



"People at the centre of Development"

EVALUERINGSVERSLAG

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

AANSOEK: WYSIGING VAN GOEDGEKEURDE ONDERVERDELINGSPLAN, HERSONERING, WYSIGING – en SKRAPPING VAN VOORWAARDES TEN OPSIGTE VAN ERWE 247 EN 248, MONTAGU

Verwysingsnommerr	15/4/8/1&2	Aansoekdatum	04/10/2023	Verslagdatum:	22/04/2024
Keerderdatum vir kommentaar / Laaste kommentaar of inligting ontvang					13/03/2024
DEEL A: SKRYWER BESONDERHEDE					
Naam	Jack van Zyl				
Postitel	Senior Stadsbeplanner				
SACPLAN registrasienommerr	A/1170/2000				
DEEL B: BESONDERHEDE VAN EIENDOM					
Eiendomsbeskrywing (volgens Titelakte)	Erwe 247 & 248				
Fisiese adres	Badstraat	Dorp	MONTAGU		
Huidige sonering	Erf 247 Sakesone I Erf 248 Algemene Residensiële sone IV	Grootte	2703m ² en 1950m ²	Is daar bestaande geboue op die eiendom?	JA NEE
Toepaslike soneringskema	Langeberg Munisipaliteit Geïntegreerde Soneringskema, 2018				
Huidige grondgebruik	Gastehuis	Titelaktenommer en -datum	T13740/2014 T14090/2017		
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 die volgende ten opsigte van die voorheen goedgekeurde ontwikkeling::

- Wysiging van die goedgekeurde onderverdelings- en konsolidasieplan ten einde die gedeelte van Erf 247 wat met Erf 248 konsolideer word te vergroot
- Hersonering van 'n addisionele gedeelte van Erf 247 (576m²) vanaf Sakesone I na Algemene residensiële sone IV
- Skrapping van 'n voorwaarde rakende voertuigtoegang
- Wysiging van 'n voorwaarde om die goedkeurde terreinontwikkelingsplan te wysig.

DEEL D: AGTERGROND & OPSOMMING VAN AANSOEKER SE MOTIVERING

Erf 247 is gesoneer as Sakesone I en bevat **12 slaapkamers**, bestaande uit die oorspronklike Airlies Gastehuis (6 slaapkamers – 4 in hoofhuis en 2 in buitegebou) en nog 6 kamers in 'n aparte gebou agter op die erf.

Erf 248 is op 14 Desember 2017 hersoneer vir gastehuisdoeleindes (Algemene residensiële sone met vergunning vir Gastehuis II). Met die inwerkingtreding van die huidige Langeberg Munisipaliteit Geïntegreerde Soneringskema op 18 Mei 2018 is die sonering omgeskakel vanaf na Algemene residensiële sone IV, met primêre gebruiksreg vir Gastelodge. Die ontwikkeling op die erf bestaan uit **8 gastesuites**, waarvan 5 in die oorspronklike woonhuis en 3 in 'n anneks agter op die erf. Dit word as Monte Vista Boutique Hotel bedryf.

Die twee erwe behoort aan dieselfde eienaar. Hulle het in 2019 aansoek gedoen vir die onderverdeling van erf 247 in twee gedeeltes (Gedeelte A – 804m² & Restant – 1899m²), hersonering van Gedeelte A na Algemene Residensiële sone IV en die konsolidasie van Gedeelte A met erf 248 (2754m²). Die doel van die aansoek was om die 6 gastesuites agter op erf 247 by die gaste-akkommodasie op erf 248 te voeg, sodat die nuwe erf met 14 gastesuites apart besit en indien nodig, apart bedryf kan word van die restant van erf 247 met die 6-kamer Airlies gastehuis daarop. Dié aansoek is op 9 Desember 2019 goedgekeur (goedkeuringsbrief en planne aangeheg in Bylae 1),

Die goedkeuring is nog nie uitgevoer nie en indien die onderverdeling en konsolidasie nie teen 9 Desember 2024 registreer is nie, sal dit verval. Die eienaar wil wel voortgaan daarmee, maar doen nou aansoek om die goedgekeurde onderverdelingsplan te wysig sodat 'n groter deel van Erf 247 afgesny en met erf 248 konsolideer kan word (1380m² in plaas van 804m²). Dié addisionele 576m² sluit 'n bestaande gebou met 2 gastesuites in. Airlies Gastehuis op die restant van erf 247 sal dan net uit die oorspronklike woonhuis bestaan, met 4 gastekamers. Monte Vista Boutique Hotel sal dan uit die oorspronklike huis (5 kamers) met anneks (3 kamers), sowel as twee geboue met onderskeidelik 6 en 2 kamers bestaan, vir 'n totaal van 16 gastesuites.

Die gewysigde voorstel maak dit nodig dat die betrokke addisionele gedeelte van Erf 247 ook hersoneer word na Algemene residensiële sone IV om te pas by die sonering van Erf 248 waarmee dit gekonsolideer word.

Aangesien die aansoeker van voorneme is om een van die twee ondernemings (op die voorgestelde nuwe erwe) te verkoop, word ook aansoek gedoen om die volgende voorwaarde wat met die laaste goedkeuring opgelê is, te skrap:

- Terwyl die akkommodasiefasiliteite op beide erwe as 'n eenheid bedryf word, moet die toegang in Kerkstraat slegs as 'n uitgang vir motors alleenlik gebruik word, terwyl die toegang vanaf Badstraat vir beide in- en uitgang van motors en busse gebruik moet word.

Met die wysiging van die onderverdelingsplan word daar ook aanpassings aan die goedgekeurde terreinontwikkelingsplanne vir beide erwe gemaak. Dit behels hoofsaaklik die heruitleg van die parkeerareas, toegange en verkeersvloei, sowel as die "oorplasing" van 2 gastesuities van erf 247 na erf 248. Die bestuurder sal nou in die woonhuis op nabygeleë erf 244 woon.

Die voorgestelde gewysigde onderverdelingsplan en – terreinplanne word aangeheg in Bylae 2

Die aansoekerse motivering is aangeheg in Bylae 3. Dit is gebaseer op die volgende:

- Dit is 'n bestaande situasie wat net verbeter word.
- Dit sal meer effektiewe bestuur en bemarking van die twee afsonderlike akkomodasiebesighede - elk met sy eiesoortige identiteit – bevorder.
- Die voorsiening van op-perseel parkering in verhouding tot die omvang van ontwikkeling op elke erf word verbeter
- Beter beheer oor gaste ten opsigte van gebruik van geriewe op die perseel (veral erf 248) en die impak op ander eiendomme.
- Voldoen aan ontwikkelingsbeginsels soos voorgeskryf in SPLUMA en LUPA.

