueling wat op bostaande lugfoto illustreer word, kan aangevoer word dat alternatiewe liggings wat sal lei tot 'n wyer totale verspreidingsarea eerder ondersoek moes word. Weens die vorm van die beboude gebied, blyk dit ook haalbaar te wees om liggings buite die stedelike rand en weg van woongebiede te oorweeg. Die gevolgtrekking word dus gemaak dat die aansoeker nie voldoende alternatiewe ondersoek het nie en daar wel moontlik meer geskikte liggings vir die voorgestelde VBTS mag wees ten opsigte van visuele - en ander negatiewe impakte op omliggende inwoners.

PART I: ADDITIONAL PLANNING EVALUATION FOR REMOVAL OF RESTRICTIONS (REFER TO ROR GUIDELINE)

NVT

PART J: RECOMMENDATION

Dat die aansoek vir vergunningsgebruik op erf 1501, Montagu vir 'n Vrystaande Basis Telekommunikasiestasie (VBTS) met 35m enkelpaalmas, of alternatiewelik 'n 25m enkelpaalmas wat soos 'n boom gekamoeleer is, ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, afgekeur word, om die volgende redes:

1. 67 persone, waarvan die meerderheid elenaars/bewoners van nabygeleë residensiële eiendomme is, het beswaar aangeteken teen die voorstel, gebaseer op negatiewe visuele impak, negatiewe impak op karakter van die omgewing en die dorp as geheel, verwagte negatiewe invloed op eiendomsverkoopswaardes en 'n verwagte gesondheidsgevaar.
2. Die voorgestelde mas, hetsy die oorspronklike of gewysigde voorstel, sal alleenstaande wees en baie sigbaar vanaf 'n groot deel van die dorp, met 'n verwagte onaarvaarbare visuele impak op die karakter van die dorp in die algemeen en op die residensiële karakter van die betrokke straat. Die skaal van die voorgestelde mas is uit pas met alle geboue in die omgewing en sal die stedelike toneel op 'n negatiewe wyse oorheers. Die voorgestelde boomkamoelefling sal teen die voorgestelde skaal ook nie natuurlik vertoon nie en steeds visueel afbreuk doen.
3. Die aansoeker het nie voldoende bewys gelewer dat daar 'n behoefte vir die voorgestelde VBTS in die betrokke area bestaan nie of dat die aansoek-eiendom die mees geskikte perseel daarvoor is nie.
4. Die aansoeker het nie voldoende bewys gelewer dat alternatiewe ondersoek is, vir die tribunaal om sondermeer te kan bevind dat daar nie geleentheid vir medegebruik van ander VBTS's is nie of dat daar nie ander meer geskikte liggings vir 'n nuwe VBTS buite of weg van residensiële gebiede is nie.

That the application for a consent use on erf 1501, Montagu for a Free standing base – Telecommunication station (FBTS) with a 35m high monopole mast or alternatively a 25m high monopole mast with tree camouflaged, be refused in terms of Section 60 of the Langeberg Municipality Land Use Planning By-law, 2015, for the following reasons:

1. 67 persons, of which the majority are owners or tenants of the nearby properties objected to the proposal, based on negative visual impact, negative impact on the character on the immediate environment and the town as a whole, expected negative effect on property values and an expected health risk.
2. The proposed mast, albeit the original or the amended proposal, will be free standing and will be very visible from a significant portion of the town, with an expected unacceptable visual impact on the character of the town in general and the residential character of the particular street. The scale of the proposed mast is not in keeping with the buildings in the surrounding area and will dominate the townscape in a negative way. The proposed tree camouflage will not appear natural at the proposed scale and will still visually detract.
3. The applicant did not provide adequate proof that there is a need for the proposed FBTS in the particular area or that the applicant property is the best located for this purpose.
4. The applicant did not provide adequate proof that alternatives have been investigated, in order for the tribunal to find that there is no opportunity for co-location at other FBTSs or that there are no other, more suitable locations for a new FBTS outside or away from residential areas.

