

EVALUERINGSVERSLAG

Ingevolge Artikels 56, 65 & 66 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning (PK 264/2015, 30 Julie 2015)

AANSOEK: KONSOLIDASIE EN HERSONERING VAN ERWE 338 EN 339, MONTAGU

Verwysingsnommerr	15/4/6/2,7&9	Aansoekdatum	31-08-2023	Verslagdatum:	06-03-2024
-------------------	--------------	--------------	------------	---------------	------------

Keerderdatum vir kommentaar / Laaste kommentaar of inligting ontvang **09-02-2024**

DEEL A: SKRYWER BESONDERHEDE

Naam	Jack van Zyl
Postitel	Senior Stadsbeplanner
SACPLAN registrasienommerr	A/1170/2000

DEEL B: BESONDERHEDE VAN EIENDOM

Eiendomsbeskrywing (volgens Titellakte)	Erwe 338 & 339				
Fisiese adres	h/v Bad- en Bloemstrate straat		Dorp	Montagu	
Huidige sonering	Nutssone	Grootte	610m ² & 795m ²	Is daar bestaande geboue op die eiendom?	JA NEE
Toepaslike soneringskema	Langeberg Munisipaliteit Geïntegreerde Soneringskema, 2018				
Huidige grondgebruik	Poskantoor, winkels en woonstelle.			Titellaktenommer en -datum	T19993/11
Enige beperkende titelvoorwaardes van toepassing?	JA	NEE	Indien JA, lys voorwaarde nommer(s)		
Enige 3de party voorwaardes van toepassing?	JA	NEE	Indien JA, beskryf.		

Enige ongemagtigde grondgebruik / bouwerk?	JA	NEE	Indien JA, verduidelik	
--	----	-----	------------------------	--

DEEL C: BESKRYWING VAN AANSOEK

Aansoek ingevolge Artikel 15 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 vir konsolidasie van erwe 338 en 339, Montagu, sowel as die hersonering van die gekonsolideerde erf vanaf Nutssone na Sakesone I en afwyking van die ontwikkelingsparameters ten opsigte van die voorsiening van op-perseel parking.

DEEL D: AGTERGROND & OPSOMMING VAN AANSOEKER SE MOTIVERING

Die bestaande geboue op Erwe 338 en 339 Montagu is oorspronklike opgerig en gebruik vir die Poskantoor. Die gebou is later intern verander om 'n gedeelte van die poskantoor te omskep in 'n winkel en kantore. Daar is ook 6 woonstelle ingerig (5 op die eerste vloer en 1 in 'n losstaande gebou op erf 338). Die hoofgebou is oor die gemeenskaplike erfrens opgerig (sien terreinplan en vloerplanne in Bylae A).



Al die geboue is ooreenkomstig goedgekeurde bouplanne opgerig. Die munisipaliteit het nie rekord van bouplanne vir die oorspronklike gebou nie, maar wel van planne vir die veranderinge aan die gebou, wat in 1999 goedgekeur is. Laasgenoemde was vir die inrig van die 5 woonstelle op die eerste vloer en die 1 woonstel op die grondvlak, sowel as interne veranderinge op die

grondvloer om 'n nuwe winkel (92.2m²) en kantore (78.5m²) te skep. Die oorblywende deel op die grondvloer is behou vir die poskantoor (231m²). Die planne maak ook voorsiening vir 10 op-perseel parkeerplekke, waarvan 3 binne 'n motorhuis is.

Benewens die bogenoemde woonstelle, huisves die geboue op die twee erwe tans die poskantoor en 'n eiendomsagentskap.

Die konsolidasie-aansoek het ten doel om die oorskryding van die gebou oor die erfrens reg te stel. Die hersoneringsaansoek is om die bestaande gebruike, wat reeds met bouplangoedkeuring in 1999 gevestig het, te akkomodeer en geleentheid te bied vir alternatiewe sakegebruike in die poskantoor-gedeelte van die gebou, asook om 'n deeltitelskema vir die gebou te registreer.

Die beskikbare 10 op-perseel parkeerplekke is minder as die 28 plekke wat ingevolge die soneringskema vir Sakepersele en Woonstelle vereis word, naamlik 2 per woonstel vir 6 woonstelle (12 plekke) en 4 per 100m² GLA vir 402m² sakeruimte (16 plekke). Gevolglik word ook goedkeuring verlang vir 'n afwyking van die ontwikkelingsparameters ten opsigte van die voorsiening van op-perseel parking.

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

- Die geboue is van die begin af oor die erfrens opgerig (met goedgekeurde bouplanne)
- Die sonering van Nutssone, wat aanvanklik vir die poskantoor toegeken was, is onvanpas, gegewe dat die eiendom in privaatbesit is en daar reeds goedgekeurde sakegebruike en woonstelle op die perseel is.
- Die sonering van Sakesone I sal al die bestaande gebruike akkomodeer, behalwe die woonstel op die grondvloer, wat as nie-konformerende gebruik kan voortbestaan.
- Die ontwikkelingsparameters vir Sakegeboue word nagekom, behalwe vir op-perseel parking.

DDDEL E: OPSOMMING VAN OPENBARE DEELNAME

Word openbare deelname ingevolge Artikels 45- 49 van die verordening vereis?				JA	NEE
Waar deelname vereis word, noem manier van advertering,	Pers	Kennisgewings	Wyksraadslede	Ander	

DEEL F: OPSOMMING VAN KOMMENTAAR ONTVANG GEDURENDE OPENBARE DEELNAME (indien van toepassing)

Daar is een beswaar teen die aansoek ontvang van die eienaar van Erf 250, Montagu, Dr Z Nel, wat 'n mediese praktyk daar bedryf. Die beswaar word aangeheg in Bylae 3. Dit berus op die volgende:

- Beswaar teen nog lae-inkomste behuising in een van Montagu se twee hoofstrate.
- Sloping en nuwe bouwerk gaan geraas veroorsaak, wat bedryf van mediese praktyk kan benadeel.
- Bouwerk gaan meer verkeer opwek, veral konstruksievoertuie.
- Projek sal meer kriminele aktiwiteit in die area lok.
- Beswaarmaker se aansoek vir soortgelyke struktuur agter mediese praktyk is 'n paar jaar gelede afgekeur op grond van een ongegronde beswaar, vermoedelik omdat dit 'n dubbelverdieping sou wees.

