

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 1991, HOOFWEG 36, ASHTON

Reference number	15/4/9/5	Application submission date	22.04.21	Date report finalised	18-10-2021
------------------	----------	-----------------------------	----------	-----------------------	------------

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 1991, Ashton				
Physical address	Hoofweg 35	Town	Ashton		
Current zoning	Sakesone I	Extent (m2 /ha)	1.0998ha	Are there existing buildings on the property?	Y N
Applicable zoning scheme	Langeberg Geïntegreerde Soneringskema, 2018				
Current land use	Sakesone I, met vergunning			Title Deed number & date	T92800/2006
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 1991, Ashton vir 'n Vrystaande Basis Telekommunikasiestasie (20m mas)

PART D: BACKGROUND & SUMMARY OF APPLICANTS MOTIVATION

Die aansoekperseel word beslaan deur sakegeboue (een met verskillende kleiner winkels op die grondvloer en woonstelle op die eerste vloer en die ander met 'n groot kruienierswarewinkel) en 'n werkwinkel. Die grondgebruikreg vir laasgenoemde is as vergunningsgebruik vir motorherstelwerkwinkel oorgedra uit die vorige soneringskema, waarvolgens die betrokke gedeelte as Kommersiële sone met 'n vergunningsgebruik vir 'n ligte industriële gebou (in 2005) goedgekeur was. Toegang na die sakegeboue word verkry vanaf Hoofweg en na die werkwinkel vanaf Stasieweg.

Die voorstel is om 'n Vrystaande basis-telekommunikasiestrasie (VBTS) agter die werkwinkel op te rig, bestaande uit die volgende elemente:

- 20m hoë mas
- 4 toerusting-vraghouers op betonvoetstukke (31.5m²)
- 2.4m hoë palisade omheining
- Totale area van 64m²
- Bestaande toegang vanaf Stasieweg word gebruik
- Bestaande 3-fase krag aansluiting word gebruik.

Daar word 'n enkelpaalmas (monopole mast) voorgestel, maar alternatiewe voorstelle is ook voorgelê vir 'n latwerkmast (lattice mast) en 'n mas met boomkamouflering, ook 20m hoog. Die mas sal ongeveer 90m vanaf Hoofweg (die R60) geplaas word en sowat 35m vanaf Stasieweg. Die voorstel word uitgebeeld op die planne in Bylae 1

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

a) Visuele impak:

- Die VBTS maak voorsiening vir tot 4 diensverskaffers, wat gesamentlike gebruik (co-location) sal bevorder en getal toekomstige stasies in die omgewing sal beperk (met gevolglike laer kumulatiewe visuele impak oor die langer termyn).
- Die mas word 90m teruggesit vanaf Hoofweg
- Daar is geen aangrensende residensiële eiendomme nie en die naaste woonhuise is ongeveer 185m weg,
- Die enkelpaalmas kan geverf word (duifgrys) om die visuele impak te versag, terwyl die latwerkmast deursigtig en daarom minder opsigtelik sal wees en die boom-gekamoufleerde mas met die omgewing sal saamsmelt.

b) Word onderskraag deur die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (SDF), wat die toenemende belangrikheid van die R60 as vervoer en toerismoete beklemtoon, Ashton se funksie as nywerheidsdorp bevestig en ook ontwikkeling in die opvangsgebied voorstel.

c) Nie 'n gelyste aktiwiteit ingevolge die Omgewingsimpakregulasies nie.

d) Naaste bestaande mas is 630m weg en ander bestaande maste almal verder as 1km. Optimale verspreiding vir LTE dekking is radius van 500m. Voorgestelde mas sal dekking bied vir area wat nie deur bestaande maste gedek word nie (sien Figuur 8 op BI 9 van die motiveringsverslag).

e) Selfoontoring se mikrogolwe hou nie enige bewese gesondheidsgevaar vir die publiek in nie.

f) Sal netwerkdekking langs R60 en in omliggende omgewing verbeter en help om 'n noodsaaklike diens te verskaf.

