

Item 3/2021

LANGEBERG
MUNICIPALITY MUNICIPALITEIT LANGEBERG

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 ONDERVERDELING VAN ERF 653, SMITHSTRAAT 12, MCGREGOR

Reference number	15/4/9/5	Application submission date	07.05.21	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)	Erf 653				
Physical address	Smithstraat 12	Town	McGregor		
Current zoning	Enkel Residensiële sone I	Extent (m ² /ha)	2001m ²	Are there existing buildings on the property?	Y N
Applicable zoning scheme	Langeberg Geïntegreerde Soneringskema				
Current land use	Woonhuis			Title Deed number & date	T45089/2020
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 onderverdeling van erf 653, McGregor in twee gedeeltes (Restant – 1001m² en Gedeelte A – 1000m²)

PART D: BACKGROUND & SUMMARY OF APPLICANTS MOTIVATION

Die aansoek is om vakante Enkelresidensiële sone erf 653 in twee gelyke dele in die lengte af te verdeel. Elke deel sal 53.83m diep en 18.75m wyd wees, met 'n oppervlakte van 1000m².

Die aansoeker motiveer die voorstel aan die hand van versoenbaarheid met die Langeberg SDF, 2015 wat voorstel dat erwe in die betrokke omgewing nie toegelaat word om in kleiner as 1000m² erwe te verdeel nie en dat maksimum 50% van die erfoppervlakte met harde oppervlak bedek mag word. Verdere word motiveer dat die voorstel ook die doelwitte van SPLUMA en nasionale beplanningsdoelwitte ondersteun, spesifiek deur ontwikkeling te skep in liggings wat volhoubaar is en stedelike randsprei beperk, asook deur bestaande bronne en infrastruktuur te optimaliseer, en kompaksie en verdigting te bevorder.

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

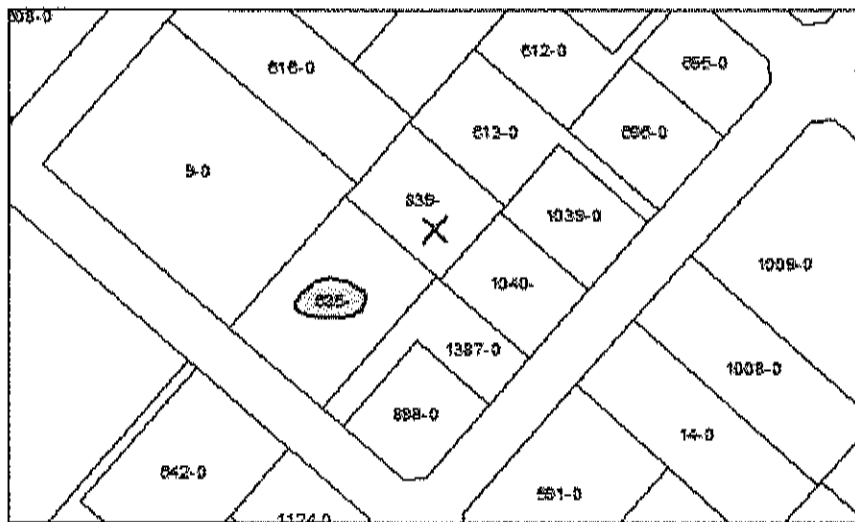
Notices

Ward Councillor

Other

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

Daar 1 beswaar teen die aansoek ontvang van JA Nichols, eienaar van erf 839, direk agter die aansoek-eiendom.



Die beswaar is gebaseer op die volgende:

- Die motivering ten opsigte van voorkoming van stedelike randsprei (urban sprawl) is nie van toepassing op residensiële ontwikkeling vir die hoër inkomste inwoners van McGregor nie.
- Die betrokke gedeelte van McGregor word gekenmerk deur groot erwe en die dorp het 'n lang geskiedenis van groot oop persele wat vir kleinskaalse onderhoudsboerdery gebruik word.

- Kompaksie en verdigting is in stryd met die integriteit en kulturele waardes van die McGregor semi-landelike stedelike landskap,
- Indien alle erwe onderverdeel word, sal dit die bogenoemde outentieke karakter van die dorp vernietig.