Die aansoeker se reaksie op die beswaar word in Bylae 4 aangeheg. Dit behels in wese dat die aansoek net gemik is om die huidige situasie korrek te weerspieël en om individuele eenhede per deeltitel te kan verkoop. Daar word nie aansoek gedoen word vir lae inkomste behuising of enigiets wat verandering aan die bestaande geboue gaan meebring nie. Daar sal dus ook nie addisionele verkeer wees nie. Die beswaarmaker se verwysing na straatkinders/kriminele aktiwiteit en die besluit oor die beswaarmaker se vorige aansoek het geen betrekking op hierdie aansoek nie.

DEEL G: OPSOMMING VAN KOMMENTAAR VANAF STAATSINSTELLINGS EN/OF MUNISIPALE DEPARTEMENTE (indien van toepassing)

Elektriese Ingenieursdienste

Indien die gekonsolideerde erf slegs een elektriese aansluiting het, het ons geen beswaar teen die voorgenome konsolidasie nie.

Indien addisionele elektriese kapasiteit benodig word, moet daarvoor aansoek gedoen word by die Elektriese Afdeling.

Beskikbaarheid van kapasiteit kan nie gewaarborg word nie. Die grootmaatsdiensbydraes soos vervat in die Munisipale tariewe sal van toepassing wees.

Indien alternatiewe energiestelsels (Solar PV, back-up batterye of petrol/diesel generators) ge-installeer word, moet dit ooreenkomstig die Munisipale bywette by die Munisipaliteit geregistreer word.

Siviele Ingenieursdienste

Het in beginsel geen beswaar teen die aansoek nie, op voorwaarde dat:

1. Slegs een water en rioolaansluiting tot die gekonsolideerde erf sal toegelaat word.
2. Slegs een toegang tot die erf vanaf Bloemstraat sal voorsien word.

Brand- en rampbestuur

Geen kommentaar ontvang

Verkeersdienste:

No objection

Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit: Omgewingsgesondheid

No objection subject to approval from Langeberg Municipality regarding the provision of basic services and related matters.

Health nuisance / risk: The applicant must comply with the requirements of Cape Winelands District Municipality Health By-laws (Gazette of 16 February 2010) and make sure any activity taking place at Erf 338 & 339, Bath Street, Montagu does not create any form of health nuisance.

General: This office reserves the right to call for additional requirements if deemed necessary at any later stage.

Wyksraadslid Wyk 7: RI D Felix

Hiermee my ondersteuning vir die betrokke aansoek, mits dit aan alle geregtelike vereistes voldoen.

DEEL H: MUNISIPALE BEPLANNINGSEVALUERING (Verwys na Riglyne vir Tersaaklike Oorwegings)

Evaluering van besware

Die besware is nie relevant ten opsigte van die voorstelle van die betrokke aansoek nie en neem nie in ag nie dat die huidige gebruike en geboue alles net so sal voortbestaan sonder enige sloping, konstruksiewerk of skepping van addisionele woonstelle of sakevloerruimte. Die beswaar rakende die beswaarmaker se vorige aansoek wat afgekeur is, word as ongeldig beskou.

Evaluering van tersaaklike oorwegings en wenslikheid

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.

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

- in lyn is met die ontwikkelingsbeginsels van SPLUMA and LUPA;
- voldoen aan norme en standaarde, toepaslike nasionale en provinsiale regeringsbeleide, provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk (PSDF) en die munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk (SDF) soos verduidelik in meer detail hieronder;
- nie bestaande regte en verpligtinge negatief sal beïnvloed nie;
- nie sal afbreuk doen aan die grondwetlike transformasievereistes nie;
- akkomodeer kan word binne die bestaande ingenieursdienste, maatskaplike infrastruktuur en oopruimtes;
- nie enige ondersoekte ingevolge ander wetgewing vereis of behels nie;
- in lyn sal wees met die toepaslike bepalings van die soneringskema, met die uitsondering van voorsiening van parkering, wat onderhewig is aan die toestaan van 'n afwyking (en wat meer volledig hieronder evalueer word);
- nie die omgewing in so 'n mate sal beïnvloed dat dit goedkeuring ingevolge omgewingswetgewing vereis nie;
- wenslik is, soos meer volledig motiveer word hieronder:

WENSLIKHEID

Versoenbaarheid met ruimtelike planne en ander beleid.

Die voorstel is in lyn met die voorstelle Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2015 vir stedelike ontwikkeling in die algemeen en vir Montagu spesifiek. Die aansoekperseel is binne die sentrale sakegebied van die dorp soos ook in die SDF aangedui.

Versoenbaarheid met omliggende gebruike en karakter van die omgewing

Die aansoekperseel word omring deur besighede in Badstraat, 'n kerk oorkant Bloemstraat en 'n kerksaal aan die agterkant.

Die gebruiksregte wat ingevolge die nuwe sonering van Sakesone I toegelaat sal word, word reeds op die perseel uitgeoefen ooreenkomstig goedgekeurde bouplanne. Die gebruik word dus as versoenbaar met die sakegebruike in die onmiddellike omgewing daarvan beskou.

Impak op eksterne ingenieursdienste

Langeberg Munisipaliteit se dienstedepartemente (Siviel en Elektries) ondersteun die aansoek en dui aan dat dit nie 'n impak op grootmaatsdienste sal hê nie. Die ontwikkeling op die perseel bly onveranderd.

Impak op veiligheid, gesondheid en welstand van die omliggende gemeenskap

Aangesien die konsolidasie en afwyking slegs die bestaande situasie regstel, en geen verandering aan geboue of gebruike teweeggebring sal word nie, word nie voorsien dat dit enige addisionele impak op die omliggende gemeenskap se gesondheid en welstand kan hê nie.

Impak op erfenis

Geen impak op erfenis, aangesien gebruike en ontwikkeling onveranderd bly.

Verkeersimpak, parkering, toegang en ander vervoerverwante oorwegings

Die getal parkeerplekke op die perseel voldoen nie aan die nuwe soneringskemavereistes nie, maar word wel ooreenkomstig die goedgekeurde bouplanne voorsien. Die soneringskema vereis 12 parkeerplekke vir die woonstelle en 16 parkeerplekke vir die sakegebruike, vir 'n totale vereiste van 28 parkeerplekke. Daar is in werklikheid net 10 parkeerplekke op die perseel ingerig en geen ruimte vir ekstra plekke nie.

