

Item 2 / 2021



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 HERSONERING, AFWYKING & KONSOLIDASIE VAN ERWE 1173 & 502,

VAN ZYLSTRAAT 42, ROBERTSON

Reference number	15/4/9/5	Application submission date	30-07-2020	Date report finalised	28-07-2021
------------------	----------	-----------------------------	------------	-----------------------	------------

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)	Erwe 1173 & 502, Robertson				
Physical address	Van Zylstraat 42		Town	Robertson	
Current zoning	Enkel Residensiële sone I	Extent (m ² /ha)	138m ² en 960m ²	Are there existing buildings on the property?	Y N
Applicable zoning scheme	Langeberg Geïntegreerde Soneringskema				
Current land use	Vakant			Title Deed number & date	T29553/2011
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 die konsolidasie van erwe 1173 & 502, hersonering daarvan vanaf Enkel residensiële sone I na Algemene Residensiële sone I en afwyking van boulyne.

PART D: BACKGROUND & SUMMARY OF APPLICANTS MOTIVATION

Die voorstel word uitgebeeld op die konsolidasie- en terreinplan aangeheg in Bylae 1, gemerk ROB502-LBM-TP.

Erf 1173 is 'n smal onbeboude strook grond (138m²) wat direk langs 'n munisipale dam lê. Aan die ander sy grens dit aan Erf 502 (960m²), waarop daar 'n woonhuis voor op die erf en 'n stoorgeboue agter op die erf is. Laasgenoemde word tans as stoorplek vir die eienaar se boumateriaal gebruik, maar sal verwyder word as die erf ontwikkel word.

Die voorstel is om die twee erwe te konsolideer en te hersoneer na Algemene residensiële sone I (Groepbehuising) om dan nog twee wooneenhede agter die bestaande woning op te rig. Die plan is om die wooneenhede aanvanklik te verhuur, maar met die moontlikheid om dit per deeltitel te vervreem of by wyse van onderverdeling.

Die bestaande enkelverdieping woonhuis se vloerarea is ongeveer 140m² en die voorgestelde nuwe twee dubbelverdieping-wooneenhede sal elk 'n dekking van sowat 68m² hê, m.a.w. 'n binne-vloeroppervlakte van sowat 120m² per eenheid. Die voorgestelde bruto digtheid is 27 eenhede per hektaar, teenoor die maksimum digtheid van 35 eenhede per hektaar wat die soneringskema vir groepbehuising voorskryf.

Die nuwe geboue voldoen aan die ontwikkelingsparameters vir groeppure, maar die bestaande woonhuis oorskry reeds die straatboulyn van 5m tot op 0m en die een syboulyn van 3m tot op 2m. Die aansoek sluit daarom ook die afwyking van die ontwikkelingsparameters ten opsigte van die betrokke boulyne in.

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

- Voldoen aan die ontwikkelingsparameters vir Groepbehuising
- Die woonhuis sal in die proses opgeknip word om aan te pas by die goed versorgde tradisionele Kaapse dorpsuise wat in die omgewing voorkom en dus sal die straataansigte verbeter, met positiewe impak op die omgewing.
- Die karakter van die omgewing sal nie verander deur die ontwikkeling nie, want die bestaande en voorgestelde geboue sal so verbeter en gebou word om daarby aan te pas.
- Ekonomiese voordele van ontwikkeling vir die dorp.
- Dienste is beskikbaar.

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)

Daar is een beswaar teen die aansoek ontvang, van die eienaar van erf 496, skuins agter die aansoekperseel (aangeheg in Bylae 3). Die beswaar is gegrond op die volgende:

- Verslappings van boulyne sal privaatheid van aangrensende bure benadeel.
- Goedkeuring van groepbehuisingskema kan presedent skep vir soortgelyke ontwikkeling van groot erwe in die omgewing, wat die stil atmosfeer van die woonbuurt kan skaad, met gepaardgaande afname van eiendomswaardes.
- Karakter van omgewing sal benadeel word deur dupeks-eenhede, wat die enigste van hul soort in die omgewing sal wees en sal uitstaan bo die ander woonhuise.
- Die getal persone (inwoners en gaste) op die perseel sal drasties verhoog, met gevolglike onaanvaarbare geraasvlakke.
- Daar is reeds druk op munisipale dienste in die omgewing, wat vererger sal word deur die ontwikkeling van twee ekstra eenhede.

Die aansoeker se reaksie op die beswaar (aangeheg in Bylae 4) behels die volgende:

- Boulynoorskrydings het net betrekking op bestaande woonhuis. Geen nuwe oorskrydings nie.
- Aansoeker se doel is ook om die stilte en karakter van die buurt te bewaar en wil 'n netjiese ontwikkeling daarstel, wat die opknapping van die bestaande situasie insluit.
- Hoër digtheid ontwikkeling is in lyn met Wes-Kaapse Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, wat stedelike verdigting voorstaan.

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

Siviele Ingenieursdienste

Die grootmaatsdienste vir water en riool is voldoende. Die water en rioolaansluitings sal vir die ontwikkelaar se rekening wees maar planne vir die dienste installasie moet ingedien word vir goedkeuring alvorens die dienste geïnstalleer mag word. Die ontwikkelaar sal ook verantwoordelik wees vir die bydrae tot grootmaatsdienste ontwikkeling, soos per goedgekeurde begroting, vir elke residensiële erf wat geskep word.

Boubeheer

Indien daar enige strukturele veranderinge, interne sowel as eksterne gedoen word aan enige bestaande geboue of indien daar nuwe geboue aangebring sou word of geboue gesloop word, moet daar formeel by hierdie Raad se Bouafdeling aansoek gedoen word vir goedkeuring.