Die aansoeker se reaksie op die beswaar was as volg:

- Spatial justice is served by creating smaller, more affordable erven.
- Urban sprawl does affect the whole town. Densification is the only way to prevent it.
- Larger erven of 2000m² are not economically viable in terms of upkeep and maintenance cost, nor for subsistence farming.
- The accepted (in the SDF) minimum erf size of 1000m² is still larger than in modern town layouts. Not all erven will be subdivided due to the slow pace of development in McGregor.

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

Siviele Ingenieursdienste

Die Siviele Ingenieursdepartement het in beginsel geen beswaar teen die bogenoemde voorgestelde onderverdeling van Erf 653 McGregor nie, onderheweg aan die volgende voorwaardes:

1. Elke erf moet van 'n afsonderlike direkte water aansluiting voorsien word, voordat enige erf ges registreer kan word. Die aansoek en kostes hieraan verbonde is vir die rekening van die aansoeker.
2. Die aansoeker is verantwoordelik vir die aansoek en koste om 'n nuwe motor-inrit vir elke erf te voorsien voordat die erwe apart geregistreer kan word. Dit sluit die koste in om betonblaaië oor die leiwatervoer te plaas.
3. 'n Riolsuigtenk moet vir elke erf voorsien word. Die koste hieraan verbonde is vir die aansoeker se rekening. Die tenk moet toeganklik wees vir die riolsuigtrok vir die leegsuig daarvan.
4. Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat siviele ingenieursdienste is betaalbaar vir die een addisionele erf wat geskep word, teen die begrote tarief soos van toepassing ten tye van betaling (tans R 36 551.00 (BTW uitgesluit) tot 30 Junie 2021).

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

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.

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

Wyksraadslid

Geen kommentaar

Omgewingsgesondheid – Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit

Geen beswaar.

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

Die aansoeker se berekening (in motiveringsverslag) toon dat die voorstel voldoen aan die Raad se Onderverdelingsbeleid. Die onderverdelingsbeleid maak voorsien vir minimum erf groottes in verhouding met die onmiddellike omgewing, dus is die karakter van die omliggende omgewing reeds in berekening gebring in die voorstel.

Die SDF(2015) voorstel dat erwe 'n minimum grootte van 1000m² is reeds sedert 1998 Raadsbeleid in McGregor, toe dit by wyse van 'n Raadsbelsuit bepaal is en weer later in 2003 so in die eerste Langeberg SDF bevestig is. Die aansoeker se argument dat nie alle erwe van 2000m² en groter onderverdeel sal word nie, word ondersteun, aangesien daar baie sulke erwe is waar die plasing van die bestaande geboue onderverdeling verhoed, of waar die erf vorm sodanig is dat die onderverdeling nie aan die kriteria in die onderverdelingsbeleid kan voldoen nie.

Synde voldoen aan die onderverdelingsbeleid en die Langeberg SDF voorstelle vir onderverdeling in McGregor, word nie voorsien dat die voorstel 'n negatiewe impak op die karakter van die betrokke omgewing sal hê nie. Die impak op die omliggende inwoners, dienste en verkeer behoort ook minimal en aanvaarbaar te wees.

Die voorstel word gevolglik as wenslik beskou en aanbeveel vir goedkeuring.

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

PART J: RECOMMENDATION

Dat die onderverdeling van erf 653, McGregor in twee gedeeltes (Restant – 1001m² & Gedeelte A – 1000m²) ooreenkomstig die voorstel op plan gemerk MCG653-LBM-OP ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, goedgekeur word, onderhewig aan die volgende:

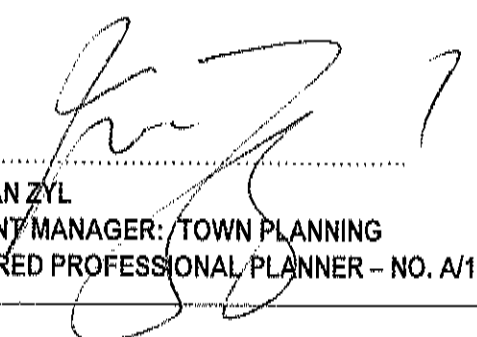
1. Ingevolge Artikel 22(1) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 verval die onderverdeling na 5 jaar vanaf datum van goedkeuring indien dit nie bevestig is soos bedoel in Artikel 21 van dieselfde verordening.
2. Ter uitvoering van Artikel 20(5)(c) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 moet die aansoeker die konsep LG diagramme by die Langeberg Munisipaliteit Stadsbeplanningsafdeling indien vir endossering as goedgekeurde onderverdelingsplan ingevolge Artikel 60.
3. Voordat daar enige nuwe bouwerk of verandering aan bestaande gedoen word, moet formeel by hierdie Raad se Bouafdeling aansoek gedoen word vir goedkeuring.
4. Die aansoeker moet die voorgeskrewe Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat siviele ingenieursdienste betaal vir die een addisionele residensiële erf wat geskep word, teen die begrote tarief soos van toepassing ten tyde van betaling.
5. Die aansoeker moet die voorgeskrewe Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat elektriese ingenieursdienste betaal vir die een addisionele residensiële erf wat geskep word, naamlik vir 6kVA, soos van toepassing ten tyde van betaling.
6. Elke erf moet van 'n afsonderlike direkte water aansluiting voorsien word, voordat enige erf geregistreer kan word. Die aansoek en kostes hieraan verbonde is vir die rekening van die aansoeker.
7. Die aansoeker is verantwoordelik vir die aansoek en koste om 'n nuwe motor-inrit vir elke erf te voorsien voordat die erwe apart geregistreer kan word. Dit sluit die koste in om betonblaai oor die leiwater voor te plaas.
8. 'n Riioolsuigtenk moet vir elke erf voorsien word voordat 'n woonhuis daarop gerig en okkupeer word. Die koste hieraan verbonde is vir die aansoeker se rekening. Die tenk moet toeganklik wees vir die riioolsuigtrek vir die leegsuig daarvan.
9. Elke erf moet van 'n afsonderlike elektriese aansluiting voorsien word voordat 'n woonhuis daarop gerig en okkupeer word. Die koste hieraan verbonde is vir die aansoeker se rekening en sluit in die koste van enige nodige verandering aan die bestaande elektriese netwerk, -meetpunte of -aansluitings.
10. Die straatadresse van die nuwe erwe sal as volg wees:

Restant erf 653:	Smithstraat 12a
Gedeelte A:	Smithstraat 12
11. Ten spyte van die bepalinge van die toepaslike soneringskema, mag daar met die ontwikkeling op die erwe nie meer as 50% van elke erf met 'n harde oppervlak bedek word nie, ingesluit geboue, plaveisel en ander konstruksies.
12. Voorwaardes 2, 4, 5, 6 en 7 moet nagekom word voordat 'n sertifikaat ingevolge Artikels 20(6) en 28 van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 uitgereik word. Hierdie sertifikaat moet saam met die transportdokumente ingedien word alvorens die onderverdeling deur die Aktekantoor getranspoteer sal word.

PART K: ANNEXURES

Bylae :

1. Planne
2. Motiveringsverslag
3. Beswaar
4. Reaksie op beswaar

PART L: AUTHOR SIGNATURE:

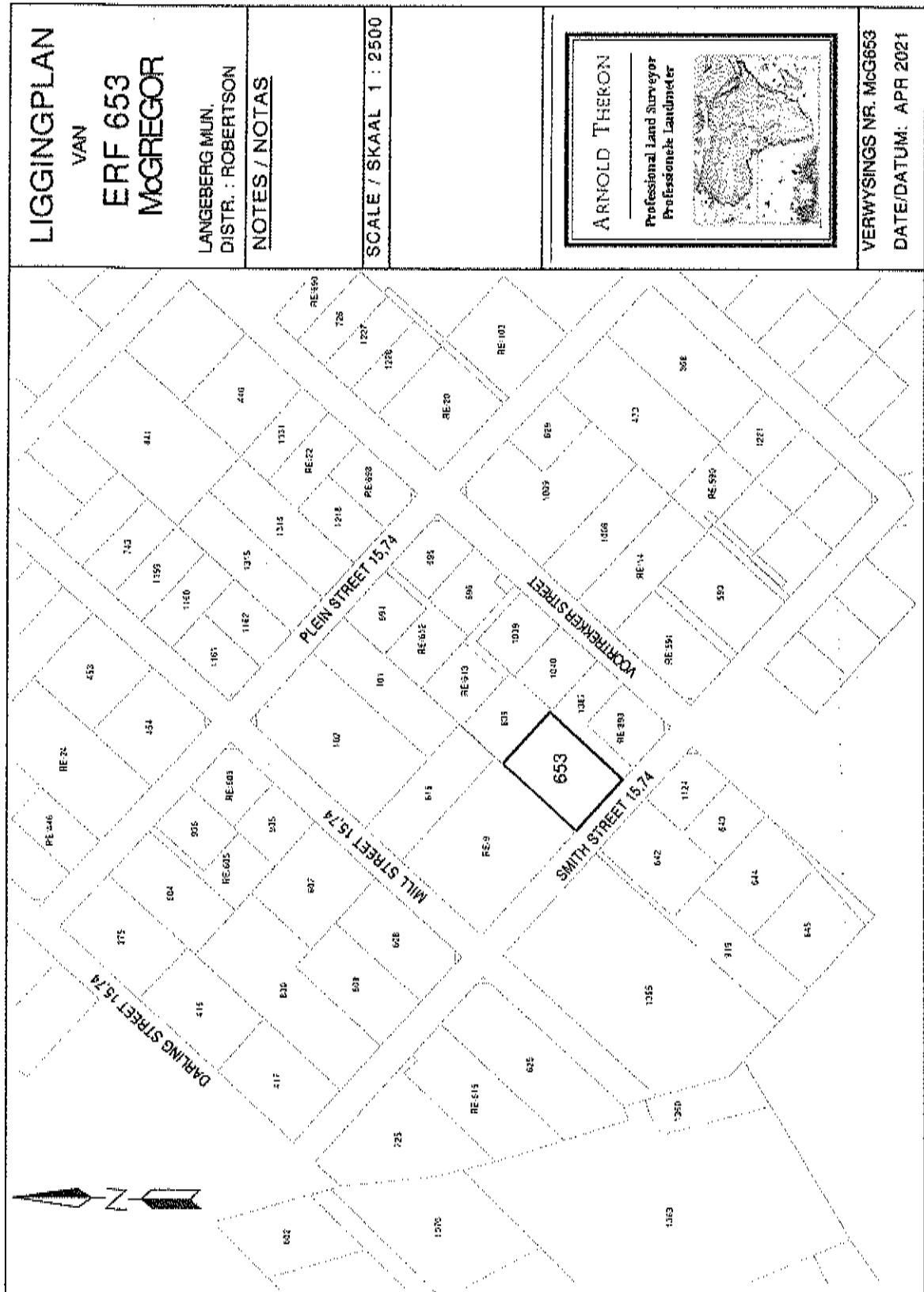
J L E R VAN ZYL
ASSISTANT MANAGER: TOWN PLANNING
REGISTERED PROFESSIONAL PLANNER – NO. A/1170/2000