In die lig daarvan dat alle gebruike wat volgens die nuwe sonering uitgeoefen mag word, reeds ooreenkomstig die goedgekeurde bouplanne bestaan, kan die afwyking van die ontwikkelingsparameters ten opsigte van parkering aanvaar word. Die feit dat daar

heelwat publieke parking in die omgewing van die aansoekperseel bestaan, dien as verdere ondersteuning vir die afwyking. Daar is byvoorbeeld 6 straatparkeervakke in Badstraat direk voor die perseel, nog 3 oorkant Badstraat, sowel as parking vir 7 motors langs die aangrensende kerksaal in Bloemstraat en sowat 19 motors in Badstraat in die straatreserwe - en parkeerarea voor die kerk (sien figuur hieronder). Veral die parkeerplekke voor die kerk en langs die kerksaal word min benut gedurende die week, wanneer die besighede op die aansoek-eiendom oop is.



Daar is reeds slegs een voertuig in-en uitgang na beide erwe vanaf Bloemstraat. Dit is voldoende en sal so voortbestaan vir die gekonsolideerde erf.

Visuele impak / Impak op uitsig en sonlig van bure
Daar sal geen addisionele visuele impak wees nie.

Impak op privaatheid

Die impak op bure se privaatheid wat daar wel mag wees, is die bestaande impak van die huidige, wettige kantore en woonstelle. Die konsolidasie en hersonering op sigself sal geen addisionele impak hê nie.

DEEL I: ADDISIONELE BEPLANNINGSEVALUERING VIR OPHEFFING VAN BEPERKINGS (Verwys na OVB riglyne)

NVT

DEEL J: AANBEVELING

Dat die volgende ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 ten opsigte van Erwe 338 en 339, Montagu goedgekeur word:

- a) konsolidasie van erwe 338 en 339, Montagu,
- b) hersonering van die gekonsolideerde erf vanaf Nutssone na Sakesone I
- c) afwyking van die ontwikkelingsparameters ten opsigte van die voorsiening van op-perseel parking.

onderhewig aan die volgende voorwaardes opgelê ingevolge Artikel 66 van dieselfde verordening:

VOORWAARDES:

Rakende die hersonering en afwyking:

1. Die ontwikkeling op die perseel is beperk tot die bestaande geboue en gebruike, soos getoon op die terreinplan en vloerplanne gemerk MON338&339-LBM-TP en MON888&339-LBM-LO onderskeidelik. Enige uitbreiding van die geboue of wesenlike verandering van die betrokke grondgebruike sal onderhewig wees aan aansoek en goedkeuring vir die wysiging van hierdie voorwaarde en die meegaande planne.
2. Die bestaande woonstel op die grondvlak word as wettige nie-konformerende gebruik beskou ooreenkomstig die bepalings van Artikel 14 van die Langeberg Munisipaliteit Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015.
3. Die grondeienaar en/of toekomstige Deeltitel Beheerliggaam moet toesien dat daar altyd minstens 10 standaardgrootte parkeerplekke op die perseel voorsien en uitgemerk is, ingesluit motorhuise en afdakke.

Rakende die konsolidasie:

4. Ter uitvoering van Artikel 31(2)(c) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning 2015, moet die konsep LG diagram endosseer word as goedgekeurde konsolidasieplan.
5. Ingevolge Artikel 32(1) van die Langeberg Munisipale verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 verval die konsolidasie indien dit nie binne 5 jaar na die datum van goedkeuring in die Aktekantoor registreer is nie.
6. Die gekonsolideerde erf mag slegs van een erfaansluiting per diens vir alle dienste gebruik maak. Enige ekstra aansluitings wat tans mag bestaan, moet verwyder wees voordat 'n aansoek by die Aktekantoor gedoen word vir 'n sertifikaat van gekonsolideerde titel.

REDES VIR BESLUIT:

1. Die besware is nie relevant ten opsigte van die aansoek-voorstel nie en neem nie in ag dat die huidige gebruike en geboue onveranderd gelaat gaan word en dat daar gevolglik geen nuwe behuising of sakeruimte geskep gaan word of sloping en konstruksie gaan wees nie.
2. Die voorstel is versoenbaar met die voorstelle Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2015 vir stedelike ontwikkeling in die algemeen en vir Montagu spesifiek. Die aansoekperseel is binne die sentrale sakegebied van die dorp soos ook in die SDF aangedui.
3. Aangesien die konsolidasie en afwyking slegs die bestaande situasie regstel, en geen verandering aan geboue of gebruike teweeggebring sal word nie, word nie voorsien dat dit enige addisionele impak sal hê op

- i) die omliggende gemeenskap se gesondheid en welstand
- ii) erfenis
- iii) bure se privaatheid
- iv) munisipale ingenieursdienstekapasiteit
- v) karakter van die omgewing ten opsigte van grondgebruikpatroon of straattoneel

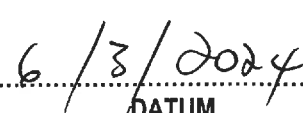
4. Die afwyking van die nuwe (ná hersonering) grondgebruikparameters ten opsigte van parkering word as aanvaarbaar beskou omdat alle huidige gebruike en gepaardgaande op-perseel parkering reeds goedgekeur was en net so sal voortgaan tesame met die feit dat daar heelwat publieke parkering in die omgewing van die aansoekperseel bestaan, wat die tekort aan op-perseel parkering kan aanvul.

