



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: HERSONERING VAN ERF 402 EN GEDEELTE VAN ERF 400 (ONGEREGISTREerde ERF 8210), ROBERTSON

Reference number	15/4/9/1	Application submission date	20-8-2021	Date report finalised	26-4-2022
------------------	----------	-----------------------------	-----------	-----------------------	-----------

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

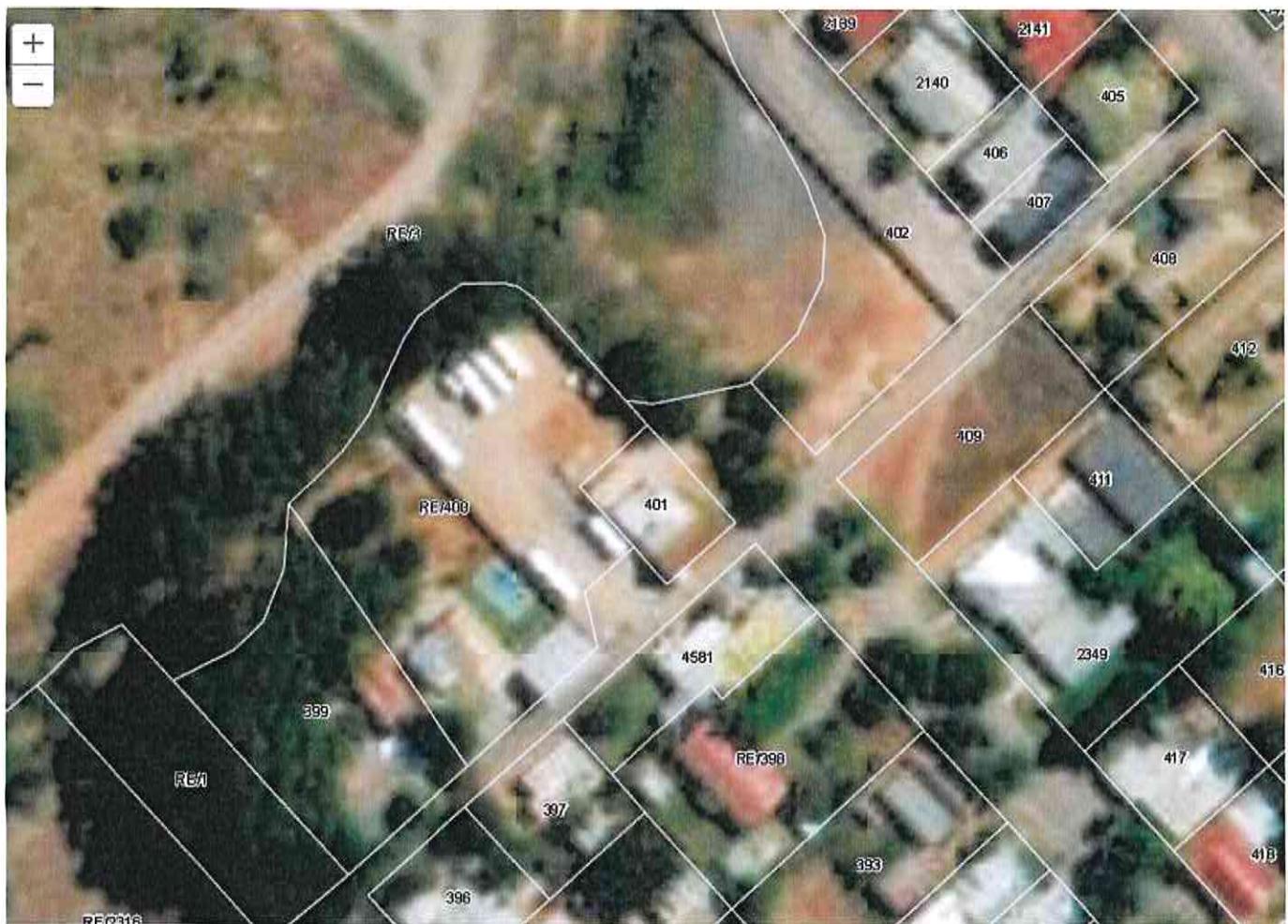
Property description (in accordance with Title Deed)	Erwe 400 (deel van ongeregistreerde konsolidasie, erf 8210) en 402				
Physical address	Hopleylaan			Town	Robertson
Current zoning	Enkel residensiële sone I	Extent (m ² /ha)	3310m ² en 1637m ²	Are there existing buildings on the property?	<input checked="" type="checkbox"/> Y <input type="checkbox"/> N
Applicable zoning scheme	Robertson Soneringskema				
Current land use	Woonhuis op erf 400. Busdiens word op erf 400 bedryf. Erf 402 vakant			Title Deed number & date	T74/1994 T20344/2019
Any restrictive title conditions applicable	Y	N	If Yes, list condition number(s)		

Any third party conditions applicable?	<input checked="" type="checkbox"/> Y	<input type="checkbox"/> N	If Yes, specify	
Any unauthorised land use/building work	<input type="checkbox"/> Y	<input checked="" type="checkbox"/> N	If Yes, explain	Busdiens word op erf 400 bedryf, waarvoor nou aansoek gedoen word.
PART C: APPLICATION DESCRIPTION				
Aansoek ingevolge Artikel 15(2) van die Munispaliteit Langeberg: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 vir 'n hersonering vanaf Enkel residensiële sone l na Vervoersone l om 'n passasiersbusdiens te bedryf.				

PART D: BACKGROUND & SUMMARY OF APPLICANTS MOTIVATION

Volgens die aansoeker bedryf hy reeds byna 30 jaar 'n busdiens vanaf sy woonperseel, erf 400, Robertson. Die Langeberg Munisipaliteit het in 2021 begin met wetstoepassing teen die ongemagtigde gebruik, wat gelei het tot die huidige aansoek. Die aansoeker het Erf 402 in 2019 van die munisipaliteit gekoop, volgens hom met die doel om dit ook vir die busdiens te gebruik. Beide erwe is egter tans gesoneer as Enkel residensiële sone I.

Die voorstel is om 'n 1191m² gedeelte van erf 400, wat reeds ommuur is, vir oornagparkering van busse te gebruik. Tans word die ingang na erf 400 in Hopleylaan vir toegang na en van hierdie area gebruik. Die voorstel is om 'n nuwe ingang vanaf Hopleylaan aan die oorkant van Le Rouxstraat na erf 402 te gebruik (die ingang is reeds gemaak) en die bestaande ingang na erf 400 vir busse te sluit. Busse sal dan tussen erwe 400 en 402 beweeg oor 'n ontonwikkeld 17 meter breë gedeelte van Le Rouxstraat wat tussen die twee erwe lê. Die plan met die voorgestelde areas vir hersonering, wat ook die toegang toon, word in Bylae 1 aangeheg.



Volgens die aansoeker sal 'n maksimum van 9 busse per dag die perseel verlaat oor naweke en gemiddeld 4 per dag in die algemeen. Die bedryfsure is in die somer vanaf 06h00 tot 20h00 (een bus vanaf 05h00) en in die winter 07h00 tot 15h00 (een bus tot 18h00).

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

- Word reeds etlike jare lank bedryf
- Parkeerarea is buite sig en veilig, met hoë mure

- Probleem met toegang na erf 400 in smal straatjie word opgelos deur ingang te verskuif na erf 402. Dit bied beter sig en verminder opeenhoping van verkeer en geraas in Hopleyalaan tussen erf 400 en erf 4581 oorkant die straat. Gedeelte van Hopleyalaan noord van Le Rouxstraat waar toegang voorgestel word, het min verkeer en daar word nie verkeersprobleme by die cruising verwag nie.
- Impak op verkeer beperk tot rondom naweke.

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 7 besware en 'n petisielys met 46 handtekeninge van die omliggende eienaars/inwoners ontvang (aangeheg in Bylae 3).

Die besware is hoofsaaklik op die volgende gronde gebaseer:

- Negatiewe impak op omliggende residensiële gebied, Residensiële karakter en
- Inwoners word verontrief deur geraas van die vervoerbesigheid vroegoggende en laat in die aand
- Impak van gedurige blootstelling aan uitlaatgas op gesondheid van omliggende inwoners.
- Gedeelte van Hopleystraat waarheen ingang skuif, is ook smal en verkeersopeenhoping sal steeds voorkom. Die ingang is naby die Stopteken en op die kruising en sal gevaaerlik wees.
- Busse in die area skep gevaaer vir voetgangers, waarvan baie kinders is.
- Aanbring van onwettige vibrecretemuur belemmer uitsig by die kruising en skep verkeersrisiko vir inwoners.
- Erf 402 is meer gesik vir voorsiening van nodige behuising
- Negatiewe visuele impak van geparkeerde busse op inwoners.
- Besigheid kan misdaad na gebied lok.
- Skade aan eiendom aangerig deur busse.
- Gevaar van waterbesoedeling in die nabygeleë Willem Nelsrivier deur brandstof, olie en smeermiddels wat op die perseel gehou word
- Toenemende beskadiging van paaie deur swaar voertuie
- Negatiewe impak op eiendomswaardes, omdat huise se waardes gekoppel word aan en afhanglik is van die residensiële karakter van die buurt. Teenwoordigheid van semi-industriële gebruikte gaan dit benadeel.
- Gebruik van erf 402 gaan geleentheid skep om busdiens verder uit te brei, met gevoglike toename van die impak.

Die aansoeker se reaksie op die besware word aangeheg as Bylae 4. Dit behels die volgende:

Area se karakter as woongebied

Al die aangrensende strate het besighede in (lys verskaf). Busdiens word reeds 28 jaar bedryf, voordat inwoners wat nou kla, daar gewoon het.

Veiligheid

Ontken dat daar ongelukke met busse in Hopleyalaan of Le Rouxstraat. Van die beswaarmakers parkeer onwettig in Hopleyalaan, wat dan 'n gevaaer skep.

Misdaad

Misdaad kom in die area voor omdat Hopleylaan as deurgangsoorte gebruik word vir kriminele en omdat dit langs die rivier is, waar baie skuilplek is. Perseel word beskerm met sekuriteitstelsel en gewapende reaksie-eenheid. Dit verhoed eerder misdaad in die area.

Bedryfstye

Busse verlaat die perseel 90% van die tyd een maal in die oggend en keer een maal in die aand terug, op die laatste 20h00. Maksimum van 9 busse per dag die perseel verlaat oor naweke en gemiddeld 4 per dag in die algemeen. Die bedryfsure is in die somer vanaf 06h00 tot 20h00 (een bus vanaf 05h00) en in die winter 07h00 tot 15h00 (een bus tot 18h00).

Gesondheidsrisiko

Busse word elke 6 maande getoets vir padwaardigheid en daar word geen oormatige rook uitgelaat nie. Lugbesoedeling word deur alle voertuie veroorsaak en kan nie aan die busse alleen toegeskryf word nie.

Herstelwerk word uitkontrakteer en geen groot herstelwerk word op die perseel gedoen nie.

Padinfrastruktuur

Ander swaar voertuie gebruik ook dieselfde paaie end us kan geen redelike afleiding gemaak word 'n bus vir die beskadiging van die padoppervlak verantwoordelik is terwyl die pad meer deur ander tipe voertuie gebruik word nie.

