

Item 5/2021



LAND USE PLANNING ASSESSMENT REPORT

(In terms of Sections 56, 65 & 66 of the Langeberg Land Use Planning Bylaw PN 264/2015, 30 July 2015)

AANSOEK: VOORGESTELDE ONDERVERDELING, KONSOLIDASIE & HERSONERING VAN ERWE 6733 & 8530, JOHAN DE JONG RYLAAN, ROBERTSON

Reference number	15/4/9/5	Application submission date	05.02.21	Date report finalised	13.5.21
------------------	----------	-----------------------------	----------	-----------------------	---------

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 6733 & 8530, Robertson				
Physical address	Johan de Jong Rylaan		Town	Robertson	
Current zoning	Sakesone I	Extent (m2 /ha)	1.9864ha	Are there existing buildings on the property?	Y N
Applicable zoning scheme	Langeberg Geïntegreerde Soneringskema				
Current land use	Vakant		Title Deed number & date	Ongeregistreer	
Any restrictive title conditions applicable	Y	N	If Yes, list condition number(s)		
Any third party conditions applicable?	Y	N	If Yes, specify		
Any unauthorised land use/building work	Y	N	If Yes, explain		

PART C: APPLICATION DESCRIPTION

Aansoek ingevolge Artikel 15(2) van die Munisipaliteit Langeberg: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 vir die onderverdeling van ongeregistreerde erf 8530 in 2 gedeeltes (Gedeelte A – 7894m² en Restant – 1.1970ha), die konsolidasie van Gedeelte A met ongeregistreerde erf 6733 (8298m²) en die hersonering van die restant vanaf Sakesone I na Gemeenskapsone III. Die terreinontwikkelingsplan word dienooreenkomstig aangepas om voorsiening te maak vir mediese spreekkamers, kantore en geriefswinkels op Gedeelte A en 'n Alzheimer- en demensiesentrum op die restant.

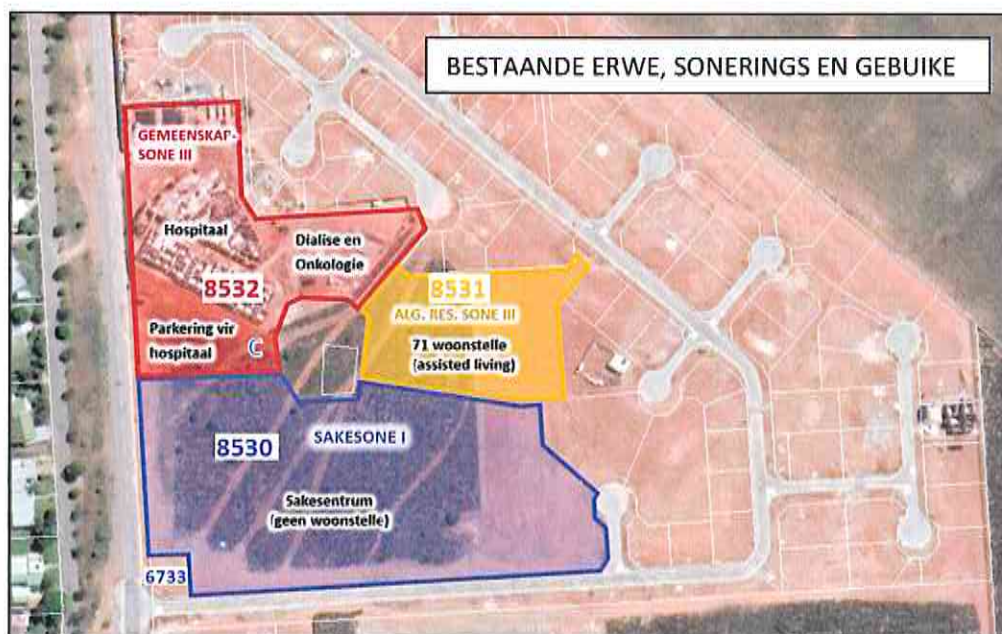
PART D: BACKGROUND & SUMMARY OF APPLICANTS MOTIVATION

Die hersonering en onderverdeling van erf 7545 is voorheen ingevolge die vorige Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 goedgekeur deur die Direkteur Ingenieursdienste. Dit het die volgende behels: 87 groephuiseerwe; 42 enkelresidensiële erwe, 33 dorpshuiseerwe in 'n aftree-oord, 5 woonstelpersele (sowat 194 woonstelle); 4 persele vir gemeenskapsgebruike, waarvan een vir 'n hospitaal en verswaktesorgfasiliteit (58 eenhede) was; 'n sakeperseel van 1.8Ha (ingesluit 49 woonsteleenhede; verskeie privaatopruimtes en privaatstrate.

Die dienste is installeer en daar is reeds 'n aantal huise gebou en die eiendomme afsonderlik registreer. Die hospitaal is ook voltooi en in gebruik geneem.

Goedkeuring is later verleen om die Onderverdelingsplan en Algemene Plan te wysig sodat 'n aantal groepbehuising-, woonstel-, oopruimte-, en straaterwe in die suidelike deel van die ontwikkeling "konsolideer" kan word in een groot erf, wat dan aan 'n ander party - King's Church Robertson - verkoop en oorgedra is. Die terreinontwikkelingsplan daarvoor bly steeds in plek, totdat die nuwe eienaar 'n gewysigde plan sou voorlê vir goedkeuring.