DEEL K: BYLAES

Bylae 1 – Terreinplan en vloerplanne
Bylae 2 - Motivering
Bylae 3 - Beswaar
Bylae 4 –Aansoeker se reaksie op beswaar

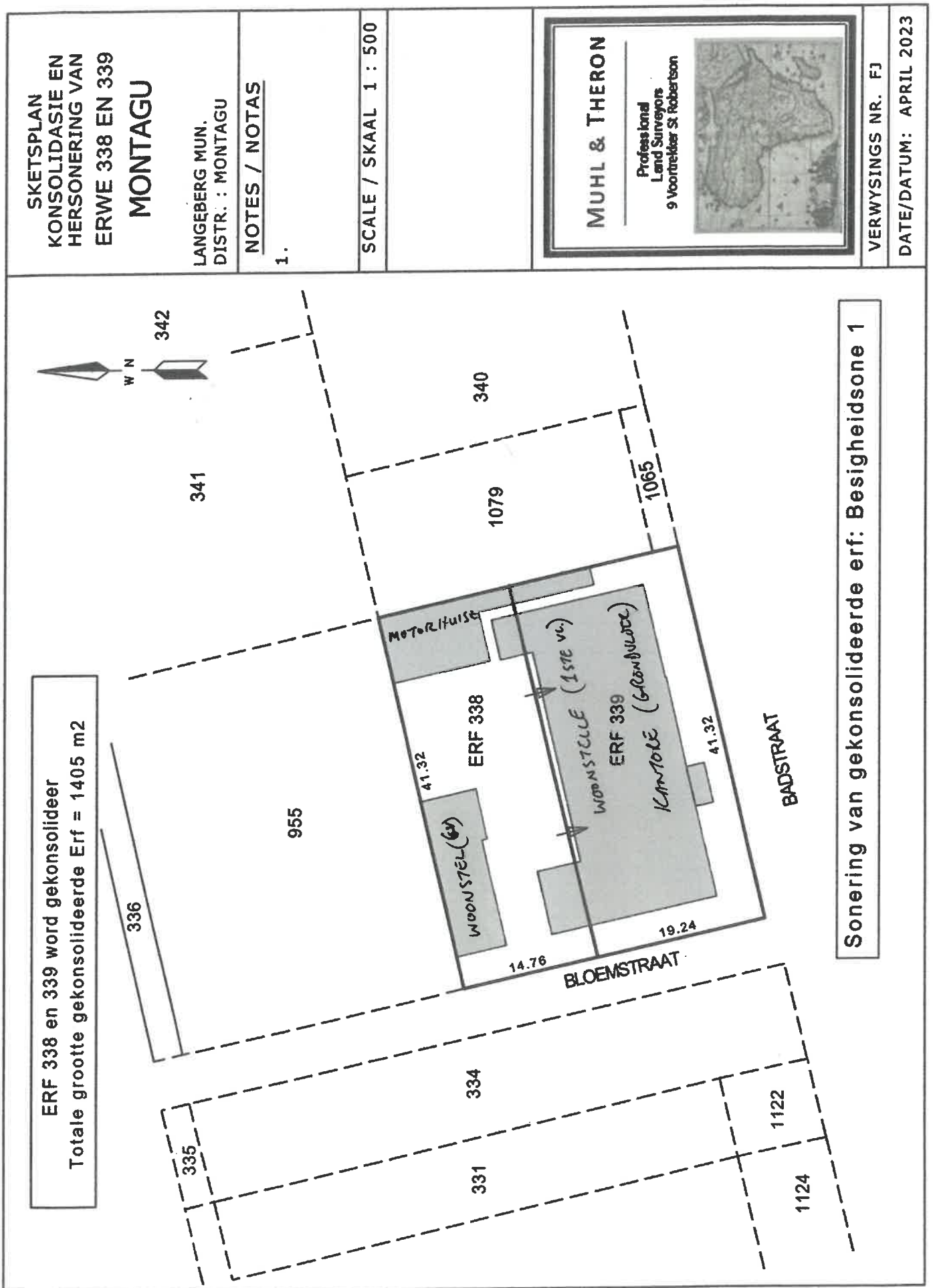
DEEL L: SKRYWER HANDTEKENING


.....
J L E R VAN ZYL
SENIOR BEPLANNER
GEREGISTREERDE PROFESSIONELE BEPLANNER – NR. A/1170/2000


.....
DATUM

Terreinplan en vloerplanne

2.3 Konsolidasie Sketsplan



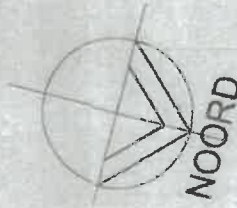
MON 338 & 339 - LBM-TP

TERREINPLAN & GRONDVLOER-UITLEG

BLOEMSTRAAT

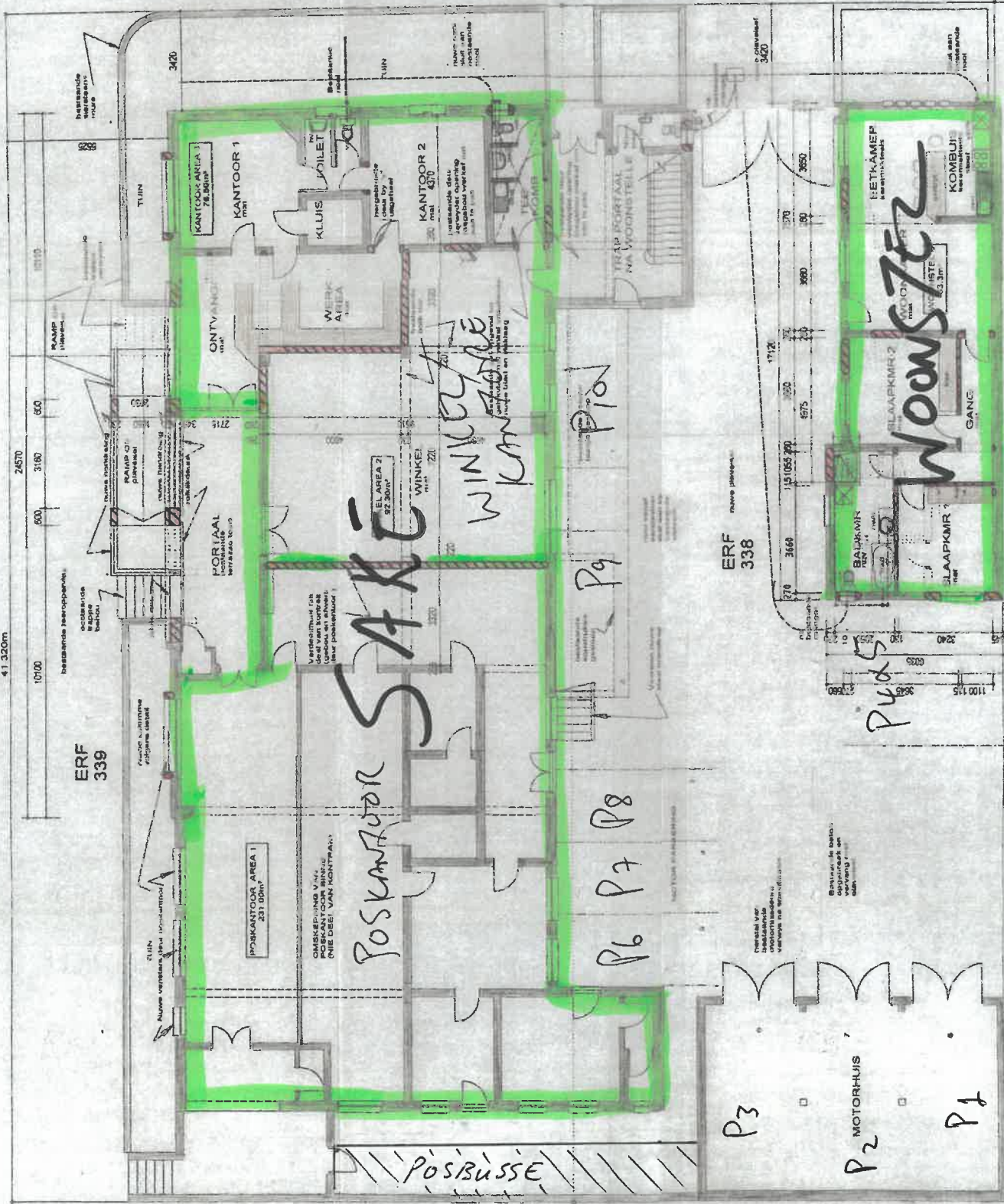
19 240m

14 720m



UITGEF
17 MAR 1999

Mon



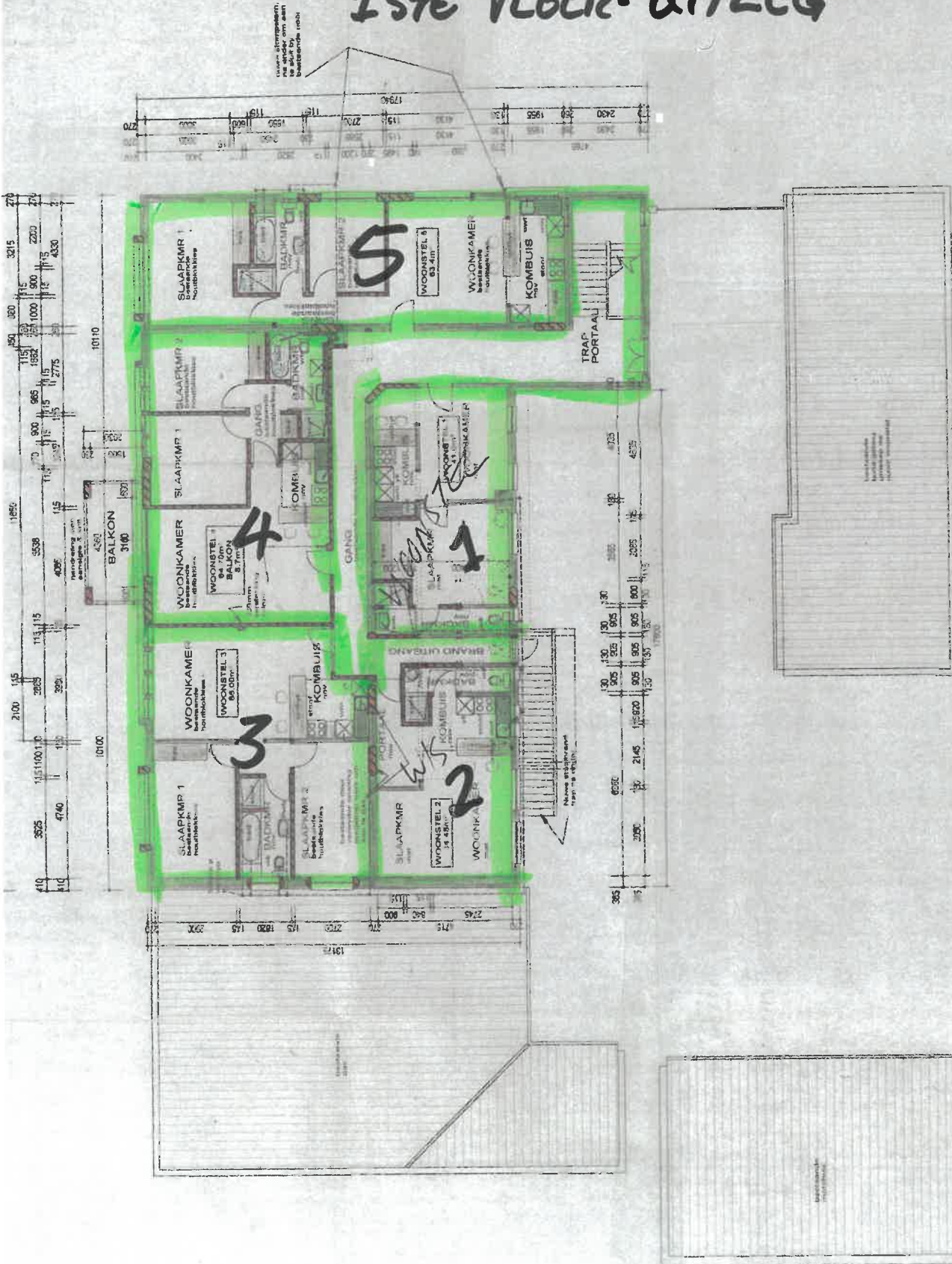
● GRONDVLOER & TERREINUITLEG skaal 1:100

MON 338 & 339 - LBM-10

1STE VLOER-UITLEG

UITGEREIK

17 MAR 1999



● EERSTEVLOER-UITLEG skaal 1:100

Motivering

ERWE 338 EN 339 MONTAGU



**AANSOEK OM KONSOLIDASIE EN
HERSONERING VAN ERWE 338, 339
MONTAGU**

LANGEBERG MUNISIPALITEIT

EIENAAR: Montview Trust
DATUM: Mei 2023

INHOUD:

1. INLEIDING
Beskrywing van aansoek
2. FIGURE
 - 2.1. Kaarte
 - 2.2. Liggingsplan
 - 2.3. Konsolidasie sketsplan
3. WENSLIKHEID & MOTIVERING
4. DIENSTE
5. BYLAE
 - 5.1. Volmag van eienaar
 - 5.2. Aansoekvorm
 - 5.3. Toestemming van verbandhouer
 - 5.4. Transportakte
 - 5.5. Bewys van betaling van aansoekfooi

1. INLEIDING

Beskrywing van aansoek

Die aansoek behels die konsolidasie van Erwe 338 en 339 Montagu in terme van Artikel 15 van Langeberg Munisipale Grondgebruiksbeplanning verordening 2015. Die gekonsolideerde erf met 'n grootte van ongeveer 1405m² word hersoneer vanaf Nutsgebruiksone na Sakesone 1.