DEEL 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 geopper, van die eienaar van aangrensende erf 250, Montagu, Dr Z Nel (beswaar aangeheg in Bylae 4). Dit behels die volgende:

- Beswaarmaker wou 'n paar jaar gelede 'n wooneenheid agter die mediese praktyk op haar eiendom oprig vir eie verblyf, maar daar was ongegronde besware. Die gebou sou nie uitsig vanaf omliggende tweeverdieping geboue belemmer nie.
- Konstruksie gedurende die dag sal steurend wees vir mediese praktyk
- Projek sal meer kriminele aktiwiteit in die area lok.

Die aansoeker se reaksie op die beswaar word in Bylae 5 aangeheg. Dit behels in wese dat nie een van die punte van beswaar op die betrokke voorstel van toepassing is nie, omdat daar geen konstruksie voorgestel word nie dit in wese slegs die verskuiwing van die grens tussen twee eiendomme behels.

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

Elektriese Ingenieursdienste

Elektriese Afdeling het geen beswaar nie solank elke erf slegs een elektriese aansluiting het.

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

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

Indien alternatiewe energie stelsels (Solar PV, backup batterye of petrol/diesel generatos) ge-installeer word, moet dit ooreenkomstig die Munisipale bywette by die Munisipaliteit geregistreer word.

Siviele Ingenieursdienste

Die Siviele Ingenieurs Departement het in beginsel geen beswaar teen die bogenoemde aansoek nie, op voorwaarde:

1. Elke erf moet van 'n afsonderlike direkte water en riool aansluiting voorsien word. Die aansoek en kostes daaraan verbonde is vir die rekening van die aansoek.
2. Elke erf moet van 'n afsonderlike direkte toegang voorsien word. Die aansoek en kostes hieraan verbonde is vir die rekening van die aansoeker.
3. Enige bestaande interne dienste wat gedeel word tussen die erwe moet verwyder word. Geen dienste tussen erwe mag gedeel word nie.

Brandweer

Geen kommentaar

Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit: Omgewingsgesondheid

This department has no objection to the above-mentioned application subject to: the approval from Langeberg Municipality regarding the provision of basic services and related matters.

Certificate of Acceptability (COA)

The provision of meals and the sale of foodstuffs on the guest house and the function venue accommodation will require a Certificate of Acceptability with adherence to Regulations 5 & 6 of GNR 638/22 June 2018 (Regulations governing general hygiene requirements for food premises, the transport of food, and related matters promulgated in terms of Foodstuffs, Cosmetics & Disinfectants Act 54 of 1972 as amended).

Smoking

The owner must have a smoking policy onsite and enforce the policy with reference to the Tobacco Control Act, Act 83 of 1993.

Health nuisance/risk

The application must comply with the requirements of Cape Winelands District Municipality Health By-laws Gazette 16 February 2010 and make sure any activity taken place at Erf 247 & 248, 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.

Wysraadslid Wyk 7

Hiermee my ondersteuning vir die betrokke aansoek, mits dit aan alle wetlike aspekte voldoen.

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

Wenslikheid

Soos die oorspronklike onderverdeling-, konsolidasie- en hersoneringsaansoek in 2019, sal die wysiging nie enige fisiese verandering aan die perseel veroorsaak nie. Alles is reeds bestaande en goedgekeurde gebruike en geboue. Die voorgestelde wysiging word ook as wenslik beskou ten opsigte van die voldoening aan oorhoofse beplanningsbeleid en -beginsels, grondgebruikskarakter, invloed op die omgewing, erfenis, munisipale dienste en lewenskwaliteit van omliggende inwoners.

Met die oorspronklike evaluering was die enigste impak wat identifiseer is, dié op verkeer en parkering. Die oorspronklike (huidige goedgekeurde) voorstel het behels dat daar 6 kamers van Airlies (op erf 247) oorgeplaas word na Monte Vista en gevolglik sou die verkeer wat deur die betrokke 6 kamers opgewek word, op erf 248 in plaas van erf 247 akkomodeer moes word. Volgens die goedgekeurde voorstel, sou daar 5 parkeerplekke vir Airlies op erf 247 voorsien word en 17 parkeerplekke vir Monte Vista op erf 248 en 'n gedeelte van erf 247 (1¼ parkeerplekke). Dit is 2 te min vir Airlies en 2 te veel vir Monte Vista volgens die huidige soneringskema (LIZS, 2018). Aangesien die voorstel ingesluit het dat die twee besighede saam bedryf sou word, is aanvaar dat die tekort op erf 247 kanselleer word deur die surplus op erf 248.

Met die voorgestelde wysiging, wat ook voorstel dat elke erf en -onderneming sy eie toegang het, sal daar 7 parkeerplekke (1 tandem) op erf 247 ingerig kan word en 17 parkeerplekke op gekonsolideerde erf 248. Dit sal volledig aan die vereistes van die LIZS, 2018 voldoen. 'n Uiteensetting van die parkingvoorsiening word in Bylae 6 aangeheg.

Die enigste potensiele impak van die wysiging is dat daar nie meer voorsiening gemaak word vir 'n gesamentlike in- en uitgang vir die twee erwe nie. Al die verkeer wat deur die 16 kamer gastehuis op erf 248 opgewek word, moet die bestaande in- en uitgang in Kerkstraat gebruik, teenoor die vorige voorwaarde dat die ingang (en uitgang vir busse) vanaf Badstraat moet wees en Kerkstraat slegs as motor-uitgang gebruik moet word. Dit dien op gelet te word dat die voorwaarde net betrekking gehad het op 'n situasie waar die twee ondernemings as 'n eenheid bedryf word, wat nou nie meer die geval sal wees nie.

Dit blyk dat die twee ingange in elk geval intussen afsonderlik gebruik is (die voorwaarde was nog nie van toepassing nie, omdat die laaste goedkeuring nog nie uitgevoer was nie), sonder enige noemenswaardige verkeersprobleme in Kerkstraat. Die bestaande toegangspunt in Kerkstraat behoort voldoende te wees, ook om toerbusse te akkomodeer indien nodig.