PART K: ANNEXURES

Bylae 1 - Planne

Bylae 2 - Motivering

Bylae 3 - Beswaar

Bylae 4 - Reaksie op beswaar

Bylae 5 - Relevant considerations

Bylae 6 - Netwerk dekkingskaarte

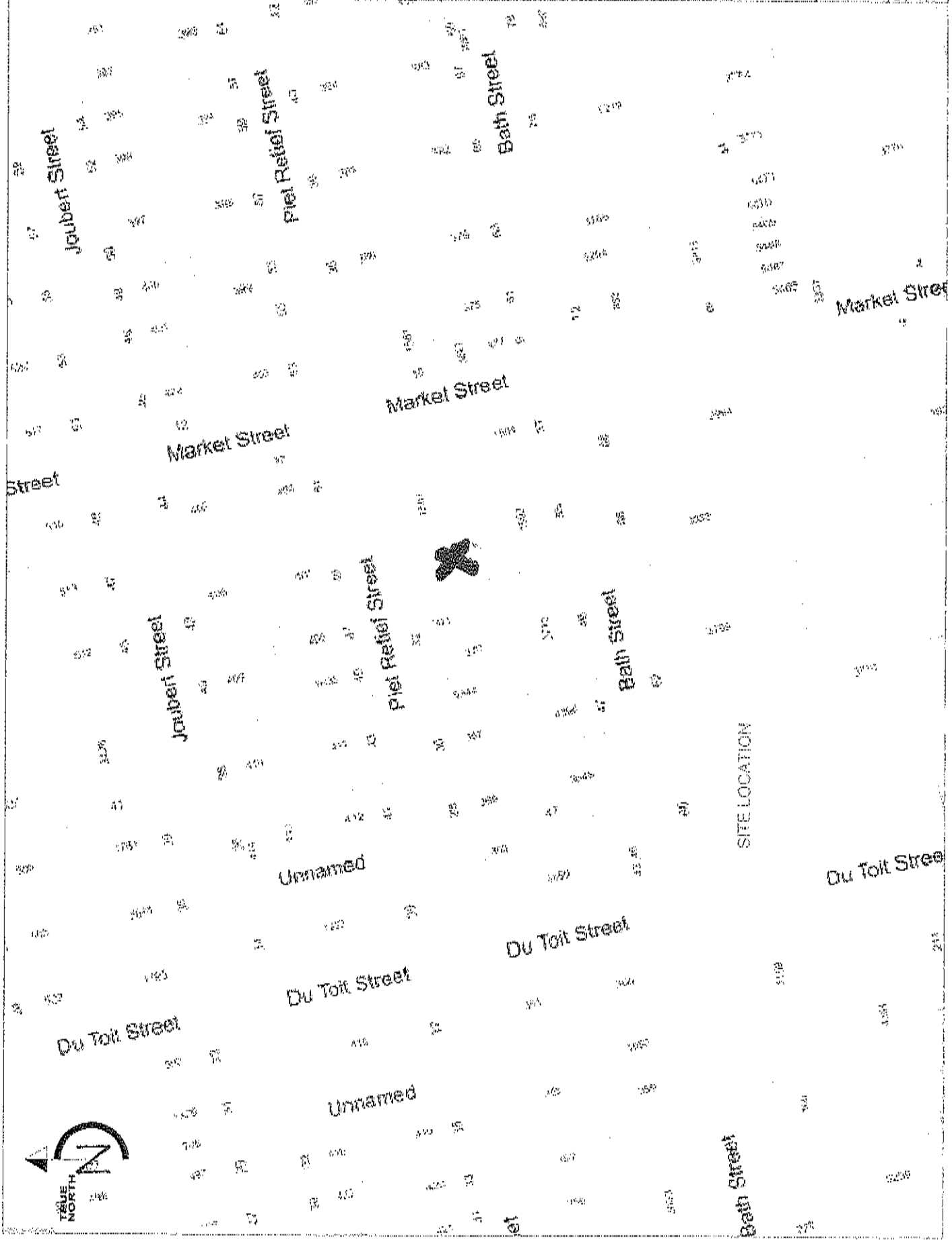
PART L: AUTHOR SIGNATURE:


 J L E R VAN ZYL
 ASSISTANT MANAGER: TOWN PLANNING
 REGISTERED PROFESSIONAL PLANNER – NO. A/1170/2000

8-7-2021
 DATE

BYLAE 1**Planne**

GYRO APPROVAL	
Name: <i>Gyro</i>	Date:
Signature:	
SITE NAME & NUMBER Montagu Exchange 05367-PI	
RESPONSIBILITIES	
Name	Contact Number
TN (NPI)	
Property	
Name	
Site ENG	
Survey	1071 971 1200
Consultant	
REV DATE	REMARK
A 11/02/2020	ISSUE
NOTES	
New Site Build "New Site Set-out" "35m Montagu Main"	
TITLE: New Site Build	HASIL/ty
SITE CO-ORDINATES: Lat: 33°78'57.27" S Long: 20°12'57.64" E	728m
PROPERTY DESCRIPTIONS: 61 1501 in Montagu	
ADDRESS: 15 Mont Street Bangula, Montagu	
143 BRD AVE BESIDE REVENUE PARK 555	
TEL: 07166 111 5017	
SCALE: NTS	
Cadastral Map	
NAME	SIGNATURE
DATE	DATE
07/02/2020	07/02/2020
SUPERVISOR: Corl	11/02/2020
DOCPW: s. aschhoff	
APPROVE	
DWG NO: RL14_05367-PI REV 4	2020 7





