



"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: ONDERVERDELING VAN ERF 171, MONTAGU

Verwysingsnommer	15/4/8/2	Aansoekdatum	31-8-2023	Verslagdatum:	25-7-2024
Keerderdatum vir kommentaar / Laaste kommentaar of inligting ontvang					25-6-2024
DEEL A: SKRYWER BESONDERHEDE					
Naam	Jack van Zyl				
Postitel	Senior Stadsbeplanner				
SACPLAN registrasienommerr	A/1170/2000				
DEEL B: BESONDERHEDE VAN EIENDOM					
Eiendomsbeskrywing (volgens Titelakte)	Erf 171				
Fisiese adres	Langstraat 65	Dorp	MONTAGU		
Huidige sonering	Enkel residensiële sone I	Grootte	4412m ²	Is daar bestaande geboue op die eiendom?	JA NEE
Toepaslike soneringskema	Langeberg Munisipaliteit Geïntegreerde Soneringskema, 2018				
Huidige grondgebruik	Onbenut / Landbou			Titelaktenommer en -datum	T22575/2023
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 onderverdeling van erf 171, Montagu in 3 Enkel residensiële sone I erwe van 1470m² elk.					
DEEL D: AGTERGROND & OPSOMMING VAN AANSOEKER SE MOTIVERING					
Die aansoek eiendom is 'n 4412m² groot leë erf wat gesoneer is as Enkel residensiële sone I ingevolge die Langeberg Geïntegreerde soneringskema. Die erf is een van drie groot residensiële erwe op die hoek van provinsiale paaie Langstraat (R62) en Crossstraat (R318), wat voorheen aan dieselfde eienaar behoort het en van tyd tot tyd vir landboudoeleindes gebruik was. Erf 171 is onlangs verkoop aan die aansoeker, wat dit nou in 3 ewe groot enkelresidensiële erwe wil verdeel. Die vorige eienaar het gelyktydig met die verkoop van die erf 'n 10m wye reg-van-weg serwituut vanaf 'n bestaande toegangspunt in Langstraat oor erf 171 registreer ten gunste van twee van sy ander eiendomme, erwe 172 en 174. Dié serwituut is as vrygestelde onderverdeling hanteer ingevolge Artikel 23 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015. Die voorstel is nou om die erf in drie gelyke dele van 1470m² te verdeel, met toegang na individuele erwe vanaf Langstraat via die 10m serwituut. Die voorgestelde onderverdelingsplan, wat ook die voorgestelde dienste aandui, word aangeheg in Bylae 1. Die aansoeker stel voor dat die 3 nuwe erwe via die 10m serwituut met water, riool en elektrisiteit bedien word. Daar is 'n bestaande 200mm munisipale rioollyn oor erf 171 binne die serwituut, waarby elke erf individueel kan aansluit. Die voorstel is om 'n 75mm waterlyn vanaf die bestaande 110mm munisipale waterlyn in Langstraat oor die drie erwe aan te lê in die serwituut, waarby hulle individueel kan aansluit. Elektrisiteitsaansluitings word op soortgelyke manier voorgestel, met 'n minisub in die straatreserwe en verspreidingskas op een van die erwe, binne die serwituut, waarvandaan elke erf 'n eie aansluiting kan kry. Daar word voorgestel dat vullisverwydering vir al drie erwe vanaf die sygaardjie in Langstraat geskied, terwyl stormwater afgevoer sal word via die serwituut na 'n bestaande stormwatervangput op erf 171, wat lei na die munisipale stormwaterpyp in Langstraat. Die aansoekers se motivering is aangeheg in Bylae 2. Dit is gebaseer op die volgende: • Versoenbaar met Langeberg SDF voorstelle. • Voldoen aan munisipaliteit se onderverdelingsbeleid vir residensiële erwe. • Kleiner erwe is meer bekostigbaar vir meer mense. • Geleë in straatblok met gewone grootte enkel residensiële eiendomme. Onderverdeling is dus in lyn met karakter van omgewing. • Voldoende en veilige toegang vanaf Langstraat moontlik via bestaande 10m wye serwituut. • 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 beheerliggaam voorsitter van die Kingna Villas op aangrensende Erwe 3776 en 5620. Die beswaar word in Bylae 3 aangeheg. Dit berus op die volgende:					