Daar is ook 'n verdere wysiging van die onderverdelingsplan en Algemene Plan goedgekeur, om gedeeltes van die groot sakeperseel (vorige ernr 6732) af te sny en by die hospitaalperseel (vorige ernr 6729) te voeg vir parking, asook om 'n nuwe erf te skep waarop 71 woonstelle opgerig kan word vir sg. "assisted living". Die gedeelte van die hospitaalperseel wat voorheen vir verswaktesorgfasiliteit beoog was, gaan gebruik word vir uitbreiding van die hospitaal met onkologie en dialise eenhede. In die proses is die verswaktesorgfasiliteit geskrap, asook die voorgestelde woonstelle op die sakeperseel. Met die verandering is ernommer 8532 aan die vergrote hospitaalperseel toegeken en ernommer 8530 aan die verkleinde sakeperseel. Die nuwe erf vir die "assisted living" se nommer is 8531.



Die aansoek wat nou onder oorweging is, is om die bg. verkleinde sakeperseel (erf 8530) verder in twee dele te verdeel, waarvan die een deel van 7894m² die sakesonering gaan behou (Gedeelte A op die onderverdelingsplan), terwyl die ander gedeelte (die

Restant) hersoneer word na Gemeenskapsone III. Die voorstel vir laasgenoemde deel is om 'n fasiliteit vir huisvesting en sorg van Alzheimers en demensie pasiënte te voorsien. Dié fasiliteit sal ontwikkel word in die vorm van 5 huise met 'n maksimum van 12 inwoners elk en gemeenskaplike gronde.

Die oorblywende sakeperseel (Gedeelte A) word gekonsolideer met erf 6733 (404m²) wat beoog was as perseel vir sekuriteit by die ingang na die ontwikkeling, maar wat nou nie meer benodig word op daardie ligging nie. Die voorgestelde ontwikkeling van die sakeperseel sal bestaan uit kantore en ander sakegebruike wat in die algemeen verband hou met die hospitaal, byvoorbeeld mediese spreekkamers en kantore, koffiewinkel, bloemiste, geriefswinkel.

Die aansoeker motiveer die aansoek aan die hand van die volgende:

- Groot vraag na mediese dienste wat na vore gekom het nadat die projek begin is, met gevolglike behoefte aan ondersteunende fasiliteite en besighede
- Toenemende vraag na versorgingsfasiliteit vir demensie- en Alzheimerspasiënte.
- Bestaande infrastruktuur maak voldoende voorsiening vir die wysiging.
-

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 een beswaar teen die aansoek ontvang. Die beswaarmaker woon nie in die onmiddellike omgewing van die ontwikkeling nie. Die beswaar is nie gebaseer op die impak van die ontwikkeling op die beswaarmaker nie, maar op die ligging van die demensie en Alzheimersfasiliteit naby aan die Robertson vliegveld. Die beswaarmaker voer aan dat dit nie 'n geskikte ligging is nie, omdat sulke pasiënte besonder gevoelig vir klank en ander sensoriese stimuli soos lig is en dat hulle spanning en verwarring ("confusion") sal ervaar as gevolg van die geraas by die vliegveld. Sy stel voor dat daar eers ekspert inligting van Psigiaters en Neuroloë ingewin moet word oor dié aspek voordat die fasiliteit opgerig word.

Die aansoeker se reaksie op die beswaar is dat die aansoek nie net gerig is op die skepping van 'n Alzheimers- en demensiefasiliteit nie, maar ook ander gebruike en moontlike aanwending van die grond ingevolge die sonering daarvan behels. Die munisipaliteit kan hoogstens vereis dat die ligging van die fasiliteit eers goedgekeur word deur eksperts voordat bouplanne daarvoor goedgekeur sal word.

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

Siviele Ingenieursdienste

Aansoek het geen impak op die oorspronklike diensteleweringsplan nie. Geen beswaar.

Boubeheer

Indien daar enige strukturele veranderinge, interne sowel as eksterne gedoen word aan enige bestaande geboue of indien daar nuwe geboue aangebring sou word of geboue gesloop word, moet daar formeel by hierdie Raad se Bouafdeling aansoek gedoen word vir goedkeuring.

Elektriese Ingenieursdienste

Die Elektriese Departement het geen beswaar teen die aansoek nie.

Die aansoeker is verantwoordelik vir die volgende kostes:

- Indien daar enige verandering aan die bestaande netwerk, meetpunt of aansluitingaangebring moet word.

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

Wyksraadslid

Geen kommentaar

Omgewingsgesondheid – Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit

Die kantoor het geen beswaar indien daar aan die volgende vereistes voldoen word:

- Die eienaar moet 'n rookbeleid opstel in terme van die Wet op die Beheer van Tabak en Tabak Produkte.
- Die eienaar moet voldoen aan die vereistes en bepalings van die Gesondheidsdepartement van die Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit.
- Geen gesondheidsoorlas mag op die perseel veroorsaak word nie.
- Indien daar voedsel voorberei word vir verkoop moet die eienaar aansoek doen vir 'n geskiktheidsertifikaat en voldoen aan die vereistes van Regulasie 638 van Junie 2018. Regulasies met betrekking tot Algemene Higiene vereistes vir Voedselpersele en die vervoer van voedsel.