Evaluering van beswaar

Die gronde waarop die beswaar berus, het nie betrekking op die spesifieke voorstel vir wysiging van die vorige goedkeuring nie. Die verwysing na die beswaarmaker se vorige onsuksesvolle aansoek om 'n wooneenheid op te rig, is nie relevant tot die aansoek nie en word nie as geldig beskou nie. Die verwysings na konstruksiewerk en verhoging in misdaad is eweneens nie van toepassing op die wysiging nie, aangesien alle ontwikkeling en grondgebruik reeds bestaan. Daar sal dus geen konstruksie plaasvind of enige gebruiksverandering wees wat 'n invloed op misdaad in die omgewing kan 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 goedgekeur word:

- a. Wysiging van die goedgekeurde onderverdelings- en konsolidasieplan ten einde die gedeelte van Erf 247 wat met Erf 248 konsolideer word te vergroot.
- b. Hersonerings van 'n addisionele gedeelte van Erf 247 (576m²) vanaf Sakesone I na Algemene residensiële sone IV
- c. Skrapping van die volgende voorwaarde rakende voertuigtoegang:
 2. *Terwyl die akkommodasiefasiliteite op beide erwe as 'n eenheid bedryf word, moet die toegang in Kerkstraat slegs as 'n uitgang vir motors alleenlik gebruik word, terwyl die toegang vanaf Badstraat vir beide in- en uitgang van motors en busse gebruik moet word.*
- d. Wysiging van 'n voorwaarde om die goedgekeurde terreinontwikkelingsplan te wysig.

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

VOORWAARDES:

1. Die onderverdeling en konsolidasie moet geskied ooreenkomstig die voorstel op plan gemerk MON247&248-LBM-OP2
2. Die vorige terreinontwikkelingsplan word vervang met die planne gemerk MON247-LBM-TP2 en MON248-LBM-TP2 .
3. Die voorwaardes soos opgelê met die goedkeuring per skrywe van 9 Desember 2019 bly van toepassing, met die uitsondering van Voorwaarde 2, wat geskrap word.

REDES VIR BESLUIT:

1. Daar word nie enige fisiese verandering aan die perseel veroorsaak nie.
2. Die voorgestelde wysiging word as wenslik beskou ten opsigte van die voldoening aan oorhoofse beplanningsbeleid en – beginsels, grondgebruikskarakter, invloed op die omgewing, erfenis, munisipale dienste en lewenskwaliteit van omliggende inwoners
3. Die wysiging sal teweegbring dat daar voldoende parkering ooreenkomstig die soneringskema vereistes op elke erf vir die ontwikkeling op daardie erf voorsien kan word.
4. Die bestaande toegangspunt in Kerkstraat word as voldoende beskou om as in- en uitgang na gekonsolideerde erf 248 te dien.

DEEL K: BYLAES

Bylae 1:	Bestaande goedkeuring en -plan
Bylae 2:	Voorgestelde gewysigde onderverdelingsplan en - terreinontwikkelingsplanne
Bylae 3:	Motiveringsverslag
Bylae 4:	Beswaar
Bylae 5:	Aansoeker se reaksie op beswaar
Bylae 6:	Uiteensetting van parkering

DEEL L: OUTEUR HANDTEKENING


.....
J L E R VAN ZYL
SENIOR STADSBEPANNER
PROFESIONELE BEPLANNER – NR. A/1170/2000

22/4/2024
DATUM

Bestaande goedkeuring en -plan

Ref/Verw: 15/4/8/2

Enquiries/Navrae: Mnr J van Zyl

9 Desember 2019

A Theron
Posbus 438
MONTAGU
6720

Meneer/Mevrou

AANSOEK OM ONDERVERDELING EN KONSOLIDASIE VAN ERWE 247 & 248, BADSTRAAT, MONTAGU

U aansoek insake bogenoemde het betrekking.

Die Direkteur Ingenieursdienste het onder gedelegeerde bevoegdheid die aansoek om onderverdeling van erf 247 in twee gedeeltes (Gedeelte A – 804m² & Restant – 1899m²), hersonering van Gedeelte A na Algemene Residensiële sone IV en die konsolidasie van Gedeelte A met erf 248 (2754m²), soos aangedui op plan gemerk MON247-LBM-OP ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

1. Die konsolidasie moet gelyktydig met die onderverdeling uitgevoer word, sodat Gedeelte A nie op sy eie as 'n erf bestaan nie.
2. Terwyl die akkommodasiefasiliteite op beide erwe as 'n eenheid bedryf word, moet die toegang in Kerkstraat slegs as 'n uitgang vir motors alleenlik gebruik word, terwyl die toegang vanaf Badstraat vir beide in- en uitgang van motors en busse gebruik moet word.
3. Die bestaande parkering op erf 247 moet behou word en die 17 parkeerplekke soos aangedui op die terreinplan van erf 248 (gemerk MON248-LBM-TP2) moet ooreenkomstig die plan op die grond afgebaken word en ten alle tye vir gasteparkering beskikbaar wees.
4. Ingevolge Artikel 22(1) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 verval die onderverdeling na 5 jaar vanaf datum van goedkeuring indien dit nie bevestig is soos bedoel in Artikel 21 van dieselfde verordening en ingevolge Artikel 32(1) verval die konsolidasie indien dit nie in die Aktekantoor registreer is binne 5 jaar vanaf datum van goedkeuring nie.
5. Ter uitvoering van Artikels 20(5)(c) en 31(2)(c) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 moet die aansoeker die konsep LG diagramme by die Langeberg

Munisipaliteit Stadsbeplanningsafdeling indien vir endossering as goedgekeurde onderverdelings – en konsolidasieplanne ingevolge Artikel 60.

6. Die aansoeker is daarvoor verantwoordelik om toe te sien dat alle elektriese toevoerkabels en water – en rioolgeleidings wat daar tussen die Restant van erf 247 en Gedeelte A mag wees, verwyder word. Die aansoeker moet skriftelik bevestig dat dit gedoen is voordat die nuwe erf registreer mag word.
7. Voordat enige nuwe geboue opgerig word, geboue gesloop word of verandering gemaak word aan die bestaande geboue op die terrein, ingesluit grensmure en ingangstrukture, moet die nodige bouplanne daarvoor eers by die Munisipaliteit se Boubeheerafdeling ingedien word vir formele oorweging en goedkeuring.
8. Die aansoeker is verantwoordelik vir die koste van enige verlangde opgradering of verandering aan die elektriese netwerk, meetpunt of aansluiting, sowel as aan enige ander dienste wat benodig mag word as gevolg van die onderverdeling en konsolidasie.
9. Die aansoeker moet voldoen aan die volgende vereistes soos gestel deur die Gesondheidsdepartement van die Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit:
 - 9.1 Indien daar met voedsel verkoop word moet die eienaar aansoek doen vir 'n geskiktheidsertifikaat en voldoen aan die vereistes van Regulasie 638.
 - 9.2 Die eienaar moet 'n rookbeleid implementeer in terme van die Wet op die Beheer van Tabaka en Tabak Produkte.
 - 9.3 Geen gesondheidsoorlas mag op die perseel veroorsaak word nie.
10. Voorwaardes 5 en 6 moet nagekom word voordat 'n sertifikaat ingevolge Artikels 20(6) en 28 van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 uitgereik word. Hierdie sertifikaat moet saam met die transportdokumente ingedien word alvorens die onderverdeling deur die Aktekantoor getranspoteer sal word.

