

EVALUERINGSVERSLAG Ingevolge Artikels 56, 65 & 66 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning (PK 264/2015, 30 Julie 2015)	
AANSOEK:	ONDERVERDELING, HERSONERING EN KONSOLIDASIE VAN GEDEELTE VAN ERF 2 & ERF 3813 (BERGLAANSTRAAT) MONTAGU

Verwysingsnommerr	15/4/8/2 & -7	Aansoekdatum	19-12-2023	Verslagdatum	19-11-2024
Keerderdatum vir kommentaar / Laaste kommentaar of inligting ontvang					22-08-2024
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 2 & 3813				
Fisiese adres	Berglaanstraat	Dorp	Montagu		
Huidige sonering	Oopruimtesone IV & Enkelresidensiële sone I	Grootte	95m ² & 1257m ²	Is daar bestaande geboue op die eiendom?	JA (Erf3813) NEE (Erf 2)
Toepaslike soneringskema	Langeberg Munisipaliteit Geïntegreerde Soneringskema, 2018				
Huidige grondgebruik	Onbeboude grond (Erf 2) & Woonhuis met 2de woning en buitegeboue (Erf 3813)			Titellaktenommer en -datum	T 7568/2004 (Erf 3813)
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:

- Onderverdeling van munisipale meentgrond Erf 2, Montagu in twee dele – Gedeelte A (95m²) en restant;
- Konsolidasie van Gedeelte A met aangrensende Erf 3813, Montagu;
- Hersonerings van Gedeelte A vanaf Oopruimtesone IV (Natuurreservaat) na Enkelresidensiële sone I.

DEEL D: AGTERGROND & OPSOMMING VAN AANSOEKER SE MOTIVERING

Die eienaar van Erf 3813 het 'n koop-ooreenkoms met die Langeberg Munisipaliteit aangegaan om die gemelde Gedeelte A te koop. Dié gedeelte is tans deel van die munisipale moedererf, Erf 2.

Die koop-ooreenkoms is ondermeer onderhewig aan die volgende:

- Grond mag net as tuin gebruik word.
- Koper is verantwoordelik vir stadsbeplanningsaksies om grond by hulle erf te kan voeg en aan hulle oor te dra.
- Geen addisionele dienste-aansluitings sal voorsien word nie.

Die aansoek het ten doel om uitvoering aan die betrokke Raadsbelsuit en koop-ooreenkoms te gee. Die voorgestelde onderverdeling en konsolidasie word op die onderstaande satellietbeeld en google streetview image uitgebeeld, sowel as op die onderverdelingsplan aangeheg in Bylae 1.





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

- Gee uitvoering aan die koop-ooreenkoms met die Munisipaliteit.
- Gedeelte A sal net vir 'n tuin gebruik word, met geen geboue wat opgerig sal word nie.
- Dit sal die netheid en bestuur van die oop area verbeter.
- Geen nuwe dienste-aansluitings of straattoegang word benodig nie.
- 'n Dienste-serwituut sal oor die grond registreer word ten gunste van die munisipaliteit

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	Wyksraadsiede	Ander	

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

Die eienaar van aanliggende Erf 762, Montagu het beswaar aangeteken teen die voorstel envoer aan dat die aansoeker se doel met die grond nie is soos wat dit in die aansoek voorgehou word nie. Die beswaarmaker beweer dat die area ontbos en omhein gaan word met elektriese heining / muur, ekstra tuingrond ingebring gaan word en daar later 'n gebou opgerig gaan word. Sy beweer ook dat die area nie netjies gehou sal word nie, omdat die aansoeker gereeld weg van die huis af is en tans nie die tuin op erf 3813 onderhou nie. Die beswaar word aangeheg in Bylae 3.

Die aansoeker se reaksie op die beswaar was om die bewaarmaker se aantygings te weerlê en te verduidelik dat die aansoeker 'n groentetuin op die grond beplan en dit daarom wil omhein om vullisstorting daar te voorkom en bobbejane uit te hou.