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

Die beplanningsevaluasie van die aansoek is gegrond op die tersaaklike oorwegings ("*relevant considerations*") soos uiteengesit in the Wes-Kaapse Departement van Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning se riglyndokument. 'n Verkorte weergawe van die verduideliking van die begrip "*relevant considerations*" word aangeheg in Bylae 5.

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 ondersoeke ingevolge ander wetgewing vereis of behels nie;
- in lyn sal wees met die toepaslike bepalings van die soneringskema,;

- nie die omgewing in so 'n mate sal beïnvloed dat dit goedkeuring ingevolge omgewingswetgewing vereis nie;
- wenslik is, soos meer volledig motiveer word hieronder:

Ekonomiese impak

Die voorgestelde ontwikkeling sal na verwagting 'n positiewe ekonomiese impak op die dorp in die algemeen hê, aanvanklik deur werkverskaffing en plaaslike ekonomiese skakeling ("spin-offs") gedurende die konstruksiefase en oor die langtermyn deur die voorsiening van ruimte vir sake-aktiwiteit, sowel as die skepping van werksgeleenthede wat daarmee gepaardgaan

Sosiale impak

Die verskaffing van die Alzheimer- en demensiesentrum sal 'n maatskaplike voordeel inhou aangesien dit die geleentheid gaan bied vir spesialisversorging vir persone met hierdie toestande in 'n veilige omgewing naby hulle gesinne, waar hulle tans net ver weg akkomodeer kan word of ontoereikende versorging tuis ontvang.

Skaal van kapitale investering

Die voorgestelde ontwikkeling verteenwoordig 'n aansienlike kapitale investering in die dorp gegewe die installering van dienste en konstruksie van die voorgestelde sakegeboue en versorgingsfasiliteit.

Versoenbaarheid met omliggende gebruike en karakter van omgewing

Die voorgestelde ontwikkeling word beskou as versoenbaar met die omliggende bestaande en beplande gebruike.

Impak op eksterne ingenieursdienste

Die ontwikkeling kan binne die munisipale dienstenetwerke akkomodeer word.

Verkeersimpak, parkering, toegang en ander vervoerverwante oorwegings

Daar word geen addisionele impak op die verkeerstelsel in die omgewing voorsien nie. Beide erwe sal slegs vanaf die bestaande interne privaatpadnetwerk toegang verkry, by bestaande ingange. Die sakeperseel sal via die hospitaalperseel se een ingang toegang verkry, terwyl die versorgingsfasiliteit 'n eie toegang sal hê vanaf die hoof verspreidingspad deur die ontwikkeling, by dieselfde punt wat voorheen toegeken was aan die winkelsentrum wat aanvanklik op die perseel beplan was. Daar is ook voldoende ruimte vir parkeing op die onderskeie persele, wat in meer detail nagegaan kan word wanneer die betrokke terreinontwikkelingsplanne en bouplanne gefinaliseer en goedgekeur word.

Impak op privaatheid van die inwoners in die onmiddellike omgewing

Daar word geen noemenswaardige impak op die inwoners in die onmiddellike omgewing verwag nie. Die versorgingsfasiliteit sal 'n baie laer vlak van aktiwiteit (bv motorverkeer, aflewings, geraas en beweging van mense in die algemeen) veroorsaak as wat die bestaande sakeregte potensieel kan veroorsaak.

Die beswaar dat die vliegveld 'n negatiewe impak op pasiënte sal hê, word nie ondersteun nie, aangesien die vliegveld nie direk langs die versorgingsfasiliteit geleë sal wees nie en dit hoofsaaklik net vir ligte vliegtuie gebruik word. Die hoofaanloopbaan en sekondêre aanloopbaan sal onderskeidelik sowat 450m en 275m vanaf die naaste "huis" in die versorgingsfasiliteit wees (soos

aangedui op die lugfoto hieronder). Die loodse lê nog 100m suid van die hoofaanloopbaan, wat beteken dat alle beweging van vliegtuie en ander aktiwiteit verder as bogenoemde afstande van die versorgingsentrum af sal wees. Boonop is die aanloopbane ook so georiënteer dat vliegtuie wat opstyg of land nie oor die aansoekperseel of nader daaraan as bogenoemde afstande sal kan vlieg nie.



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

NVT

PART J: RECOMMENDATION

Dat die onderverdeling van ongeregistreerde erf 8530 in 2 gedeeltes (Gedeelte A – 7894m² en Restant – 1.1970ha), die konsolidasie van Gedeelte A met ongeregistreerde erf 6733 (8298m²) en die hersonering van die restant vanaf Sakesone I na Gemeenskapsone III ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, goedgekeur word, onderhewig aan die volgende:

Grondgebruikbeperkings en boubeheer

1. Die onderverdeling en konsolidasie, sowel as toekenning van sonerings, moet in ooreenstemming met die plan gemerk ROB8530-LBM-OP wees.
2. Die terreinontwikkelingsplan word aangepas om voorsiening te maak vir mediese spreekkamers, kantore en geriefswinkels op Gedeelte A en 'n Alzheimer- en demensiesentrum op die restant. Die aansoeker moet finale terreinontwikkelingsplanne vir elke erf voorlê vir goedkeuring deur die Bestuurder Stadsbeplanning van die Langeberg Munisipaliteit voordat enige bouplanne vir die voorgestelde geboue op enige van die persele oorweeg kan word. Die terreinontwikkelingsplanne moet wesenlik ooreenstem met die voorstelle op bogenoemde plan ROB8530-LBM-OP en die voorstelle in die aansoek, maar moet voldoen aan die ontwikkelingsparameters wat in die toepaslike soneringskema vir die betrokke gebou gestel word.
3. Ten einde toegang na elk van die nuwe persele vanaf die privaatpad en oor ander persele te verseker, sowel as vir die voorsiening van dienste aan die persele, moet die twee nuwe erwe ingesluit word by die huiseienaarsvereniging vir die hele ontwikkeling en moet daar servitute geregistreer word waar toegang oor ander erwe verkry word.
4. Die aansoeker moet 'n gewysigde grondwet vir die huiseienaarsvereniging, wat voorsiening maak vir voorwaarde 3 hierbo, voorlê vir goedkeuring deur die Bestuurder Stadsbeplanning voordat die erwe apart registreer mag word of bouplanne daarvoor ingedien word.
5. Voordat daar met enige bouwerke op die terrein begin mag word, moet bouplanne, wat aan die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde (Wet Nr 103 van 1977) voldoen, by die Langeberg Munisipaliteit ingedien en goedgekeur word.
6. Die ontwikkelaar is verantwoordelik vir die kostes van enige nodige opgradering of verandering aan die elektriese netwerk, meetpunt of aansluiting en enige vereiste koppeldienste vir elektrisiteit moet eers installeer wees voordat enige erf in die onderverdeling registreer mag word.
7. 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.
8. Ter uitvoering van Artikel 20(5)(c) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 moet die aansoeker die konsep LG diagramme by die Langeberg Munisipaliteit Stadsbeplanningsafdeling indien vir endossering as goedgekeurde onderverdelingsplan ingevolge Artikel 60.
9. Voorwaardes 3, 4 en 8 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 en konsolidasie deur die Aktekantoor getranspoteer sal word.

PART K: ANNEXURES

.Bylae 1 - Planne

Bylae 2 - Motivering

Bylae 3 – Beswaar

Bylae 4 – Reaksie op besware

Bylae 5 – Opsomming van tersaaklike oorwegings ("Relevant Considerations")

PART L: AUTHOR SIGNATURE:



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

13.5.2021

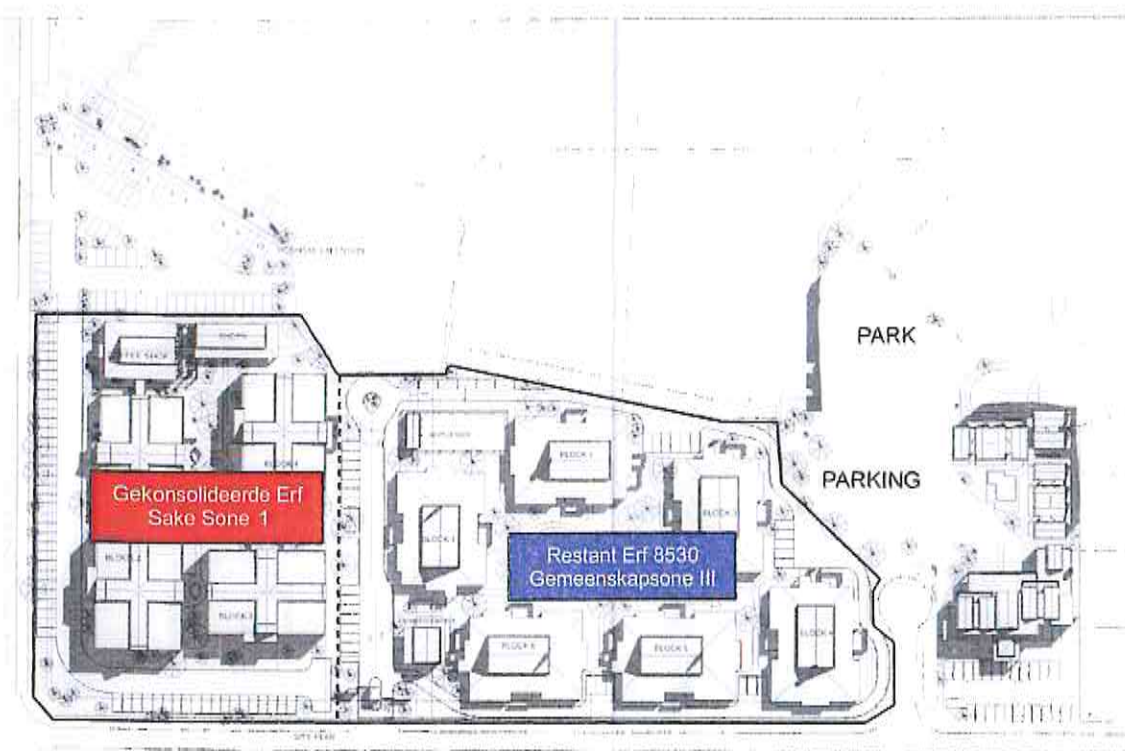
DATE

Planne

2.2. Liggingsplan

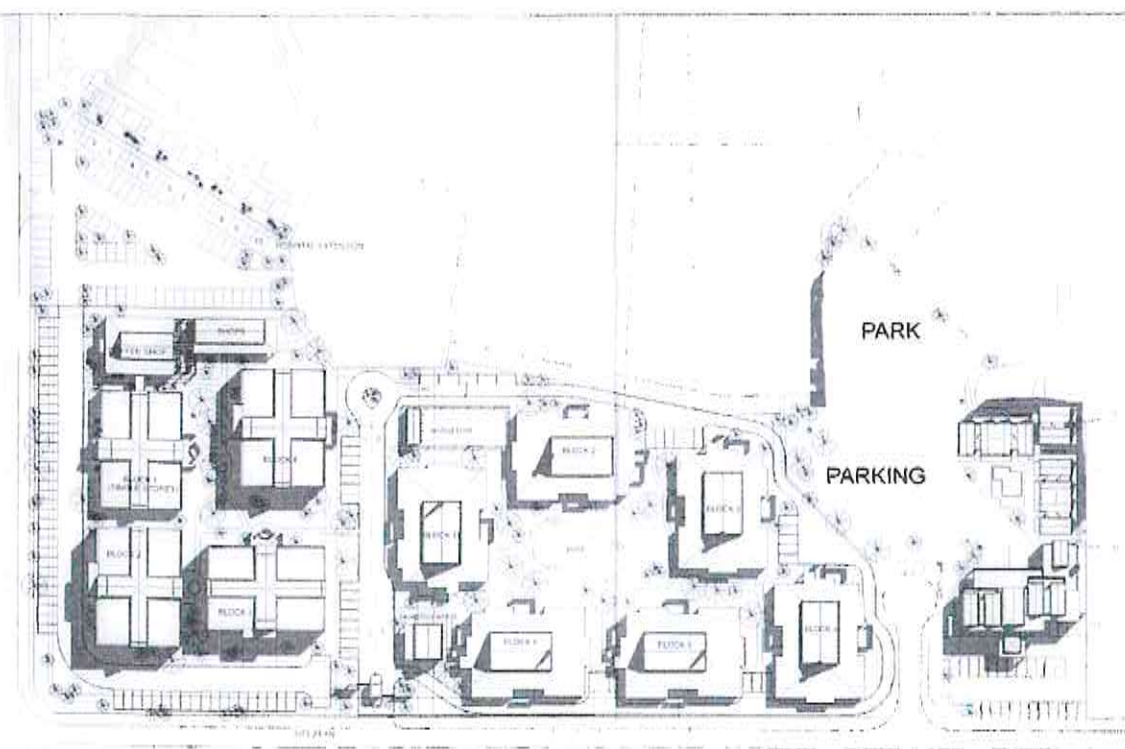


2.3. Sonering en toekomstige grondgebruik

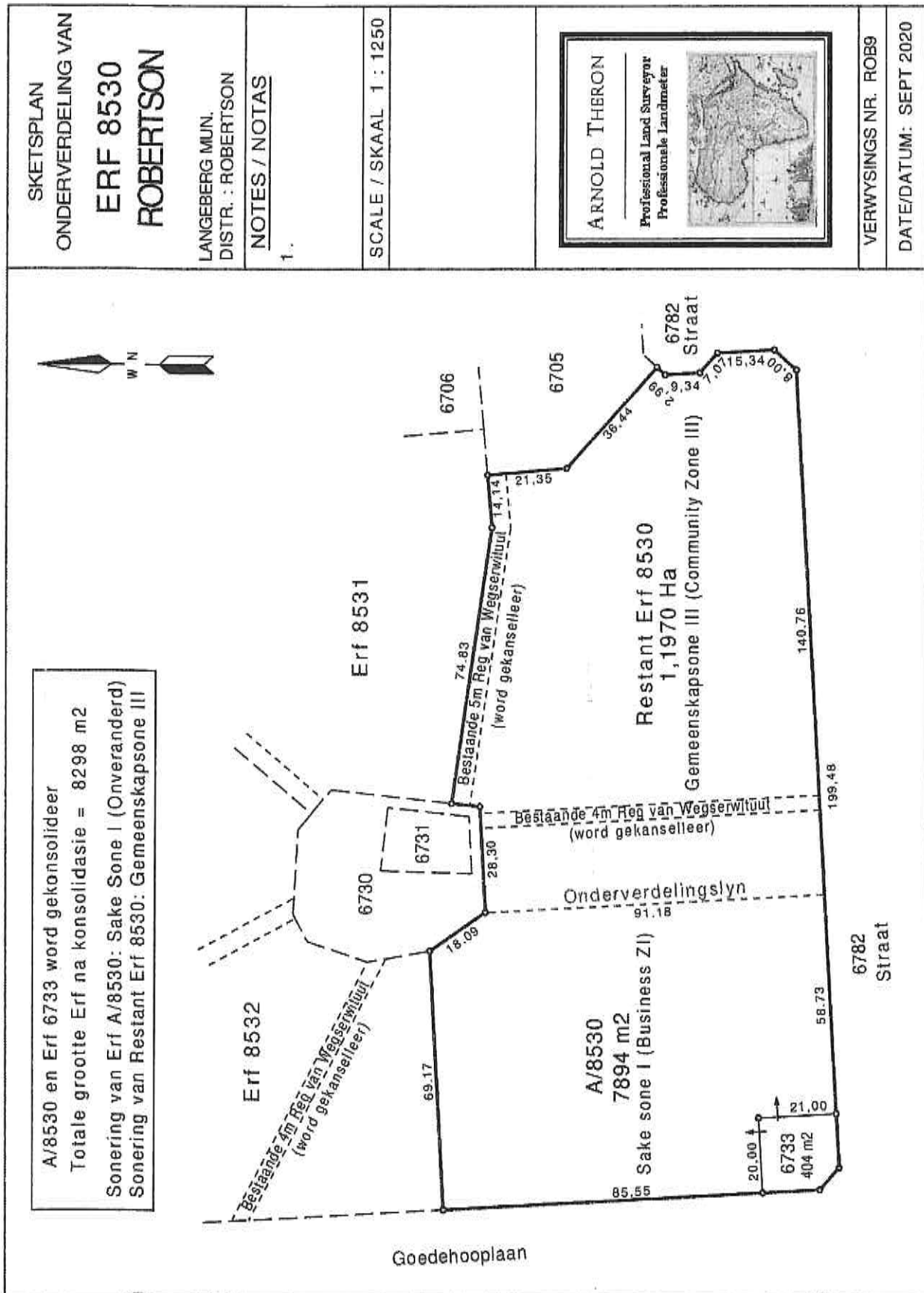


2.4 Terreinplan

Figuur toon die terrein uitlegplan van die beoogde ontwikkeling op gedeeltes A soos gekonsolideer met Erf 6733 en Restant.



2.5 Onderverdeling en konsolidasie sketsplan



ROB 8530-LBM-OP

Motivering

1. INLEIDING

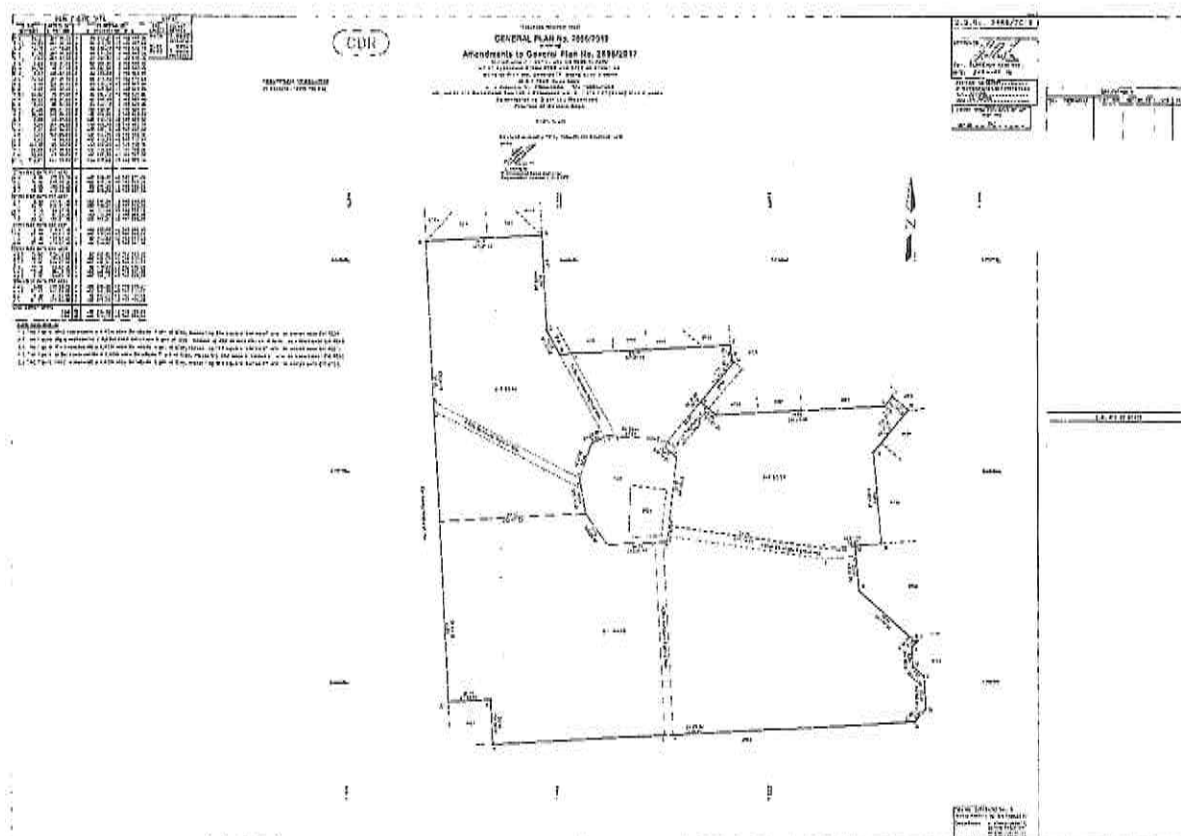
1.1. Aansoek

Die aansoek behels die onderverdeling van Erf 8530 in twee dele met groottes van 7894m² en 1.1970 ha. Erf A groot 7894 m² word terselfertyd gekonsolideer met Erf 6733 om 'n Sake Sone I erf te skep met grootte van 8298 m².

Die gekonsolideerde Erf sal gebruik word vir die oprigting van spreekkamers en kantore asook vir sake gebruike soos 'n koffie winkel, skoonheidssalon en bloemiste. Al hierdie gebruike sal onder andere gerig wees op ondersteuning van die hospitaal en medies verwante aktiwiteite. Die Restant groot 1.1970 m² sal gebruik word vir die ontwikkeling van 'n dimensie en alzheimer fasiliteit en word hersoneer na Gemeenskapsone III (Community Zone III).