Opeenhoping van verkeer

Die word ontken dat daar opeenhoping van verkeer in Hopleylaan was. Parkering in Le Rouxstraat sal nie die beweging van busse beïnvloed nie.

Waterdruk

Busdiens skep nie waterdruk probleem vir ander, want daar word van "tenkwater"gebruik gemaak om busse te was.

Oprigting van muur

Die uitsig vanaf Hopleylaan en Le Rouxstraat is onbeperk en word nie deur die muur belemmer nie. Busse kan met gemak in die 9m breë Le Rouxstraat beweeg.

Geraas

Knaldempers van busse word ook nagegaan tydens gereelde padwaardigheidstoetse. Busse maak nie gebruik van air brake systems' nie. Busse maak geluide soos enige ander motorvoertuig wat beweeg. Daar is ander, veel meer steurende geraas in die omgewing, wat skynbaar nie die beswaarbakers pla nie.

Die aansoeker het ook sy eie verkeerstelling gedoen en voorgelê ter ondersteuning van sy reaksie op die besware (aangeheg, Bylae 5)

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

Name	Summary of comments
Siviele Ingenieursdienste.	<p>Die Siviele Ingenieursdienstedepartement het in beginsel geen beswaar teen die aansoek nie, op voorwaarde dat:</p> <ol style="list-style-type: none">'n Uitlegplan wat die toegange en beweging van die busse aandui voorsien moet word vir goedkeuring. Die plan moet ook die draaisuirkels van die busse aandui.Indien 'n water en 'n rioolaansluiting benodig word, moet skriftelik aansoek gedoen word by die Siviele Ingenieursdienstedepartement. Alle koste hieraan verbonde is vir die aansoeker.

Boubeheerbeampte	Geen ontvang
Verkeersdienste	Geen ontvang
Elektriese Ingenieursdienste	Geen ontvang
Rambestuur	Geen ontvang.
Wyksraadslid	Geen ontvang
Omgewingsgesondheid – Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit	Geen beswaar.

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

WENSLIKHEID

Versoenbaarheid met ruimtelike planne

Die Wes- Kaapse Proviniale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (PSDF), 2014 se fokus is oorhoofs en spreek nie detail grondgebruiken binne dorpe aan nie. Die PSDF staan wel stedelike verdigting, gemengde gebruik ontwikkeling en integrasie van komplementêre grondgebruiken voor, en identifiseer ook die erodering van ondermeer "sense of place" van nedersettings deur onvanpaste ontwikkeling as 'n sleutel-uitdaging. Een voorgestelde beleiduitgangspunt is dat verseker moet word dat ontwikkeling pas by plaaslike gebou- en landskaptipologieë, skaal, massa, vorm en argitektoniese idiom.

Die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2015 maak ook nie detail voorstelle vir grondgebruiken binne dorpe nie. Die betrokke eiendom word as bestaande stedelike ontwikkeling voorgehou. Die LSDF se algemene voortsel vir stedelike ontwikkeling is Robertson is as volg:

General: Robertson is well placed in terms of the National Development Plan's (NDP) key economic drivers of agriculture, agri-industry and tourism and can expect considerable growth in the future, especially if the town is well managed spatially and aesthetically, and with respect to services, including "crime and grime". Due regard must be paid to the attractiveness of its townscapes for residents and visitors alike.

Die vestiging van 'n busdepot in 'n residensiële area kan afbreuk doen aan die sin van plek en aantreklikheid van die dorp vir inwoners van die betrokke gebied en kan dus in 'n mate beskou word as onversoenbaar met die beginsels vir ontwikkeling wat in beide die PSDF en LSDF voorgehou word.

Ekonomiese impak

Die onderneming hou 'n beduidende ekonomiese voordeel vir die dorp in, hoofsaaklik as gevolg van die volgende:

- Volgens die aansoeker verskaf die busdiens werk aan 25 persone, ingesluit busbestuurders, administratiewe personeel en skoonmakers.
- Plaaslike verskaffers en dienste word gebruik vir herstelwerk en brandstofvoorsiening.

- Dit verskaf 'n diens aan werkers wat nie oor eie vervoer beskik nie om by ondernemings binne Robertson en ook in ander dorpe te kan werk.

Die teenwoordigheid van 'n busdepot in die woonbuurt sal waarskynlik 'n negatiewe impak op die waarde van residensiële eiendomme in die onmiddellike omgewing daarvan hé.

Versoenbaarheid met omliggende gebruik en karakter van die omgewing

Die aansoeker se bewering dat daar baie ander besighede naby sy perseel is, is nie heeltemal korrek nie. Daar is nie ander besighede binne 50m vanaf sy woning nie en die meeste besighede wat in Keeromstraat is, is almal verder as 200m weg. (sien diagram hieronder). Die moontlikheid bestaan ook dat sommige van die besighede wat hy noem (hy verskaf ongelukkig nie presiese liggings of adresse nie) ook ongemagtigde besighede kan wees.

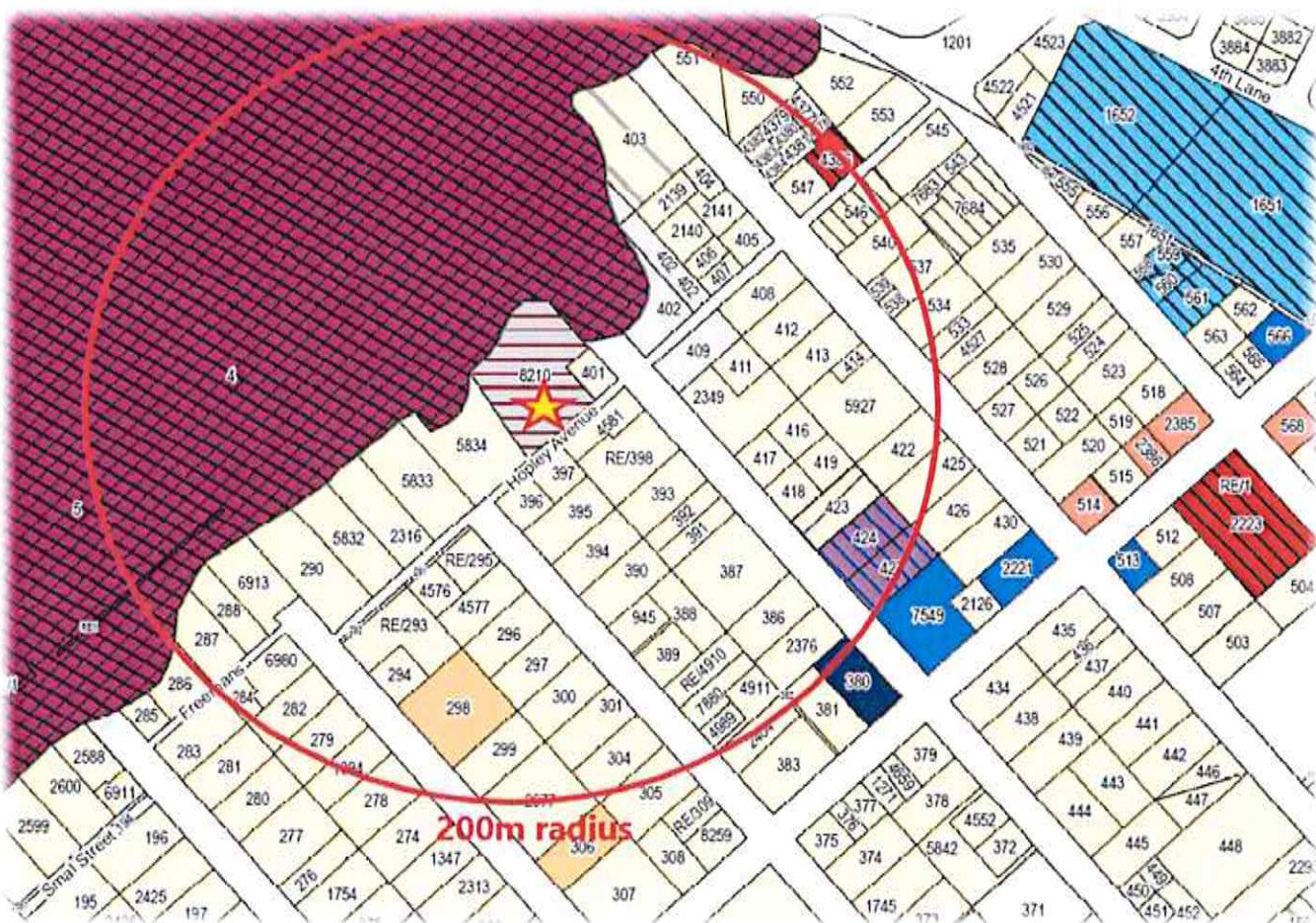


Die grondgebruiken en sonerings in die onmiddellike omgewing van die aansoekperseel, aan die suioostekant, is oorwegend residensiël van aard, meesal enkelresidensiël. Daar is wel besighede gekonsentreer in Keeromstraat, vanaf die Le Rouxstraat interseksie, noordooswaarts, 200m en verder vanaf die aansoekperseel *sien onderstaande 2018 grondgebruikkaart en soneringskaart). Die gebruik as busdepot is nie versoenbaar met die oorwegend residensiële karakter van die omliggende gebied nie.

Die perseel is wel op die rand van die stedelike gebied, met die Droogrivier direk noordwes daarvan en 'n begraafplaas en sportgronde oorkant die rivier. Indien verkeer uit die residensiële strate gehou kon word en die busdepot slegs agter op die relatief groot perseel beryf kon word, met toegang byvoorbeeld net vanaf die punt van Van Zylstraat, sou dit meer versoenbaar met die

omliggende grondgebruiken en karakter van die omgewing wees. Aangesien die rivier die perseel afsny van die begraafplaas, sportvelde en toegang tot Van Zylstraat, is dit egter funksioneel deel van die residensiële gebied ten suidooste daarvan.

GRONDGEBRUIKKAAART



Robertson													
Storage Units		Tourist Accommodation		Community Centre		Dumping Site		Processors		Offices & Services		Cemetery, Road, Vacant	
Vacant/Open Space		Utility		Restaurant & Shop		Restaurant, Shop & Services		Offices		Services		Kids Park / Open Space	
Packaging, Storage, Workshop, Offices		Delapidated Structure		Education		Liquor Store		Cemetery		Road		Abandoned Building	
Experimental Farm		Street		Restaurant & Services		Wine Cellar		Under Construction		Public Facilities		Day Care Centre	
Group Housing		Vacant		Municipal / Government Uses		Under Construction		Shop & Manufacturers		Distributors		Residential (Under Construction)	
Informal Dwelling		Cemetery		Flats		Residential & Other		Shop & Services		Residential (Single)		Residential (2 Units)	
Shop		Retirement Home		Shopping Mall		Show Grounds		Pub		Residential (Multiple Units)		Unoccupied Old Buildings	
SAPS Offices		Dam		Sport Facilities		Post Office							
Library		Services		Place of Worship		Retirement Village							
Clinic		Offices		Petrol Station		Agriculture							
Cemetery, Netball Courts, Vacant/Open Space		Storage		Restaurant		Workshop							
Warehouse		Healthcare Services		Pub		Manufacturers							
Parking		Packaging											

SONERINGSKAART



Die verwagte impak op die strate in die omgewing van die aansoekperseel kan vermy word indien die busdiens op 'n ander perseel bedryf word en daarom kan die aansoeker nie die onus vir die onderhoud van die pad op die munisipaliteit plaas nie.