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

Elektriese Ingenieursdienste

1. Geen beswaar teen die voorgestelde onderverdeling, hersonering en konsolidasie nie.
2. Geen nuwe dienste aansluitings word benodig nie, soos aangedui in die aansoek.
3. Daar moet 'n dienste serwituut oor die grond ten gunste van die Munisipaliteit geregistreer word, soos aangedui in die aansoek.

Siviele Ingenieursdienste

In beginsel geen beswaar teen die aansoek nie.

- Die bestaande water- en rioolaansluiting sal behoue bly.
- Die bestaande toegang tot die erf sal behoue bly.

(Erfgrense op Cape FarmMapper lyk anders as die diagram wat voorsien is en daarvolgens is die motorhuis buite die erf.)

[Kommentaar skrywer: Laasgenoemde is kontroleer en blyk dit dat die erfdiagram en ooreenstemmende onderverdelings- en konsolidasieplan wat die aansoeker verskaf het, wel korrek is en die erfgrænse op CapeFarmMapper foutief is en nie die volle vorige (1998) konsolidasie van Erf 3813 (bestaande uit 3 dele) weerspieël nie. Die erfgröotte op die titelakte en LG diagram stem ook ooreen met die aansoeker se inligting.

Boubeheer

1. Approvals: Building Control has reviewed your proposal and has no objections.
2. Any new structures or changes to existing structures must undergo thorough inspections to ensure compliance with structural integrity and safety requirements.
3. Proposed changes must align with the accessibility requirements outlined in the National Building Regulations, ensuring equitable access for all as necessary.
4. Fire safety measures and systems must meet or exceed the standards set by the national Building Regulations to ensure the safety of occupants.
5. Before any Building work, alterations to existing buildings and/or use of existing buildings may be started on the property, building plans must be submitted to and approved by Langeberg Municipality's Building Control Department prior to construction as applicable.

The above includes both proposed new building work and "as-built" building work and where the use of a building is changed. Any future developments or alterations must fully adhere to all aspects of the National Building Regulations and approval of this application may not be deemed to be an exemption thereof.

Brandweer

Geen beswaar

Verkeersdienste

Geen beswaar

Wyksraadslid Wyk

Geen kommentaar ontvang

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

Die voorstel word as wenslik beskou op grond van die volgende oorwegings:

1. Dit is versoenbaar met die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2015, wat die betrokke gedeelte van erf 2 insluit binne die stedelike grens (reguit lyn tussen erwe 3818 en 762).
2. Gedeelte A funksioneer nie as deel van die Montagu bergreservaat nie en word ook nie benodig om toegang tot die reservaat te bied nie. Daar is geen natuurlike veld op dié grond nie, maar net 'n paar aangeplante Witkareebome.

3. Dit sal nie die karakter van die omgewing noemenswaardig verander nie of die privaatheid en lewenskwaliteit van omliggende inwoners beïnvloed nie.
4. Daar sal geen impak op munisipale dienste wees nie, behalwe dat die bestaande elektriese infrastruktuur (elektriese paal vir oorhoofse kraglyn, met ankerkabels) toeganklik vir die munisipaliteit kan raak. Dit kan egter oorkom word deur 'n diensteserwituut oor die eiendom te registreer ten gunste van die munisipaliteit, indien nodig. Aangesien die paal net binne die straatgrens van die nuwe erf sal wees, kan daar ook 'n voorwaarde opgelê word dat enige toekomstige grensmuur of – heining teruggesit moet word tot agter die paal.
5. Daar sal geen impak op toegang en verkeer wees nie, aangesien slegs die bestaande toegang tot erf 3813 vir die konsolideerde erf gebruik gaan word.
6. Dit sal geen impak op erfenishulpbronne 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) Onderverdeling van Erf 2, Montagu in twee dele – Gedeelte A (95m²) en restant;
- b) Konsolidasie van Gedeelte A met Erf 3813, Montagu;
- c) Hersonerig van Gedeelte A vanaf Oopruimtesone IV (Natuurreservaat) na Enkelresidensiële sone I.