2. FIGURE

2.1. Algemene plan



2.6 Beskrywing van aansoek

- Erf 8530 word verdeel in gedeelte A (spreekkamers, kantore, winkels) en Restant word gebruik vir die ontwikkeling van 'n dimensie en alzheimer fasiliteit.
- Gedeelte "B" word hersoneer na Gemeenskapsone III (dimensie en alzheimer fasiliteit)
- Gedeelte A se sonering bly onveranderd as Sakesone wat voorsiening maak vir kantore, spreekkamers en besighede.
- Gedeelte A word gekonsolideer met Erf 6733 om 'n Erf te vorm met grootte van 8298 m².

3. WENSLIKHEID EN MOTIVERING

Tydens die aanvanklike beplanning van die hospitaal is nie voorsien dat daar so 'n groot vraag na mediese dienste in die Langeberg gebied sal wees nie. Sedert met die konstruksie van die hospitaal begin is, is drie verdere lisensies op die hospitaal perseel goedgekeur nl. 'n Radiologie lisensie asook 'n Dialise en Onkologie lisensie.

Die gevolg van bogemelde uitbreiding van die mediese dienste is eerstens dat daar meer voorsiening gemaak moet word vir kantore en spreekkamers asook beperkte besighede soos 'n koffie winkel, skoonheidssalon, bloemiste en klein geriefswinkel. Hierdie uitbreiding sal op gedeelte A van die voorgestelde onderverdeling gedoen word.

As gevolg van 'n toenemende vraag na die versorging van persone met dimensie en alzheimer se siekte is besluit om 'n mediese "village" te ontwikkel waar in die behoeftes van hierdie pasiente voorsien sal word. Figuur 2.4 toon die beoogde ontwikkeling waar daar voorsiening gemaak sal word vir vyf "huise" wat elk 12 inwoners sal huisves binne 'n gelandskapeerde ruimte met wandelroetes en tuine.

4. DIENTE EN PAD INFRASTRUKTUUR

Robertson Uitbreiding 9 waarvan die gemelde gedeeltes A en Restant deel is, is ten volle gediens en die huidige infrastruktuur maak voorsiening vir die wysigings. Die klein Erf 6733 wat gekonsolideer word met A was beplan om as waghut te dien maar die nut daarvan het verval.

Besware

BESWAAR

15

Ronel Ferreira

From: Tracy Brunings
Sent: 09 March 2021 10:13
To: Ronel Ferreira
Subject: FW: AANSOEK IN ROBERTSON, BY HOSPITAAL

Hallo Ronel,

Soos bespreek, epos hieronder vanaf E Schoeman.

Tracy

From: Kobus Brand <KBrand@langeberg.gov.za>
Sent: Monday, 08 March 2021 07:54
To: Tracy Brunings <tbrunings@langeberg.gov.za>
Subject: FW: Onderverdeling en konsolidasie plaas nr25 en gedeelte van plaasnr21.

From: Emma Schoeman <schoemanemma@gmail.com>
Sent: 06 March 2021 12:22
To: Kobus Brand <KBrand@langeberg.gov.za>
Cc: Anton Everson <AEverson@langeberg.gov.za>; Rdl.Jacobus Burger <jburger@langeberg.gov.za>
Subject: ~~Onderverdeling en konsolidasie plaas nr25 en gedeelte van plaasnr21.~~

Middag Mnr Brand, ~~Ek het geen beswaar teen die verdeling en konsolidering nie.~~

Ek teken wel beswaar aan teen die ligging van versorgings behuising van mense met dimensie en alzheimers .Die persone is besonder gevoelig vir klank en die eenheid is te na aan die vliegveld. Klank en veral lawaai vererger sulke persone se persepsies van die stimuli .Hulle is baie sensitief tov sensoriese stimuli soos lawaai, ea sensoriese stimuli soos lig etc . Hulle kan erger spanning en 'confusion' en stress ervaar.

Daar is geen ontsnap kans vir sulke pasiente van die vliegveld se voortdurende lawaai nie. Ek stel voor dat ekspert inligting van Psigiaters en Neuroloee verkry word voor so 'n fasiliteit hier opgerig word aangesien lawaai erge uitwerking het op persone met dimensie en alzheimers.

Emma Schoeman; oa afgetrede Maatskaplike Werker

 Virus-free. www.avast.com

Aansoeker se reaksie op besware

REAKSIE OP BESWAAR

16



MUHL & THERON

PROFESIONELE LANDMETERS / PROFESSIONAL LAND SURVEYORS

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

9 Voortrekker Ave Robertson 6705

Tel: 023 6143335

Etienne de Villiers 0726006221 Arnold Theron 0828742094

E-mail: diagram@mweb.co.za

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

20/04/2021

Ons verw: Rob8530

AANDAG: MNR K Brand

DIE MUNISIPALE BESTUURDER
LANGEBOER MUNISIPALITEIT
PRIVAATSAK X2
ASHTON
6715

Meneer,

BESWAAR OP ONDERVERDELING EN KONSOLIDASIE VAN ERF 8530 ROBERTSON

Die beswaar van E Schoeman gedateer 6 Maart 2021 het betrekking.
Die beswaarmaker teken nie beswaar aan teen die onderverdeling of konsolidasie van die erwe nie. Die beswaarmaker se beswaar verwys slegs na die gebruik van die beplande Restant van Erf 8530 vir 'n Alzheimer en Dimensie fasiliteit.
Die beswaarmaker dui aan dat die vliegveld se geraas hierdie persone gaan ontstig. Daar word voorgestel dat ekspert inligting verkry word voordat die fasiliteit hier opgerig gaan word.