Die grondvloer van die noordelike gebou is reeds voor die aanvang van die soneringskema en verordening gebruik as 'n woonstel op die erf en dus word dit beskryf as "lawful utilisation of the land" of wettige gebruik van die grond in die verordening. Die gebruik van die woonstel is egter teenstrydig met die definisie van Sakesone 1 aangesien wooneenhede nie op die grondvloer toegelaat word nie. Daar word dus hiermee aansoek gedoen itv Art 14 van die Langeberg Mun Grondgebruiksbeplanning verordening om is dit te verklaar as 'n "non conforming use" binne die sonering aangesien dit 'n wettige gebruik is. Die voorwaardes wat daarmee gepaard gaan word aanvaar.

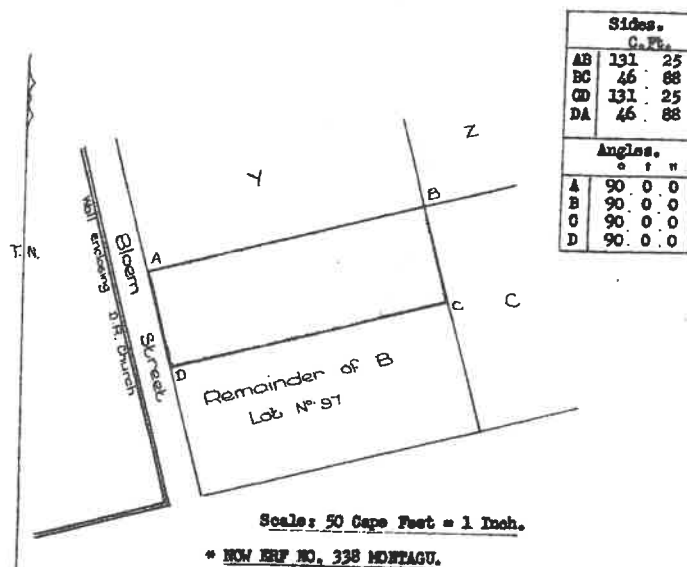
2. FIGURE

2.1. Kaarte

S.G. Dgn. No. 3004/1897.

3004/1897

The numerical data of this diagram are sufficiently consistent.
(Sgd.) J.J. Bosman.
Examiner.



The above Diagram A B C D represents 42 Square rods and 105 Square Feet of land in Cape measure situate in the Village of Montagu, being a part of Lot No. 97 of the Village of Montagu and forming a portion of the quitrent farm (Hirving) transferred to the Church Wardens of the Dutch Reformed Church Montagu, on the 23rd day of June 1859 and lastly transferred to Susanna Petronella van Tonder (widow) on the 16th day of February 1897.

Bounded Northwards by Y of Lot No. 97
Eastwards by C of Lot No. 97
Southwards by the remainder of B Lot No. 97
Westwards by Bloom Street

Surveyed and Subdivided in December 1896 by me.

(Sgd.) L.A. Changuion.
Govt. Land Surveyor.

Transfer 9117
29th October 1897
Gideon J. van Zyl.
et al.

Don
29/10/97

BUTAA

XJ C

B.B.

S.G. Dgm. No. 263/1897.

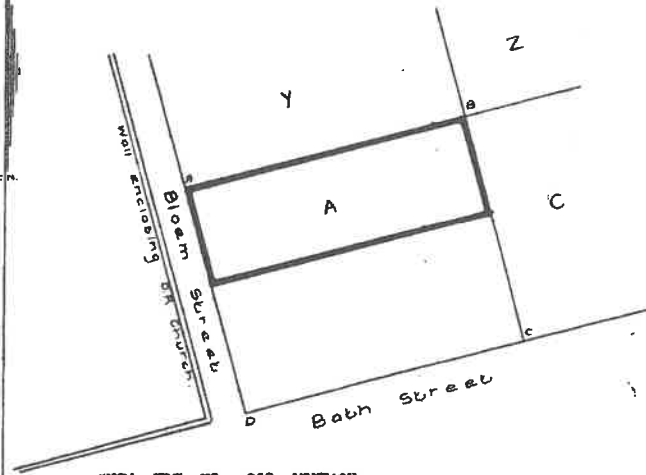
S.G. Dgm. No. 263/1897.

GENERAL PLAN M. 1.

The numerical data of this diagram are mutually consistent.

(Sgd) J.J. Bosman.
Examiner.

Sides	Cape Feet.	Angles
AB	131.25	A
BC	108.00	B
CD	131.25	C
DA	108.00	D



*NOW ERF NO. 339 MONTAGU.

Scale 50 Cape Feet - 1 Inch.

The above diagram A B C D represents 98 Square rods and 63 Square feet of Land in Cape measure situate in the Village of Montagu.

Bounded Northwards by Y of Lot No. 97.
" Eastwards " C of Lot No. 97.
" Southwards " Bath Street.
" Westwards " Bloom Street.

*being Lot B of Lot No 97 of the Village of Montagu and forming a portion of the quitrent farm Uitvlugt transferred to the Church Wardens of the Dutch Reformed Church Montagu on the 23rd day of June 1859.

Surveyed and Subdivided by me,
(Sgd) L.A. Changuion.

Govt. Land Surveyor.

December, 1896.

Transfer 1093

18th February, 1897.

Susanna F. van Tonder. (Widow)

[Signature]

C

M.B.

LIGGINGPLAN

VAN

ERWE 338 EN 339
MONTAGU

LANGEBERG MUN.
DISTR. : MONTAGU

NOTES / NOTAS

1.