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

Die opwarming en beweging van busse vroegoggende en soms laat in die aande sal beslis geraassteurnis vir inwoners van nabygeleë woonhuise veroorsaak, tot gevolglike nadeel van die omliggende gemeenskap en veral die nabygeleë inwoners. Die aansoeker se verweer dat die busse gereeld getoets word en per implikasie dus binne aanvaarbare geraasvlakte is, asook die argument dat daar ander, meer steurende geraas in die omgewing is, is irrelevant. Soos die aansoeker self erken, maak busse tog wel bepaalde geluide as dit bestuur word en kan dit dan ook meer steurend wees indien dit gekonsentreer word op een perseel en roete, veral vroegoggende en saans.

Dieselde geld die onvermydelike vrystelling van uitlaatgasse op die perseel en langs die betrokke roete, wat op sigself en in geïsoleerde gevalle beskou kan word as deel van die normale daaglikske omgang in 'n stedelike gebied, maar wat steurend kan wees as dit voortdurend en gereeld op dieselde plek gekonsentreer word, soos in die geval van die aansoekperseel.

Impak op erfenis

Die aansoekperseel is buite die bewaringsarea wat in die Langeberg SDF Bewaringstudie vir Robertson voorgestel word en beskik self nie oor bewaringswaardige geboue of elemente nie. Daar is dus geen impak op erfenis nie.

Verkeersimpak, parkering, toegang en ander vervoerverwante oorwegings

Die aansoeker spreek nie die detail van die verkeersimpak in die aansoek aan nie. Daar word net gemeld dat die normale verkeer (weksdae) 4 busse per dag is, wat naweke tot 9 busse vermeerder. In sy reaksie op die besware meld die aansoeker ook dat die busse 90% (van die tyd) die perseel een keer in die oggend verlaat en een keer in die aand terugkeer. Dit blyk ook dat daar soms uitsonderings op die bogenoemde is, afhangende van die aanvraag. Daar is geen definitiewe syfers verskaf nie en ook geen ontleding gedoen van die potensiaal van die perseel ten opsigte van die hoeveelheid busse wat akkomodeer kan word en die maksimum ritopwekking wat verwag kan word nie.

Die ingang uit Hopleylaan na Erf 402 is baie naby aan die hoek van Hopleylaan en Le Rouxstraat. Die soneringskema bepaal dat 'n ingang minstens 10m vanaf 'n straatkruising moet wees (15m vir nywerheidserwe) en die voorstel voldoen glad nie daaraan nie. Tans is die sig vanaf die uitgang op in Le Rouxstraat redelik goed omdat die residensiële erf aan die oorkant (erf 409) nog onbebou is. Indien dit egter bebou word, sal dit waarskynlik die sig verder belemmer en die ingang/uitgang meer onveilig maak.

Die aansoeker het geen analise of enige aanduiding van die draibewegings van busse in en uit die perseel of op die perseel self verskaf om te bewys dat dit werkbaar en veilig is nie.

Die aansoeker duif aan dat die ingang uit Hopleylaan na erf 400 gesluit gaan word en dat die parkeerarea op erf 400 via erf 402 oor die onontwikkelde Le Rouxstraat reserwe bereik gaan word. Daar is egter 'n aansienlike hoogteverskil tussen erf 400 en die straatreserwe, wat oorkom moet word voordat dié toegang gebruik kan word. Die aansoeker verskaf geen aanduiding van hoe en wanneer dit uitgevoer gaan word nie,

By gebrek aan behoorlike ontleding en bewyse dat die voorstel werkbaar is binne die bestaande padstelsel en veilig is ten opsigte van verkeer en voetgangers, kan dit nie aanvaar word as sodanig nie.

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

NVT

PART J: RECOMMENDATION

Dat die aansoek vir hersonering van Erf 402 en 'n gedeelte van Erf 400, Robertson vanaf Enkel residensiële sone I na Vervoopersone I ingevolge Artikel 60 van die Munispaliteit Langeberg: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 afgekeur word, om die volgende redes:

1. Die grondgebruik is nie versoenbaar met die gebruiks in en karakter van die omliggende omgewing nie,
2. Die bedryf van die vervoeronderneming (busdiens) vanaf een of beide erwe 400 en 402 kan steurend wees vir omliggende inwoners ten opsigte van geraas en vrystelling van uitlaatgasse, asook visuele impak en kan sodoende die omliggende inwoners se genieting van hulle eiendomme en kwaliteit van lewe nadelig beïnvloed.
3. Die perseel is ongunstig geleë ten opsigte van die openbare padstelsel, sodat dit slegs via residensiële strate (Le Rouxstraat en Hopleyalaan) bereik kan word, wat nie funksioneer as verspreidings- of versamelroetes in die dorp nie.
4. Die aansoeker het nie voldoende ontleidings of bewyse voorgelê dat die voorstel werkbaar is binne die bestaande padstelsel en op die betrokke perseel nie of dat dit veilig is ten opsigte van verkeer en voetgangers nie,
5. Die vestiging van 'n busdepot in 'n residensiële area kan afbreuk doen aan die sin van plek en aantreklikheid van die dorp vir inwoners van die betrokke gebied en word dus beskou as teenstrydig met die beginsels vir ontwikkeling wat in beide die Provinciale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (PSDF) en Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (LSDF) voorgehou word.

PART K: ANNEXURES

Bylae 1 - Plan

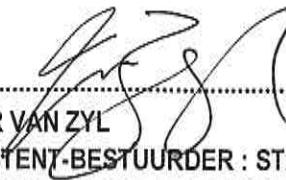
Bylae 2 - Motivering

Bylae 3 - Besware

Bylae 4 – Aansoeker se reaksie op besware

Bylae 5 – Aansoeker se verkeerstelling

PART L: AUTHOR SIGNATURE:



J L E R V A N Z Y L

ASSISTENT-BESTUURDER : STADSBEPLANNING
GEREGISTREERDE PROFESSIONELE BEPLANNER – NO. A/1170/2000

29.4.2022

DATUM

12

BYLAE 1

Plan

**SKETPLAN
HERSONERING VAN ERWE
ERWE 402 EN 8210
ROBERTSON**

LANGEBERG MUN.
DISTR. : ROBERTSON

NOTES / NOTAS
1.

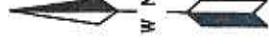
SCALE / SKAAL 1 : 500

ARNOLD THERON

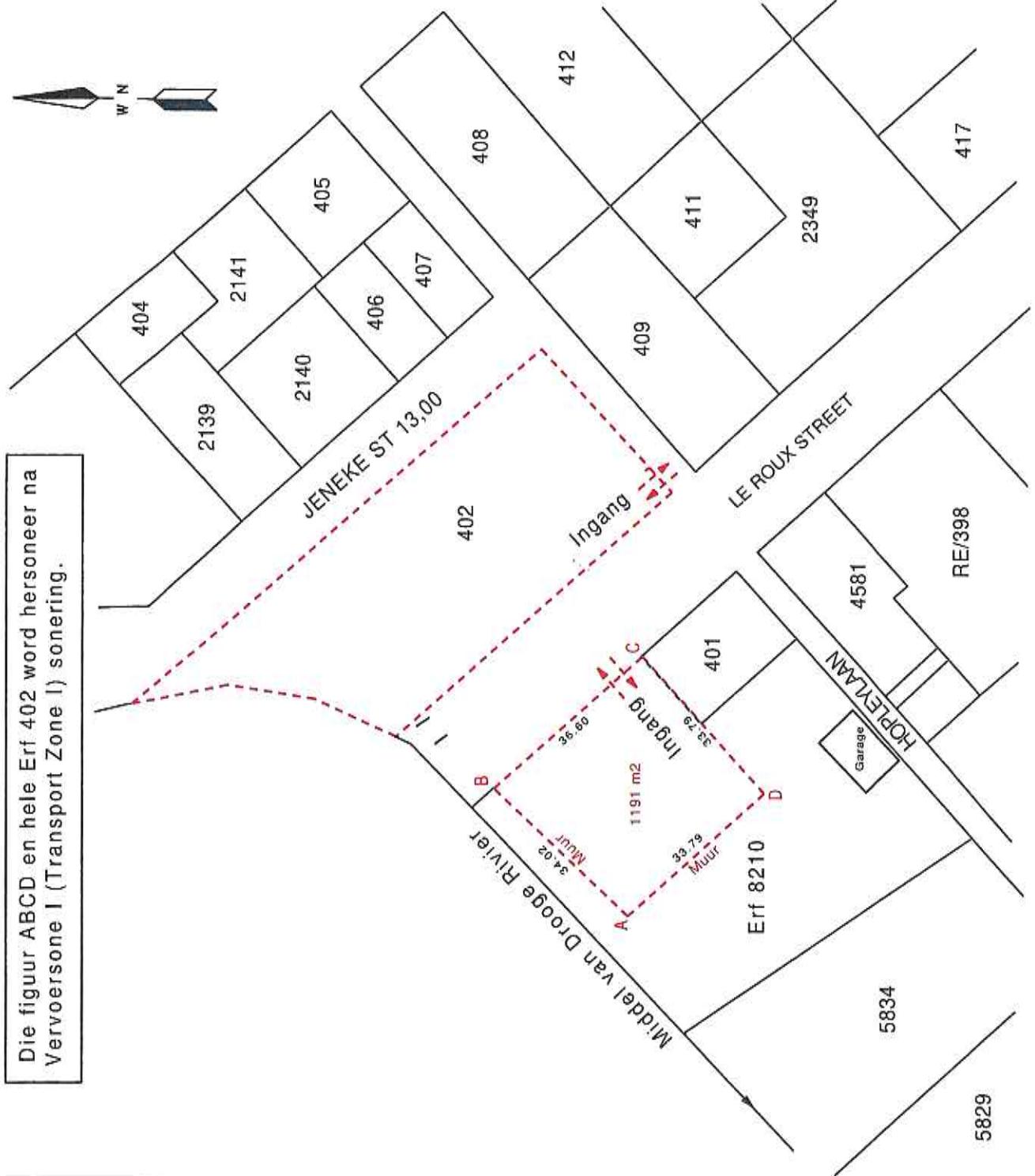
Professional Land Surveyor
Profesionele Landmeter



VERW NR. ROB 400
DATE/DATUM: AUG 2021



Die figuur ABCD en hele Erf 402 word hersoneer na
Vervoersone I (Transport Zone I) sonering.



BYLAE 2

Motivering

MOTIVERINGSVERLAG
VOORGESTELDE HERSONERING VAN ERF 8210 en Erf 402
ROBERTSON

1) AANSOEK

Die aansoek behels eerstens die hersonering van Erf 402 en 'n gedeelte van Erf 8210 vanaf Enkel Residensieel I sonering na Vervoersone I sonering itv Art. 15(2) van die Langeberg Grondgebruiksbeplanning Verordening 2015.

2) REGISTRASIE STATUS VAN DIE ERWE

Erf 402 is onlangs aangekoop deur die eienaars Mnr en Mev Wentzel en is geregistreer volgens titelakte T 20344/2019. *1637 m²*

Erf 8210 is 'n ongeregistreerde konsolidasie kaart wat bestaan uit grootliks Erf 400 en Erf 5850 Robertson wat gehou word volgens titelakte T74/1994.