Indien daar enige verdere navrae is, is u welkom om met mnr Jack van Zyl (023 – 6148000) in verbinding te tree.

Die uwe


SA MOKWENT
MUNISIPALE BESTUURDER

MON 247-LBM-OP

SKETSPLAN
ONDERVERDELING VAN

ERF 247

MONTAGU

LANGEBERG MUN.

DISTR.: MONTAGU

NOTES / NOTAS

1.

SCALE / SKAAL 1 : 750

ARNOLD THERON

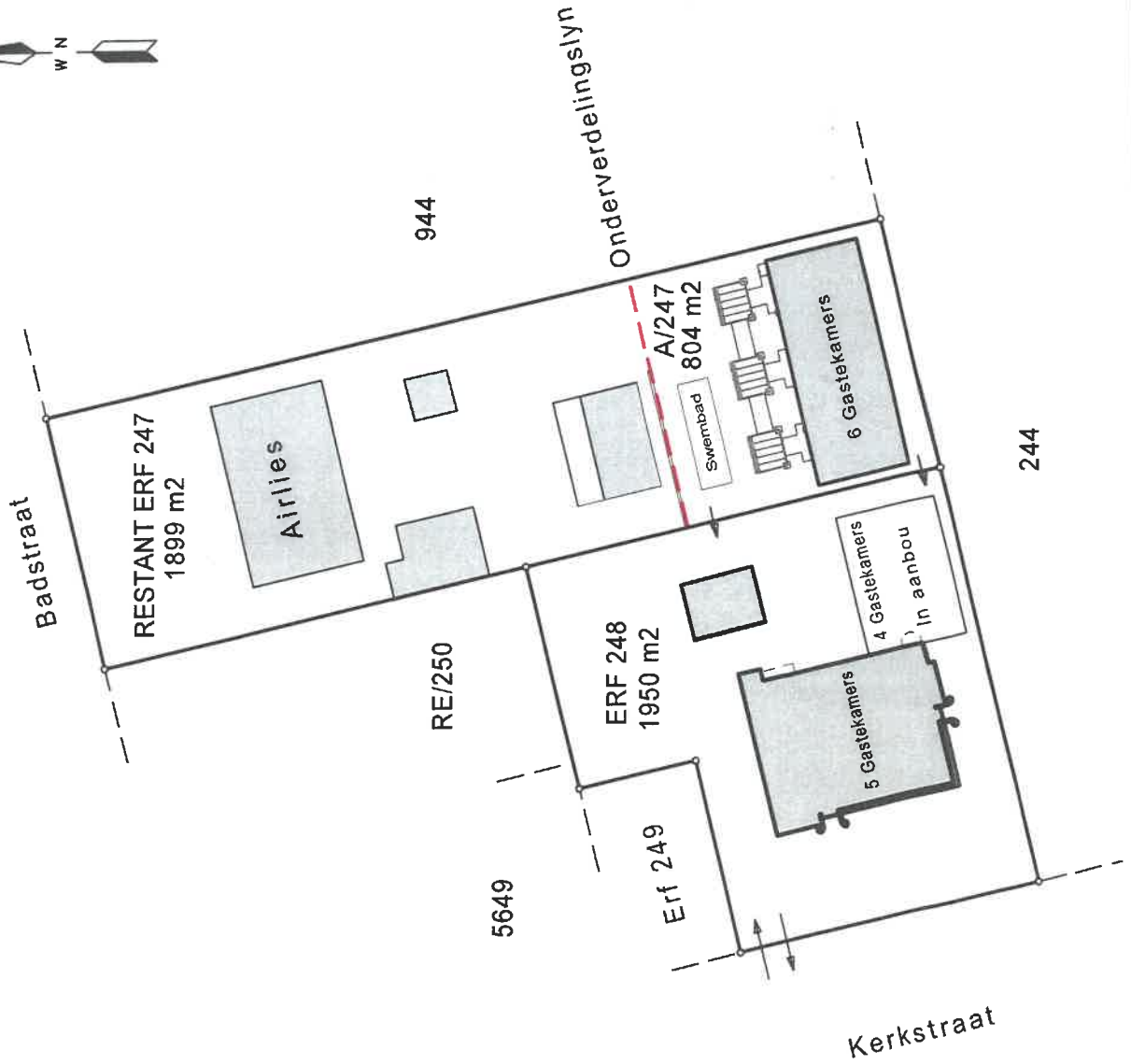
Professional Land Surveyor
Professionele Landmeter