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

VOORWAARDES:

1. Die onderverdeling, hersonerig en konsolidasie moet geskied ooreenkomstig die voorstel op die plan gemerk MON2&3813-LBM-OP.
2. Die konsolidasie moet gelyktydig met die onderverdeling registreer word, sodat Gedeelte A nie as aparte erf kan bestaan nie.
3. Gedeelte A mag nie bebou word nie, buiten die oprigting van 'n grensmuur of – heining wat voldoen aan munisipale vereistes en – beleid en mag slegs gebruik word as tuinarea in ooreenstemming met die nuwe sonering en gebruiksreg.
4. Daar moet 'n diensteserwituut oor Gedeelte A registreer word ten gunste van Langeberg Munisipaliteit om toegang tot die bestaande elektriese infrastruktuur op die eiendom te verseker. Enige toekomstige straatgrensmuur of -heining op Gedeelte A moet so teruggesit word dat die bestaande elektriese paal aan die straat se kant daarvan bly.
5. Indien Gedeelte A landskappeer of opgevol word, moet dit op so 'n wyse gedoen word dat stormwater na Berglaanstraat of Klipstraat afgevoer kan word en nie op enige wyse na aangrensende erf 762 nie.
6. Daar sal geen straattoegang of munisipale dienste-aansluitings aan Gedeelte A voorsien word nie en slegs die bestaande toegang en dienste tot Erf 3813 sal vir die gekonsolideerde erf gebruik word.

REDES VIR BESLUIT:

- a) Die voorstel is versoenbaar met die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2015, wat die betrokke gedeelte van erf 2 insluit binne die stedelike grens.
- b) Gedeelte A funksioneer nie as deel van die Montagu bergreservaat nie en word ook nie benodig om toegang tot die reservaat te bied nie.
- c) Gegewe dat die ontwikkeling op Gedeelte A beperk sal word tot tuinmaak en omheining, sal die residensiële karakter van die omgewing nie verander word nie en die privaatheid en lewenskwaliteit van omliggende inwoners sal nie negatief beïnvloed word nie.
- d) Daar sal geen impak op munisipale dienste wees nie. Daar kan voorwaardes opgelê word om bestaande dienste te beskerm en toeganklik te hou vir die munisipaliteit.
- e) Daar sal geen impak op toegang en verkeer wees nie, aangesien slegs die bestaande toegang tot erf 3813 vir die konsolideerde erf gebruik gaan word.

DEEL K: BYLAES

- Bylae 1: Liggings- en terreinplanne
- Bylae 2: Aansoeker se motiveringsverslag
- Bylae 3: Beswaar
- Bylae 4: Aansoeker se reaksie op die beswaar

DEEL L: SKRYWER HANDTEKENING


.....
J. L. R. VAN ZYL
SENIOR STADSBEPLANNER
GEREGISTREERDE PROFESSIONELE BEPLANNER – NO. A/1170/2000


.....
DATUM

Bylae 1:

Liggings- en terreinplanne

LOCALITY MAP

OF

ERF 3813

MONTAGU

LANGEBERG MUN.
DISTR. : SWELLENDAM

NOTES / NOTAS

1.