3) AGTERGROND EN WENSLIKHEID

Die eienaars Mnr en Mev Wentzel bedryf 'n vervoerbesigheid op Erf 8210 reeds vir etlike jare. 'n Aantal busse word dus parkeer op 'n gedeelte van Erf 8210 as deel van die besigheid. (Sien area in stippels grootte 1191m²) Hierdie parkeerarea is buite sig en veilig met hoë mure.

Een van die naasliggende bure het intussen 'n klagte by die Municipaaliteit ingedien oor die busse wat vanuit Erf 8210 vertrek en in Hopleylaan ingaan regoor Erf 4581. Hierdie beweging van die busse in die klein straatjie tussen huise veroorsaak probleme met geraas en verkeer. Verder is die bedryf van die vervoerbesigheid op 'n residensiele erf ook nie aanvaarbaar nie.

Mnr Wentzel het ook Erf 402 aangekoop met die doel om die erf te gebruik vir die besigheid en parkeer van die busse en bogenoemde problem op te los. As gevolg van veiligheid gaan die busse steeds parkeer word op die 1191m² area van Erf 8210 en daarom word die hersonering slegs vir daardie gebied versoek.

Mnr Wentzel het dus besluit om voortaan die ingang by Erf 8210 te sluit vir busse en vanaf die parkeerarea op Erf 8210 noordoos uit te gaan oor Le Rouxstraat na Erf 402 en dan Hopleylaan binne te gaan by die ingang soos aangedui op die sketsplan. Dus word die probleem van geraas en oopenhoping van verkeer tussen Erf 8210 en Erf 4581 opgelos.

Die impak op die verkeer in die area word hoofsaaklik voor en na naweke gevoel. Die normale verkeer is 4 busse wat vermeerder naweke tot maksimum 9 busse wat die eiendom besoek.

Die nuwe ingang na Hopleylaan Noord van Le Rouxstraat is reeds opgerig en werkend. Alhoewel die busse steeds in die nou straat Hopleylaan ingaan is die sig en omstandighede hier baie meer geskik. Hopleylaan is baie stil Noord van Le Rouxstraat en met goeie sig word geen verkeersprobleme by die kruising ondervind nie.



Bestaande ingang na Hopleylaan tussen huise.



Toekomstige ingang na Hopleylaan by Erf 402



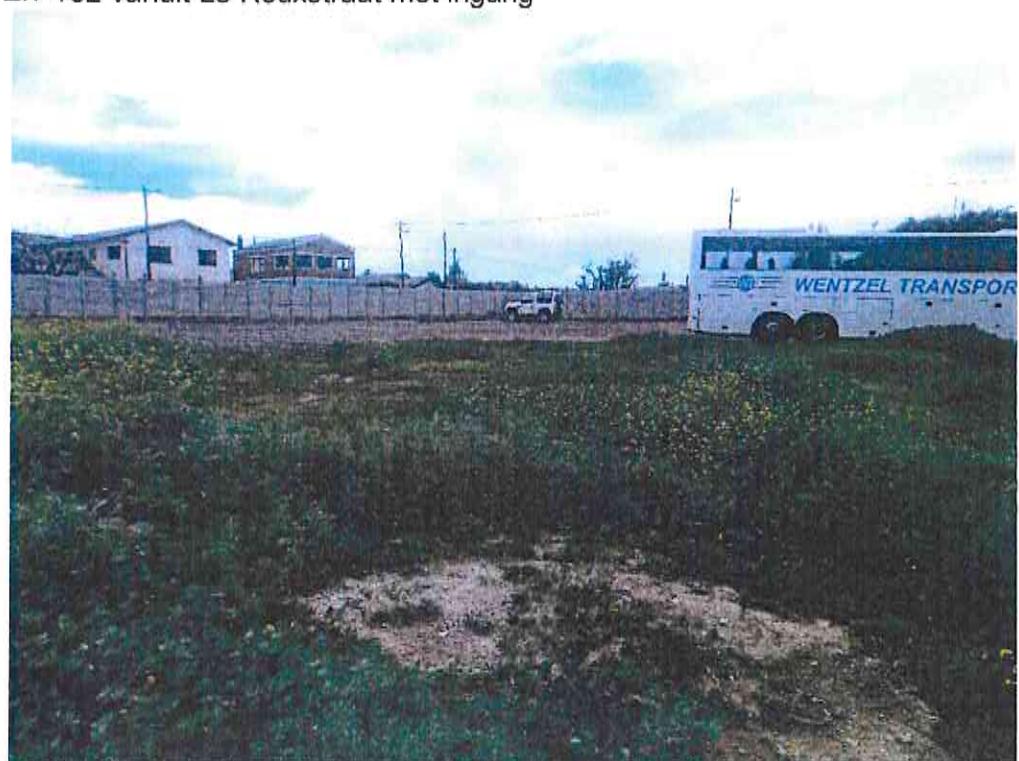
Veilige parkeerarea op Erf 8210 (hersoneringsgebied)



Parkeerarea nie sigbaar vanaf straat



Erf 402 vanuit Le Rouxstraat met ingang



Erf 402

BYLAE 3

Besware

BESWAAR 1

1

Enquiries: Mr & Ms M & J.D. Jumat	PO Box 12729
Cell: 082 555 8909	Hatfield
E-mail: jd-vdh@hotmail.com	Pretoria
	0028

Town Planner

Administrative and Executive Office

Langeberg Municipality

Piet Retief Street

Montagu

6720

OBJECTIONS AGAINST PROPOSAL TO REZONE ERVEN 8210 EN 402, HOPLEY LAAN, ROBERTSON

Letter ref/15/4/9/5 dated 28 September 2021 regarding the proposed rezoning of erven 8210 and 402, Hopley Avenue, Roberston are herewith submitted ito Section 45 of the Langeberg Land Use Planning By-Law (PN264/2015).

As instructed and on behalf of Ms C.E. Van Der Heyde, and in terms of Sect 47 (f), Sect 50,(3) (a) to (d) and 50 (4) (a) to (d), the signatories below object to the rezoning of erf 402 in particular.

Objections to the application

Kindly note that an un-signed motivation report is submitted and circulated for support or objections; hence the authenticity of the letter is questionable.

It appeared that the application requesting support to rezoning erven 8210 and 402 from Single residential 1 zone to Transport zone ito Art. 15(2) of the Langeberg Land Use Planning By-Law, the objections are mainly aimed towards rezoning of erf 402.

Note that erf 402 in particular is already being used as such and it is assumed that the business is in operation without Municipal authority/approval, neither was it in consultation

nor with approval/consent from the immediate residents/community. As such it is unacceptable and disrespectful towards the immediate and surrounding owners.

Rezoning of erf 402 in particular is strongly objected to, due to the immediate and future impact it has or will have on the residents of Jeneke Street in particular but also on the surrounding residential area.

Regular exposure to environmental noise or sound/noise pollution as a result of early mornings and late evenings will be an inconvenience for the residents in the immediate vicinity due to constant transport activities. Although noise can only be heard, residents will be exposed to sound/noise pollution constantly which will disturb their sleeping patterns and causing unnecessary stress. Note that the majority of all the residents in Jeneke Street are already at a late age. In addition to this, exposure to constant and daily air pollution due to the fuel emissions of the buses will further impact on health, this being considered in time of climate change.

Irrespective of seeking authority for rezoning of erf 402, it does not resolve the existing problem of noise pollution as pointed out in the motivation letter. While the applicant assumed that the problem will be resolved by changing the location for entering and exit between erven 8210 and 4581, to Le Roux Street and Hopley Avenue, the width of Hopley Avenue is not going to change. Traffic congestion will still occur from time to time. In fact, the problem will just be transferred to yet another part in the same residential area.

According to the unsigned motivation, erf 402 was bought for the specific objective to operate a transport business as a means to solve the problem. If Mr Wentzel were authorised to operate the transport business from erf 402, he should provide evidence of approval. And as a result of this, amongst other, a vibicrete wall had been erected which not only block visibility into the street, it also pose a risk to traffic for the residents.

However, during 2019 Ms C.E. Van Der Heyde was assisted by her daughter Ms J.D. Jumat (nee Van De Heyde) and son-in-law Mr M. Jumat who acted on her behalf. They visited the Langeberg Municipality to enquire about the operations on erf 402 and were sent from post to pillar, had a meeting with the Town planner at Robertson Municipality etc and also visited the office in Montague. None was able to assist; neither took responsibility to give clarity. This matter was followed with an e-mail dated 9 July 2019 to Mr Kobus Brandt, Manager at Section Town Planning at the Robertson Municipality. Since then, and three years later (2021), there was no explanation or communication whatsoever from any of the municipal officials. See the attached letter. Should the residents of Jeneke Street have been consulted

prior to Mr Wentzel buying erf 402, he would have been informed already that the residents will not have agreed to operate a transport business in a residential area.

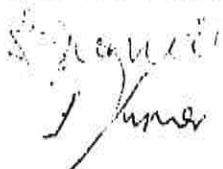
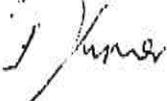
Recommendation

According to the Land surveyor sketch, ref ROB 400 (Mr Arnold Theron), Le Roux Street is still an open public road, implying it must be accessible to all but appears to be used currently for other purposes. As a last option Le Roux Street should be reopened and reconstructed again to be accessible in order to assist Mr Wentzel and the inhabitants of his close -by neighbours to address this challenge.

Buses do have heavy duty diesel engines and the exhaust fumes cause not only environmental problems in a residential area but also on health. In view to help to resolve this challenge, it is recommended that Mr Wentzel should consider moving his transport business to the industrial area or the municipal should assist if they wish to do so to find a more suitable area.

In view of a shortage of houses, erf 402 could maybe more beneficial to provide houses for the community.

On behalf of Ms C.E. Van Der Heyde, and in terms of Sect 47 (f), the signatories below object to the rezoning of erf 402 in particular.

JD Jumat:  25 October 2021
M. Jumat:  25 October 2021

On behalf of Ms C.E. Van Der Heyde (Residential owner erf 2140).

25/10/2021

24

RESTRICTED

15/4/9/2
Mr K Brand
Mr M Johnson

VD HEYDE CE 360830 0068 084 (FY 2019/20)
No 2 Jeneke Street, Robertson, 6705
Telephone: +27 23 626 3863
Cell No: +27 76 285 1053, +27 82 430 8181
Enquiries: Mrs C.E. Van de Heyde/ Mr M. Jumat
Email: jumatmike@hotmail.com

05 July 2019

Mr Kobus Brandt

The Manager
Section Town Planning
Langeberg Municipality
Montagu

Sir

COMPLAIN/CONCERN ABOUT VIOLATION OF MUNICIPALITY ORDINANCE: HOPELY AND JENEKE STREET, ROBERTSON 6705, PLOT/STAND NO 402

1. Recent consultations on the 1st of July 2019 with Robertson Municipality and Langeberg Municipality in Ashton refers. Earlier correspondence by residents of Jeneke Street dated 29 January 2019 referred to some issues which also challenge the very same residents.
2. It is understood that Stand No 402 has been advertised in the Robertson Gazette, and that a successful tender has been received and accepted by Robertson Municipality. I was also made to believe that *Stand No 402 was selling as a property for residential development*. The wall which has been constructed is most probably within the limits of building regulations but it however, still affects the sight of residents of Jeneke Street. Secondly it also does limits ones sight on traffic in Hopley Lane, when exiting from Jeneke Street into Hopley Lane. This does posing a traffic danger in as far that one must almost drive halfway into Hopley Lane, to see if there is any passing traffic. Not once did the new owner consulted or engaged with the residents of Jeneke Street his plans with the development of this property.
3. Having said the latter, confirmation is requested whether the plot is been proclaimed, and procured as a residential or industrial property. In this light I would further like to raise a concern which has been discussed amongst residents in this neighbourhood that the owner allegedly in the past parks at time his busses on this property. If this is true, the owner than violated municipal ordinance. Furthermore it is proposed, because of the visibility challenge getting into Hopley Lane, that Robertson Traffic Dept favourably considering *changing Hopley Lane into a One-Way Street*.