SCALE / SKAAL 1 : 2500

MUHL & THERON

Professional
Land Surveyors
9 Voortrekker St Robertson

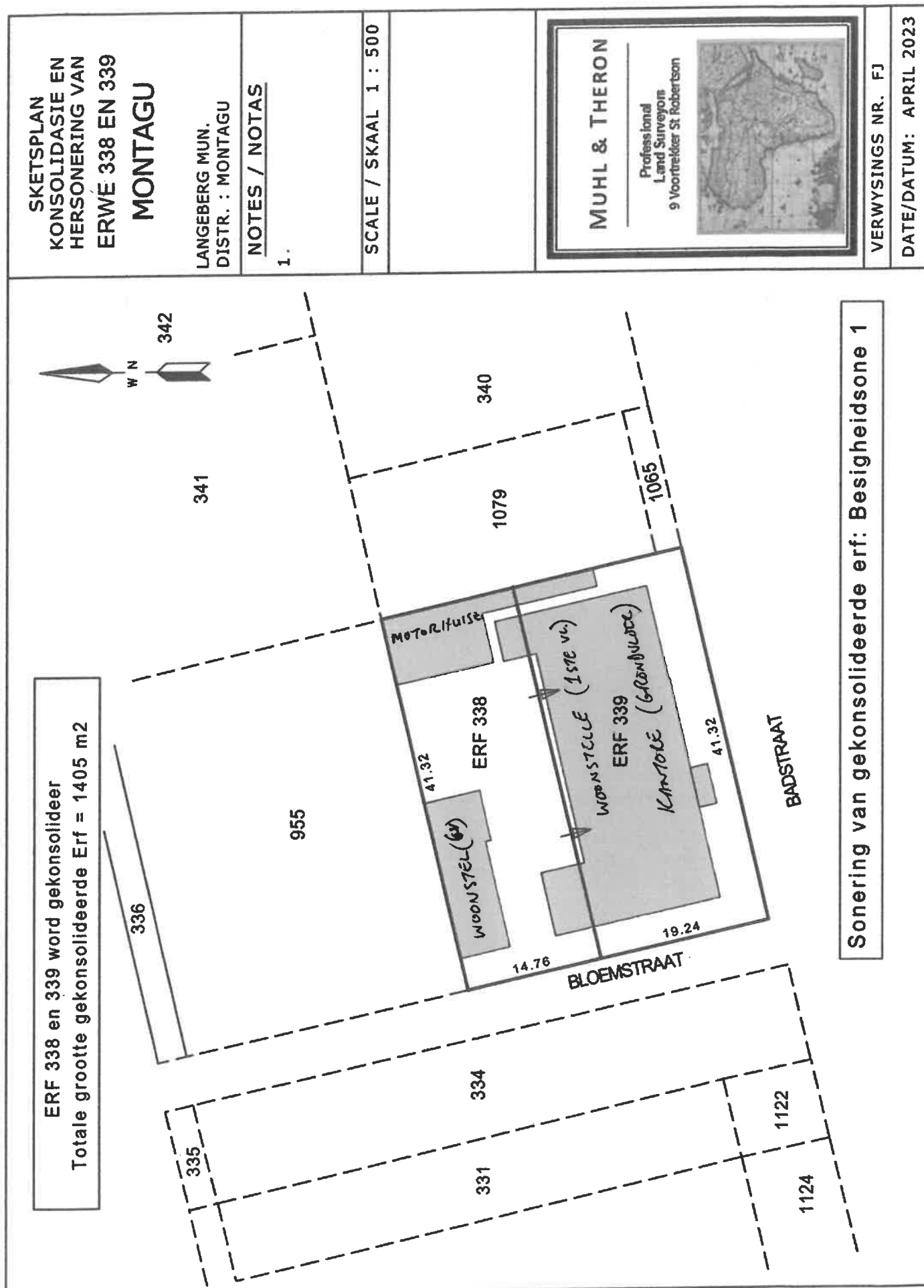


VERWYSINGS NR. FJOUB

DATE/DATUM: MEI 2023



2.3 Konsolidasie Sketsplan



3. WENSLIKHEID EN MOTIVERING

Die geboue op Erwe 338 en 339 is sedert die ontstaan daarvan oor die erfgrænse gebou en die erf word dus as 'n eenheid hanteer. Die Nutsgebruik sonering is ook onvanpas op die erf en is 'n uitvloeisel van die feit dat die Poskantoor reeds verskeie jare vanuit die perseel bedryf word. Die erf is egter in privaat besit en dus is die Nutsgebruik sonering onvanpas hier.

Die eienaars verhuur die woonstelle op die eerste verdieping van die hoofgebou en agter (noord) op Erf 338 bestaan daar 'n woonstel op die grondvlak. Die gebou noordoos op die erf is motorhuise. Aan Badstraat op die grondvloer word verskeie besigheidspersone tans uitverhuur en die Poskantoor word ook van hier bedryf.

Die eienaars oorweeg tans die opdeel van die eenhede hierbo genoem in deeltitel eenhede en hierdie aansoek is 'n uitvloeisel daarvan.

Die voorgestelde sonering van Sake sone 1 is die beste keuse vir hierdie erf. Die hoofgebruik van 'n Sake sone 1 erf is 'n besigheidspersoneel. Sien onder vir definisie daarvan:

"business premises"

Land use description: "*business premises*" means a property from which business is conducted and—

(a) includes a shop, big box retail, supermarket, restaurant, liquor store, plant nursery, office, funeral parlour, financial institution and building for similar uses, place of assembly, place of leisure, institution, hotel, hospital, conference facility, rooftop base telecommunication station, and multiple parking garage;

(b) includes also the following land uses above ground floor:

(i) flats;

(ii) caretaker's quarters;

(iii) youth hostel;

(iv) boarding houses; and

(c) does not include a place of entertainment, gambling place, motor repair garage, industry, noxious trade, risk activity, adult entertainment, adult services, self-storage facility or adult shop.

Die ontwikkelingsparameters vir Sakesone 1 word ook behaal deur die bestaande uitleg met verwysing na dekking (60%), hoogte van gebou en vloerfaktor.

Die vereistes vir die parkering onder hierdie sonering is as volg: Vir die 6 bestaande woonstelle word 12 parkerings verlang.

Vir die 3 besigheidspersonele totaal 447m² word daar 20 parkerings benodig.

Daar bestaan parkering vir 7 motors op die erf met 'n verdere 4 motorhuise/afdak.

4. DIENSTE

Die dienste van beide Erwe word nie geraak deur hierdie aansoek nie en die dienste sal onveranderd voortbestaan.