Elektriese Ingenieursdienste

1. Nasionale en plaaslike wetgewing bepaal dat elke geregistreerde erf slegs een elektriese aansluiting mag ontvang.
2. In die geval is daar reeds 1 x 60 Ampere enkelfase 6 KVA aansluiting.
3. Die enigste manier om die addisionele 12 KVA kapasiteit te verkry, is om die bestaande 6 KVA enkelfase aansluiting op te gradeer na n 3 fase 6 KVA (6 KVA per fase) aansluiting, en die verdeling intern te doen.
4. Tans het Langeberg kapasiteitsprobleme, en hangende die verkryging van addisionele kapasiteit vanaf Eskom, kan ons tans nie punt 3 uitvoer nie.

Wyksraadslid

Geen beswaar. Regulasies moet nagekom word. Sloot wat langs die dam loop moet inaggeneem word met ontwikkeling. Hy moet bereikbaar wees om skoon gemaak te word.

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.

Dit word bevestig dat die tersaaklike oorwegings in ag geneem is in hierdie evaluasie en dat die voorstel:

- in lyn is met die ontwikkelingsbeginsels van SPLUMA and LUPA;
- voldoen aan norme en standaarde, toepaslike nasionale en provinsiale regeringsbeleide, provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk (PSDF) en die munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk (SDF) soos verduidelik in meer detail hieronder;
- nie bestaande regte en verpligtinge negatief sal beïnvloed nie;
- nie sal afbreuk doen aan die grondwetlike transformasievereistes nie;
- akkomodeer kan word binne die bestaande ingenieursdienste, maatskaplike infrastruktuur en oopruimtes; mits die ontwikkelaar die vereiste ontwikkelingsheffings betaal en nadat die munisipaliteit addisionele elektrisiteitskapasiteit vanaf Eskom bekom het;
- nie enige ondersoekte ingevolge ander wetgewing vereis of behels nie;
- in lyn sal wees met die toepaslike bepalings van die soneringskema, met die uitsondering van die oorskryding van boulyne ten opsigte van die bestaande gebou op die perseel;
- nie die omgewing in so 'n mate sal beïnvloed dat dit goedkeuring ingevolge omgewingswetgewing vereis nie;
- wenslik is, soos meer volledig motiveer word hieronder:

WENSLIKHEID

Versoenbaarheid met ruimtelike planne

Die Wes- Kaapse Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (PSDF), 2014 bevorder stedelike verdigting (invulling, verhoging van intensiteit en herontwikkeling) as 'n teenvoeter vir stedelike randsprei (urban sprawl) en gepaardgaande indringing van ontwikkeling in landbou areas, mooi landskappe en biodiversiteitsvoorkeurgebiede. Die voorstel behels 'n verhoging van intensiteit van gebruik en herontwikkeling van die perseel en voldoen dus aan die beginsels van die PSDF.

Die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2015 bevorder ook "kompaksie", eerder as "uitbreiding" van stedelike nedersettings (Afd 5.4.1.4) en staan invulling en verdigting voor as 'n belangrike meganisme om dorpe in die gebied te herstruktureer (in Afdeling. 5.4.1.5). Die voorstel sal bydra hiertoe.

Ekonomiese impak

Die voorgestelde ontwikkeling sal na verwagting 'n positiewe ekonomiese impak op die dorp in die algemeen hê, aanvanklik deur verskaffing van werk in die konstruksiefase en oor die langtermyn deur die vestiging van ekonomies aktiewe inwoners in die dorp.

Sosiale impak

Die ontwikkeling teen 'n hoër digtheid behoort meer koste-effektief te wees as konvensionele enkelresidensiële erwe en sal dus geleentheid en opsies vir huisvesting in die dorp verbreed en potensieel meer bekostigbaar maak. .

Skaal van kapitale investering

Die voorgestelde ontwikkeling van twee ekstra wooneenhede en opknapping van die bestaande woonhuis verteenwoordig 'n aansienlike kapitale investering in die dorp.

Versoenbaarheid met omliggende gebruike en karakter van omgewing

Die voorgestelde ontwikkeling word beskou as versoenbaar met die omliggende gebruike. Die gebruik bly residensiële, maar teen 'n effens hoër digtheid as die huidige regte. Daar is reeds een woonhuis met vloeroppervlakte van ongeveer 140m² op die perseel. Ingevolge die soneringskema mag daar 'n tweede woning met vloeroppervlakte van tot 60m² opgerig word as inherente reg en kan 'n tweede woning van tot 150m² met spesiale vergunning opgerig word. Die aansoeker sou dus kon aansoek doen op die bestaande woning as tweede woning aan te wend en dan 'n nuwe hoofwoning van enige grootte oprig tot 'n maksimum totale dekking van 65%. Die voorgestelde twee ekstra wooneenhede is elk sowat 110m² 9soos afgelei van die terreinplan by die aansoek), wat saam gelyk is aan die grootte van 'n gemiddelde drieslaapkamerhuis in die omgewing. Die fisiese impak van die ontwikkeling sal dus soortgelyk wees aan die potensiële impak as die bestaande regte ten volle uitgeoefen word.

Die voorgestelde netto digtheid van 27.3 wooneenhede per hektaar is hoër as die digtheid in die onmiddellike omgewing, naamlik sowat 12.2 erwe per hektaar (gemeet oor omliggende 8.8 hektaar, met 108 erwe). Die digtheid in terme van getal wooneenhede per hektaar is waarskynlik heelwat hoër. As byvoorbeeld aanvaar word dat 25% van die 108 erwe 'n tweede woning het, kan die netto digtheid sowat 15.2 wooneenhede per hektaar wees. Die voorgestelde digtheid van die 3 eenhede is dus waarskynlik minder as 2 maal die digtheid van die omgewing,

Die feit dat die perseel aan die munisipale dam grens, dra by om die impak van die ontwikkeling op die digtheidskarakter van die area te verminder. Dit dien ook as motivering teen die skepping van 'n presedent vir soortgelyke ontwikkeling op enige erf van dieselfde grootte.