Signed by M Jumat
(MR M. JUMAT – SON IN LAW)
RESIDENT OF JENEKE STREET 4: MRS

25 JULY 2019

25

BESWAAR 3

Die Bestuurder

Stadsbeplanning

Privaatsak x 2

Ashton

6715

22 OCT 2021

Geagte Heer

Insake ; Voorgestelde Hersonering van Erwe 8210&402 Hopleylaan Robertson

Parkeerarea vir busse op Erf 402

Na aanleiding van u skrywe gerig aan ons d.m.v 'n geregistreerde posstuk , teken ek beswaar aan t.o.v die voorgenome parkeer area van busse .

Eerstens ; die busse word reeds geparkeer, so te sê reg onder my kamer venster . Ek is 'n chroniese astmalyer en die uitlaatgasse het 'n nóg nadeliger uitwerking op my gesondheid . My slaapkamervenster kan ek nie oophou nie a.g.v die uitlaatgasse . Wanneer ek op my voorstoep sit moet ek vaskyk in busse . Dis nie 'n plesier nie.

Tweedens ; die steuring wat die busse veroorsaak deurdat dit aangeskakel word en te laat luler so lank dit kan is regtig onaanvaarbaar .

Derdens ; Een van die busse wat hier geparkeer word se eienaar is woonagtig in Albertstraat. Waarom word dit hier geparkeer ?

Dis 'n residensiële area nie 'n industriële area nie.

Ons almal hier het die reg om in 'n ordentlike gebied te bly aangesien ons almal belasting betalers is .

Graag wil ek weet on mnr, Wentzel nie ook soos ander besighedsmanne grond van die munisipaliteit kan huur vir die parkering van sy busse nie i.p.v om die gebied te ontsier met 'n industriële gebied in 'n residensiële gebied. Ander besigheds persone se besighede is weg van hul wonings en huur munisipale ruimtes hoekom kan hy nie ook so maak nie ?

Die probleem van geraas en lugbesoedeling deur uitlaatgasse verskuif dan na ons hier in Jenekestraat.

Met die oprigting van die betonmuur het hy ons ook nie geken nie. Daar is geen sigbaarheid op die hoek nie wat dit vir ons moeilik maak om vanuit Jenekestraat na Hopleylaan te ry. Jy moet ook letterlik in Hopleylaan ry om seker te maak of daar verkeer in aantog is.

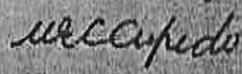
Hoekom moet ons dan ons bure in aanmerking neem toe ons sekere dingé gedoen wou hê vir hul goedkeuring ?

Volgens ons is dit onaanvaarbaar. Ons wil in rus , vrede en harmonie hier kan bly .

Die uwe

M & U.E.C. Cupido


072 1164167


0731549031

Tel: 023-6262177

26

BESWAAR 4

Mnr E E Jansen
Hopleyalaan 8
Robertson
6705
Erf no 401

20 Oktober 2021

Vir aandag: Munisipale Bestuurder / Stadsbeplanner

**Verwys na die Hersonering van Erf 8210 en Erf 402: Residensiele sone na Besigheids sone
MK Nr 49/2021**

Ek, Mnr EE Jansen, Eienaar van bogenoemde adres, teken beswaar aan teenoor die aansoek soos geplaas in die Gazette, gedateer 28 September 2021.

Ek is bewus dat hierdie besigheid alreeds vir jare bedryf word (op n residensiele erf waarop daar nie besigheids tariewe gehef was nie). Met verdraagsaamheid het ek maar saam met dit gelewe om die vrede te bewaar tussen bure. Maar tot op huidige oomblik het die besigheid te ver gegaan en die omstandighede raak net erger vir ons woonbuurt.

Ongelukkig beleef ek alreeds die steurnis van bus enjins onder my kamervenster asook vanwaar die busse op die nuwe perseel staan. Olie reuke, diesel gasse en stofwolke het alreeds vir my meer mediese onkostes gegee, waarop ek dit nie verder kan bekostig dat hierdie besigheid dit moet vererger nie.

My bekommernis is dat ons meer inbrake sal he, agt dat sekere parte baie waardevol is, en die skelms kan aanlok. Dit bring ons inwoners, in die buurt, in gevaar en dra by tot verder misdaad.

Soos die busse nou beweeg, het een van die busse alreeds skade aan my woning gebring (Stoep dakplate gelig). 'n Bus (wat reeds op die nuwe perseel staan) het eendag net aan die loop gegaan na die rigting van my huis en motor. Op vrees moes ek alles probeer om die bus te laat stop. Ek kan nie nog elke oomblik bystaan, om enige voorkoming van 'n ongeluk, beskikbaar wees nie.

Die ingang na die nuwe perseel gaan ook nie werk nie. Die ingang is presies op 'n stop. Hopleyalaan, vanaf Albertstraat opwaarts na Le Roux straat, is baie nou en ongelukkig is die sig tot by die stopteken nie goed vir enige voertuig wat opwaarts beweeg nie. Die risiko vir 'n motorongeluk is baie groot.

Ons nabye inwoners het ook klein kinders, wat daagliks die Le Rouxstraat pad gebruik na die winkels, en is ook 'n gedrang vir veiligheid of ongeluk.

BESWAAR 5

Attention: Mr J V Brand
The Manager: Town Planning
Langeberg Municipality
Email: kbrand@langeberg.gov.za
Cc: rferreira@langeberg.gov.za

22 October 2021

Dear Sir

RE: PROPOSED REZONING OF ERVEN 8210 & 402, HOPELY AVENUE, ROBERTSON

Your letter Reference 15/4/9/5 of 28 September 2021 serves as reference. We the undersigned, as the registered owners of 87 Van Zyl Street in the vicinity of Erven 8210 and 402 Hopley Avenue, formally object to the above rezoning application. Our objection is based on the following:

1. IMPACT ON RESIDENTIAL NEIGHBOURHOOD

- They surrounding residential area is one of the oldest established residential neighbourhoods in Robertson, and as such should the application be approved the activities it permits will negatively impact the area's ambience and residential character.
- Rezoning of the site would allow future owners of the property to develop and use the site up to the maximum allowed by as set out in the **SCHEDULE 1 USE ZONES TABLE** of the Langeberg Municipality: Integrated Zoning Scheme By-law.

2. NOISE POLLUTION

- Heavy vehicles produce high noise levels, even when traveling at low speed.
- Busses departing and returning in the early hours of the morning and returning late at night can be bothersome and give rise to psychological and psychosomatic symptoms in the form of headaches, fatigue and irritability.

3. WATER POLLUTION

- The erven proposed for rezoning is adjacent to or near a prominent water course that a few kilometres downstream discharges directly into the Breede River. The likely storage of diesel fuels, oils and lubricants at these locations could, in the absence of pollution mitigation stormwater infrastructure, result in spillage into the adjacent watercourse, and by implication the regionally significant and important Breede River.

4. HEALTH RISK

- The carbon monoxide in vehicle exhaust has many harmful effects on humans.
- Acute effects of diesel exhaust exposure include irritation of the nose and eyes, lung function changes, respiratory changes, headache, fatigue and nausea. Chronic exposures are associated with cough, sputum production and lung function decrements. In addition to symptoms, exposure studies in healthy humans have documented a number of profound inflammatory changes in the airways, notably, before changes in pulmonary function can be detected. It is likely that such effects may be even more detrimental in asthmatics and other subjects with compromised pulmonary function.
- The World Health Organisation in 2012 concluded "Exhaust fumes from diesel engines do cause cancer" (<https://www.bbc.com/news/health-18415532>)

From: Kobus Brand
Sent: Friday, 22 October 2021 3:12 PM
To: Langeberg Municipality
Subject: FW: re; PROPOSED REZONING OF ERVEN 8210 & 402, HOPELY AVENUE, ROBERTSON
Attachments: Wentzel_pdf was removed from this message; objection letter 22 October 2021_pdf was removed from this message

Kobus Brand

Manager: Town Planning
Langeberg Municipality
Private Bag X2
Ashton
6715
+27236148000 (Office)
+272361421841(Faks)
kbrand@langeberg.gov.za



LANGEBERG MUNICIPALITY

"People at the centre of Development"

Disclaimer: This message contains information which is confidential, legally privileged, and protected by law. It is intended only for the use of the intended recipient. Interception thereof is therefore illegal. If you are not the intended recipient, you may not peruse, use, disseminate, distribute or copy this message or any file attached to this message. Should you have received this message in error, please notify us immediately by return e-mail. Views and opinions expressed in this e-mail are those of the sender, unless clearly stated as being that of the Langeberg Municipality.

From: Lynne Saayman <LSaayman@wcpp.gov.za>
Sent: 22 October 2021 15:08
To: Kobus Brand <KBrand@langeberg.gov.za>
Cc: Ronel Ferreira <RFerreira@langeberg.gov.za>; Irene Saayman <Saaymal@eskom.co.za>
Subject: re; PROPOSED REZONING OF ERVEN 8210 & 402, HOPELY AVENUE, ROBERTSON

Dear Sir

With reference to the correspondence with Reference 15/4/9/5 dated 28 September 2021 regarding the above-mentioned subject, please find attached letter for your attention.

Kindly acknowledged receipt of this email and attachments.

Kind regards

29

25 Oct 2021

BESWAAR 6

Jeneke str 6

Robertson

6705

21 Oktober 2021

Die Stadsbeplanner

Mnr. Jack Van Zyl

Administratiewe en uitvoerende kantoor

Langeberg Munisipaliteit

Piet Retief str 3

Montagu

6720

I/S Voorgestelde hersonering van erwe 8210 en 402, Hopleylaan, Robertson soos adverteer in Gazette van 28 September 2021

Hiermee maak ek, Melanie Rossouw, beswaar teen die hersonering van bogenoemde erwe.

Achtergrond

Met die koop van erf 402 op tender in 2019, het Mnr en Mev Wentzel in hoë 'vibracrete' muur voor in Hopleylaan en in Jeneke straat onderskeidelik opgerig. Die muur is opgerig sonder dat die inwoners van Jenekestr in ag geneem is. Dit het veroorsaak dat die inwoners geen uitsig het vanaf hul wonings nie. Die oorsprong van die muur het ook veroorsaak dat sig na die huise ook belemmer is en gevoldglik het kriminele elemente toegeslaan op die huise. Inbrake en diefstal het toegeneem en die veiligheid van die inwoners is in gedrang gebring.