GYRO APPROVAL	
Name:	
Date:	
Signature:	
SITE NAME & NUMBER	
Montagu Exchange 06167-P1	

RESPONSIBILITIES	
IN (M/P)	Contact Number
Property	
Build	
Site ENG	
Survey	
Consult	
Curt	021 871 1630

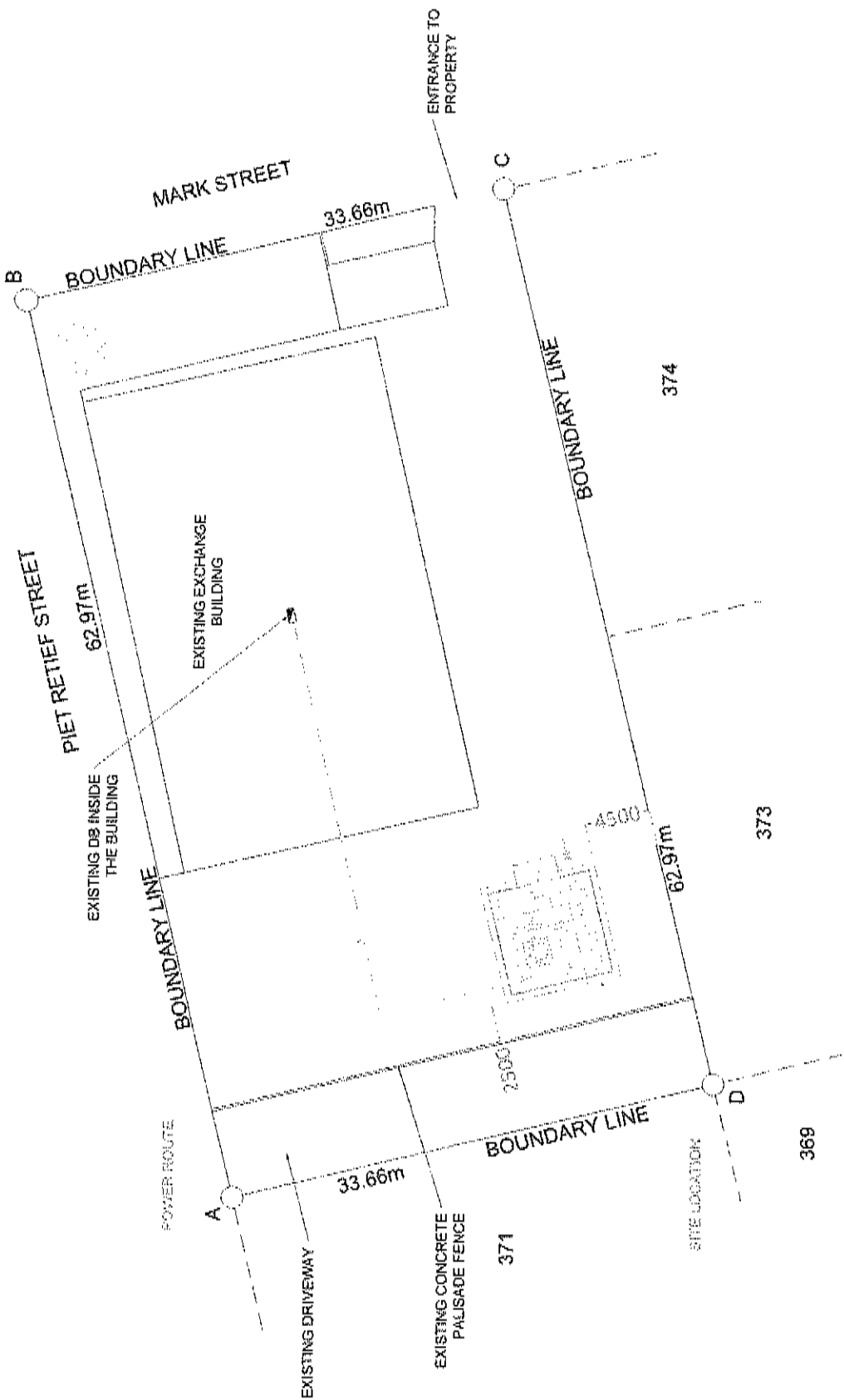
REV. DATE.	REMARK
A 13/02/2020	1st ISSUE

NOTES:

- *New Site Build
- *Ben 2 km Site Site
- *35m Montagu Mast

TITLE: New Site Build	
SITE CO-ORDINATES:	
UTM:	43 785717 E
LONG:	20 124744 E
PROPERTY DESCRIPTIONS:	
51 1501 In Montagu	
ADDRESSES:	
15 Milk Street	
Bergin, Montagu	
164 180 AVE	
SHEEL	
KEMPION PARK	
1619	
Tel: +27 (0) 311 1017	