Ons moet aanvaar dat hierdie slegs een buite persoon se opinie is en dat die onderverdelingsaansoek apart van die meriete van die posisie van die Alzheimer en dimensie fasiliteit ondersoek moet word.
Die erf word verdeel vir ander redes en doele ook: spreekkamers, kantore en as gevolg van die grootte daarvan. Indien daar ekspert opinie ingewin word dat die posisie nie korrek is nie, kan die erf vir 'n ander doel aangewend word binne die sonering of later selfs weer hersoneer word.
Indien die Munisipaliteit besluit dat hierdie beswaar water dra kan daar hoogstens voorgestel word dat die posisie van die fasiliteit eers goedgekeur word deur eksperte in die veld alvorens bouplanne goedgekeur kan word. Die onderverdelingsaansoek bevat veel meer en kan nie hierdeur gestop word nie.

Die uwe

TA THERON
LANDMETER

Summary of "Relevant Considerations"

Section 33 of the Constitution requires that organs of state make decisions which are **lawful, reasonable and procedurally fair**. It further provides that national legislation must be enacted which provides that those whose rights have been adversely affected by administrative action, are given an opportunity to have the administrative action reviewed in a court of law (or, where appropriate, an independent and impartial tribunal).

In order to give effect to section 33 of the Constitution, the Promotion of Administrative Justice Act (3 of 2000) ("PAJA") was promulgated. Section 6(2) of PAJA sets out the reasons why an administrative decision may be reviewed. Section 6(2)(e)(iii) of **PAJA** provides that an administrative decision may be reviewed if ***irrelevant considerations were taken into account*** or if ***relevant considerations were not considered by the decision maker***.

When assessing a land use application, there are certain general development principles contained in the Spatial Planning and Land Use Management Act, No 16 of 2013 (SPLUMA) and the Western Cape Land Use Planning Act, No 3 of 2014 (LUPA) that must be taken into account, and which are regarded as relevant considerations for the purpose of PAJA.

Furthermore, section 2(2)(d) of LUPA states that **a municipality must regulate the criteria for deciding on land use applications**. These are determined in the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw, 2015 (the bylaw). Chapter V, Section 65 (1) (a) to (s) of the bylaw sets out the general criteria that must be considered when deciding on a land use application.

In terms of the above, in **considering and deciding on an application**, a Municipal Planning Tribunal / Authorised official / Appeal Authority / Official **must** be guided by

- (a) The **development principles of SPLUMA and LUPA**;
- (b) The prescribed **procedure to be followed** in processing the application; (**Bylaw S65(1)(b)**)
- (c) The **comments received in response** to the notice of the application and the **comments received from organs of state and internal departments of the municipality**. (**Bylaw Section 65(1)(d)**)
- (d) The **response by the applicant** to the **comments** referred to above. (**Bylaw Section 65(1)(e)**)

and, when considering land use applications, must take into account the following key aspects, as drawn from various sections of SPLUMA, LUPA and the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw:

- (a) Must make a **decision which is consistent with:**
 - (i) norms and standards
 - (ii) measures designed to protect and promote the sustainable use of agricultural land
 - (iii) national and provincial
 - (iv) government policies
 - (v) the municipal spatial development **framework (SPLUMA S42(1)(b))**
- (b) May not make a decision which is **inconsistent** with a municipal spatial development framework **(SPLUMA S22(1))**
- (c) May depart from the provisions of the Municipal Spatial Development Framework in **site specific circumstances (SPLUMA S22(2))**
- (d) Must ensure **alignment** with any relevant structure plans, the PSDF and any applicable Regional SDFs; **(Bylaw, S65(1)(l)(n)(o))**
- (e) Must take into account **public interest (SPLUMA 42(1)(c)(i))**
- (f) Must have regard to at least **any guidelines issued by the Provincial Minister** regarding proposed land uses; **(LUPA 49(e))**
- (g) Must take into account **any applicable national or provincial policies** that guide decision making; **(Bylaw, 65 (1) (p))**
- (h) Must take into account the **impact on existing rights and obligations; (SPLUMA 42(c)(iv))**
- (i) Must take into account the **constitutional transformation imperatives; (SPLUMA, S42(1)(c)(i))**
- (j) Must take into account the **state and impact of engineering services, social infrastructure and open space requirements; (SPLUMA S42(1)(c)(v))**
- (k) Must consider any factor that may be prescribed, including timeframes, for making decisions; **(SPLUMA, S42 (1)(c)(**
- (l) Must take into account **investigations carried out in terms of other laws** which are relevant to the consideration of the application; **(Bylaw 65(1)(f))**
- (m) Must take into account the **relevant provisions of the zoning scheme; (Bylaw 65(1)(s))**
- (n) When considering an application affecting the environment, **ensure compliance with environmental legislation; (SPLUMA, 42 (2))**
- (o) Must consider the desirability of the proposed land use **(LUPA, section 49(d) and Bylaw S65(1)(c))**