29. 7. 2021
DATE

BYLAE 1

Planne

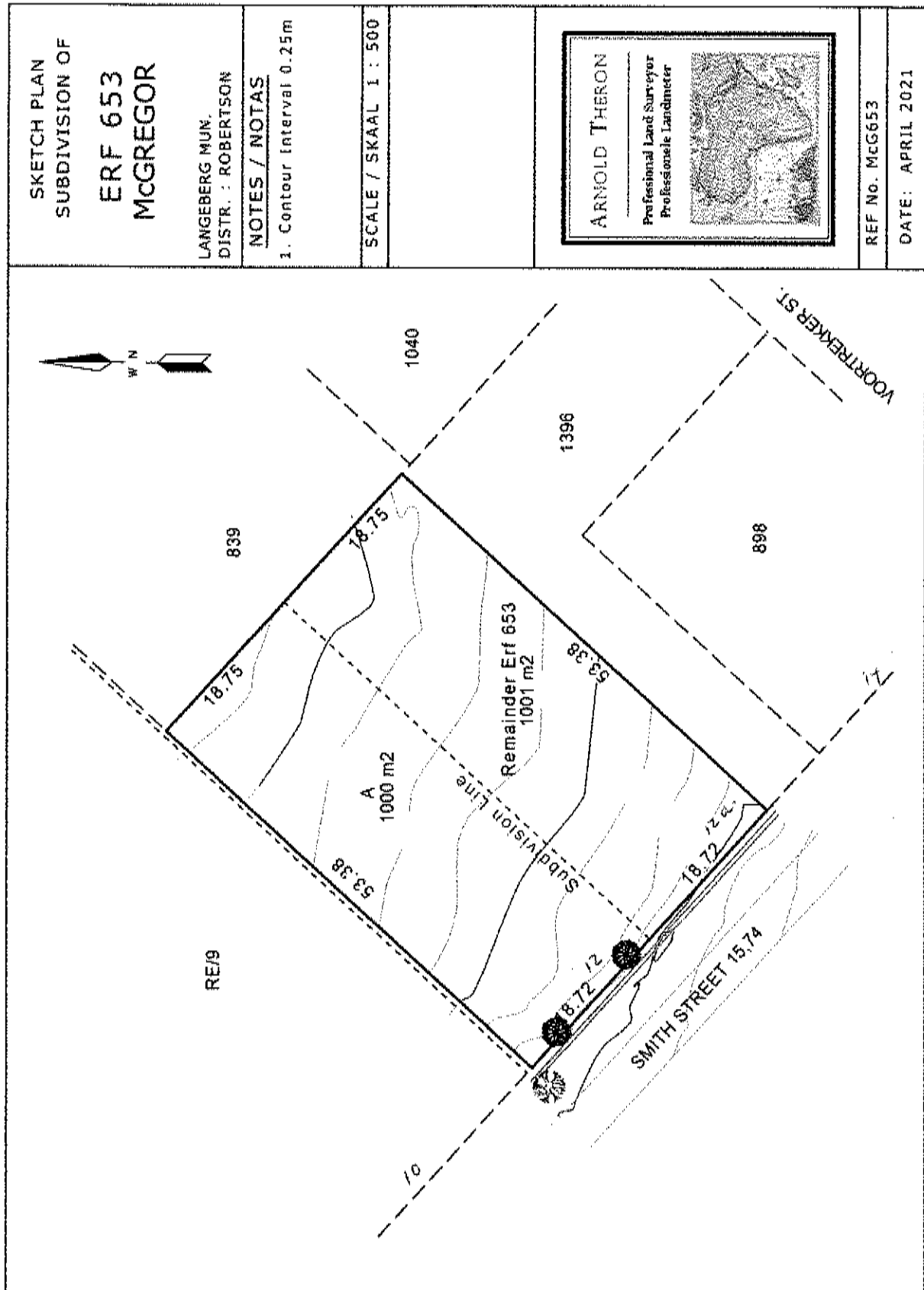
5.2. Liggingsplan



MCG 653 - LBM - OP

9

5.4. Onderverdelingsketsplan



BYLAE 2

Motivering

1. BESKRYWING VAN AANSOEK

Die aansoek behels die onderverdeling van Erf 653 McGregor in twee ewe groot erwe van 1000m² in terme van Art 15 van Langeberg Munisipaliteit Grondgebruiksbeplanning Verordening 2015.

2. SONERING

Die sonering van Erf 653 is Enkel Residensiële Sone 1 en die sonering sal onveranderd bly.

3. WENSLIKHEID EN MOTIVERING

Die wenslikheid van die aansoek moet gesien word binne die raamwerk van die Langeberg GOP (SDF) wat die reëls vasstel waaronder groei kan plaasvind in die Munisipaliteit.

Anagehaal uit die GOP: "It is likely that the village will continue to appeal to urban migrants, retirees and the B&B industry. This development can be accommodated in the proposed Overlay Zone 1 up to the parameters noted above. All buildings should be in keeping with the proposed heritage guidelines"

Hierdie erf val binne die "Overlay Zone 1" wat onderverdelings met minimum grootte van 1000m² voorstel.

"McGregor is a well-known heritage settlement which attracts a considerable 2nd home, retiree and tourist demand." Daar kan tans gesien word dat McGregor 'n groot vraag ervaar na hierdie tipe eiendomme en hierdie onderverdeling sal die vraag na grond help vul en werkseleenthede skep en so die ekonomie van die omgewing aanhelp en belastingbasis uitbrei.

Die Langeberg GOP is opgestel om aan te pas by Nasionale ontwikkelingsdoelwitte en te voldoen aan die wetlike raamwerk waaronder die SPLUMA Wet 2013:

"Spatial Planning and Land Use Management Act, 2013

The Spatial Planning and Land Use Management Act, 2013 (SPLUMA) provides guidance on the content and process of preparing municipal spatial development frameworks (SDFs) (Sections 20 and 21). SDFs are premised on the principles of spatial justice, spatial sustainability, efficiency, spatial resilience and good administration.