SCALE / SKAAL 1 : 2500

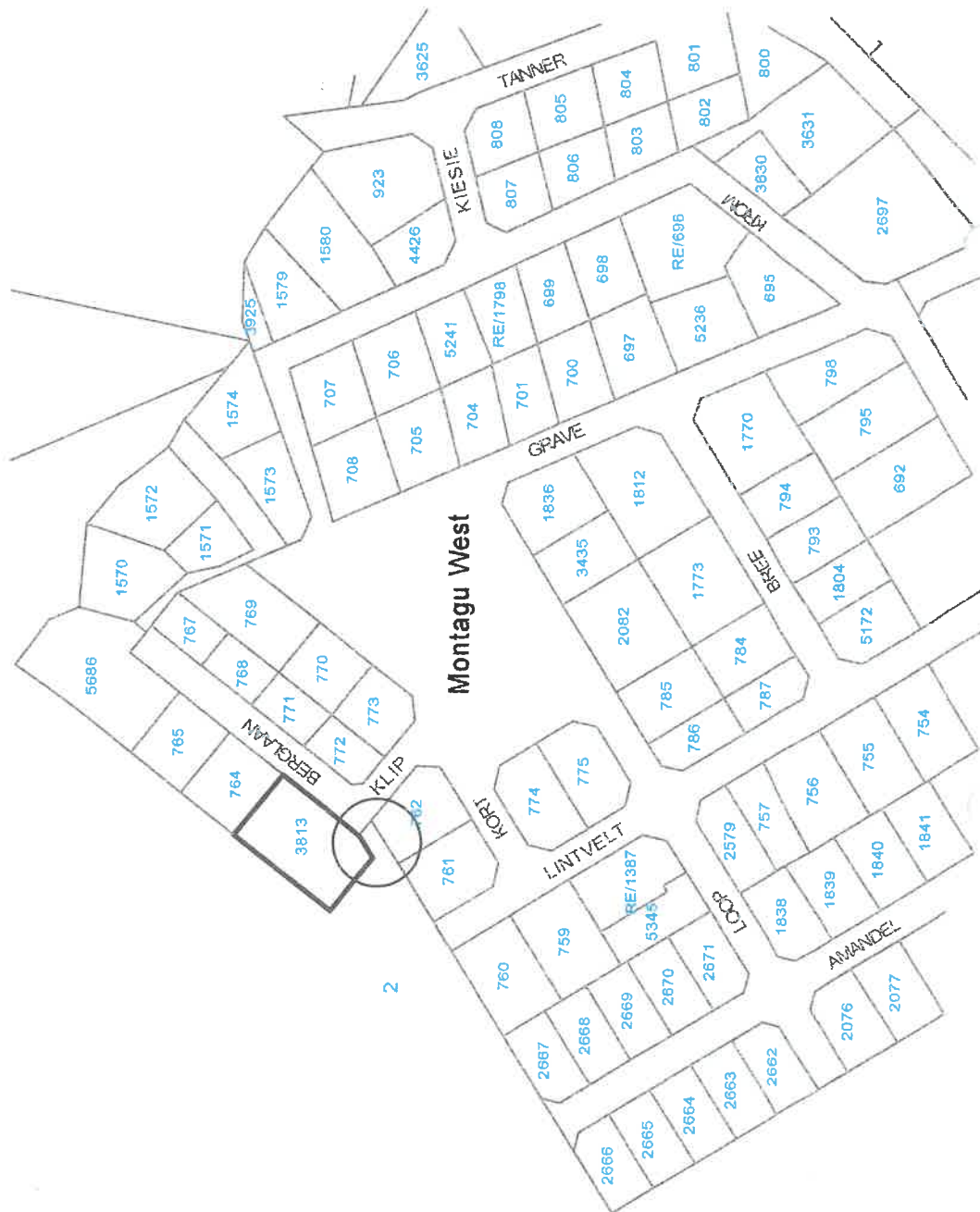
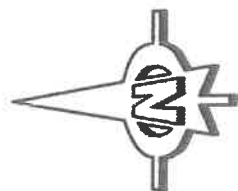
MUHL & THERON

Professional
Land Surveyors
9 Voortrekker St Robertson



REF No. NA3813

DATE/DATUM: NOV 2022



9

ERF 2
MONTAGU

NOTES / NOTAS

MON 2 x 3813-LBM-OP

DATE/DATUM: NOV 2022

Aansoeker se motiveringsverslag

MOTIVERINGSVERLAG
VOORGESTELDE ONDERVERDELING EN HERSONERING VAN ERF 2
MONTAGU

1) AANSOEK

Die aansoek behels die onderverdeling van Erf 2 Montagu, Munisipale grond met die doel om 'n 95 m2 deel daarvan te konsolideer met Erf 3813 Montagu i.t.v Art. 15 en 20 van die Langeberg Grondgebruiksbeplanning Verordening 2015.

Hierdie aansoek is die gevolg van 'n koopooreenkoms tussen die Langeberg Munisipaliteit en die eienaar van Erf 3813 Me N Allsopp. Hierdie aansoek is deel van die formele proses vir die kooptransaksie.

Erf 2 is tans gesoneer as onbepaald en die deel wat verkoop word word dus gehersoneer na Enkel Residensieel Sone 1 om aan te pas by Erf 3813.