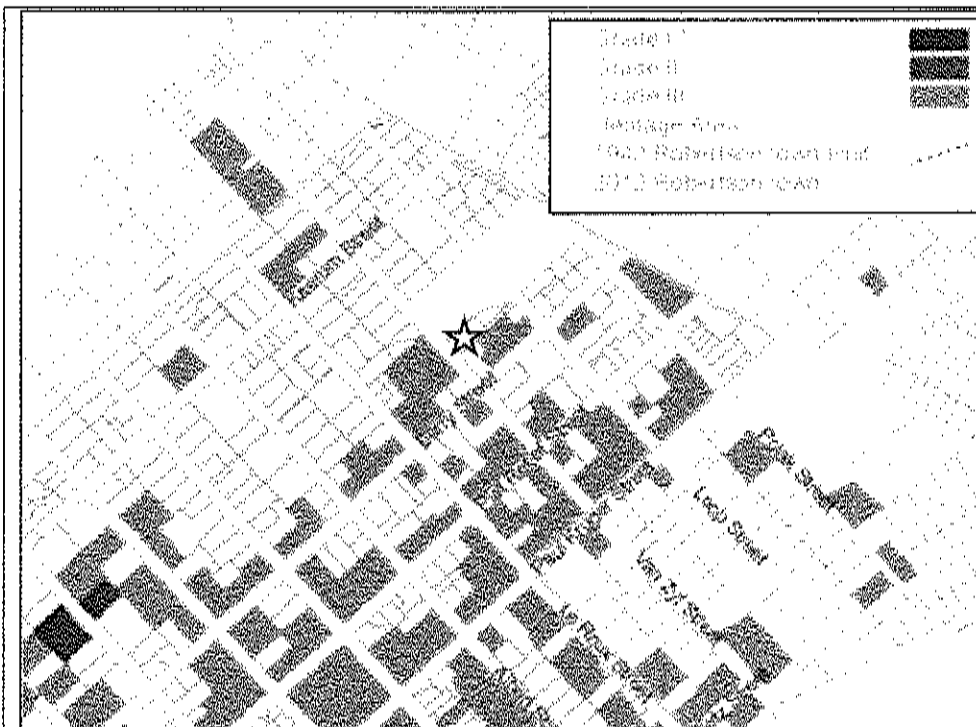
Daar sal ook slegs een oprit wees en geen sigbare verandering van die straataansig nie. Die nuwe dubbelverdieping eenhede sal wel moontlik agter die bestaande huis uitsteek of sigbaar wees vanaf aangrensende eiendomme, maar daar moet in gedagte gehou word dat die bestaande ontwikkelingsregte van die perseel in elk geval 'n dubbelverdiepingwoning met maksimum nokhoogte van 8.5m toelaat.

Impak op eksterne ingenieursdienste

Volgens die kommentaar van die Departement Elektriese Ingenieursdienste kan die verhoogte elektriese aanvraag nie op hierdie stadium binne die munisipaliteit se bestaande kapasiteit akkomodeer word nie. Dit is 'n tydelike situasie wat in die toekoms wel reggestel kan word met addisionele kapasiteit wat vanaf Eskom of uit ander bronne verkry kan word. Die oprigting van twee verdere wooneenhede (groephuise) op die perseel sal dus onderhewig moet wees aan die voorsiening van voldoende elektrisiteit om dit te akkomodeer. Daar word voorgestel dat 'n voorwaarde in dié verband opgelê word.