TITLE: Aerial Photos	
SCALE: NTS	
NAME: SIGNATURE: DATE	
SURVEYOR: Curt	
DRAWN: B. Boudart	
APPROVE:	
DWG NO: B0 LA 06167-P1 REV A 3 OF 7	



GYRO APPROVAL	
Name:	
Date:	
Signature:	

SITE NAME & NUMBER	
Mankagu Exchange 03167-P1	

RESPONSIBILITIES	
Name	Contact Number
TX (M/P)	
Property	
Build	
Site ENG	
Survey	07/07/2020
Consultant	

REV	DATE	REMARK
A	11/02/2020	1st ISSUE

NOTES:

- *New Site Build
- *New Site Map
- *30m Monopole Mast

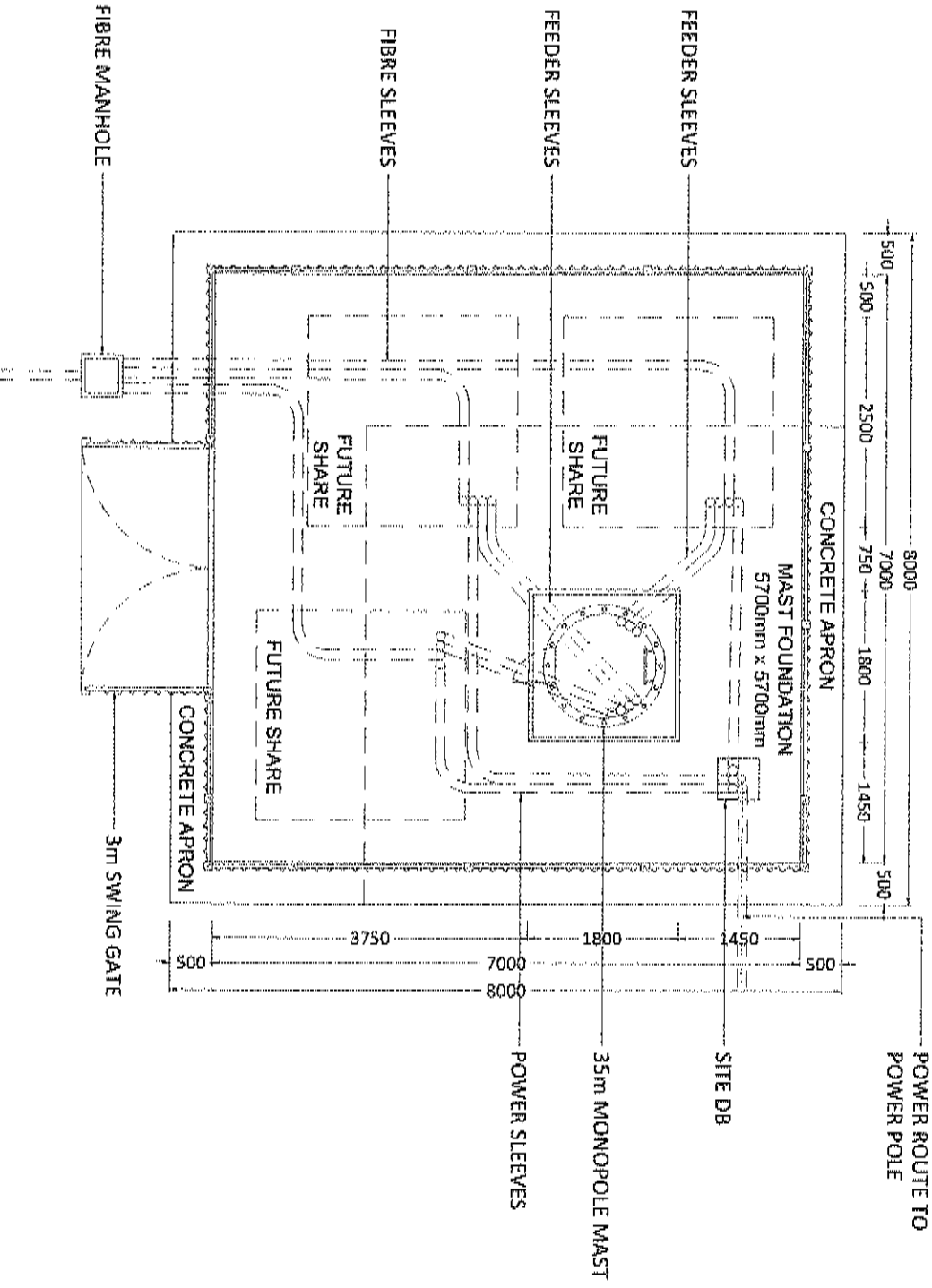
TITLE: New Site Build	
SITE CO-ORDINATES:	
Lat: 33°05'17" S	HAUS (m) 228m
Long: 20°32'44" E	
PROPERTY DESCRIPTIONS:	
511 150: K Mankagu	
ADDRESS:	
15 Mark Street	
Mankagu, Mankagu	
151 370 AVE	
RESIDENTIAL PARK	
1459	