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

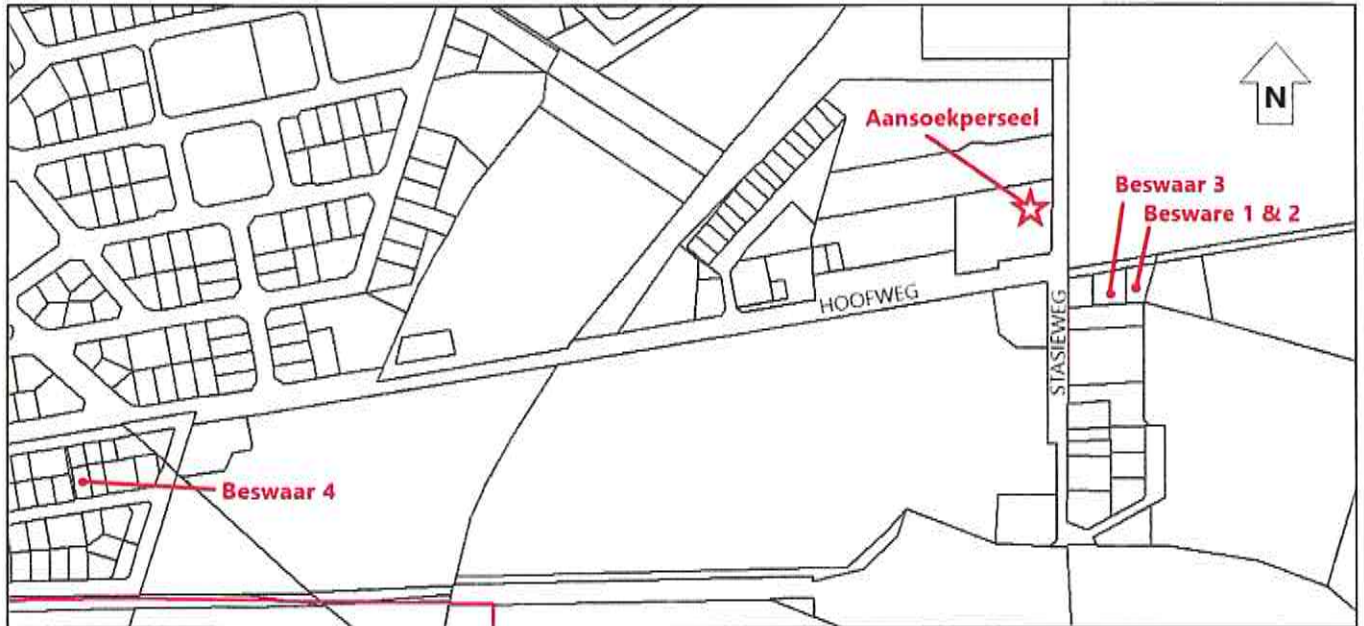
Notices

Ward Councillor

Other

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

Daar is 4 besware teen die aansoek aangeteken vanaf inwoners van 3 residensiële eiendomme in Ashton. Die beswaarmakers se eiendomme word op die onderstaande kaart aangetoon:



Die beswaarmakers het dieselfde brief gebruik (aangeheg in Bylae 3), waarin die beswaar op die volgende gronde berus:

- Negatiewe visuele impak.
- Afname in eiendomswaardes
- Gesondheidsrisiko op inwoners binne 500m van toring (aanhelings/opsommings van aantal studies ingesluit).

Die aansoeker se reaksie op die besware word aangeheg in Bylae 4. Dit is gebaseer op die volgende:

- Geen bewyse dat telekommunikasiestasies 'n invloed op eiendomswaardes het nie. Besikbaarheid van internet konektiwiteit kan eerder eiendomswaardes verhoog.
- Meerderheid naasliggende eiendomme is gesoneer - en word gebruik vir nywerheids- en sakegebruike, waarmee die voorgestelde VBTS versoenbaar is.
- Mas is reeds voorgestel op die minimum hoogte van 20m en as dit verlaag word, kan daar minder diensverskaffers akkomodeer word.
- Visuele impak kan versag word deur alternatiewe ontwerpe soos die latwerkmass of gekamofleer as boom. Mas en toerusting kan ook geverf word om minder opsigtelik te wees.
- Uitstralings vanaf elekommunikasiestasies is nie-ioniserend, met ander woorde dit is in die deel van die elektromagnetiese spektrum waar daar nie genoeg energie vrygestel word om ionisering te veroorsaak nie, soos ook met radiogolwe en mikrogolwe. Anders as ioniserende uitstraling soos gammastrale en x-strale, kan radiofrekwensiestrale nie chemiese verbindings breek of ionisering in die menslike liggaam veroorsaak nie. Die Wêreld Gesondheidsorganisasie en Suid Afrikaanse Departement van Gesondheid onderskryf die gebruik as veilig.

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 vergunningsgebruik nie, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

- Die bestaande toegang tot die perseel vanaf Stasiestraat sal behoue bly.
- Geen interne dienste mag onder die voorgestelde gedeelte van die erf wees nie. Indien daar interne dienste onder die gedeelte teenwoordig is, moet die dienste verskuif word.

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 kommentaar

Verkeer

Geen kommentaar.

Wyksraadslid

Geen kommentaar

Omgewingsgesondheid – Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit

Geen kommentaar.

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 se motivering dat die voorstelle in die LSDF die behoefte aan – en plasing van die voorgestelde VBTS versterk, word ondersteun.

Sosio-ekonomiese impak

Die beskikbaarheid van selfoonontvangs en internettoegang hou wel in die algemeen 'n ekonomiese voordeel in vir besighede en huishoudings in die omgewing daarvan, asook sosiale voordele ten opsigte van verbeterde kommunikasie, vermaak en inligting. Hierdie voordele kan egter net as motivering dien in gevalle waar daar tans 'n gebrek aan ontvangs en internettoegang is en die oprigting van 'n VBTS in 'n spesifieke ligging die ontvangs en toegang in daardie area sal verbeter. Volgens die verskillende diensverskaffers se dekkingskaarte (s daar reeds LTE/4G dekking in die betrokke area.

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 voorgestelde gebruik is versoenbaar met die omliggende grondgebruike en karakter van die area, wat bestaan uit sake- en nywerheidsgebruike. Dit sal opgerig word tussen twee nywerheidsgeboue. Die 2 woonhuise van 3 van die beswaarmakers is onderskeidelik 135m en 163m vanaf die voorgestelde ligging vir die mas, langs Hoofweg en is twee van slegs drie woonhuise in die oostelike gedeelte van Hoofweg tussen Stasieweg en die vulstasie by die ingang na die nywerheidsgebied.

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, 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 beswaarmakers se wonings is sowat 135m, 163m en 1,18km vanaf die voorgestelde mas geleë.

Gegewe die nywerheidskarakter van die aangrensende en omliggende persele, behoort die aanbring van 'n enkelpaalmas of latwerkmassas nie 'n onaanvaarbare visuele impak te hê nie. Dit sal basies dieselfde voorkom as elemente soos fabriekskoorstene, soos wat byvoorbeeld in die verlede by die sapfabriek langs die aansoekperseel opgerig was. Die voorstel om 'n latwerkmassas van 20m op te rig, word beskou as die opsie wat die beste met die betrokke omgewing versoenbaar sal wees.



Verkeersimpak, parking, 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 aansoeker die beste opsie is om daardie behoefte te bevredig. Die aansoeker het geen spesifieke data verskaf om die motivering te staaf nie. Netwerk-dekkingskaarte van die onderskeie diensverskaffers toon dat die betrokke area van Ashton wel oor 4G / LTE dekking beskik.

Daar is baie faktore wat die optimale verspreiding van selffontorings 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-behoefte en tegniese besonderhede van die sender en antenna. Die aansoeker dui aan 'n 500m radius rondom 'n selfoonmas beskou word as die optimale afstand vir goeie LTE dekking en baseer die gekose voorgestelde ligging ten opsigte van die spasiëring van telekommunikasiestasies in Ashton daarop. Daarvolgens sal die voorgestelde VBTS 'n "gaping" in die opvangsgebiede van die bestaande torings kan vul.