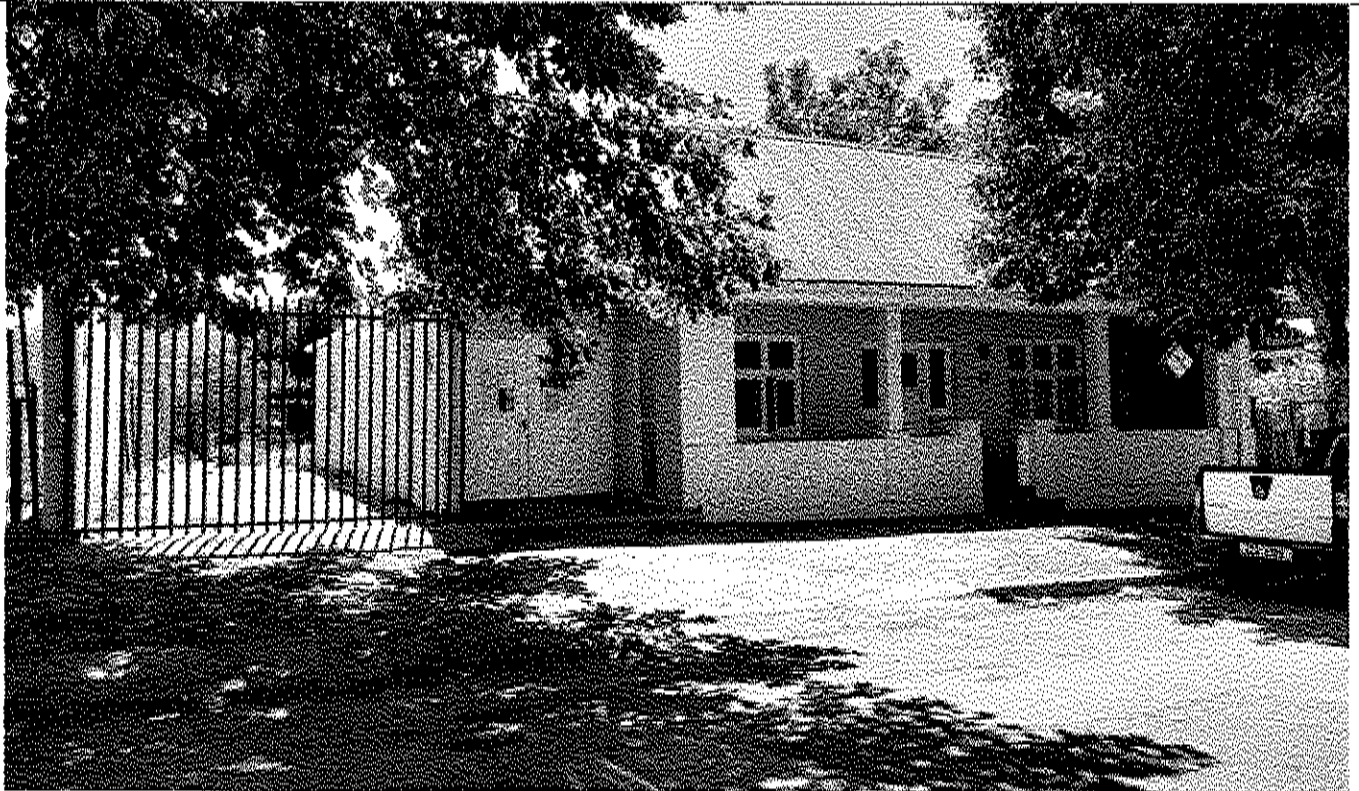
Impak op erfenis

Die eiendom val binne die Erfenisgebied wat in die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2015 voorgestel word (sien uittreksel hieronder). Die betrokke eiendomme word egter nie voorgestel vir enige erfenisgradering nie. Daar word geen impak op erfenishulpbronne voorsien nie.



Verkeersimpak, parkering, toegang en ander vervoerverwante oorwegings

Die bestaande enkel-inrit na die perseel sal net so gebruik word (sien foto hieronder). Daar is voldoende toegang na die perseel, asook voorsiening vir parkering op die perseel. Die ontwikkeling sal slegs baie 'n geringe toename in verkeer genereer, naamlik van potensieel een ekstra wooneenheid. Die impak daarvan word as aanvaarbaar beskou.



Impak op die lewenskwaliteit van die inwoners in die onmiddellike omgewing

Impak op privaatheid

Die ontwikkeling behoort nie 'n onaanvaarbare impak te maak op die privaatheid van omliggende inwoners te veroorsaak nie.

Die nuwe geboue sal die 3m boulyne handhaaf wat van toepassing is op die perimeter van 'n groepphuisperseel. Die geboue sal dus verder van die gemeenskaplike grense met bure opgerig word as wat tans vir die woonhuis voorgeskryf word (2m agter en 1.5m aan sygrens). Die hoogte en dekking sal ook steeds voldoen aan die huidige regte vir 'n woonhuis. Die beswaarmaker voer aan dat daar potensieel meer mense op die perseel sal wees (inwoners en besoekers) as wat tans die geval is. Soos hierbo verduidelik, kan daar onder die huidige regte nog 'n woonhuis/tweede woning op die perseel opgerig word, met 'n potensieel vloeroppervlakte soortgelyk aan die voorgestelde geboue in hierdie aansoek.

Die voorstel verteenwoordig dus nie so 'n toename in aantal mense op die perseel dat dit 'n wesenlik groter impak op die privaatheid van bure sal hê nie.

Die beswaarmaker se erf is skuins agter die aansoekperseel geleë. Die twee erwe het nie 'n gemeenskaplike grens nie en deel slegs die een hoekpunt, wat die waarskynlikheid van 'n negatiewe impak op privaatheid verder verminder.

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

NVT

PART J: RECOMMENDATION

Dat die konsolidasie van erwe 1173 en 502, Robertson en die hersonering daarvan vanaf Enkel residensiële sone I na Algemene Residensiële sone I, met afwyking van die ontwikkelingsparameters vir Groephuise ten opsigte van die bestaande gebou, ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

Grondgebruikbeperkings en boubeheer

1. Die ontwikkeling moet geskied in ooreenstemming met die terreinplan gemerk ROB502&1173-LBM-TP, ingesluit die dekking van geboue soos voorgestel. Die vloeroppervlakte van elk van die twee nuwe eenhede mag nie 60m² per verdieping oorskry nie.
2. Die hersonering mag nie uitgevoer word voordat die konsolidasie van die twee erwe geregistreer is nie.
3. Die afwyking van die grondgebruikparameters ten opsigte van boulyne geld net vir die bestaande woning en nie vir enige uitbreidings daaraan of vir nuwe geboue nie.
4. Voordat daar met enige bouwerke op die terrein begin mag word, moet bouplanne, wat aan die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde (Wet Nr 103 van 1977) voldoen, by die Langeberg Munisipaliteit ingedien en goedgekeur word.

Voorsiening van ingenieursdienste

5. Daar sal slegs een munisipale water- en rioolaansluiting vir die erf wees en die aansoeker/ontwikkelaar is verantwoordelik vir die interne verspreiding van dienste na die individuele wooneenhede.
6. Die aansoeker moet planne en ontwerpdetail vir die voorgestelde dienste-installasie indien by die Bestuurder Siviele Ingenieursdienste vir goedkeuring voordat enige dienste installeer mag word.
7. Die ontwikkelaar is verantwoordelik vir die ontwikkelingsheffing ten opsigte van 'n bydrae tot grootmaatsdienste, soos per goedgekeurde begroting, vir een addisionele wooneenhede wat met die hersonering toegelaat word. Hierdie heffing moet betaal word voordat die derde eenheid op die perseel opgerig mag word en voordat bouplanne vir so 'n derede eenheid oorweeg sal word.
8. Daar mag slegs een munisipale elektriese aansluiting vir die gekonsolideerde erf wees.
9. Die aansoeker/ontwikkelaar is verantwoordelik vir die koste om die bestaande 6 KVA enkelfase elektriese aansluiting op te gradeer na 'n 3 fase 6 KVA (6 KVA per fase) aansluiting en die verdeling na die drie eenhede intern te doen. In die lig van die Langeberg Munisipaliteit se huidige gebrek aan kapasiteit, kan die opgradering nie voorsien word voordat addisionele kapasiteit vanaf Eskom verkry is nie en mag daar nie meer wooneenhede op die erf opgerig word as waarvoor die huidige aansluiting voorsiening maak nie. Bouplanne vir die tweede en derde eenhede sal slegs oorweeg word nadat die Bestuurder Elektriese Ingenieursdienste bevestig het dat daar voldoende elektrisiteit vir die betrokke wooneenheid is.
10. Wanneer die elektriese aansluiting opgradeer word, is 'n heffing ten opsigte van grootmaat elektriese dienste betaalbaar deur die aansoeker/ontwikkelaar, teen die begrote tarief ten tyde van betaling.