SCALE: 1:400	
DATE: 07/02/2020	
DRAWN: E. Boshoff	
APPROVE:	
DWG No: 03167-P1_REV A	



BASIC LEGEND:

EXISTING	PROPOSED	EXISTING	POWER	TRANSMISSION	EARTH	GPS	FIBRE
GANTRY	GANTRY	BUILDING	ROUTING	RUN	ROUTING	RUN	RUN



GYRO APPROVAL

Name:
 Date:

Signature:
 SITE NAME & NUMBER:
 Mott MacDonald 05167-F1

RESPONSIBILITIES

Name	Contact Number
Project	
Build	
Site ENG	
Survey	071 871 1630
Consultant	

REV: DATE:	REMARK:
A 11/02/2020	1st ISSUE

NOTES:
 *New Site Build
 *5m x 5m Site Use
 *35m Monopole Mast

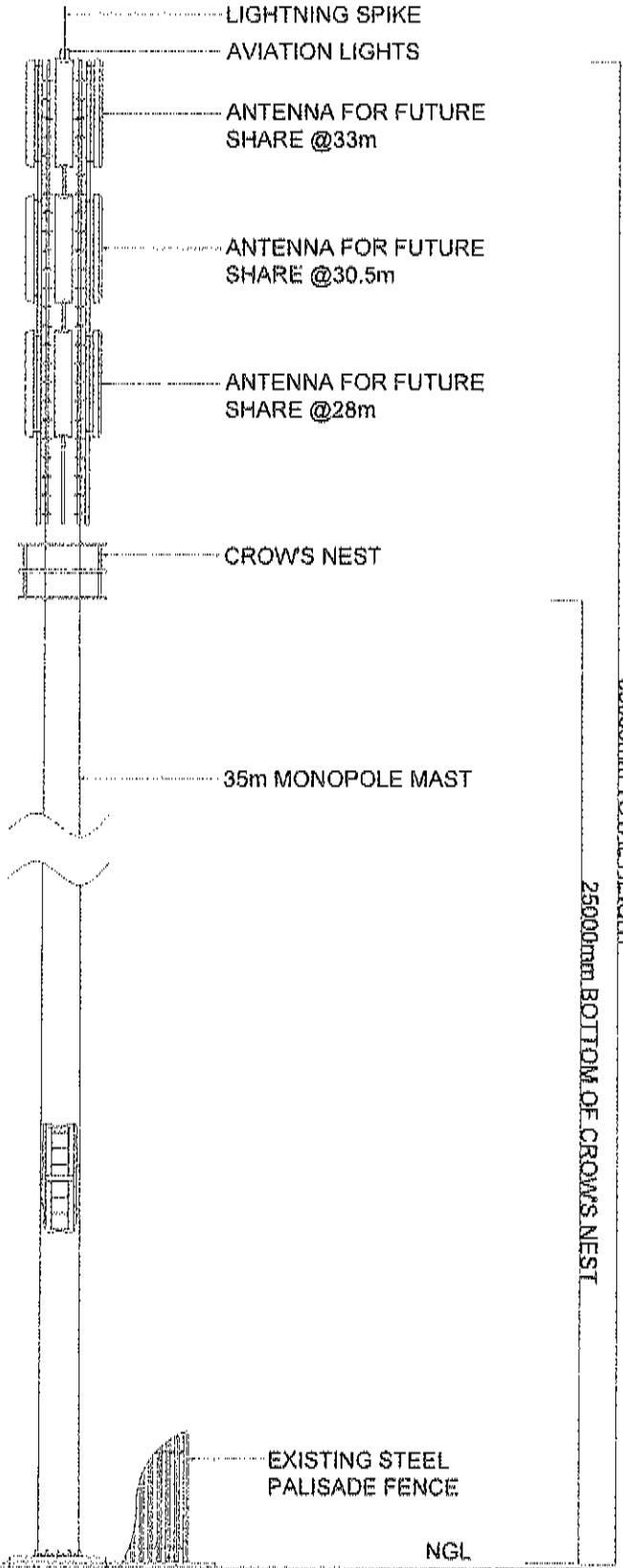
TITLE:	New Site Build
SITE CO-ORDINATES:	44481m
Lat: 33.783217° S	228m
Long: 20.124764° E	

PROPERTY DESCRIPTIONS:
 Ed 1801 to Montagu

ADDRESS:
 13 York Street
 Bishop's Cleeve, Montagu
 16 & 16A
 Bishop's Cleeve
 1619
 Tel: 07180 211037