Section 21(c) of SPLUMA requires that municipal SDFs indicate the desired spatial growth and development pattern for the next 10 to 20 years.

As per the Department of Agriculture, Rural Development and Land Reform's SDF Guidelines (2014), the founding principles as set out in Section 7(a) to (e) of SPLUMA that apply to all SDFs are the following:
Spatial Justice: *past spatial and other development imbalances must be redressed through improved access to and use of land by disadvantaged communities and persons.*

Spatial Sustainability: *spatial planning and land use management systems must promote the principles of socio-economic and environmental sustainability through encouraging the protection of prime and unique agricultural land; promoting land development in locations that are sustainable and limit urban sprawl; consider all current and future costs to all parties involved in the provision of infrastructure and social services so as to ensure the creation of viable communities.*

Efficiency: *land development must optimise the use of existing resources and the accompanying infrastructure,"*

Hierdie aansoek voldoen aan hierdie riglyne deurdat verdigting plaasvind binne die dorpsgrense en dus "urban sprawl" beperk en deurdat onderverdeling van hierdie grond die bestaande infrastruktuur meer volhoubaar en effektief benut. Een erf van 2000 m² is nie die optimale gebruik van die infrastruktuur nie. 'n Meer doeltreffende en volhoubare gebruik van die infrastruktuur en die grond word voorgestel deur hierdie aansoek Daarby is hierdie tipe onderverdelings ook meer bekostigbaar om aan te koop as groot 2000m² erwe.

Die Langeberg GOP (SDF) is ook gebaseer op Nasionale beplanningsdoelwitte waaronder die Integrated Urban Development Framework en die :

"2.3.2 Integrated Urban Development Framework

The IUDF essentially proposes a growth model for all urban areas in South Africa that promotes compaction, connectedness and coordinated growth in respect of land, transport, housing and job creation.

The end goal is to create efficient urban spaces by reducing the travel costs and improving public transport, aligning land use and transport planning, increasing densities and promoting mixed land uses..."

Dus is hierdie onderverdeling van Erf 653 in lyn met nasionale en munisipale groei riglyne waar McGregor dorp gesien word as 'n kern erfenis dorp in die streek.

Impak op die omgewing. Die onderverdeling impakteer nie enige historiese bewaarbare gebou of sensitiewe natuurarea nie en is dus in lyn met verdigtings riglyne vir McGregor dorp. Die beplande erf groottes is in lyn met minimum groottes vir hierdie deel van McGregor dorp volgens "Overlay Zone 1."

Die ekonomiese impak op die dorp en Munisipaliteit is positief in die boufase en daarna.

4. DIENTE EN PADINFRASTRUKTUUR

Diente kom volledig voor in Smithstraat. Die erf is tans leeg en in die boufase sal riool suigtenks installeer word soos per Munisipale riglyne. 'n Nuwe water en elektriese aansluiting sal benodig word vanuit Smithstraat vir die nuutgeskepte erf.

Toegang na die 2 erwe sal gemaklik kan geskied vanaf Smithstraat. Die addisionele impak op die verkeer is weglaatbaar klein.

5.5. Fotos van erf



Vanaf Smithstraat



Erf A links en Restant Erf 653 regs teen wit huis

6. BYLAE

- 6.1. Volmagte
- 6.2. Aansoekvorm
- 6.3. Transportakte
- 6.4. Bewys van Betaling van aansoekfooi

BYLAE 3

Besware

93 Voortrekker Street
McGregor
6708

4 June 2021

RE: Proposed Subdivision of Erf 653, situated at 12 Smith Street, McGregor

Dear Sir / Madam

I hereby acknowledge receipt of the letter stating the intent of subdivision of Erf 653 situated at 12 Smith Street, McGregor. This letter is dated the 18th of May 2021, but I would like to bring to your attention that this letter was only received on the 2nd of June 2021.

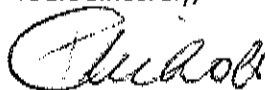
The request for the subdivision of Erf 653 is strongly objected to, and it is for the following reasons.