2) FISIESE EIENSKAPPE / WENSLIKHEID VAN DIE AANSOEK

Die gedeelte grond wat aangekoop word is tussen Erwe 3813 en 762 in Montagu Wes. Die ooreenkoms met die koper bepaal dat die grond slegs as tuingrond gebruik mag word en dat geen geboue opgerig mag word nie. Verder versoek die Langeberg Munisipaliteit dat 'n dienste serwituut oor die grond geregistreer moet word ten gunste van die Munisipaliteit.

Die grond wat aangekoop word gaan dus slegs aangewend word as deel van 'n tuin wat die netheid en bestuur van die oop area sal verbeter. Geen nadele kan hieruit volg nie.

3) TOEGANGE EN DIENSTE

Geen nuwe dienste aansluitings of toegang word benodig of voor aansoek gedoen nie.

Toegang en dienste is nie van toepassing nie, aangesien die 95 m2 grond gekonsolideer word met Erf 3813. Alle dienste en die ingang na Erf 3813 vanaf Berglaanstraat bly onveranderd. Sien fotos vir bestaande ingang na Erf 3813.

11

GOOGLE
2010 STREETVIEW
98.



Ged A/2 vanaf Berglaanstraat.



Beswaar

Myrna Staal

Objection 1

From: Olivia Swart-Jansen van Rensburg <olivia.swart2011@gmail.com>
Sent: Monday, 13 November 2023 10:13
To: Myrna Staal
Subject: Formal objection against the proposed subdivision, rezoning and consolidation: Erf 2 Berglaan Street, Montagu

Good morning Ms Staal

I trust you are well.

With this email I would like to lodge a formal objection against the proposed subdivision, rezoning and consolidation: Erf 2 Berglaan Street, Montagu.

I have had in person conversations with the intended buyer and was informed that they will be closing off the area with electric fencing and a wall. They already had construction workers take the measurements. They also plan to remove all natural vegetation and change the natural outlay by obtaining garden soil. They also plan to erect a building on the erf at a later stage.

For the last 40 years I have cleaned the area under discussion on a daily basis myself and ensured that it was safe and burning hazard free.

The intended buyer is away alot and they don't even keep the garden they currently have tidy.

Clearly what was said by the intended buyer in their application is not what they are really planning to do with the property.

For any further discussion, you can reach me on 072 537 0551.

Thank you so much.

Kind regards
Dina Elizabeth Swart

Aansoeker se reaksie op die beswaar



MUHL & THERON

PROFESIONELE 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))

9/4/2024

AANDAG: Me Tracy Brunings

DIE BESTUURDER STADSBEPLANNING
LANGEBOER MUNISIPALITEIT
PRIVAATSAK X2
ASHTON
6715

Me

**AANSOEK OM ONDERVERDELING VAN ERF 2 BERGLAANSTRAAT
MONTAGU**

U epos gedateer 4/12/2023 aangaande die beswaar teen die aansoek het betrekking.

Die aansoeker het bevestig dat die aantygings gemaak in die beswaar nie korrek is nie.

Die aansoeker beplan om groente op die nuwe gedeelte te plant. Die beswaarmaker maak nie die grond skoon op 'n gereelde basis nie. Die beswaarmaker maak slegs 'n klein gedeelte skoon langs die grond langs die pad. Die aansoeker wil die grond omhein om storting van vullis hier te stop en bobbejane uit die groentetuin te hou. Die beswaarmaker en 'n ander buurman het verlede jaar self bome op die gedeelte afgesaag sonder konsultasie.

Die aantyging dat die aansoeker nie gereeld hier woon nie is irrelevant. Sedert 2020 spandeer die aansoekers die meeste van hulle tyd in Montagu. Hulle onderhou hulle tuin as Botaniste (beide inwoners se beroep) en die verkose styl van die tuin is 'n meer natuurlike landskapsstyl.

Die aansoeker versoek dus die Munisipaliteit om die aansoek gunstig te oorweeg.

Die uwe

T.A. THERON
PROFESIONELE LANDMETER

16