5.1 Volmag

Aangeheg

5.2 Aansoekvorm

Aangeheg

5.3 Toestemming van verbandhouer

NVT

5.4 Transportakte

Aangeheg

5.5 Aansoekfooi

Bewys van betaling aangeheg

Beswaar

Myrna Staal

Objection 1

From: Myrna Staal
Sent: Friday, 17 November 2023 09:15
To: 'Dr. Zelda Nel'
Subject: RE: PROPOSED CONSOLIDATION AND REZONING - ERVEN 338 & 339 MONTAGU

Dr Nel & Sr Bruwer

I herewith confirm receipt of your objection.

Vriendelike groete / Kind regards

Myrna Staal
Stadsbeplanning / Town Planning
Tel: 023 614 8000

BESWAAR

From: Dr. Zelda Nel <zelda@badstraat.co.za>
Sent: Friday, November 17, 2023 9:11 AM
To: Myrna Staal <mstaal@langeberg.gov.za>
Subject: RE: PROPOSED CONSOLIDATION AND REZONING - ERVEN 338 & 339 MONTAGU

Dr. Zelda Nel
MB.Ch.B (Stell)
34 Bath Street, Montagu, 6720
Practice number: 0353760
Telephone: 0236141964
E-mail: admin@badstraat.co.za

to whom it may concern: Regarding proposed consolidation and rezoning 338/339

We (Dr. Z. Nel and Sr. M. Bruwer) hereby give our outright disapproval of the proposed changes – reasons being the following:

- We object to the building of more low income housing in one of the two main streets in Montagu. We strongly believe that this will decrease the value of our property dramatically and financially we oppose such a proposal.
- Removal of current structures and building of new structures, will cause unnecessary noise and will influence our ability to speak to our patients' in a clear and audible manner.
- This will also cause extra traffic to this part of the street (with vehicles used to transport rubble and building materials during daytime working hours.
- As the municipality is very well acquainted with our complaints with regards to the homeless (children and adults) running around in town (without ANY consequences), we believe that this project will only attract more criminal activities. Given that our complaints still has not been answered with realistic solutions (and if fact has been getting worse with several thefts on our property (amounting to severe financial losses to the practice and us personally) – and no answers of arrests of the criminals involved), we cannot in good faith give our blessing to this project.
- A couple of years ago we went through the proper channels to build an almost similar structure behind the practice for my own living purposes and this was declined by a single complaint (which had no real

substance to the objections – we are surrounded by second storage buildings, none of which would have been at risk of viewing abilities, given that the proposed structure was much smaller than any of the existing structures around.

Regards

Dr. Z. Nel, Sr. M. Bruwer

From: admin@badstraat.co.za [mailto:admin@badstraat.co.za]

Sent: 16 November 2023 12:31

To: 'Dr. Zelda Nel'

Subject: FW: PROPOSED CONSOLIDATION AND REZONING - ERVEN 338 & 339 MONTAGU

From: Myrna Staal <mstaal@langeberg.gov.za>

Sent: Thursday, November 16, 2023 11:37 AM

To: admin@badstraat.co.za

Cc: Langeberg Municipality <admin@langeberg.gov.za>

Subject: PROPOSED CONSOLIDATION AND REZONING - ERVEN 338 & 339 MONTAGU

Good day Dr Nel and Sr Bruwer

Please find herewith an application for your attention and comments, if any.

Thank you.

Vriendelike groete / Kind regards

Myrna Staal

Stadsbeplanning / Town Planning

Tel: 023 614 8000

Disclaimer

The information contained in this communication from the sender is confidential. It is intended solely for use by the recipient and others authorized to receive it. If you are not the recipient, you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking action in relation of the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful.

This email has been scanned for viruses and malware, and may have been automatically archived by **Mimecast Ltd**, an innovator in Software as a Service (SaaS) for business. Providing a **safer** and **more useful** place for your human generated data. Specializing in; Security, archiving and compliance. To find out more [Click Here](#).

Aansoeker se reaksie op beswaar

REAKSIE OP BESWAAR.



MUHL & THERON

PROFESSIONELE LANDMETERS / PROFESSIONAL LAND SURVEYORS
Muhl&Theron (RF) INC
9 Voortrekker St Robertson 6705

Etienne de Villiers 0726006221 Arnold Theron 0828742094

E-mail: diagram@mweb.co.za

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

8/1/2024

AANDAG: Me Tracy Brunings

DIE BESTUURDER STADSBEPLANNING
LANGEBOEG MUNISIPALITEIT
PRIVAATSAK X2
ASHTON
6715

Meneer

AANSOEK OM HERSONERING EN KONSOLIDASIE VAN ERWE 338 EN 339 MONTAGU

U epos gedateer 29/11/2023 aangaande die beswaar teen die aansoek het betrekking.

Die antwoorde op die besware word nou puntsgewys uiteengesit.

- 1) Die beswaar is teen lae inkomste behuising. Nerens in die aansoek word daar melding gemaak van moontlike laekoste behuising nie. Die aansoek is vir die konsolidasie van die 2 erwe en die hersonering daarvan na 'n besigheidsonering. Die enigste rede vir hersonering is aangesien die erf verkeerdelik as Nutsone gesoneer was aangesien daar 'n Poskantoor bedryf was vanuit die gebou. Die enigste rede vir die konsolidasie is aangesien bestaande geboue oor die erfgrense strek wat nie korrek is nie en histories toegelaat was, maar hiermee reggestel word. Die uiteinde van die aansoek is dat besighede en woonstelle verkoop kan word. Geen laekoste behuising.
- 2) Verwydering van bestaande strukture. Daar word geen melding gemaak dat enige gebou gesloop gaan word nie, en dit is beslis nie die geval nie. Geen verandering aan die geboue word voorsien nie.
- 3) Ekstra verkeer. Geen ekstra verkeer kan ontstaan uit die goedkeur van die aansoek nie. Geen nuwe of ekstra geboue anders as wat reeds bestaan word beplan nie.
- 4) Die beswaarmaker verwys na hawelose kinders en mense. Die aansoek het geen betrekking daarop nie. Die aansoek kan nie daardie situasie verbeter of vererger nie.

- 5) 'n Vorige aansoek van die beswaarmaker is skynbaar geweier. Hierdie aansoek kan nie vergelyk word daarmee nie en het geen betrekking daarop nie.

Die beswaarmaker is welkom om die skrywer hiervan te kontak sodat die misverstande uitgeklaar kan word en die beswaarmaker gerusgestel kan word.

Die uwe



T.A. THERON
PROFESSIONELE LANDMETER