1. The letter highlights *Spatial Justice* as a justification for the subdivision. This does not apply to this Erf, nor to the previous or current owners, as none of them have suffered any spatial injustices pertaining to this erf. As the Act states: this is meant to redress the use of land by disadvantaged communities. Both of these Spatial Justice issues are non-applicable in this case.
2. The letter highlights *Spatial Sustainability in promoting land development in locations that are sustainable and limit urban sprawl*. McGregor has recently undergone an urban expansion to accommodate the growing need for state subsidized housing. This need for expansion was for state-subsidized housing, and not for more affluent residential erven. The affluent part of the village has historically never posed a danger nor fit the criteria for urban sprawl and is therefore non-applicable.
3. The letter highlights *Efficiency to optimise the use of existing resources and the accompanying infrastructure*, this is an obvious point and would not make sense doing it otherwise. It does however not mean that every large erf within the McGregor urban area should be subdivided. This specific area of the village is known for its larger erven. The erven which front Voortrekker Street are of a smaller area, but as they front the main road they have been designed so to form a 'urban wall'.
4. The letter refers to the Integrated Urban Development Framework (IUDF) with particular regard to *compaction, efficient urban spaces and increasing densities*. These may fit criteria for other towns and cities, but these **STRONGLY** go against the integrity and cultural value which the McGregor semi-rural urban landscape consists of. All of these three points are having a devastating impact on the authentic value which the people of McGregor identify with. This is a place with a long history of large open erven used for small scale subsistence farming and agriculture. Animals are still kept within the residential area to this day, and if all erven were subdivided it would mean a total loss of this authentic character which makes McGregor one of the most unique villages in the country. This point from the IUDF does not pertain to the village nor to this Erf.

Conclusion : This request for Subdivision is **STRONGLY Objected** to and based on the implications it will have for the greater village as a whole. The integrity and cultural value of McGregor is fast disappearing, and it is this type of subdivision which is causing the biggest impact.

I thank you for your time.

Yours Sincerely,

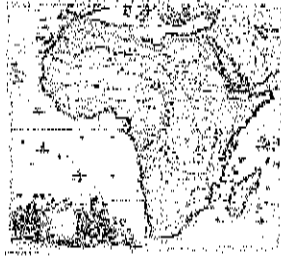


JA NICHOLS

ONTVANG 1ste Mensuur
8/6/2021
B1

BYLAE 4

Aansoeker se reaksie op besware



MUHL & THERON

PROFESIONELE LANDMETERS / PROFESSIONAL LAND SURVEYORS

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

9 Voortrekker Ave Robertson 6705

Tel: 023 6143335

Etienne de Villiers 0726006221 Arnold Theron 0828742094

E-mail: djagram@mweb.co.za

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

29/06/2021

Your ref: Erf 653 McGregor

Att: Mr Cobus Brand – Head of Planning

**The Municipal Manager
Langeberg Municipality
Main Road
Ashton
6715**

Dear Sir

PROPOSED SUBDIVISION OF ERF 653 MCGREGOR – REPLY TO OBJECTION

Your email dated 24/6/2021 with the objection from JA Nichols refers.

- 1) Spatial justice was not used as part of the motivation for the subdivision but only mentioned as part of the background or definition of the SDF. However, since this is mentioned one can argue that smaller stands are less expensive to buy and therefore brings a larger amount of the population into play for first time land ownership which promotes spatial justice.
- 2) Urban sprawl affects the whole of McGregor. Limiting urban sprawl means that no new land outside of the current town limits could be included in the village. This restricts growth as no new land becomes available but with subdivision. Densification is the only way.
- 3) The large stands of +2000 m² are not economically viable anymore and it is the landowners of large stands who struggle to cope with the upkeep, labour and other costs involved who apply for subdivision. Subsistence farming on a large stand is not viable with high input costs, water scarcity and irrigation water quality. The reality is that modern landowners require less land.

The right of a landowner to apply for subdivision in terms of acknowledged town planning rules and laws cannot be wished away for romantic ideas.

The currently accepted minimum size of 1000 m² in these areas is still large in modern township layouts. There is no danger of all the 2000m² stands being subdivided due to the slow pace of development in McGregor and the rural feel of the town would stay intact.

- 4) The IUDF cannot be applied only to certain towns. This is the guideline for all development in the country.

We trust you find this in order.

Yours faithfully

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'TA Theron', written in a cursive style.

TA Theron
Pr Land Surveyor