'n Epos is aan die Munisipaliteit gestuur en alhoewel amptenare hier kom besoek het, is niks aan die situasie en die hoë muur gedoen nie. Dit sluit die ingang van Jeneke Straat uit Hopleylaan in waar geen sig van aankomende verkeer is nie. Vervoer uit Jeneke straat moet in Hopleylaan gaan om aankomende verkeer te sien en heelwat noue ontkominge is ervaar, insluitend met die busse van Mnr. Wentzel. Die situasie is 'n ongeluk wat wag om te gebeur.

Situasie huidig

In die motiveringsverslag, ontvang per geregistreerde pos, word vermeld dat Mnr Wentzel al etlike jare 'n vervoerbesigheid bedryf op erf 8210. Voorts noem die brief dat die bedryf van die vervoerbesigheid op n residensiële erf nie aanvaarbaar is nie. Hoe kon die Munisipaliteit dit toelaat vir etlike jare as dit nie toelaatbaar is nie?

Mnr Wentzel het die erf gekoop vir die doel om die busse daar te parkeer, sonder die toestemming of insae van die nabygeleë inwoners. Hiermee vra ek wat die Beleid van Langeberg Munisipaliteit is aangaande industriële bedrywighede in residensiële gebiede.

In die motiveringsbrief bevestig u dat die busse veroorsaak geraas en probleme met verkeer.
Inaggenome die problem by die ingang van Jeneke str, Is dit nie net die problem verskuif van een erf na n ander nie en ook dat die busse en vervoer vermeerder, sodoende ons probleme vermeerder?

Op die kaart wat ingesluit is in die motiveringsverslag meld dit dat Mnr Wentzel van voornemens is om ingang gemerk tussen B en C op die kaart te gebruik. Volgens my kennis loop Le Roux Str regdeur soos gesien op die kaart en op die fotos in die verslag kan ook gesien word dat die pad met n muur toegebou is. Op die kaart word ook gelet dat die erwe 8210 en 402 strek tot in die rivier. Volgens my kennis is gebiede aangrensend riviere geeneen se eiendom nie. Op die kaart, regoor erf 2139 Is opvulgrond en wanneer is dit ingesluit in erf 402?

Besware

- Vervoer word bedryf enige tyd en sodoende word rusverstoring in nagtelike ure verwag, veral met die komende vrugteseisoen na Langeberg vrugte verpakkers en met bykomende voertuie naweke.
- Meer geraas in die andersins stil straat word verwag
- Die uitlaatgasse van die busse kan gesondheidsrisiko verhoog.
- Kriminele elemente het toegeneem a.g.v. die hoë vibracrete muur en kan nog toeneem
- Bogenoemde probleem van tekort van sig help nie veel nie.
- Die hoë vibracrete muur se klaktes is steeds nie aangeluister nie, en daar is reeds 'n hersonering van die erwe
- Die verbrokkeling van die paaie deur die swaar vervoer en dis paaie wat motors in die residentiële gebied ook gebruik.

Ek hoop u oorweeg my besware goedgunstig en keur die hersonering af.

Vriedelike groete

Melanie Rossouw

Selfoon nommer: 072 403 9707

BESWAAR 7

Mnr DB & A Kriel
9 Hopleylaan
Robertson
6705
Rekening no: 1-11-4581-001-2

19 Oktober 2021

Verwys: Gazette 28 September 2021 / Geregistreerde Municipale Brief 28 September 2021

MK Nr 49/2021

Voorgestelde Hersonering van Erwe 8210 & 402, Hopleylaan Robertson

Eienaars : P & MP Wentzel

Beswaar teenoor Voorgestelde Hersonering van Erwe 8210 & 402, Hopleylaan Robertson, Residensiele Sone na Vervoersone

Geagte Bestuurder: Stadsbeplanning

Hiermee teken ons, Mnr DB Kriel en Mev A Kriel, Eienaars van bogenoemde eiendom, beswaar aan teenoor die aansoek vir bogenoemde hersonering.

Hierdie area is n woongebied al vir jare en ons as inwoners sal nie toelaat dat bogenoemde bedryf voortgaan nie.

Veiligheid speel n groot rol. Ons het verskeie ouderdoms groepe (Kinders, agetreedes, Voetgangers) wat die woongebied bewoon, vrees vir enige ongelukke agt groot swaar busse wat in die strate gaan moet beweeg. Die Busse ry alreeds asof die pad aan hulle behoort, geen perke dat ander voertuie of voetgangers ingedrang is nie. Vrees van inbrake wat kan groter raak agt van die aantrekings krag om goedere te steel van die besigheid en ons inwoners kan daar onder lei en selfs ook bale verliese he.

Gesondheids risiko gaan almal effekteer. Gasse van uitlaat pype, olie reuke (enige afvalstowwe), allerhande werksverrigtinge soos "Spraypainting" en geraas van werke, beïnvloed die leefwyse van ons woonbuurt. Ongelukkig word hierdie busse al kilometers ver gehoor, die opwarm en gedreun van enjins wat tot in ons woonkamers gehoor kan word, wat n baie slegte en onaangename inpak in ons huishouding het. Al gaan die plan van staanplek Of in-en uitgang geskuif word na erf 402 – het dit nog steeds impak op ons woning/ huishouding soos bogenoem.

Infrstruktuur van die pad, wat nie geskik is vir groot swaer voertuie nie. Ons beleef alreeds gate in die pad, en dit kan lei tot skade (ondergronds) aan ons wonings en nog verdere infrastruktuur probleme skep vir die munisipaliteit. Die Breedte van die pad is nie geskik nie, asook dat die in- en uitgang (Soos aangedui in brief) wat op 'n stopteken (Hoek van straat) moet geskied, kan padongelukke vererger. Ongelukkig gaan daar nog steeds n opeenhoping van Verkeer wees. Voertuie wat die parkeer area moet gebruik in Le Rouxstraat (waar die busse gaan moet indraai) gaan onvlieg voel oor hulle voertuie omrede groot swaer voertuie moet daar verby beweeg. Verwys na die parkeer kaart soos per brief van

Mnr Wentzel. Tans staan die busse voor teen die hek, regoorkant ons ingang (Verwys na Foto). Busse moet skoon gehou word, waarop die waterdruk ook n problem vir ons ander inwoners is.

Die Besigheid gaan nie n goeie beeld en karakter wees vir ons woonbuurt nie. Op die huidige oomblik is dit alreeds nie en ons voel al klaar woedend oor dit. Ons eiendoms herverkoop waarde gaan negatief beïnvloed word en sal moeilik verkoop kan word agt van n Vervoer Besigheid in ons area agt van bogenoemde redes.

Verwys na die Mnr Wentzel se bewoording in die brief “ ..bedryf n vervoerbesigheid op Erf 8210 reeds vir etlike jare..”

Ons is bewus daarvan dat hierdie besigheid al vir jare bedryf word, maar ons was ook onseker of dit wel volgens die regulasies reg bedryf word. Ons het dus navrae begin doen, waarop ons nou bewus is dat Mnr Wentzel feitlik onwettig die besigheid bedryf het op n residensiele perseel en ons dalk al baie jare vroeer moes opgetree het. Daarop versoek ons dat alle regstappe teenoor: die besigheids bedryf onwettig en nie volgens die regulasies van Munisipaliteit reëls opgetree het nie, beboet moet word. Ons het alreeds baie ondergelei, met alle aspekte soos bo in ons redes, ervaar. Ons leefwyse was alreeds negatief beïnvloed deur hierdie bedryf: gesondheid risk met die gasse en stowwe, geraas, steurnis, inbraak op privaatheid, parkeer beperking en veiligheid. Ons as inwoners moet residensiele belasting betaal, en besigheids bedrywighede moet Besigheids belasting en tariewe betaal? Ons verwag asb terugvoering op hierdie versoek dat daar opgetree sal word. Alle uitstaande jare se besigheids belasting /tariewe moet betaal word.

Ons woon in n woonbuurt waarop ons geregtig is vir ons veiligheid en gesonde omgewing. Die area was en sal nog altyd n residensiele area/woonbuurt wees.

Hoop en vertrou u ondersteun ons beswaar en hoop dat dit spoedig afgehandel kan word om enige voorkomstige probleme, onsmaaklikheid of ongelukke te vermy. Ons versoek ook dat alle bedrywighede van die besigheid onmiddellik gestaak moet word om vanaf die residensiele area gebedryf word tot daar finale uitslae gelewer word. Omrede dit alreeds teen die wette/reëls/regulasies bedryf word. Hierdie Vervoer besigheid moet vanaf n industriële gebied bedryf word.

Ons hoop en vertrou dat u ons belang respekteer, en die aansoek kan afkeur vir ons Residensiele inwoners.

U kan ons kontak by die volgende:

Aubreia Kriel 082 416 2477 – Epos address beakriel@gmail.com

Duane Kriel, 082 559 0995 - duane.k@mweb.co.za

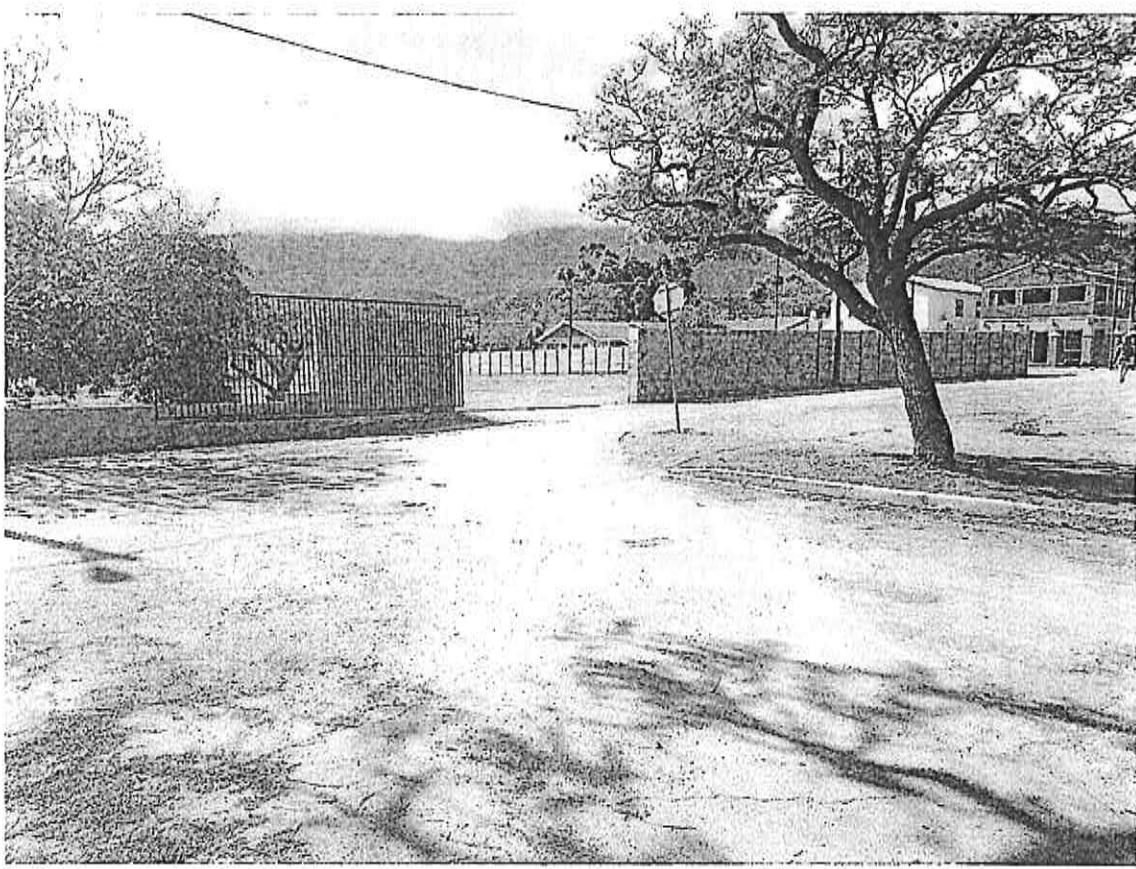


Groete

Mnr DB & A Kriel







PETISIE 275 - GESWAAR.