Volgens bronne wat nageslaan is, is 'n normale verspreiding 400-800m in digbeboorde 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 sake- en nywerheidsgebruik, met 'n paar woonhuise en woonstelle. Die aansoeker se motivering dat die optimale afstand tussen stasies sowat 1000m is, vergelyk dus goed daarmee en word aanvaar dat die ligging van die voorgestelde VBTS 'n optimale verspreiding van selffontorings in die dorp aan die hand sal werk.

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

NVT

PART J: RECOMMENDATION

Dat die aansoek vir vergunningsgebruik op erf 1991, Ashton, vir 'n Vrystaande Basis Telekommunikasiestasie (VBTS) met 20m hoë mas, ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes ingevolge Artikel 66 van die dieselfde verordening:

1. Volledige bouplanne vir alle nuwe strukture op die terrein moet by die Munisipale Boubeheerafdeling ingedien word en goedgekeur wees voordat enige daarvan opgerig mag word.

2. Behoudens die hoogtebeperking, moet die ontwikkeling – ingesluit terreinuitleg en boumateriaal - geskied volgens die terreinplan gemerk ASH1991-LBM-TP(VBTS) en voorstelle in die aansoek
3. Die mas moet ontwerp word as 'n latwerktipe mas ("lattice mast")
4. Die hoogte van die mas mag nie 20m vanaf die natuurlike grondvlak- soos gemeet direk onder die middelpunt van die mas - oorskry nie.
5. Die VBTS moet van die bestaande toegang vanaf Stasiestraat gebruikmaak.
6. Indien daar interne dienste onder die betrokke gedeelte waar die VBTS opgerig gaan word is, moet dit verskuif word voordat konstruksie plaasvind en moet dit ook op die vereiste bouplanne aangedui word.
7. Die volgende geld ten opsigte van elektrisiteit:
 - 7.1 Enige verlangde opgradering of verandering aan die bestaande elektriese netwerk, meetpunt of aansluiting sal vir die aansoeker se rekening wees en sal onderhewig wees aan 'n toepaslike bydrae tot grootmaatsdienste volgens die toepaslike munisipale tariewe.
 - 7.2 Geen struktuur mag nader as 3m vanaf 'n oorhoofse elektriese lyn opgerig word nie.
 - 7.3 Daar word slegs een elektriese aansluiting vir die erf voorsien, wat beteken dat die bestaande elektriese aansluiting ook vir die kommunikasiestasie gebruik moet word

PART K: ANNEXURES

Bylae 1 - Planne

Bylae 2 - Motivering

Bylae 3 - Besware

Bylae 4 – Reaksie op besware

Bylae 5 – Relevant considerations

PART L: AUTHOR SIGNATURE:

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

.....
DATE

BYLAE 1**Planne**

SITE NAME:		ASHTON INDUSTRIAL	
SITE NUMBER:		NVT005	
DRAWING NUMBER:		NVT005	
DATE	DESCRIPTION	REVISION	
2021/03/26	1st ISSUE	0	
PROPERTY DETAILS:		PROPERTY ADDRESS:	
ERF 1991, ASHTON		MAIN ROAD, ASHTON, WESTERN CAPE	
CO-ORDINATES:		ELEVATION:	
Lat: 33.831951° Long: 20.065976°		167m	

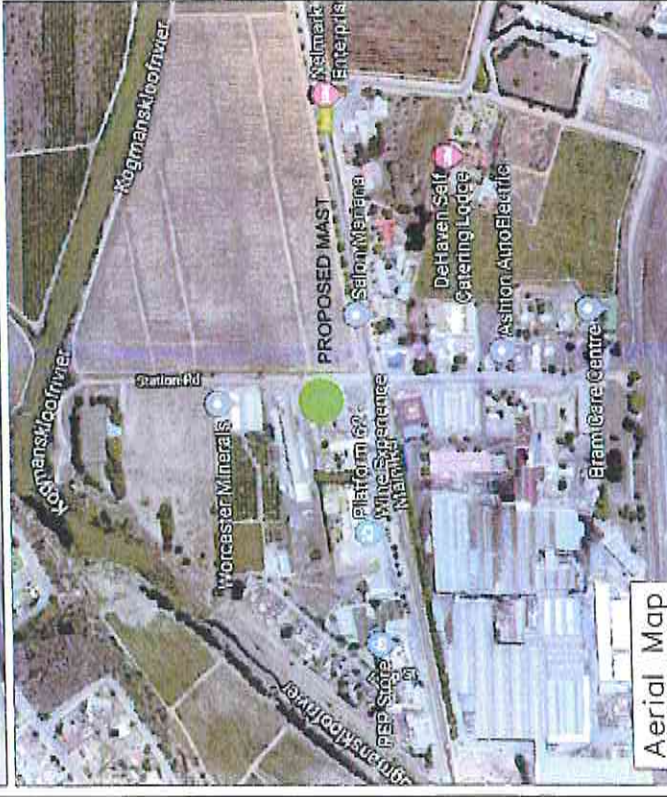
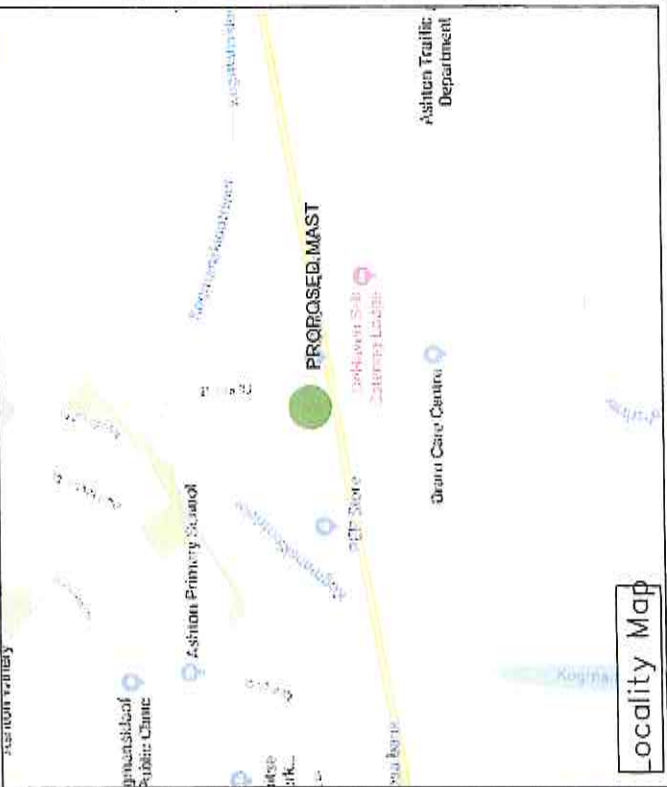
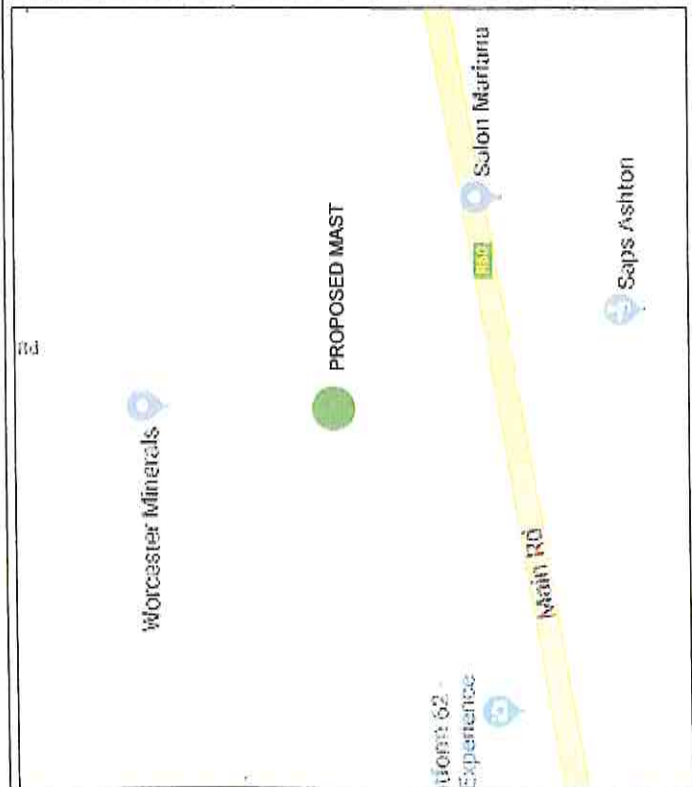