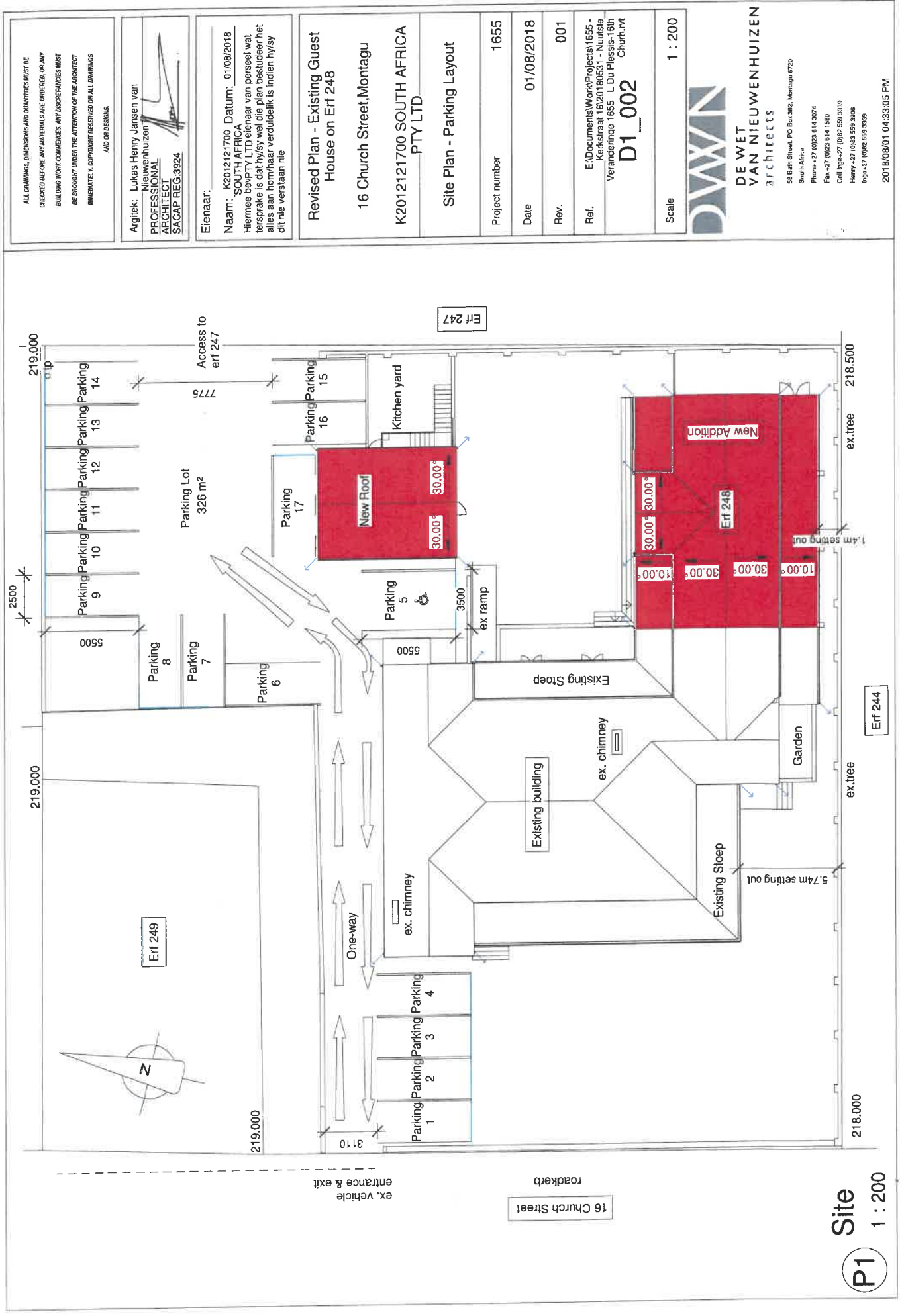
VERWYSINGS NR. 247

DATE/DATUM: JUL 2018

A/247 en Erf 248 word gekonsolideer
Totale grootte Erf 248 na konsolidasie = 2754 m²
Sonering van Erf 248 en A/247 is Algemene Residensiële Sone IV
Sonering van Restant Erf 247 is Besigheidsone I



MON248 - LBM - TP 2



ALL DRAWINGS, DIMENSIONS AND QUANTITIES MUST BE CHECKED BEFORE ANY MATERIALS ARE ORDERED, OR ANY BUILDING WORK COMMENCES. ANY DISCREPANCIES MUST BE BROUGHT UNDER THE ATTENTION OF THE ARCHITECT IMMEDIATELY. COPYRIGHT RESERVED ON ALL DRAWINGS AND ON DESIGN.		Argitek: Lukas Henry Jansen van Nieuwenhuizen PROFESSIONAL ARCHITECT SACAP REG.3924		Eienaar: Naam: K2012121700 Datum: 01/08/2018 Hiemee bevoegte LTD eienaar van perseel wat tersprake is dat hy/sy wel die plan bestudeer het alles aan hom/haar verduidelik is indien hy/sy dit nie verstaan nie		Revised Plan - Existing Guest House on Erf 248 16 Church Street, Montagu K2012121700 SOUTH AFRICA PTY LTD		Site Plan - Parking Layout		Project number 1655	Date 01/08/2018	Rev. 001	Ref. E:\Documents\Works\Projects\1655 - Kerkstraat 16\20180531 - Nieuwe Veranderinge 1655 L Du Pleess-16th Church	D1_002	Scale 1 : 200
--	--	--	--	---	--	--	--	-----------------------------------	--	----------------------------	------------------------	-----------------	--	---------------	----------------------