Petisielys

Met die ondertekening van die petisielys, maak ons **beswaar** teen die voorgestelde hersonering van erwe 8210 en 402 in Vervoersones

	NAAM	ADRES	HANDEKENING	Kontak nommer
1	Melanie Rossouw	Tenekestraat 6	M 072 7275	072 403 9767 + BRIEF
2	ENIS TENEKE	Tenekestraat 6	ENIS TENEKE	023 626 3411
3	C. VAN DE HEYNE	Tenekestraat 6	C. van de Heyne	023 626 3863 + BRIEF
4	U. E. CLOUTIER	Hopleylaan 12	(S)	023 626 2177
5	J. M. CLOUTIER	Hopleylaan 12	(S)	023 626 2177
6	M. C. Capido	Tenekestraat 2	M. C. Capido	013 154 9031 { + BRIEF
7	M. Capido	Tenekestraat 2	M. Capido	012 116 4167 }
8	A. Kriel	Hopleylaan 9	A. Kriel	082 416 2477
9	D.P. KRIEL	Hopleylaan 9	D.P. KRIEL	082 559 0995
10	A. Lewies	Hopleylaan 7	A. Lewies	076 142 7500
11	M. Aman	Hopleylaan 7	M. Aman	076 142 7500
12	J. Klooster	Hopleylaan 7	J. Klooster	073 006 9654
13	L. de Vries	Hopleylaan 7	L. de Vries	064 159 3536
14	M. de Vries	Hopleylaan 7	M. de Vries	064 159 3536
15	K. Sauer	Hopleylaan	K. Sauer	064 159 3536
16	B. Sauer	Hopleylaan 8	B. Sauer	071 745 2176
17	E. Sauer	Hopleylaan 8	E. Sauer	065 560 6916 + BRIEF
18	J. Tonder	Le Rouxlaan 62	J. Tonder	083 444 6119
19	E. Tonder	Le Rouxlaan 62	E. Tonder	061 963 7073
20	C. Sauer	Le Rouxlaan 61	C. Sauer	071 870 8939

* ORGANISATOR : M. Rossouw, Tenekestraat 6.

Petisielyn

Met die ondertekening van die petisielyn, maak ons **beswaar** teen die voorgestelde hersonering van erwe 8210 en 402 in Vervoerseones

	NAAM	ADRES	HANDEKENING	Kontak nommer
21	Alida	Swanapoel		072 615 7752
22	Christiaan	Mattys		078 311 11761
23	Llewellyn	MATTYS		076 000 70820
24	Roscie	EKSTEEN		072 587 8338
25	Francis	Eksteen		(064) 302 3626h 832
26	George	du Plessis		063 730 9742
27	Marius	LeRouxstraat		076 587 77454
28	Jenniffer	10 Rondebosch		072 385 3512
29	Joan Beyers	44 Le Rouxstraat		063 433 5142
30	O W Botha			092 746 3055
31	Emmerensia	LeRouxstraat 45		084 477 7394
32	Kallie	LeRouxstraat 45		084 477 7394
33	N Heeuwendaal	Le Roux		072 487 8672
34	K Heydenryk	58 Le Roux st		072 786 7729
35	P Heydenryk	58 Le Roux st		076 717 0419
36	A Buurman	63 Le Roux		082 951 8792
37	C Buurman	63 Le Roux		082 951 8792
38	J Mostert	63 Le Roux		064 065 0697
39	E. Daamess	52 Le Roux		083 347 8183
40	E. Daamess	52 Le Roux		084 618 3501

Petisielys

Met die ondertekening van die petisielys, maak ons **beswaar** teen die voorgestelde hersonering van erwe 8210 en 402 in Vervoerse

BYLAE 4

Aansoeker se reaksie op besware

AANSOEKER SE REAKSIE OP BESWAE

Mnr P Wentzel
Hopleylaan 6
Robertson
6705

Arnold Theron
Pr. Land Surveyor / Landmeter
9 Voortrekker St. Robertson
023 6143335/0828742094

Geagte Meneer,

IN SAKE: BESWARE TEEN HERSONERING VAN ERF 402 & 8210 HOPEYLAAN 6 & 10

Ek verwys na die bovemelde aangeleentheid.

Ek bevestig dat ek 'n hersoneringsaansoek geloods het en dat besware aangeteken was, nadat ek my kennisgewings gelewer het.

Dit is my opmerking dat inwoners, hoofsaaklik 7 families, besware geopper het met dieselfde bekommernisse en is dit my intensie om in hierdie skrywe hul besware in *seriatim*, te addresseer.

ANTWOORD OP BESWARE VANAF:

Mnr & Mev Kriel;
Mnr & Mev Cupido;
Mnr & Mev Jumat;
Melanie Roussouw
Mnr EE Jansen
Irene & Lynne Saayman
Me M Smith

1. Die area is 'n woongebied en inwoners sal nie toelaat dat my busbedryf voortgaan nie:

Robertson het oor die jare, soos baie ander klein dorpie, ontwikkel en is steeds besig om te ontwikkel. Op hierdie stadium beskik al die strate aangrensend tot Hopley en Le Rouxstraat

oor besighede, naamlik Van Zylstraat, Le Rouxstraat, Albertstraat en Keeromstraat in 'n radius van 200 meter. Verder as die 200m is ook heelwat besighede en word die Munisipaliteit uitgenooi om die besighede in die omgewing te kom besoek ter bewyse hiervan.

Die volgende besighede is besighede wat spesifiek ± 50 meter vanaf my woning bedryf word:

- Môreson kafee ingang,
- Van Zylstraat sportgronde – agter my,
- Jim van Tonder kafee (daar stop sommer heelwat vragmotors),
- Langeberg bestuurskool
- 2 haarsalonne,
- Farmer's market (wat ook vragmotors vrugte aflaai tot op interlink vragmotors),
- Sweisplek in Le Rouxstraat voor/na Farmer's market waar vragmotors staal aflaai.

Die volgende besighede is besighede wat ± 200 meter aangrensend van Van Zyl en Keeromstraat bedryf word:

- 2 x begrafnis ondernemers;
- Bietjie van als winkel – verskeidenheid items vanaf kamp toerusting, elektriese toebehore, motor parte, huishouding toebehore, ens;
- Klere winkel/ rekenaars;
- Jamona Superette; en
- Don Bros kafee wat verskeie items verkoop.

Besighede wat handeldryf in Albertstraat ± 50 tot 150m vanaf Hopleylaan:

- Dagsorg sentrum;
- Meubels herstel plek; en
- Sleepwa verhurings plek.

Daar word nog verskeie ander besighede binne die 200 meter radius bedryf. My besigheid word al die afgelope + 28 jaar in hierdie area bedryf, lank voor die Kriel en ander gesinne hier kom woon het. My besigheid is welbekend en was voormalde gesinne bewus daarvan voor hulle eiendom gekoop het. Soos hierbo uiteengesit is Robertson 'n ontwikkelende dorp en word die area reeds gebruik om verskeie besighede vanaf woongebiede te bedryf. My besigheid is nie 'n uitgesondering op die r  l nie.

Mnr Israel Jeneke, het voor my ook 'n busdiens besit en het die besigheid ook vanaf Erf 402 bedryf. Die afleiding kan dus gemaak word dat die eiendom wel geskik is vir die hersonering waarvoor ek aansoek gedoen het.

2. Kwessies rondom veiligheid

Ek is nie bewus van enige swaar voertuie wat ongelukke gemaak het in Hopleylaan of Le Rouxstraat nie. Dit is my mening dat hierdie stelling baie vergesog en onredelik is, aangesien enige voertuug 'n ongeluk kan veroorsaak. Ons plaas op rekord dat Mev. Kriel 'n baie ongeduldige bestuurder is en dat sy baie onlangs op die h/v Le Roux en Keeromstraat in 'n ongeluk betrokke was.

Verder, parkeer Me Kriel en haar besoekers in Hopleylaan, wat hulle nie mag doen nie, aangesien dit teen die Padverkeers Wet is, naamlik Regulasie 304(f), Wet 93/1996 Nasionale Padverkeers Wet. Hul beperk dus swaar voertuie en ander motoriste se verkeers vloei in Hopleylaan. Indien daar so groot vrees vir ongelukke bestaan het, sou hul nie so onverskuldig opgetree het nie.

3. Vrees vir inbrake

Kriminele elemente is buite my beheer as inwoner en besigheidseienaar. Kriminele elemente is al vir jare deel van ons gemeenskap, veral dwelm misbruik. Hopleylaan word as 'n deurgangs roete gebruik vir kriminele elemente. Ek en Jansen, afsonderlik, het dit al gerapporteer by die SAPD. Skelms gebruik die beboste "Wilmelnsrivier" as skuilplek. 'n Moord was al gepleeg en vrouens wat in die rivier gesleep word gebeur op 'n gereelde basis. Persone gebruik Hopleylaan en Le Rouxstraat ver na Curfew tyd tans (24h00-04h00).

My perseel word met 'n sekuriteit stelsel en gewapende reaksie eenheid beskerm wat volgens my mening 'n groot pluspunt vir die inwoners is, aangesien daar gereeld sekuriteit is wat die perseel kan monitor en patroleer en so ook ander kriminele elemente in die omgewing afweek. Sou hierdie erf onbenut gelaat word, sal baie meer kriminele aktiwiteite geskied en staar die eiendom moontlike vandalisme in die gesig, wat huis skade sal doen aan die aantreklikheid en voorkoms van die area.

4. Bedryfstye

Daar is verskeie swaar voertuie wat gebruik maak van Hopleylaan en Le Rouxstraat. My busse verlaat die perseel 90 % een keer in dieoggend en keer slegs een keer terug in die aand op die laatste 20h00. My besige tyd beloop vanaf Oktober tot middel Desember, daarna is die gebruik van busse ± 60% - wintermaande skaal dit verder af tot tot ± 30-40% in gebruik. Somertyd strek vanaf ± 06h00 tot 20h00 en wintertyd vanaf ±07h00 tot 15h00 en soms een bus tot 18h00. Die gebruik van 1 bus is soms op aanvraag vanaf 05h00 gedurende seisoen tyd Oktober tot middel Desember, maar dan laai plaas vrugmotors en ander bus maatskappye reeds mense by Möreson ingang op.

5. Gesondheidsrisiko

Ek ontken ten sterkste dat my busse 'n gesondheidsrisiko is, aangesien my busse elke 6 maande deur 'n Padwaardigheidstoets gaan, ingevolge Regulasie 142(1) (f) Wet 93/1996. Hierdie toets word in 'n gebou gedoen waar slegs die voor en agterkant van die gebou oop is en behels die toets 'n minimum van 20 minute. Sweerlik sal die toetsbeampte vir padwaardigheid oormatige rook afkeur. My busse voldoen aan alle Regulasies wat die Wet toelaat. Besoedeling is 'n universiële aangeleentheid en kan dit nie toegeskryf word aan my busse wat dieselfde gasse uitlaat as enige ander voertuig wat deur die inwoners besit word nie.