11. Die straatadresse van die gekonsolideerde erf sal wees: Van Zylstraat 42, Robertson. Die individuele wooneenhede sal dan by dié adres as Eenheid 1 tot Eenheid 3 genommmer word.

Administratiewe reëlins en statutêre vereistes

12. Ter uitvoering van Artikel 31(2)(c) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning 2015, moet die aansoeker die konsep LG diagram vir endossering as goedgekeurde konsolidasieplan by die Langeberg Munisipaliteit Stadsbeplanningsafdeling indien.
13. Ingevolge Artikel 32(1) van die Langeberg Munisipale verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 verval die konsolidasie indien dit nie binne 5 jaar na die datum van goedkeuring in die Aktekantoor registreer is nie.

PART K: ANNEXURES

Bylae 1 - Planne

Bylae 2 - Motivering

Bylae 3 - Beswaar

Bylae 4 – Reaksie op beswaar

Bylae 5 – Opsomming van tersaaklike oorwegings ("Relevant Considerations")

PART L: AUTHOR SIGNATURE

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

.....
DATE

BYLAE 1

Planne

LIGGINGPLAN

VAN

ERF 1173 en 502
ROBERTSON

LANGEBERG MUN.
DISTR. : ROBERTSON

NOTES / NOTAS

1.