- Geen natuurlike uitvloei van stormwater vanaf huidige erwe 170 en 171. Water dam op en stoot op na dele van Kingna Villas en residensiële erwe langs Langstraat. Dit word vererger deur verstopping van stormwater-/leiwatersloot in Crossstraat (verskeie oplossings vir die probleem word ook voorgestel, bv. herlei stormwater, vul erwe op, handhaaf 20m boulyn vanaf Langstraat, lig fondasies 1m, bou lae keermuur of betonsloot op westelike grens van erf 171).
- Geen toegang moet vanaf Langstraat toegelaat word nie en moet liever via 'n serwituut vanaf Crossstraat verkry word. Dit is 'n korter roete.

Die aansoeker se reaksie op die beswaar word in Bylae 4 aangeheg en word as volg opgesom:

Stormwater:

- Stormwaterprobleme word veroorsaak deur verstopte opvangput in Crossstraat. Dit is bestaande probleem wat nie deur onderverdeling veroorsaak sal word nie.
- Daar is 'n stormwaterdreineringsstelsel op erf 171 installeer met 'n vangput op Gedeelte B, wat lei na die bestaande munisipale stormwaterpyp in Langstraat. Die stormwater op die 3 nuwe erwe sal in die serwituut gekanaliseer word na 'n nuwe vangput in die serwituut, wat dan met die bestaande vangput op Gedeelte B verbind sal word.
- Daar is reeds 'n lae muur op die westelike grens van erf 171 opgerig op stormwatervloei na aangrensende erwe te verhoed.

[Die **beswaarmaker** het op hierdie inligting **reageer** deur te sê dat die "wegleipyp" vir stormwater op Erf 171 se deursnee te klein is vir die volume storwater wat dit moet hanteer.]

Toegang:

- Reg-van-weg vanaf Langstraat is bestaande.
- Slegs 3 families gaan die ingang en RvW gebruik (huidige reg + 2 ekstra)

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

Elektriese Ingenieursdienste

- Vir nuwe elektriese aansluiting moet 'n formele aansoek gerig word aan die Elektriese Ingenieursdienste-afdeling.
- Grootmaat dienste bydraes vir 6kVA per nuwe erf is van toepassing, soos vervat in die Munisipale tariewe.
- Beskikbaarheid van kapasiteit kan nie gewaarborg word nie.
- Enige alternatiewe kragopwekking moet by die Munisipaliteit geregistreer word in gevolg die Munisipale Bywette. Meer inligting is beskikbaar op die Munisipale webwerf.

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. Slegs die bestaande toe-gang tot Erf 171 sal as toegang dien tot die nuutgeskepte erwe deur die reg-van-weg. Geen addisionele toegang/e vanaf Langstraat sal toegestaan word nie.
3. Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat siviele ingenieursdienste is betaalbaar vir twee addisionele erwe wat geskep word, teen begrote tarief soos van toepassing ten tye van betaling.

Boubeheer

No objection.

1. Any new structures or changes to existing structures must undergo thorough inspections to ensure compliance with structural integrity and safety requirements.
2. Proposed changes must align with the accessibility requirements outlined in the National Building Regulations, ensuring equitable access for all as necessary.
3. Fire safety measures and systems must meet or exceed the standards set by the National Building Regulations to ensure the safety of occupants.
4. Before any Building work, alterations to - 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. Any further 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.

Brand en rampbestuur

Geen kommentaar ontvang

Verkeersdienste:

Geen kommentaar ontvang

Vaste afvalbestuur

Geen kommentaar ontvang

Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit: Omgewingsgesondheid

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

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 171, Long 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

Ondersteun die aansoek, mits dit aan alle wetlike aspekte voldoen.

Wes-Kaapse Departement Mobiliteit: Afdeling Infrastruktuur

Geen finale kommentaar ontvang.