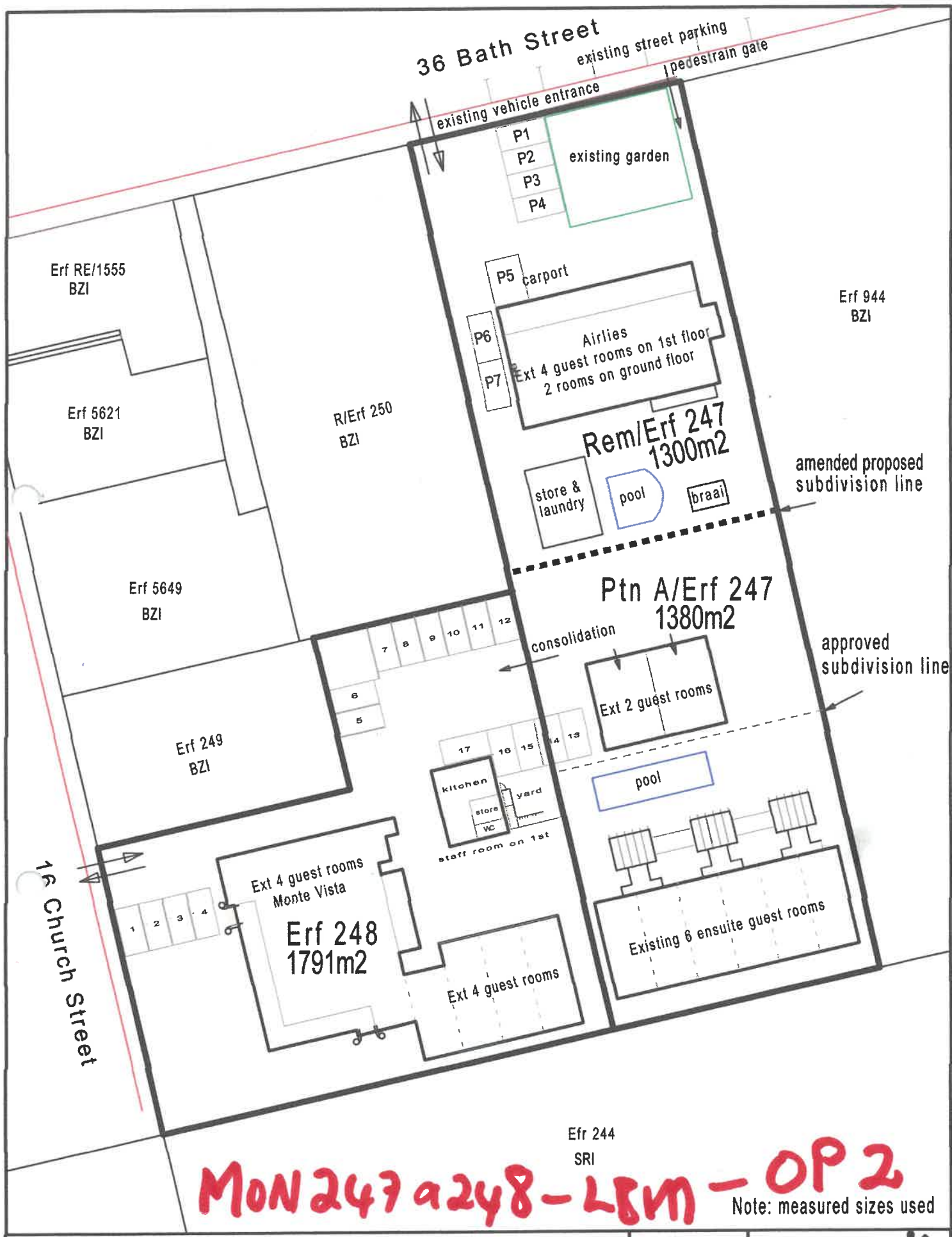


DE WET VAN NIEUWENHUIZEN architects

58 Bath Street, PO Box 360, Montagu 6720
South Africa
Phone +27 (0)29 814 3074
Fax +27 (0)29 814 1560
Cell 082 559 3339
Henry +27 (0)65 559 3008
Lynne +27 (0)62 559 3339
2018/08/01 04:33:05 PM

Site P1 1 : 200

**Voorgestelde gewysigde onderverdelingsplan en -
terreinontwikkelingsplanne**



R/ERF 247 MONTAGU: SUBDIVISION PLAN
(AND CONSOLIDATION WITH R/ERF 248)



UMSIZA 14
PLANNING
Town and Regional Planner

SCALE 1:500

36 Bath Street

existing street parking

pedestrian gate

existing vehicle entrance

P1

P2

P3

P4

existing garden

P5

visitor
carport

stoep

Airlies
Ext 4 guest rooms
on 1st floor
2 bedrooms on ground floor
268m² ground floor
140m² first floor

braai

manager/owner
P6
P7

DB

yard

R/250

944

store &
laundry
±55m²

pool

9m²
braai

MON 247-LBM-TP3

Monte Vista Guest House
consolidated 248

NOTES / DEVELOPMENT PARAMETERS:

- Zoning: Business Zone I (business premises)
- Coverage: $268+55=323/1300m^2 \times 100=24,8\%$ (max 100%)
- Floor factor: $268+140+70= 478/1300m^2=0.3$ (max3)
- Height: double storey
- Refuse room: in store at the back
- Building lines: 0m
- Existing parking: 4 bays+carport+2addition
- No loading bay required

SDP: R/ERF 247 MONTAGU: AIRLIES (BZI)

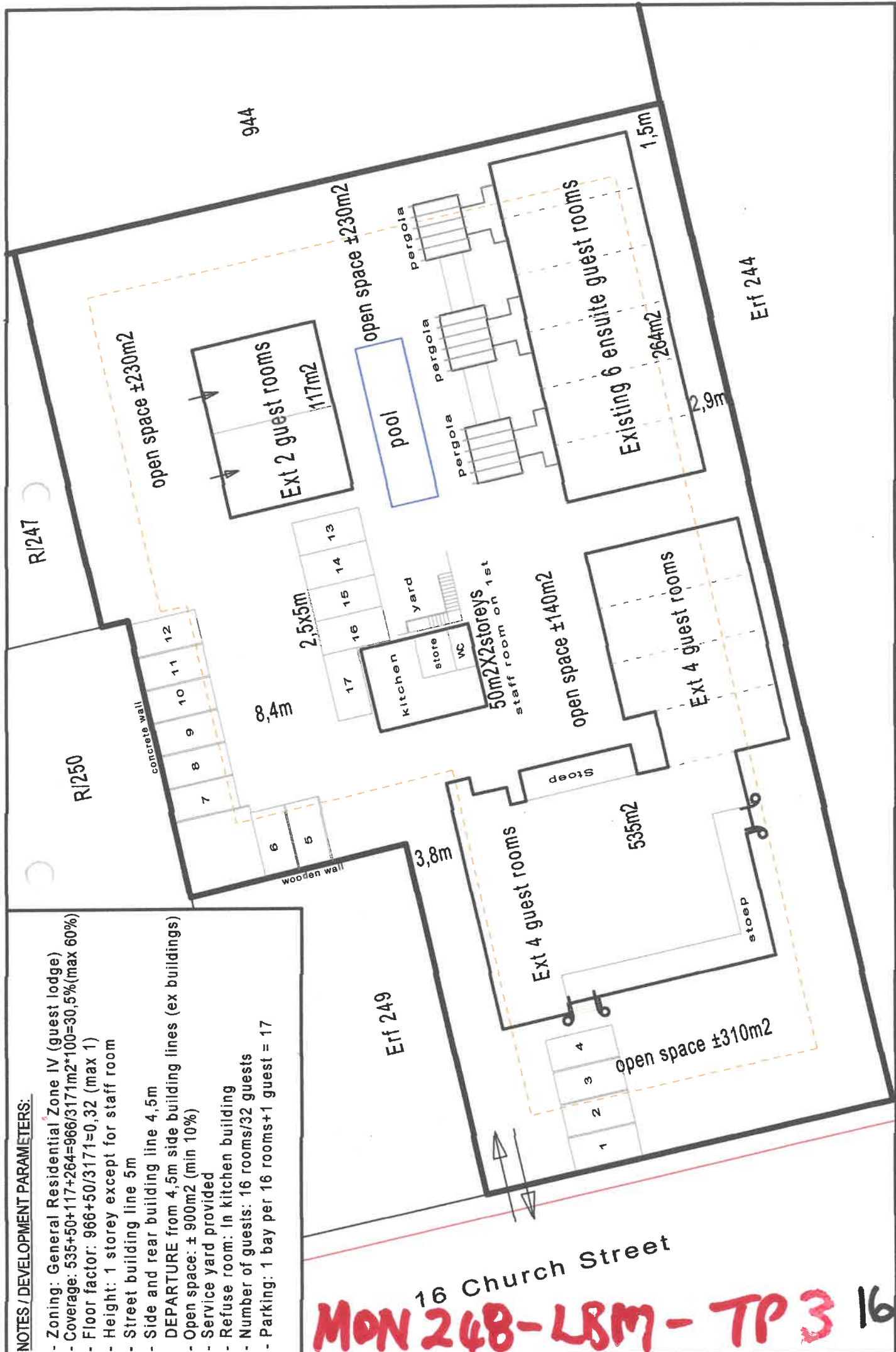


UMSIZA **IS**
PLANNING
Town and Regional Planner

SCALE 1: 250

NOTES / DEVELOPMENT PARAMETERS:

- Zoning: General Residential Zone IV (guest lodge)
- Coverage: $535+50+117+264=966/3171m^2 \times 100=30,5\%$ (max 60%)
- Floor factor: $966+50/3171=0,32$ (max 1)
- Height: 1 storey except for staff room
- Street building line 5m
- Side and rear building line 4,5m
- DEPARTURE from 4,5m side building lines (ex buildings)
- Open space: $\pm 900m^2$ (min 10%)
- Service yard provided
- Refuse room: In kitchen building
- Number of guests: 16 rooms/32 guests
- Parking: 1 bay per 16 rooms+1 guest = 17



MON 248-LBM-TP 3 16

SDP: CONSOLIDATED ERF 248 MONTAGU: MONTE VISTA GUEST LODGE (GRZIV)



SCALE 1:350

Motiveringsverslag

MOTIVATIONAL REPORT

R/ERF 247 AND ERF 248 MONTAGU:

APPLICATION FOR:

- **DELETION/AMENDMENT OF CONDITIONS OF APPROVAL &**
 - **AMENDMENT OF APPROVED SUBDIVISION PLAN (incl. DEPARTURE FROM SIDE BUILDING LINES (existing building))**
-

1. INTRODUCTION / PURPOSE

According to Section 15(1) of the Langeberg Municipal Land Use Planning By-Law, PK 264/2015, no person may commence land development without the approval of the Municipality. According to Section 15(2) the owner of land may apply to the Municipality for, *inter alia*, amendment of conditions of approval as well as the amendment of approved subdivision plans.

The purpose of this application is to amend the approved subdivision plan (dated 9 December 2019) to separate Airlies Historical Guest House that was built in 1912 from the two more modern guest rooms (± 15 years old) on the approved southern boundary of Erf R/247 Montagu.

The two guest rooms will then form part of the Monte Vista Guest Lodge with a similar character.

2. EXISTING APPROVAL

On 9 December 2019 the Langeberg Municipality approved the following:

- Subdivision of R/Erf 247 into a Remainder of 1899m² and Portion A of 804m²;
- Rezoning of Portion A to from Business Zone I (business premises) to General Residential Zone IV (guest lodge); and
- Consolidation of Portion A with Erf 248 Montagu.

The conditions of approval are mostly standard, except for Condition 2 that states:

"Terwyl die akkommodasiefasilitiete op beide erwe as 'n eenheid bedryf word, moet die toegang in Kerkstraat slegs as 'n uitgang vir motors alleenlik gebruik word, terwyl die toegang vanaf Badstraat vir beide in-en uitgang van motors en busse gebruik moet word."

Condition 3 refers to the parking bays on R/Erf 247 that need to be kept and the 17 parking bays on the approved Site Plan (MON248-LBM-TP2) for Erf 248 that need to be demarcated for parking purposes only.

These are the only conditions that need to be deleted / amended. The reasons are:

- Rem/Erf 247 (Ailries) is in process to be sold to another owner, therefore Ailries and Monte Vista will be operated separately and independently. The condition will be redundant.
- More space has been provided for holding areas on site to accommodate two way traffic along the entrance/exit.
- The approved Site Plan needs to be replaced by the proposed Subdivision Plan and the two Site Development Plans as part of this application. Although two additional rooms are added, the number of parking bays are still adequate. The manager lives on the adjacent erf (Erf 244), as permitted by the By-law.

The former approval did not include the departure for the side building line of the existing building in the new zoning of Portion A.

This is included as part of the amended Site Development Plan for the Monte Vista Guest Lodge.

3. THE PROPERTIES

R/Erf 247 Montagu belongs to K2012121700 South Africa Pty Ltd and is 2703m² in extent according to Deed of Transfer T13740/2017.

Erf 248 Montagu belongs also to K2012121700 South Africa Pty Ltd and is 1950m² in extent according to Deed of Transfer T14090/2017.

4. ZONING SCHEME BYLAW, 2018

According to the Langeberg Integrated Zoning Scheme By-law, P.N. 71/2018, R/Erf 247 Montagu is zoned Business Zone I (business premises).

Applicable development parameters are:

- Building lines = 0m
- Max coverage = 100%
- *Parking for guest house = 1 bay per guest bedroom, 1 bay for visitors, 2 bays per owners home*

Erf 248 is zoned General Residential Zone IV (guest lodge) with the following applicable development parameters:

- Max coverage: 60%
- *Side and rear building lines: 4,5m*
- *Parking: 1 bay per guest room, 1 bay for visitors*
- *Open space: Min of 10% of total erf area*
- *Max 20 guest rooms*

5. THE PROPOSAL

Application is made for the following:

- In terms of Section 15(2)(b): Consolidated Erf 248 Montagu: Permanent departure from 4,5m side building line to 2,9 m and 1,5m (existing building in Ptn A) in GRZIV;
- *In terms of Section 15(2)(h): Deletion/amendment of conditions in respect of an existing approval;*
 - Deletion of Condition 2 (re entrances and exits)
 - Amendment of Condition 3 (re amended Site Development Plan)
- In terms of Section 15(2)(k): Amendment of approved subdivision plan (dated 9 Dec 2019):
 - Rem/Erf 247: 1300m²
 - Ptn A/Erf 247: 1380m²

And in addition:

- SDP for R/Erf 247: 1300m²; and
- SDP for Consolidated Erf 248: 3171m²

6. MOTIVATION

The amendment is desirable as it will improve the existing situation:

R/Erf 247:

- Historical guest house with garden in front and pool with braai facilities at the back, all in one efficient node;
- Can be marketed as a genuine heritage facility in the heart of Montagu;
- Improved management of Airlies as one similar-in-character concern; and
- Adequate space on site for only 4 guest rooms.

Erf 248:

- More open space for a guest lodge;
- Add value to Monte Vista guest lodge by adding two rooms;
- Improved management of one similar node;
- Improved management and regulations due to guest rooms next to the swimming pool of the same facility;
- More spacious parking layout that allows for easier turn-around and holding areas to mitigate the short distance of the one-way entrance/exit from/to Church Street; and
- Two additional rooms resulting in two additional vehicle trips will have a negligence impact on the existing situation.