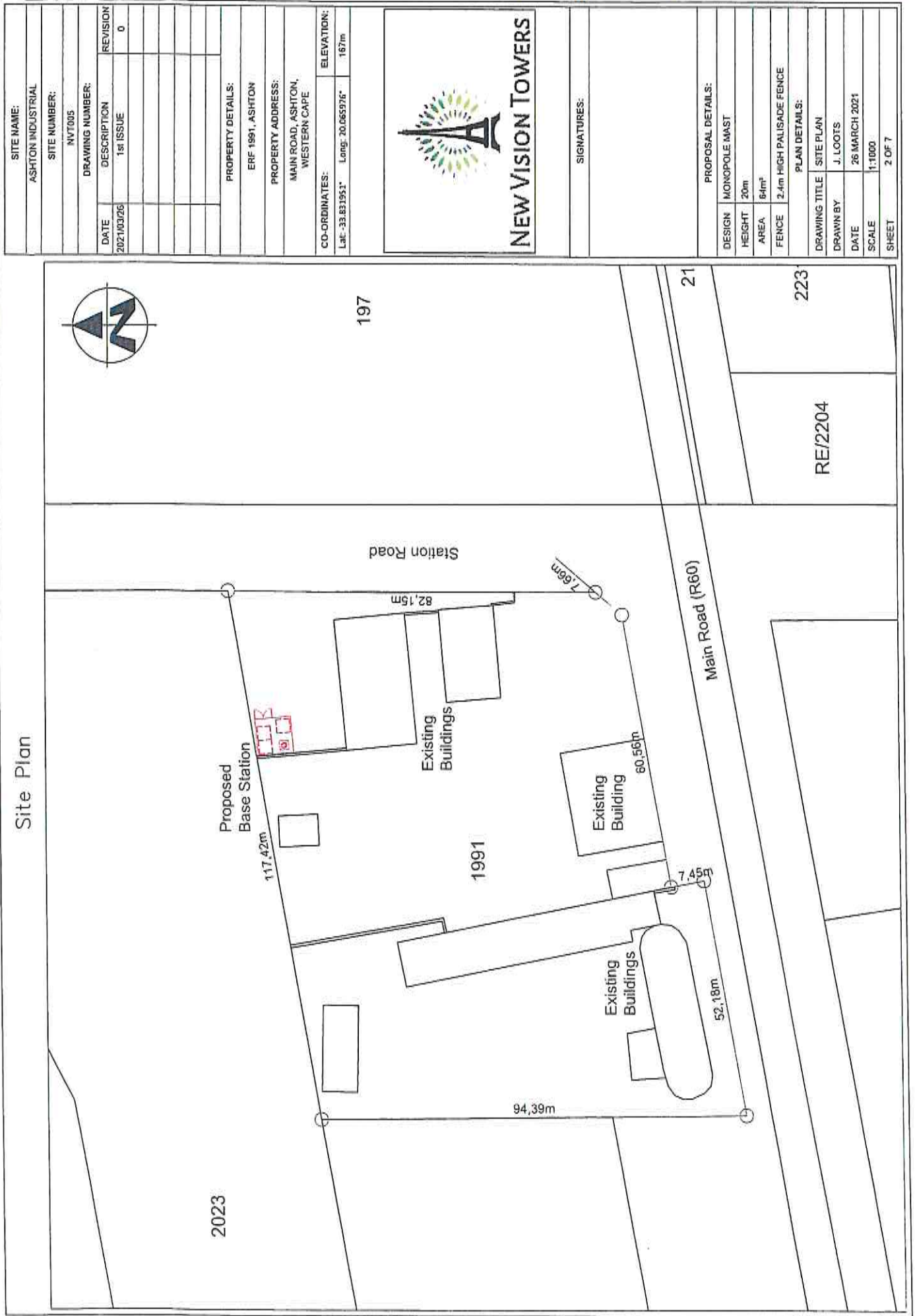
NEW VISION TOWERS

SIGNATURES:	