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

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; mits die ontwikkelaar die vereiste ontwikkelingsheffings betaal;
- nie enige ondersoek 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:

WENSLIKHEID

Versoenbaarheid met ruimtelike planne

Die Wes-Kaapse Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (PSDF) bevorder stedelike verdigting (invulling, verhoging van intensiteit en herontwikkeling) as 'n teenvoeter vir stedelike randsprei (urban sprawl) en gepaardgaande indringing van ontwikkeling in landbou areas, mooi landskappe en biodiversiteitsvoorkeurgebiede. Die voorstel behels 'n geringe verhoging van intensiteit van gebruik en herontwikkeling van die perseel en voldoen dus aan die beginsels van die PSDF.

3.3.2.3 PROVINCIAL SPATIAL POLICIES

POLICY S1: PROTECT, MANAGE AND ENHANCE SENSE OF PLACE, CULTURAL AND SCENIC LANDSCAPES

1. Prevent settlement encroachment into agricultural areas, scenic landscapes and biodiversity priority areas, especially between settlements, and along coastal edges and river corridors.
2. Promote smart growth ensuring the efficient use of land and infrastructure by containing urban sprawl and prioritising infill, intensification and redevelopment within settlements.

In order to secure a more sustainable future for the Province it is important that settlement planning and infrastructure investment achieves:

- i. higher densities
- ii. a shift from a suburban to urban development model
- iii. more compact settlement footprints to minimise environmental impacts, reduce the costs and time impacts of travel and enhance Provincial and Municipal financial sustainability in relation to the provision and maintenance of infrastructure, facilities and services.

Die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2015 bevorder ook "kompaksie", eerder as "uitbreiding" van stedelike nedersettings (Afd 5.4.1.4) en staan invulling en verdigting voor as 'n belangrike meganisme om dorpe in die gebied te herstruktureer (in Afdeling. 5.4.1.5). Die voorstel sal bydra hiertoe.

Ekonomiese impak

Die voorgestelde ontwikkeling sal na verwagting 'n positiewe ekonomiese impak op die dorp in die algemeen hê, aanvanklik deur verskaffing van werk in die konstruksiefase en oor die langtermyn deur die vestiging van ekonomies aktiewe inwoners in die dorp, sowel as 'n bydrae tot die belastingbasis van die munisipaliteit.

Sosiale impak

Die beplande erwe is relatief groot en soortgelyk aan die bestaande residensiële erwe in die omgewing. Die teikenmark vir die ontwikkeling sal na verwagting dieselfde weer as die sosio-ekonomiese profiel van die betrokke omliggende woonbuurt en behoort dus nie 'n negatiewe sosiale impak te hê nie.

Skaal van kapitale investering

Die voorgestelde ontwikkeling verteenwoordig 'n aansienlike kapitale investering in die dorp gegewe die installering van dienste en konstruksie van 3 nuwe woonhuise oor tyd.

Versoenbaarheid met omliggende gebruike en karakter van omgewing

Die voorgestelde ontwikkeling word beskou as versoenbaar met die omliggende gebruike, naamlik woonhuise (langs Langstraat) , dorphuise (Kingna Villas) en woonstelle (Avalon Place) aan die westekant; Landbougrond, met woonhuise en plaasstal-restaurante

aan die suidekant oorkant Langstraat; 2 groot leë enkelresidensiële erwe direk noord en oos; en landbougrond aan die oostekant oorkant Crosstraat.



Impak op eksterne ingenieursdienste

Die ontwikkeling kan binne die munisipale dienstenetwerke akkomodeer word. Die normale bydrae tot grootmaatsdienste (ontwikkelingsheffings) sal van toepassing wees om voorsiening te maak vir verhoging in kapasiteit by munisipale grootmaatsdienste-installasies.

Die aansoekperseel is laer as die pad, wat uiteraard beteken dat stormwater nie natuurlik kan dreineer na die munisipale stormwaterstelsel (in die paaie) nie. Die beswaar handel dan ook hoofsaaklik oor hierdie aspek. Wanneer die drie erwe en toegangspad ontwikkel word, sal daar ook harde oppervlakke geskep word wat die afloop van reënwater op die perseel sal vermeerder. Dit is dus belangrik dat voldoende voorsiening gemaak moet word vir wegdoening van stormwater. Die vorige eienaar het reeds 'n opvangput op erf 171 installeer om stormwater op te vang en met 'n 125mm deursnee pyp af te voer na die munisipale stormwater-opvangput in Langstraat.