SCALE / SKAAL 1 : 2500

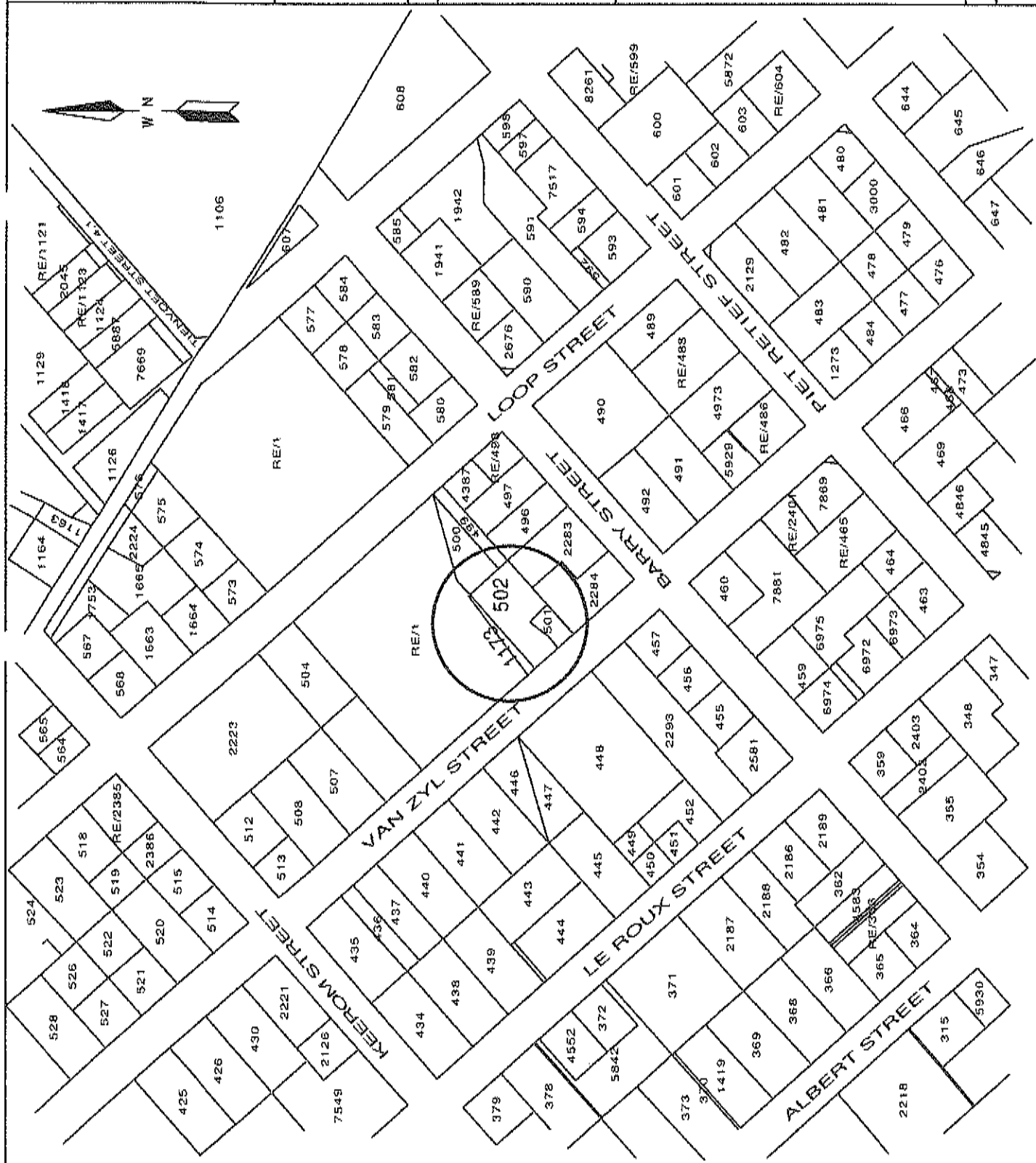
ARNOLD THERON

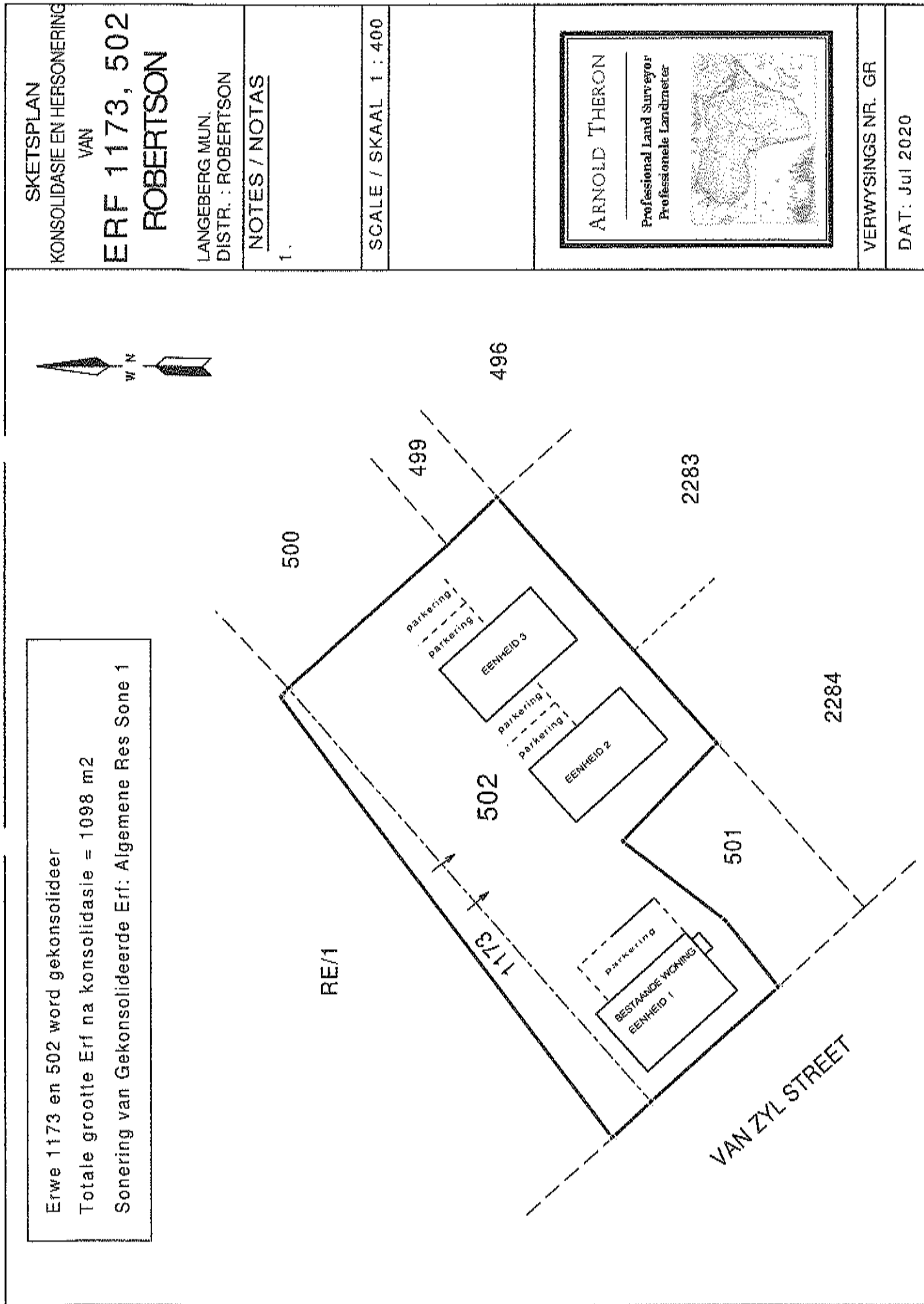
Professional Land Surveyor
Professionele Landmeter



VERWYSINGS NR. GR

DATE/DATUM: JUL 2020





BYLAE 2

Motivering

MOTIVERING

IS

MOTIVERINGSVERSLAG: HERSONERING VAN ERWE 502 EN 1173 ROBERTSON

1. Inleiding

Aansoek word hiermee gedoen namens Mnr Gher Rabie vir die volgende:

Konsolidasie en hersonering van Erwe 502 en 1173 Robertson ingevolge Artikel 15 van die Langeberg Grondgebruiksverordening 2015 vanaf Enkel Residensieel Sone 1 na Algemene Residensieel Sone 1.

2. Eiendomsbeskrywing, grootte en eienaarskap

Transportake Nommer	T29353/2011
Eienaar	Gher Rabie
Eiendomsgrootte	138m2 + 960m2
Titelakte Beperkings	Geen
Sonering	Enkel Residensieel Sone 1
Huidige grondgebruik	Stoorplek vir boubedrywigheide

3. Eienskappe van die eiendom

3.1 Ligging (Sien liggingsplan)

Die eiendom is geleë suid van die Munisipale dam in Van Zylstraat, Robertson sentraal. Dit is geleë in 'n residensieel area.

3.2 Topografie en verbeterings op die erf

Die eiendom bestaan uit 'n ou woonhuis aan die straat en 'n stoorgebou na agter wat deur Mnr Rabie gebruik word as stoorplek. Die huis op die erf sal opgeknip word en sal dien as een wooneenheid.

4. Voorstel

Die voorstel is vir die konsolidasie van die 2 erwe en hersonering daarvan vanaf Enkel Residensieel Sone 1 na Algemene Residensieel Sone 1. Terselfertyd word daar 'n afwyking versoek vir die boulyne aangesien die straatboulyn van die bestaande woonhuis 0m is en die kantboulyn van die bestaande woning 2m aan die suidooste kant.

Motivering

4.1 Langeberg Geïntegreerde Soneringskema

Volgens die soneringskema is 'n Algemene Residensiële Sone 1 erf se primêre gebruik die van Groepsbehuising. Die ligging van die erf in 'n residensiële gebied met oopruimtes in die omgewing en die beplande uitleg en harmonieuse argitektoniese styl van die eenhede pas in by die definisie van 'n Groepsbehuisingkema en die sonering van Algemene Residensiële Sone 1. Die eienaar wil nie onmiddellik die erf kadastraal verdeel nie maar dit kan in die toekoms 'n opsie word deur deeltitel of onderverdeling.

Die ontwikkelingsparameters vir 'n groepsbehuisingkema sluit in 35 eenhede per hektaar wat 3.8 eenhede vir hierdie grootte erf beteken. Parkerings op die erf word beplan teen 2 parkerings per eenheid en 2 ekstra parkerings vir gaste wat voldoen aan skema vereistes. Daar is genoeg oopruimte om die minimum 50m² per eenheid te behaal.