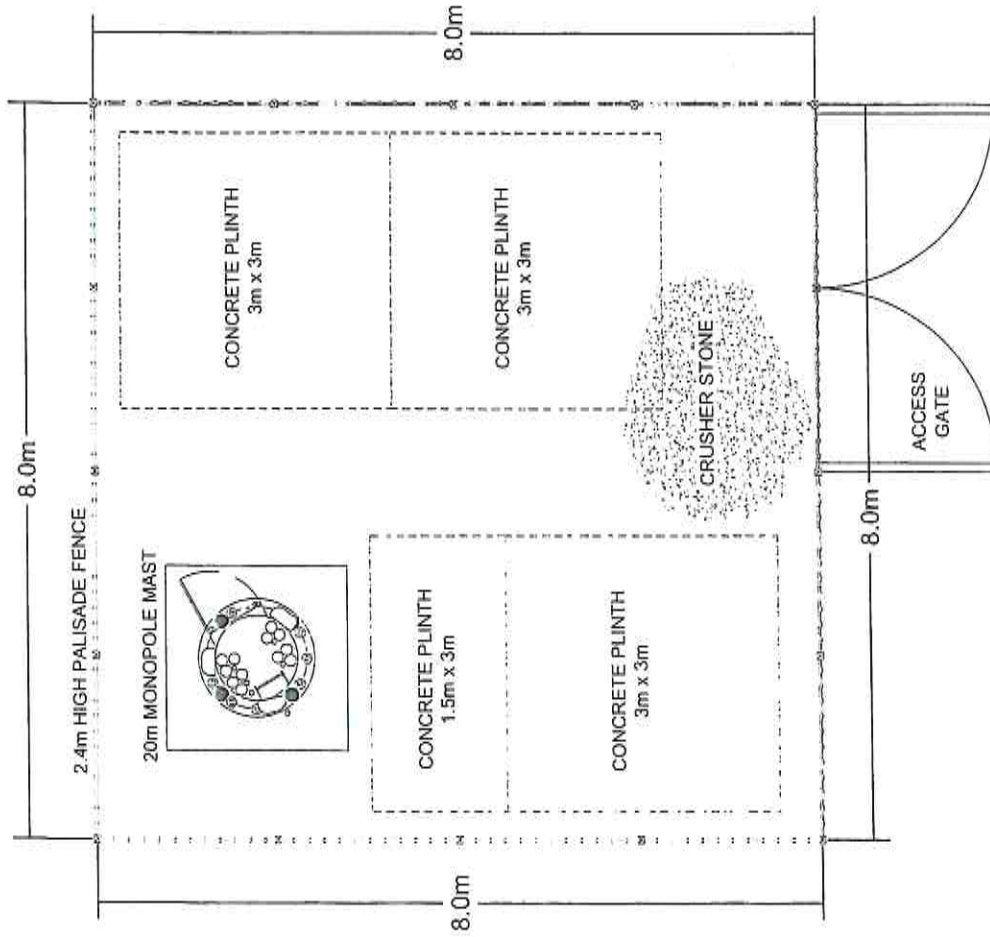
PROPOSAL DETAILS:	
DESIGN	MONOPOLE MAST
HEIGHT	20m
AREA	64m²
FENCE	2.4m HIGH PALISADE FENCE

PLAN DETAILS:	
DRAWING TITLE	AERIAL & LOCALITY MAP
DRAWN BY	J. LOOTS
DATE	26 MARCH 2021
SCALE	NTS
SHEET	1 OF 7





Top View



SITE NAME:

ASHTON INDUSTRIAL

SITE NUMBER:

NVT005

DRAWING NUMBER:

DATE	DESCRIPTION	REVISION
2021/03/26	1st ISSUE	0

PROPERTY DETAILS:

ERF 1991, ASHTON

PROPERTY ADDRESS:

MAIN ROAD, ASHTON,
WESTERN CAPE

CO-ORDINATES:	ELEVATION:
Lat: -33.831951° Long: 20.065975°	167m



NEW VISION TOWERS

SIGNATURES:

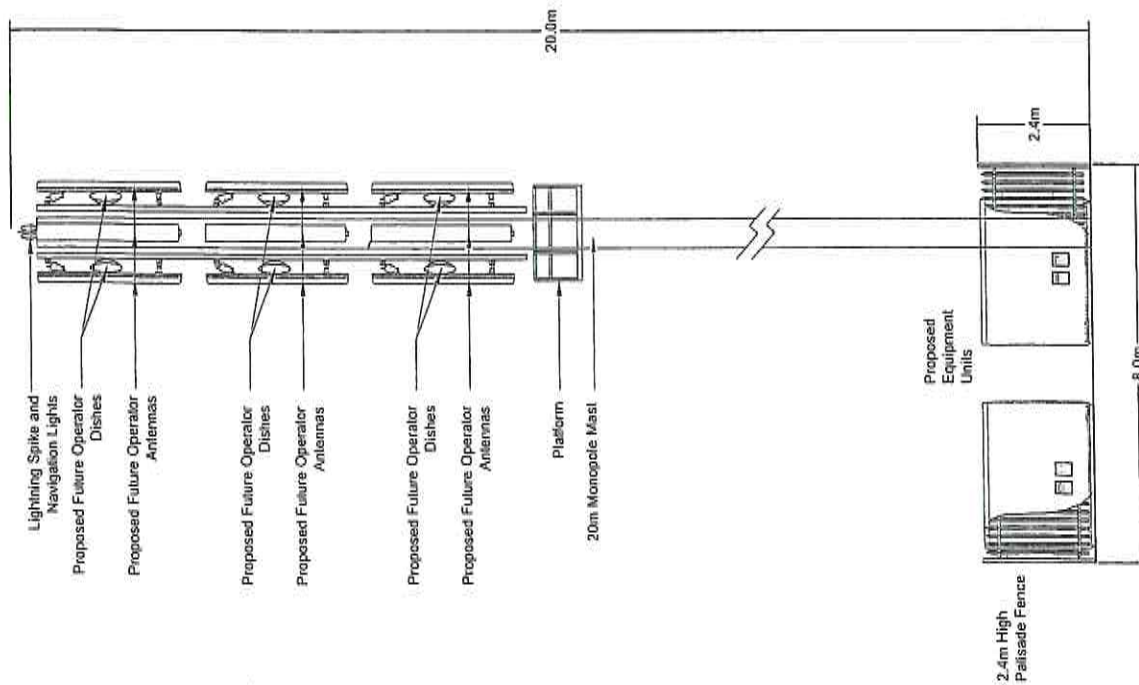
PROPOSAL DETAILS:

DESIGN	MONOPOLE MAST
HEIGHT	20m
AREA	64m²
FENCE	2.4m HIGH PALISADE FENCE

PLAN DETAILS:

DRAWING TITLE	TOP VIEW
DRAWN BY	J. LOOTS
DATE	26 MARCH 2021
SCALE	NTS
SHEET	3 OF 7

Elevation

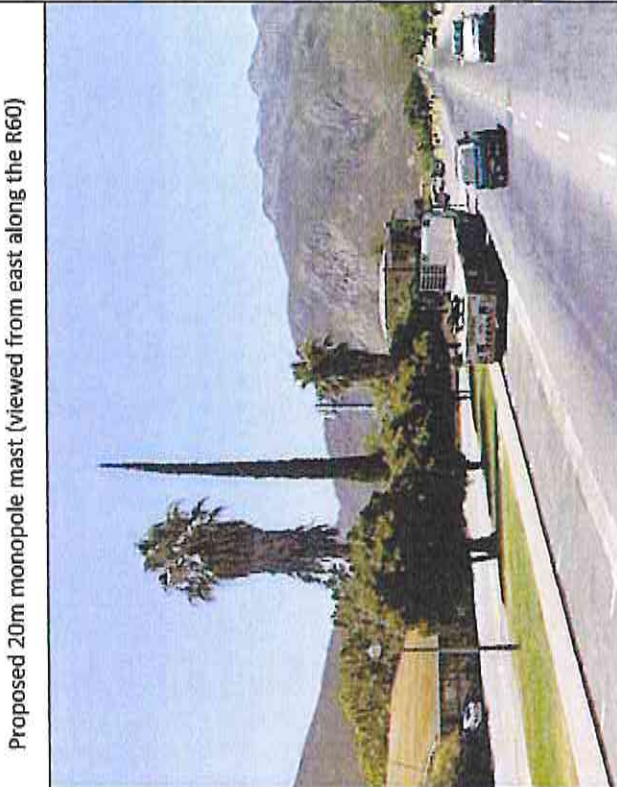


SITE NAME:		ASHTON INDUSTRIAL	
SITE NUMBER:		NVT1005	
DRAWING NUMBER:		NVT1005	
DATE	DESCRIPTION	REVISION	
2021/03/26	1st ISSUE	0	
PROPERTY DETAILS:			
ERF 1991, ASHTON			
PROPERTY ADDRESS:			
MAIN ROAD, ASHTON, WESTERN CAPE			
CO-ORDINATES:		ELEVATION:	
Lat: -33.831951° Long: 20.065976°		167m	
 NEW VISION TOWERS			
SIGNATURES:			
PROPOSAL DETAILS:			
DESIGN	MONOPOLE MAST		
HEIGHT	20m		
AREA	64m²		
FENCE	2.4m HIGH PALISADE FENCE		
PLAN DETAILS:			
DRAWING TITLE	ELEVATION		
DRAWN BY	J. LOOTS		
DATE	26 MARCH 2021		
SCALE	NTS		
SHEET	4 OF 7		

Artist Impressions (Monopole)



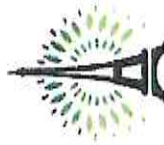
Proposed 20m monopole mast (viewed from east along the R60)



Proposed 20m monopole mast (viewed from west along the R60)

Proposed 20m monopole mast (viewed from west along the R60)

SITE NAME:		ASHTON INDUSTRIAL
SITE NUMBER:		NV/T005
DRAWING NUMBER:		
DATE	DESCRIPTION	REVISION
2021/03/28	1st ISSUE	0
PROPERTY DETAILS:		
ERF 1991, ASHTON		
PROPERTY ADDRESS:		
MAIN ROAD, ASHTON, WESTERN CAPE		
CO-ORDINATES:		ELEVATION:
Lat: -33.031951° Long: 20.055976°		187m



NEW VISION TOWERS

SIGNATURES:

PROPOSAL DETAILS:

DESIGN	MONOPOLE MAST
HEIGHT	20m
AREA	64m²
FENCE	2.4m HIGH PALISADE FENCE

PLAN DETAILS:

DRAWING TITLE	ARTIST IMPRESSION (MONOPOLE)
DRAWN BY	J. LOOTS
DATE	26 MARCH 2021
SCALE	NTS
SHEET	5 OF 7

Artist Impressions (Tree)



Proposed 20m tree mast (viewed from east along the R60)



Proposed 20m tree mast (viewed from east along the R60)



Proposed 20m tree mast (viewed from west along the R60)



Proposed 20m tree mast (viewed from west along the R60)

SITE NAME:		ASHTON INDUSTRIAL	
SITE NUMBER:		NVT005	
DRAWING NUMBER:		NVT005	
DATE	DESCRIPTION	REVISION	
20210306	1st ISSUE	0	
PROPERTY DETAILS:			
ERF 1991, ASHTON			
PROPERTY ADDRESS:			
MAIN ROAD, ASHTON, WESTERN CAPE			
CO-ORDINATES:		ELEVATION:	
Lat: -33.03 951° Long: 20.065576°		167m	