Adherence to Development Parameters

Development principles such as spatial sustainability and efficiency as referred to in Section 42 of the Spatial Planning and Land Use Management Act, 2013 (Act 16 of 2013) (SPLUMA) and Chapter VI of the Land Use Planning Act, 2014 (Act 3 of 2014) (LUPA) are met by the proposed application:

[The departure for the side building line is not motivated as it is an existing structure within another zoning.

The deletion of the condition that manage the entrance and exist of vehicles in the interim phase is also not motivated as Airlies will be sold and the condition will be redundant. To mitigate traffic impact, additional open space has been provided for holding areas on site when two-direction traffic is experienced.]

- **Spatial Justice**

The new proposed subdivision line will ensure that Airlies can be sold as a proper and independent small scale historical guest house and be managed and conserved as appropriate.

The new subdivision line will add value to Monte Vista Guest Lodge with two additional guest rooms in character and located within the same node close /

adjacent to the swimming pool. The two rooms open to the small piece of grass to the north that provides additional open space as part of the larger guest lodge.

- **Spatial Sustainability**

The shift of the subdivision line to include two additional rooms as part of Monte Vista will be cost effective for the owner with a negligible impact on the Municipality.

- **Efficiency**

The only impact of the application is that the two guest rooms will form part of the Monte Vista Guest Lodge. This will optimize this facility with two additional guest bedrooms as well as additional open space and more spacious parking and movement.

At this stage there is inadequate space for 8 guest rooms as part of Airlies.

- **Spatial resilience**

The application will result in two additional guest rooms and therefore two additional trips from Church Street, but to a parking area with adequate parking bays. Due to more space within the parking area with easier turnaround and/or holding areas, the overall impact will be less.

- **Good administration**

An integrated approach is followed between land owners, planning consultants and the administered authority (Municipality) that is guided by policies and legislation with inputs by all role players.

7. CONCLUSION

The amended subdivision plan entails that the two guest bedrooms (and lawn in front) next to Monte Vista's swimming be moved from R/Ptn 247 (Airlies) to Erf 248 (Monte Vista) to be included as part of the more modern Monte Vista development.

The application is both needed and desirable from a land use point of view.

Beswaar

From: Myrna Staal
Sent: Thursday, 30 November 2023 08:49
To: 'admin@badstraat.co.za'
Subject: RE: PROPOSED AMENDMENT, DELETION AND REZONING - ERVEN 247 & 248 MONTAGU

Dr Nel and Sr Bruwer

I herewith confirm receipt of your objection.

Vriendelike groete / Kind regards

Myrna Staal
Stadsbeplanning / Town Planning
Tel: 023 614 8000

From: admin@badstraat.co.za <admin@badstraat.co.za>
Sent: Wednesday, November 29, 2023 4:28 PM
To: Myrna Staal <mstaal@langeberg.gov.za>
Subject: FW: PROPOSED AMENDMENT, DELETION AND REZONING - ERVEN 247 & 248 MONTAGU

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

Dear Sir/Madam

We have read extensively the proposed amendments to the two properties involved and hereby we note that WE DO NOT CONSENT TO THE PROPOSAL as it was put in writing.

We hereby refer you to our previous objections to proposals in this area:

1. I proposed is single dwelling in the back of our property a couple of years ago, solely for the purpose of living of a single individual (myself) on the property. This proposal was met with unreasonable objections (which made absolutely NO sense, given that the proposed structure would not have impeded the vision of the current two-story buildings surrounding our property).
2. We object to active building during daytime hours (which would interfere with the noise level in a medical practice that needs a quiet environment given our clientele).
3. This project will (without a doubt) increase crime in our area, which still has not been addressed satisfactory by the SAPD (given the multiple cases of theft that needed case numbers and because it was on the outside of the building), were not covered by our short term insurers. This has led to severe financial strain on the practice and given more people (probably not supervised for the full duration of the project), I strongly suspect that we will once again need to address an increase in crime on our property.
4. In the light of our objections and complaints regarding our own property (which still does not even have a dedicated parking area for severely ill patients' and ambulances, the forced removal of the medicine

23

24

vending machine because of vandalism, and the public usage of our property as a toilet for passers-by, we will not give our consent for this project.

In today's financial climate, it is important to support and treat local businesses with courtesy and respect. We have not experienced that same kind of commitment and kindness from our neighbours in the past 13 years' of practicing.

We therefore **STRONGLY OBJECT** to the proposal and hereby give our written notice that we do not support and in fact strongly object to the proposed project.

Dr. Z. Nel and Sr. M. Bruwer

412

Aansoeker se reaksie op beswaar

13 March 2024

Municipal Manager
Langeberg Municipality
Private Bag X 2
ASHTON
6715

For attention: Jack van Zyl

R/ERF 247 & ERF 248 MONTAGU: APPLICATION FOR DELETION/AMENDMENT OF CONDITIONS OF APPROVAL & AMENDMENT OF SUBDIVISION PLAN (including departure from side building line)

The objection received on 12 March 2024 with regard to the above application refers.

Yesterday the applicant/owner has contacted Dr Nel in the attempt to provide more clarity on the application and its implications in the name of good neighbourliness.
She was not willing to meet.

The objections are irrelevant to the application:

Reply to the bullets/statements, same order, are:

- N.A. I do not understand the contents of this statement and the impact there-of on the application?
- N.A. The application is to move an approved subdivision line to the other side of an existing building. There will be no active building during day time hours.
- N.A. The proposed amendment of the subdivision line cannot have any impact on crime. The two exiting guest rooms as part of Airlies will form part of Monte Vista with no change in safety.

We therefore request that the statements made by the objector be dismissed.

Yours sincerely,



Anna-Christa Redelinghuys
Pr.PlN A/1076/1998

27

Uiteensetting van parkering

Getal kamers	Vereiste parkering (LIZS)	Parkering voorsien	Tekort/surplus
--------------	------------------------------	-----------------------	----------------

Voor 2019 goekeuring

Erf 247	12	$12 + 1 = 13$	5	-8
Erf 248	8	$8 + 1 = 9$	10	+1
Totaal	20	23	22	-7

Na 2019 goedkeuring

Erf 247 (restant)	6	$6 + 1 = 7$	5	-2
Erf 248 & Gedeelte A	14	$14 + 1 = 15$	17	+2
Totaal	20	22	22	0

Voorgestelde wysiging

Erf 247 (restant)	4	$4 + 1 = 5$	6	0
Erf 248 & Gedeelte A	16	$16 + 1 + 17$	17	0
Totaal	20	22	22	0