4.2 Impak op naburige eiendomme

In die omgewing bestaan daar goed versorgde tradisionele Kaapse dorpshuise (Cape vernacular). Die bestaande woonhuis aan VanZylstraat gaan opgeknip word en soortgelyke nuwe wooneenhede word opgerig op die erf. Die aansigte vanaf die straat gaan dus verbeter en sal 'n positiewe impak op die omgewing hê.

4.3 Impak op die karakter van die area

Die landelike karakter van die dorp en die stil strate van hierdie buurte word beskou as een van die positiewe eienskappe van die dorp. Hierdie aansoek beplan om voort te bou daarop en wil nie die omgewing se karakter verander nie. Die aansigte vanaf die straat gaan verbeter en opgeknip word en die wooneenhede dieper in die erf sal nie die karakter van die gebied verander nie. Enige ontwikkeling in die dorp moet in die huidige ekonomiese klimaat as positief beskou word.

4.5 Beskikbaarheid van dienste en toegange

Dienste bestaan reeds vir die erf en die uitbreiding daarvan sal geskied volgens Munisipale vereistes. Die toegang na die gekonsolideerde erf is links van die bestaande woonhuis aan die kant van die dam.

5. Gevolgtrekking

Hierdie voorstel vir die konsolidasie en hersonering van Erwe 502 en 1173 na Algemene Residensiële Sone 1 met die doel om drie huise te vestig behoort min of geen negatiewe impak te hê op die direkte omgewing nie. Dit behoort wel 'n positiewe impak te hê op indiensneming en die ekonomie in die groter omgewing gedurende die boufase en daarna.



Styl van beplande eenhede.

BYLAE 3

Besware

BESWAAR 1

POC HANDS.
ONTVANG

11/9/2020

BJ

19

4 September 2020

SW Bauer

Barrystraat 102

Robertson

6705

Die Bestuurder

Stadsbeplanning

Piet Retief str 3

Montagu 6720

Wie dit mag aangaan:

Insake: Voorgestelde konsolidasie, hersonering & afwyking van erwe 1173 & 502, Van Zylstraat 42, Robertson

Hiermee rig ek my beswaar/kommentaar aangaande bovermelde voorstelling.

Indien daar verslappings van munisipale boulyne toegestaan word, kan die privaatheid van die aangrensende bure benadeel word. Daar is ook geen groepsbehuisings skemas in die omgewings nie en indien dit toegestaan word, wat verhoed ander eienaars van soortgelyke groottes erwe om ook die roete te volg en dan is dit gladnie meer die stil area van die buurte nie. Beslis sal dit negatief vir die area en ander huis eienaars se waardes van die eiendom wees.

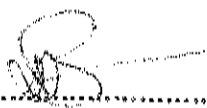
Die boustyl van die bestaande woning sal nie gehandhaaf kan word en dit sal ook nie by die bestaande karakter van die omgewing pas omrede daar nie

duplex wooneenhede in die omgewing is nie. Die aansig sal beslis verander omrede die duplex eenhede sal uitstaan bo die ander woonhuise.

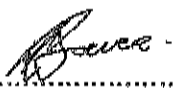
Die impak gaan ook verder verhoog omrede die stilte van die omgewing aangetas sal word met meer persone op die erf en nog meer indien daar gaste kuier. Indien daar gemiddeld 4 persone per eenheid en 4 kuiergaste per eenheid kuier, is daar 24 persone op die perseel wat beslis die geraasvlakke uitermatig hoog sal maak wat die perseel nie kan hanteer nie.

Alhoewel daar bestaande dienste vir die een woonhuis is, is die druk alreeds hoog as gesien word hoe gereeld die mangate se blokkasies herstel moet word. As daar nog twee ekstra eenhede, waarvan niemand weet hoeveel inwoners en gaste die geriewe gaan gebruik nie, opgerug word, word die stelsel net meer onder druk geplaas. As gesien word waar die verste eenheid beplan word, kan ek nie sien dat die munisipale vereistes gehaal kan word nie, wat beslis probleme gaan veroorsaak. Met huidige krag voorsienings tekorte, asook van tyd tot tyd water beperkings, maak dit glad nie sin om die voorstelling goed te keur nie. Daar is huidiglik verskeie groep behuisings eenhede wat in goedgekeurde areas gebou word.

Die Uwe.



SW Bauer



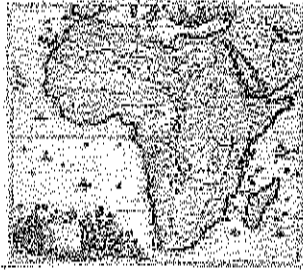
SCJ Bauer

BYLAE 4

Aansoeker se reaksie op besware

REAKSIE OP BESWAAR

22



MUHL & THERON

PROFESIONELE LANDMETERS / PROFESSIONAL LAND SURVEYORS

Muhl&Theron (RF) INC 2016/390163/21

265 Beyers Naude Drive Rustenburg 0300

9 Voortrekker Ave Robertson 6705

Tel: 014 5921015 / 023 6143335

Etienne de Villiers 0726006221 Arnold Theron 0828742094

e-mail: diagram@mweb.co.za

T A Theron (B. Land Survey (Pret); MBL (Unisa))

22/10/2020

Ons verw: Rob 502

AANDAG: MNR K Brand

**DIE MUNISIPALE BESTUURDER
LANGEBOEG MUNISIPALITEIT
PRIVAATSAK X2
ASHTON
6715**

Meneer,

**KOMMENTAAR ONTVANG VANAF SW BAUER AANGAANDE HERSONERING
EN KONSOLIDASIE VAN ERWE 502 EN 1173 ROBERTSON**

Die beswaar van SW Bauer gedateer 4 September 2020 het betrekking.