Ek plaas op rekord dat daar 'n stortingsterrein reg agter Melanie Rossouw se woning is, wat 'n baie meer gevaariger gesondheidsrisiko's inhoud asook verdere vullis storting in die Willemnells rivier van selfs dooie diere.

Soos reeds genoem, voldoen al my busse aan Regulasie 142(1) (f) Wet 93/1996. Tensy daar 'n meganiese probleem met die bus is, sal die busse geen uitlaatgasse afgee, wat nie deur al die ander voertuie op 'n normale dag afgegee word nie.

Alle herstelwerk word uitgekontrakteur aan ander besighede in Robertson nl.: Le Roux Meganiese hersteldienste, Auto Eddie Pake, bande Hi Q en panelbeating. Ons dra dus by tot werkskepping in die gemeenskap en behou besigheid in Robertson. Groot herstelwerk van busse word nie op die perseel gedoen nie.

6. Infrastruktuur van die pad

Ek herhaal, vir jare gebruik swaar voertuie Le Rouxstraat en Hopleylaan. Infrastruktuur instandhouding is 'n Municipale funksie en die toestand van die pad kan nie toegeskryf word aan een padverbruiker nie. Daar is geen wetlike verbod op die gebruik van paaie deur swaar voertuie nie en geen redelike afleiding kan gemaak word dat 'n bus die oorsaak van padwerke is, as die pad meer deur ander tipe voertuie gebruik word nie.

7. Opeenhoping van verkeer

In my + 28 jaar van woon in Hopleylaan, was daar nog nooit 'n opeenhoping van verkeer nie. Ek is van mening dat die betrokke persone 'n wanbegrip of van opeenhoping van verkeer het. Ek is nie van 'n parkeerarea bewus tans in Le Rouxstraat wat Kriel na verwys nie. Al parkeer iemand ook in Le Rouxstraat, sal dit geen uitwerking het op busse wat na perseel 402 beweeg nie.

Ons kan Paul Krugerstraat in Robertson as voorbeeld gebruik. Hierdie is een van die besigste strate in Robertson waar voertuie daagliks links en regs parkeer en ligte voertuie tot swaar voertuie glad nie twee-twee verby mekaar kan beweeg op sekere plekke nie. Hierdie is nie die geval in Le Rouxstraat nie.

Soos voorheen vermeld, my busdiens word al vir + 28 jaar in hierdie area bedryf en tot op hede was 'n opeenhoping van verkeer nog nooit 'n bekommernis nie. Dit is vreemd dat die hersonering van my erf skielik 'n verkeersopeenhoping kan veroorsaak.

8. Waterdruk

Ek ontken ten sterkste dat my besigheid 'n waterdruk probleem skep vir ander inwoners. Ek kan bevestig dat ons tenkwater gebruik om busse mee te was, wat geen impak op waterdruk het nie. Die foto aangeheg deur Kriel, was geneem terwyl busse gewas & gesaniteer word. As dit klaar gedoen is, word dit verder ingetrek en skep dit nie 'n obstruksie nie.

9. Oprigting van muur

Die uitsig is onbeperk vanaf Hopleylaan en Le Rouxstraat en kan enige voertuig vrylik beweeg. Busse kan ook met gemak na Erf 402 beweeg. Die breedte van Le Rouxstraat is 'n 9 meter pad. Die Municipaliteit was uitgenooi om die eiendom te besoek, welke besoek gemaak was,

soos bevestig deur Melanie Rossouw. Aangesien Melanie Rossouw nie haar gewenste uitkoms bereik het nie, het dit deel geword van haar beswaar vir 'n tweede beslissing.

Ek is daarop geregtig om my eiendom te omhein, netjies te hou en veiligheid en sekuriteit maatreëls in plek te stel vir my eiendom.

Irene en Lynn Simon se vooraansig van hulle woning is in Van Zylstraat, aangrensend tot Hopleylaan. Laasvermelde bly in een van die besigste strate waar verkeer, hetsy lig en swaar volop is, alle ure van die dag en nag. Verder bly laasvermelde nie een tans in Robertson nie. Irene woon in Kuilsrivier en Lynn in Bellville.

10. Geraas

Ek verwys weereens na die padwaardigheids toetse waaraan my busse moet voldoen. Tydens hierdie toetse word uitlaat gasse en knaldempers akuraat nagegaan. Nie een van my busse maak gebruik van 'n "air brake system" wanneer gerem word nie. Indien wel, is die nuwe moderne stelsels sag op swaarvoetjie. Soos enige ander voertuig, maak 'n bus 'n geluid as dit bestuur word.

Geraas is baie meer as sport byeenkomste aan is te van Zylstraat en tydens middernagtelike musiek en "dicery" te Van Zylstraat Sportsgronde. Vragmotors en ander bus Operateurs wat werkers optel in Môreson en selfs opelug kerkdienste wat aanhoudend geraas meebring in abnormale ure en vir lang periodes saans.

Dit is baie vreemd dat hierdie tipe geraas niemand pla nie, terwyl busse slegs in 'n spesifieke tydgleuf beweeg van ± 10 minute soggens en 3 minute saans. Geen rywerk vanaf ons kant word gedoen in middernagtelike ure nie. Covid het ons besigheid erg benadeel en sukkel ons klaar om kop bo water te hou.

Ter afsluiting

Dit is verstommend dat nadat 'n aansoek vir hersonering geloods is, inwoners punte wil lig wat in die afgelope + 28 jaar nog nie 'n probleem veroorsaak het nie. Ek maak die stelling dat die betrokke persone hierdie besware met kwaadwillige intensies geloods het. Die besware wat geopper is het in die verlede geen uitwerking gehad op die omgewing nie en dit is my regverdigte aanname dat dit geen uitwerking in die toekoms sal hê nie. Ek maak die stelling

dat die besware geloods is met die uitsluitlike bedoeling om die hersoneringsproses te frustreer en uit te rek.

Ek maak hierdie afleiding gebaseer daarop dat die betrokke persone daarop aandring dat strafmaatrrels teen my en my besigheid ingestel word. Dit spreek vanself dat hul gesondheid en veiligheid nie die beweegrede vir hierdie besware is nie, maar dat hulle 'n gevestigde besigheid wil verwoes, wat glad nie in die beste belang van die gemeenskap is nie. Ons verskaf werk aan 25 persone, insluitend skoonmakers, administratiewe personeel en bestuurders wat op hulle beurt weer vir hulle families sorg. Ons besigheid is 'n kragtige ondersteuner van plaaslike besighede, hetby deur die aankope van parte, herstelwerk, ens. Voormalde kan met gemak bewys word.

Ons het kliente wat slegs van ons busdienste gebruik maak en om ons uit die gemeenskap te verwijder sal slegs 'n nadelige uitwerking hê op die minderbevoordekte persone wat nie hul eie voertuie kan bekostig nie.

Die besware wat ontvang is dwaal heeltemal af van die doel waarvoor dit geloods word, aangesien die betrokke persone meer bekommerd is oor Municipale grond, die Municipaliteit se werk en aangrensende riviere wat geen verbinding met die rede vir die Hersonering hou nie. Weereens, 'n bevestiging dat besware kwaadwilling geloods is om my en my besigheid te na te kom.

Laastens, beskou ek dit as noemenswaarding dat Melanie Rossouw (née Jeneke) se Pa voorheen die grootste bus operator in Robertson was en dat hulle busse op Erf 402 geparkeer het en selfs meganiese herstelwerk daar gedoen. Tydens hierdie tydperk het die Cupido's, Jumat's, Jansen's en Saayman's geen wesenlike klagtes gehad nie, alhoewel daar nie eers so baie besighede soos tans in die omliggende strate was nie. Eers na Melanie se pa en broer se dood, "Boy" Jeneke, het hulle die besigheid verkoop. Vir etlike jare was die voormalde persone Israel Jeneke goedgesind met sy busse en het die Jeneke's dieselfde hoeveelheid busse gehad as wat ek nou oplewer. Jansen het sy woning gekoop vanaf die Jeneke's aangrensend tot erf 402.

Ek versoek die besluitnemingskomitee vriendelik om na die feite stel te kyk en nie na emosionele en ongegronde aantuigings wat geen skade in die afgelope + 28 jaar aangerig het nie. Ek versoek die Tribunaal dan spesifiek om ag te slaan op die saak van **Koukoudis and Another v Abrina 1772 (Pty) Ltd and Another 2016**, waarin die Hoogste Hof van Appèl beslis het dat 'n beswaar teen die Hersonering van 'n eiendom, al is dit 'n Statutêre reg, 'n

misbruik van die reg op beswaar (in terme van deliktuele beginsels) daar kan stel, indien beide die Subjektiewe en die Objektiewe toetse nagekom word. Die subjektiewe toets behels die vraag of die bedoeling van die beswaarmaker die enigste of oorheersende bedoeling is om skade te berokken. Die Objektiewe vereiste sluit die vraag in of die beswaar geen noemenswaardige of regmatige belang gedien het van die persoon(e) wat teen die hersonering beswaar maak nie.

Robertson ontwikkel by die dag, veral met besighede in woonbuurte. Ons versoek u om die aansoek om Hersonering toe te staan, aangesien ons kan bydra tot die groei van plaaslike kleinbesighede en werkskepping met inagneming van alle wetlike regulasies.

Ons vertrou dat ons skrywe guns by u sal vind.

Die uwe

P. Wentzel

BYLAE 5

Aansoeker se verkeerstelling

Busse 19h15 - 20h00

30/11/2021

Tregé (Lekk)

Trix 1111

TELLINGKAART VIR HOPELYAAN EN LEROUXSTRAAT ROBERTSON.

DATUM	LIGTE VOERTUIG	SWAARVOERTUIG	TYD.	TOTAAL
Hopleylaan				55
Le Roux straat				86

Total 141

TELLINGKAART VIR HOPELYAAN EN LEROUXSTRAAT ROBERTSON.

DATUM	LIGTE VOERTUIG	SWAARVOERTUIG	TYD.	TOTAAL
Hopleylaan				40
Le Roux straat				79

Total 119

Handtekening K. Jecobs

Naam : Keriehnie

Kontak nr 073 677 5991 (1) 021 54
01 12 2021 - Uitgegaan Hef,
(4) tot 06H45

50

TELLINGKAART VIR HOPELYAAN EN LEROUXSTRAAT ROBERTSON.

DATUM	TYP	LIGTE VOERTUIG	SWAAARVOERTUIG	TYP	TOTAAL
2/12/2021	Hopleylaan				35
	Le Roux straat	 			68

Kommentaar: Twee kries net in Le Roux straat gerig.
.....

TELLINGKAART VIR HOPELYAAN EN LEROUXSTRAAT ROBERTSON.

DATUM	TYP	LIGTE VOERTUIG	SWAAARVOERTUIG	TYP	TOTAAL
3/12/2021	Hopleylaan	 			49
	Le Roux straat	 			110

Naam : Kieriehnie
 Kommentaar: In Hopleylaan het daar 49 lige en 110 swaar voertuie. In Le Roux straat was daar 49 lige en 110 swaar voertuie.
 Handtekening: Kontak nr 073 677 5991 159