SCALE: 1:75

DATE:	07/02/2020
DESIGN:	5. Bishop's Cleeve
APPROVE:	
DWG NO:	38, Ex. 05167-F1, REV A



35000mm TOTAL HEIGHT

25000mm BOTTOM OF CROWS NEST

MAST FOUNDATION
5700mm x 5700mm

		GYRO APPROVAL	
Home: <u>0910</u>		Home: _____	
Date: _____		Date: _____	
Signature: _____		Signature: _____	
SITE NAME & NUMBER Montagu Exchange 0516241		RESPONSIBILITIES	
Property	Name	Contact Number	
Build			
Site ENG			
Survey	Cut	071 871 5630	
Consent			
REV: DATE: REVISION			
A 11/02/2020 1st ISSUE			
NOTES: New Site Build New 35m site 35m Monopole Mast			
TITLE: New Site Build			
SITE CO-ORDINATES: Lat: 33.76571° S Long: 20.12674° E		HASLIM 228m	
PROPERTY DESIGNATIONS: B1: S01 in Montagu			
ADDRESS: 15 Montagu Street Beaufort, Montagu			
		154 JIB 446 BROOKEL MONTAGU PARK 1519 Tel: 071 860 111 1017	
FILE: Elevation View		SCALE: 1:100	
SUBMITTER: Cut	NAME: SIGNATURE: DATE:	DATE: 07/02/2020	
DRAWN: E. Bredhoff		13/02/2020	
APPROVE:			
DWG NO: 18.14.051.021.12V.A		0 OF 7	

Motivering

PROPOSED CONSENT USE FOR A TELECOMMUNICATION BASE STATION

ERF 1501, MONTAGU,
LANGEBERG



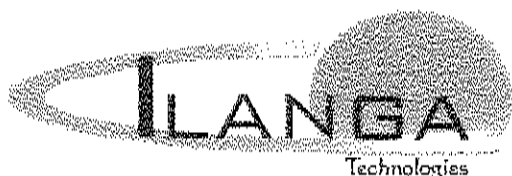
LANGEBERG
MUNISIPALITEIT MUNICIPALITY MASIPALA

Town Planners & Applicant:



Client:

Gyro



ILANGA TECHNOLOGIES (PTY) LTD

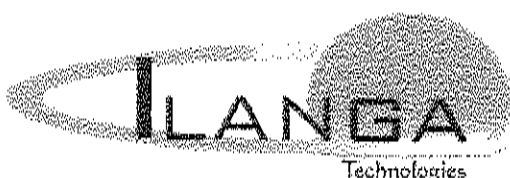
164, 3rd Avenue, Bredell, Kempton Park, Gauteng, South Africa

P.O. Box 14273, Bredell, 1623

E: info@ilangatech.com T: 0861 111 017

1 CONTENTS

2	MOTIVATION	3
2.1	HISTORICAL BACKGROUND	3
3	INTRODUCTION	4
3.1	THE APPLICATION	4
3.2	CLIENT	4
3.3	PROPERTY DESCRIPTION	4
4	REGISTERED DETAIL	4
4.1	TITLE DEED & CONVEYANCER'S INVESTIGATION	4
4.2	SURVEYOR GENERAL'S DIAGRAM	4
5	SITE & CONTEXTUAL ANALYSIS	5
5.1	LOCATION	5
5.2	LAND USE AND SURROUNDING PROPERTY	5
6	DEVELOPMENT PROPOSAL	6
6.1	APPLICATION SPECIFICATIONS	6
6.2	DEVELOPMENT CONCEPT	6
6.3	BUILDING LINE RELAXATION	8
6.4	TITLE DEED RESTRICTIONS	8
6.5	ACCESS	8
6.6	SECURITY	9
6.7	POWER	9
6.8	ENVIRONMENTAL REGULATIONS	9
7	POLICY AND LEGISLATION	10
7.1	LANGEBERG MUNICIPALITY INTERGRATED ZONING SCHEME BY-LAW	10
7.2	SPATIAL PLANNING AND LAND USE MANAGEMENT ACT, 2013	10
7.3	OTHER POLICIES AND LEGISLATION	11
8	MOTIVATION	11
8.1	NEED AND DESIRABILITY	11
8.2	SITE SELECTION METHODOLOGY	14
8.3	CHOICE OF SITE	14
8.4	CELLULAR INFRASTRUCTURE EXPLAINED:	15
8.5	HEALTH	16
8.6	VISUAL IMPACT	17
8.7	ALTERNATIVE SITES	17
8.8	CONCLUSION	17



ILANGA TECHNOLOGIES (PTY) LTD

164, 3rd Avenue, Bredell, Kempton Park, Gauteng, South Africa

P.O. Box 14273, Bredell, 1623

E: info@ilangatech.com T: 0861 111 017

2 MOTIVATION

2.1 HISTORICAL BACKGROUND

Over recent years cellular communication in South Africa evolved from merely a means of convenience to an essential business tool, means of communication and safety measure. Initial high tariff rates limited the accessibility of the products and its service. However, over time more reasonable consumer tariffs and packages have been introduced, making cellular communication more accessible to a much larger sector of the population.