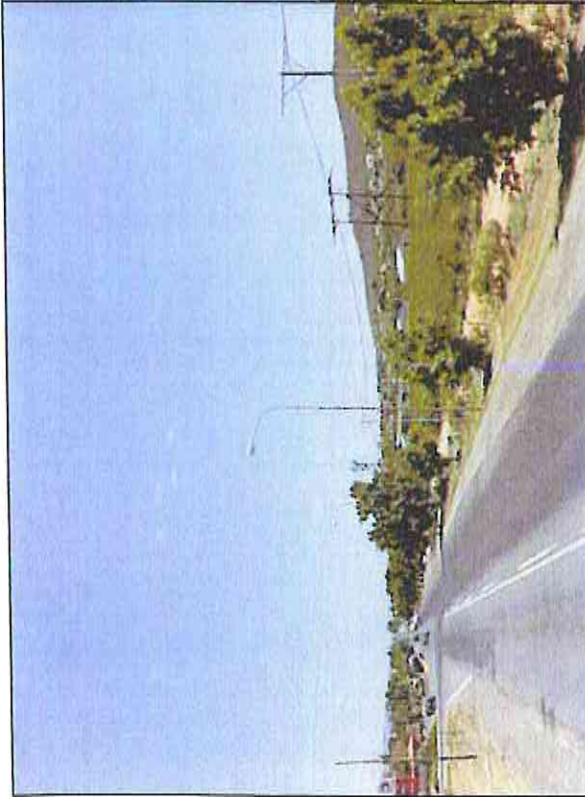
NEW VISION TOWERS

SIGNATURES:	

PROPOSAL DETAILS:	
DESIGN	MONOPOLE MAST
HEIGHT	20m
AREA	64m²
FENCE	2.4m HIGH PALISADE FENCE

PLAN DETAILS:	
DRAWING TITLE	ARTIST IMPRESSIONS (TREE)
DRAWN BY	J. LOOTS
DATE	26 MARCH 2021
SCALE	NTS
SHEET	6 OF 7

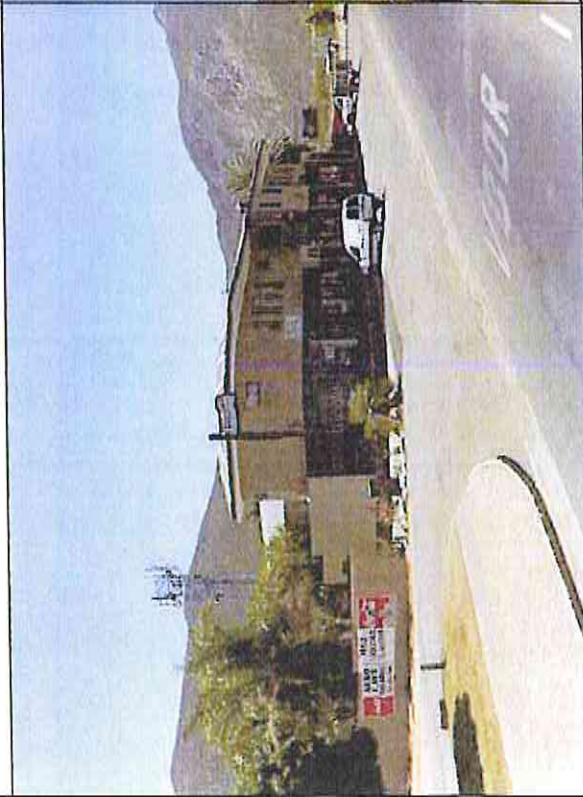
Artist Impressions (Lattice)



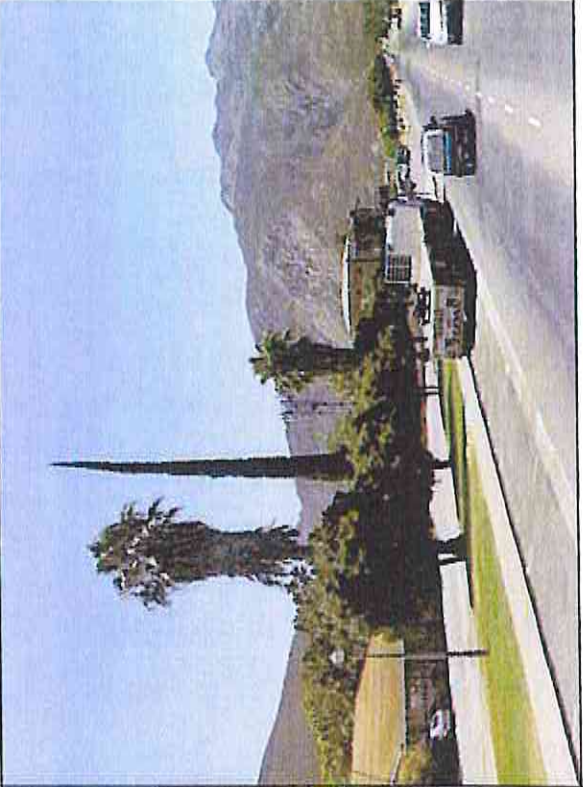
Proposed 20m lattice mast (viewed from east along the R60)



Proposed 20m lattice mast (viewed from east along the R60)



Proposed 20m lattice mast (viewed from west along the R60)



Proposed 20m lattice mast (viewed from west along the R60)

SITE NAME:		ASHTON INDUSTRIAL	
SITE NUMBER:		IV/T005	
DRAWING NUMBER:		REVISION	
DATE	DESCRIPTION	1st ISSUE	0
2021/03/26			
PROPERTY DETAILS:			
ERF 1991, ASHTON			
PROPERTY ADDRESS:			
MAIN ROAD, ASHTON, WESTERN CAPE			
CO-ORDINATES:		ELEVATION:	
Lat: -33.831951° Long: 20.065976°		167m	



NEW VISION TOWERS

SIGNATURES:

PROPOSAL DETAILS:

DESIGN	MONOPOLE MAST
HEIGHT	20m
AREA	84m²
FENCE	2.4m HIGH PALISADE FENCE

PLAN DETAILS:

DRAWING TITLE	ARTIST IMPRESSIONS (LATTICE)
DRAWN BY	J. LOOTS
DATE	28 MARCH 2021
SCALE	NTS
SHEET	7 OF 7

Motivering



NEW VISION TOWERS

ERF 1991 ASHTON

ON BEHALF OF ERIC FEUTH (REGISTERED OWNER)



APPLICATION

CONSENT USE TO PERMIT A FREESTANDING BASE
TELECOMMUNICATION STATION

COMPILED BY: JANDRE LOOTS

DATE: 12 APRIL 2021

Jandre Loots
072 740 4231
jandre@newvisiontowers.co.za

12 Midwood Close
Richwood
7441



CONTENTS

1. INTRODUCTION	2
2. APPLICATION	3
2.1 CONSENT USE	4
3. PROPOSAL	4
4. VISUAL IMPACT	5
5. LEGISLATION	7
5.1 LANGEBERG MUNICIPAL SPATIAL DEVELOPMENT FRAMEWORK, 2016	7
6. ENVIRONMENTAL REQUIREMENTS	7
7. NEED AND DESIRABILITY	8
8. HEALTH	9
9. CONCLUSION	10

TABLE OF FIGURES

Figure 1 - Aerial image of Erf 1991 Ashton	2
Figure 2 - Zoning map	3
Figure 3 - Business Zone 1	4
Figure 4 - Artist impression of proposed 20m monopole mast (viewed from east along the R60)	5
Figure 5 - Artist impression of proposed 20m monopole mast (viewed from east along the R60)	6
Figure 6 - Artist impression of proposed 20m monopole mast (viewed from west along the R60)	6
Figure 7 - Artist impression of proposed 20m monopole mast (viewed from west along the R60)	6
Figure 8 - Existing base stations in Ashton	9

ANNEXURES

Annexure A: Application Form

Annexure B: Power of attorney / Resolution

Annexure C: Title Deed / Conveyancer's certificate

Annexure D: Surveyor General's Diagram

Annexure E: Health letter

Annexure F: Drawings / Proposal

1. INTRODUCTION

The property on which the freestanding base telecommunication station is proposed is Erf 1991 Ashton. The property is registered in the name of Eric Feuth, under the title deed number T92800/2006 and extends 10998 square meters. The property is zoned as Business Zone 1 (business premises) and currently accommodates a workshop and business. Figure 1 below indicates the location of the subject property. Access to the property is obtained via Station Road, along the east.



Figure 1 - Aerial image of Erf 1991 Ashton

Jandre Loots
072 740 4231
jandre@newvisiontowers.co.za

12 Midwood Close
Richwood
7441

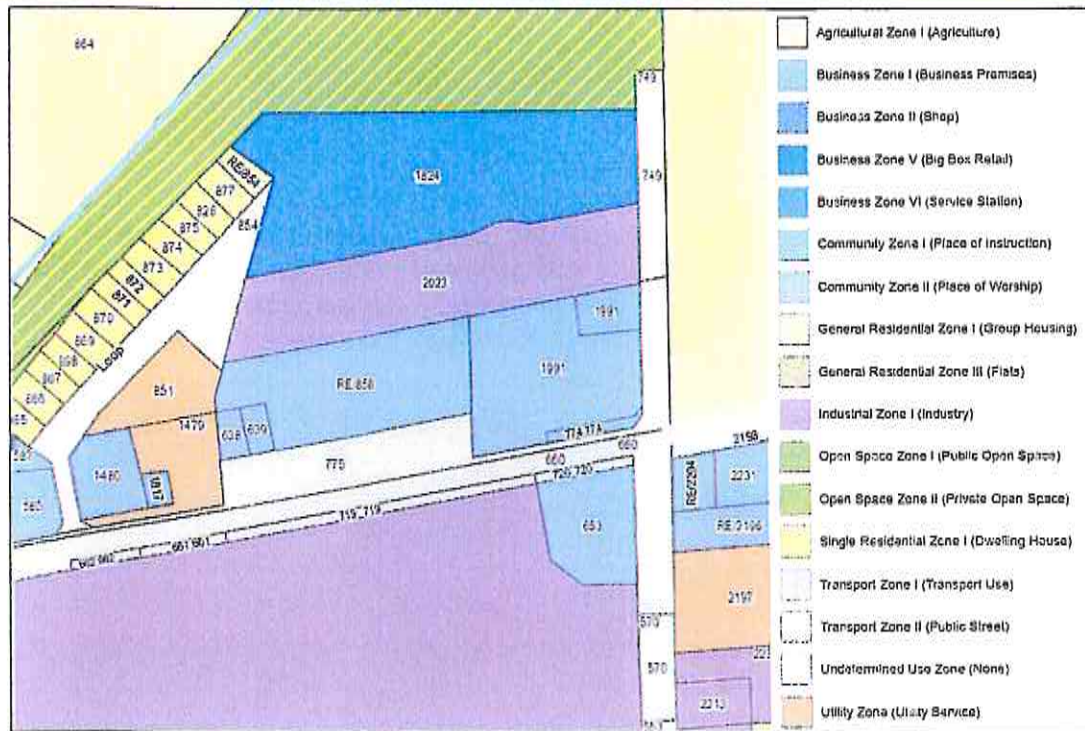


Figure 2 - Zoning map

The surrounding area contains a mix of land uses. The majority of properties in close proximity to the subject property are utilised for industrial and business purposes. There are also other uses such as agriculture, residential zones and utility zones.

The proposed mast will be setback approximately 90m from the R60, which is more than four times the height of the proposed mast.

2. APPLICATION

The applicable zoning scheme for Ashton and surrounds is the Langeberg Municipality: Integrated Zoning Scheme By-Law, 2018. The applicable planning by-law is the Langeberg Land Use Planning By-Law, 2015.

Application is hereby made in terms of Section 15(o) of the Langeberg Land Use Planning By-Law, 2015 for a **consent** use in order to permit the proposed 20m freestanding base telecommunication station.