Hiermee kommentaar oor die besware. Die beswaarmaker verwys na verslapping van boulyne wat sal lei tot minder privaatheid van aangrensende bure, maar die verslapping het slegs betrekking op die +-100 jaar oue woning teenaan Van Zylstraat. Die beplande wooneenhede oorskry nie die boulyne nie. Dus sal die bure geen nuwe gebou na aan die grense beleef nie. Verskeie ou geboue in Van Zylstraat oorskry die boulyn tradisioneel en dus word hierdie beswaar nie as geldig beskou nie.

Dit is duidelik dat SW Bauer die stilte en karakter van die buurt waardeer en probeer bewaar. Die aansoeker het dieselfde doel en wil slegs hierdie erf tot die maksimum potensiaal uitbrei en ook geleentheid verskaf vir moderne wonings teen bekostigbare pryse in die omgewing. Op die oomblik is die erf slegs 'n pakplek vir boumateriaal wat nie positief bydra tot die omgewing nie. Die ontwikkeling sal ook die gevolg hê dat die erf opgeknip word en werk verskaf in die omgewing.

Die beswaar is gebaseer op die stilte, aansig van die erf en geraasfaktor van meer mense op die erf. Verdigting van erwe en meer mense per vierkante meter is die enigste roete vir ontwikkeling. Dit is ook ingesluit in die beplanningsriglyne van die Wes-Kaapse Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk. Dus is die beplanning dat dorpe in die Weskaap sal verdig met tyd en sal hierdie tipe aansoeke toeneem.

Die beswaar word verder baseer op dienste wat ontoereikend is in hierdie omgewing. Die Munisipale amptenare wat die aansoek hanteer is in die beste posisie om hierdie vraag te antwoord en dit sal evalueer word gedurende die aansoek.

Die hoë Munisipale ontwikkelingsheffings wat deel is van die proses het egter die doel om dienste uit te brei waar nodig en dit word deur die aansoekers betaal. Dus word die uitbreiding van dienste betaal deur die gebruikers daarvan.

Die aansoeker sal berus by die besluit van die Munisipaliteit in hierdie aansoek.

Die uwe



TA THERON
LANDMETER

BYLAE 5

Summary of "Relevant Considerations"

Section 33 of the Constitution requires that organs of state make decisions which are **lawful, reasonable and procedurally fair**. It further provides that national legislation must be enacted which provides that those whose rights have been adversely affected by administrative action, are given an opportunity to have the administrative action reviewed in a court of law (or, where appropriate, an independent and impartial tribunal).

In order to give effect to section 33 of the Constitution, the Promotion of Administrative Justice Act (3 of 2000) ("PAJA") was promulgated. Section 6(2) of PAJA sets out the reasons why an administrative decision may be reviewed. Section 6(2)(e)(iii) of PAJA provides that an administrative decision may be reviewed if ***irrelevant considerations were taken into account*** or if ***relevant considerations were not considered by the decision maker***.

When assessing a land use application, there are certain general development principles contained in the Spatial Planning and Land Use Management Act, No 16 of 2013 (SPLUMA) and the Western Cape Land Use Planning Act, No 3 of 2014 (LUPA) that must be taken into account, and which are regarded as relevant considerations for the purpose of PAJA.

Furthermore, section 2(2)(d) of LUPA states that **a municipality must regulate the criteria for deciding on land use applications**. These are determined in the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw, 2015 (the bylaw). Chapter V, Section 65 (1) (a) to (s) of the bylaw sets out the general criteria that must be considered when deciding on a land use application.

In terms of the above, in **considering and deciding on an application**, a Municipal Planning Tribunal / Authorised official / Appeal Authority / Official must be guided by

- (a) The **development principles of SPLUMA and LUPA**;
- (b) The **prescribed procedure to be followed** in processing the application; (Bylaw S65(1)(b))
- (c) The **comments received in response** to the notice of the application and the comments received from **organs of state and internal departments of the municipality**. (Bylaw Section 65(1)(d))
- (d) The **response by the applicant** to the comments referred to above. (Bylaw Section 65(1)(e))

and, when considering land use applications, must take into account the following key aspects, as drawn from various sections of SPLUMA, LUPA and the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw:

- (a) Must make a **decision which is consistent with:**
 - (i) norms and standards
 - (ii) measures designed to protect and promote the sustainable use of agricultural land
 - (iii) national and provincial
 - (iv) government policies
 - (v) the municipal spatial development **framework (SPLUMA S42(1)(b))**
- (b) May not make a decision which is **inconsistent** with a municipal spatial development framework (**SPLUMA S22(1)**)
- (c) May depart from the provisions of the Municipal Spatial Development Framework in **site specific circumstances (SPLUMA S22(2))**
- (d) Must ensure **alignment** with any relevant structure plans, the PSDF and any applicable Regional SDFs; (**Bylaw, S65(1)(l)(n)(o)**)
- (e) Must take into account **public interest (SPLUMA 42(1)(c)(i))**
- (f) Must have regard to at least **any guidelines issued by the Provincial Minister** regarding proposed land uses; (**LUPA 49(e)**)
- (g) Must take into account **any applicable national or provincial policies** that guide decision making; (**Bylaw, 65 (1) (p)**)
- (h) Must take into account the **impact on existing rights and obligations; (SPLUMA 42(c)(iv))**
- (i) Must take into account the **constitutional transformation imperatives; (SPLUMA, S42(1)(c)(ii))**
- (j) Must take into account the **state and impact of engineering services, social infrastructure and open space requirements; (SPLUMA S42(1)(c)(v))**
- (k) Must consider any factor that may be prescribed, including timeframes, for making decisions; (**SPLUMA, S42 (1)(c)(**
- (l) Must take into account **investigations carried out in terms of other laws** which are relevant to the consideration of the application; (**Bylaw 65(1)(f)**)
- (m) Must take into account the **relevant provisions of the zoning scheme; (Bylaw 65(1)(s))**
- (n) When considering an application affecting the environment, **ensure compliance with environmental legislation; (SPLUMA, 42 (2))**
- (o) Must consider the desirability of the proposed land use (**LUPA, section 49(d) and Bylaw S65(1)(c))**)