Data usage on the networks are also becoming faster, more affordable and more accessible. User behavior patterns are continuously changing in reaction to cheap internet, new data intensive smart phones, data intensive applications and websites, and an increasing social media driven society. These factors resulted in the average consumer data usage doubling every year.

The current cellular infrastructure is not equipped to handle this demand which leads to a congested network with connection problems and dropped calls on the voice network and limited and unstable internet connections on the data network.

Cellular service provider is taking steps to improve their network by keeping abreast with the advances in communication technology and providing increased capacity in terms of coverage in the areas where there is an increased demand. We strive to make this technology available to the wider spectrum of the population.

Newer technology like LTE provide faster internet to more users which alleviate the pressure on the base station, but its range is very limited. A single old generation GSM voice based base stations could cover dozens of kilometers. The new LTE base stations have a maximum coverage range of 500m depending on the number of users.

The congestion of existing sites together with a decrease in its coverage range necessitates that the distance between base stations decrease resulting in the construction of new freestanding and rooftop cellular base stations.

It is calculated that cellular network operators in South Africa will build 2800 new base stations in the next 5 years.

The proposed site is located at a nominal point as identified by network planners. By utilizing sites located at the network's nominal point the number of future base stations are limited and an effective service network can be developed.

3 INTRODUCTION

3.1 THE APPLICATION

- **Consent Use in terms of** the Langeberg Land Use Planning Bylaw (P.N.34/2018) for the purpose of erecting a 35m monopole mast.

3.2 CLIENT

Gyro, on behalf of Telkom, appointed Ilangatech to submit this application on their behalf. The relevant powers of attorney and resolutions are attached.

3.3 PROPERTY DESCRIPTION

The property is owned, the owners being, Telkom, property is registered as Erf 1501, Montagu, Langeberg, under Title Deed T4384/1976.

The property measures ~~1800m²/hectares~~ in extent and is currently used for business purposes. The property consists of dwelling house and storage facilities.

4 REGISTERED DETAIL

4.1 TITLE DEED & CONVEYANCER'S INVESTIGATION

Table 1 reflects the current registered detail of Erf 1501, Montagu, Langeberg. Please see a copy of the title deed attached.

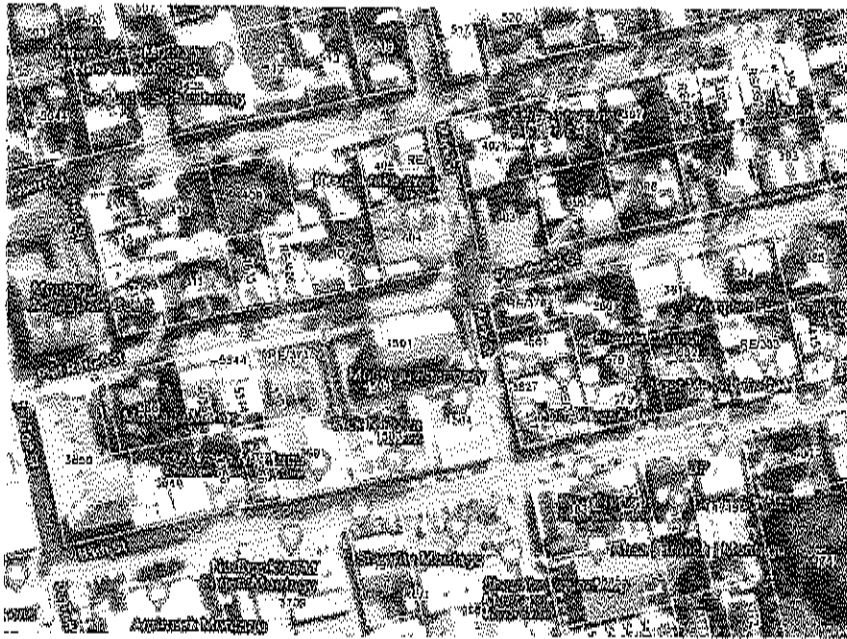
TABLE 1 – REGISTERED DETAILS			
REGISTERED DESCRIPTION	TITLE DEED NO.	REGISTERED OWNER	EXTENT
Erf 1501, Montagu, Langeberg	T4384/1976	TELKOM S A LTD	2120m ²

4.2 SURVEYOR GENERAL'S DIAGRAM

Copies of the relevant Surveyor General's diagrams are attached.

5 SITE & CONTEXTUAL ANALYSIS

5.1 LOCATION



Erf 1501, Montagu, Langeberg, is located in the Central Business District (CBD), of Montagu. (Please see figure 1. and attached locality plan)

Figure 1. Locality

5.2 LAND USE AND SURROUNDING PROPERTY

The property is currently zoned Business Zone 1 and there for a consent use application has to be submitted council. (Please see figure 2. and 3. below).

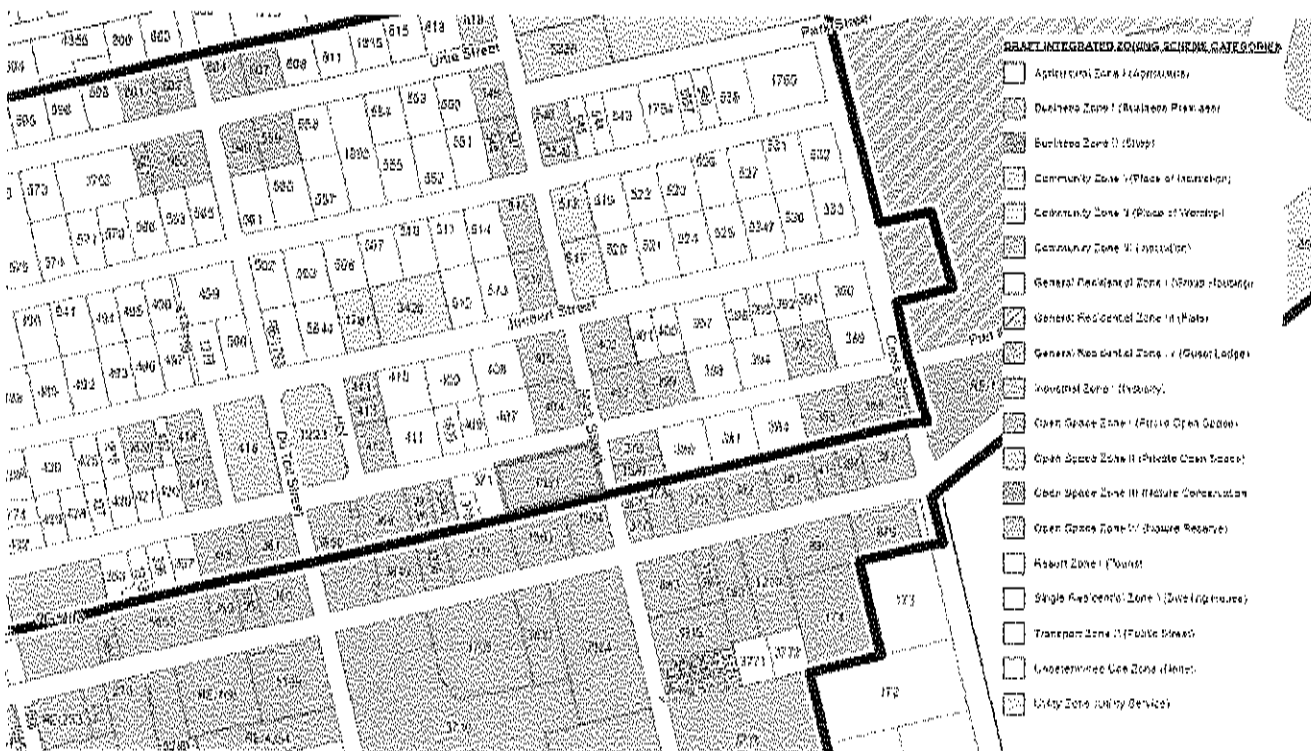


Figure 2. Extract from zoning map

Property surrounding Erf 1501, Montagu, is predominately used for business purposes as depicted in figure 2 above.

BUSINESS ZONES		
Business Zone I (BZI)		
<i>The objective of this zone is to provide for intensive business and mixed-use development with relatively few restrictions in order to promote urban vitality and economic growth. This can, however, also include low intensity commercial and mixed-use development.</i>	Primary use • Business premises	Consent uses • Adult entertainment • Adult services • Adult shop • Freestanding base telecommunication station • Gambling place • Helicopter landing pad • Motor repair garage • Open air motor vehicle display • Place of entertainment • Place of instruction • Place of worship • Renewable energy structure • Self-storage facility • Transport use • Warehouse

Figure 3. Extract from zoning scheme

6 DEVELOPMENT PROPOSAL

6.1 APPLICATION SPECIFICATIONS

The client, Gyro wishes to apply for consent use in order to erect a 35m monopole mast as recommended by Langeberg Municipality.

6.2 DEVELOPMENT CONCEPT

The application comprises the following proposed development parameters:

- Antenna for future share to be mounted inside @13m
- Cat ladder 35m monopole tower
- 2.4m high steel palisade fence with 500mm flat wrap on top

The total ground coverage of the proposed water tower is 64m². (Please see attached building plan and figure 4. below)