Dit word voorgestel dat die ontwerp van dié bestaande stormwaterstelsel (kapasiteit en belyning) eers aan die Munisipale Dept Siviele Ingenieursdienste voorgelê word vir goedkeuring voordat die onderverdeling implementeer mag word (erwe registreer mag word). Enige veranderinge aan die stelsel, sowel as verdere versagende maatreëls om te voorkom dat stormwater vanaf die aansoekperseel na aanliggende eiendomme kan vloei wat die departement mag vereis, behoort ook terselfdertyd tot die bevestiging van die Dept

Siviele Ingenieursdienste implementeer te word voordat erwe oorgedra mag word. Dit sluit in dat 'n keermuurtjie en/of afsnysloot op die westelike grens van die erwe gebou word, grond opgevol word waar nodig en dat die toegangspad so ontwerp en gebou word om stormwater na die op-perseel stelsel te kanaliseer.

Verkeersimpak, parkering, toegang en ander vervoerverwante oorwegings

Die voorstel behels in effek dat twee meer wooneenhede as wat met die huidige grondgebruikregte toelaatbaar is, geskep word, met 'n reg-van-weg serwituut (privaatpad) vanaf Langstraat wat toegang daartoe gee. Dit sal slegs 'n klein verskil maak in die verwagte getal ritte wat opgewek word en behoort nie 'n noemenswaardige impak op verkeer te hê nie. Daar is reeds 'n bestaande oprit na die perseel vanaf Langstraat wat geskik is om net so gebruik te word.

Daar word verder voorgestel dat die toegangspad as privaatstraat ontwikkel moet word en nie slegs as reg-van-weg serwituut nie. Dit sal dan op 'n eie kadastrale eenheid wees, wat as gemeenskaplike eiendom aan 'n te stigte huiseienaarsvereniging moet behoort en deur hulle onderhou word. Die pad sal geteer of plavei moet word om goeie toegang te verseker, stormwater te kan akkomodeer, Langstraat se ry-oppervlak te beskerm en positief by te dra tot die estetiese van die betrokke stedelike omgewing. Die privaatpad sal 'n sonering van Vervoersone III moet hê, wat beteken dat goedkeuring nie slegs vir 'n onderverdeling gegee kan word nie, maar ook vir 'n hersonering na Onderverdelingsgebied.

Die voorgestelde veiligheidshek by die ingang na die privaatstraat kan die ongewenste situasie veroorsaak dat motors in Langstraat stilhou om te wag vir die hek. Dit kan voorkom word deur te vereis dat die hek teruggeskuif word om plek te maak sodat daar minstens een motor voor die hek kan stilhou sonder om verkeer in die straat te belemmer. 'n Afstand van 6m vanaf die randsteen behoort voldoende te wees.

Impak op privaatheid van die inwoners in die onmiddellike omgewing

Daar is 'n potensiële impak op die privaatheid van die inwoners van 'n gedeelte van Kingna Villas, asook die woonhuis op Erf 886. Alhoewel erf 171 tans onontwikkeld is en die aangrensende eiendomme se bewoners dus privaatheid en ongehinderde uitsigte na die oostekant kan geniet, moet egter in gedagte gehou word dat erf 171 reeds oor die regte beskik om 'n woonhuis te mag oprig. Die twee ekstra woonhuise wat deur die onderverdeling moontlik gemaak sal word, behoort na verwagting nie 'n beduidende groter potensiële impak op die aangrensende inwoners se privaatheid te hê nie. Die 10m wye reg-van-weg serwituut, wat as toegangspad ontwikkel moet word, sal die impak verder verminder.

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

NVT

DEEL J: AANBEVELING

Dat die hersonering van erf 171 Montagu vanaf Enkel residensiële sone I na Onderverdelingsgebied, sowel as die onderverdeling daarvan in 3 Enkel residensiële sone I erwe en 'n Vervoersone III erf ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes opgelê ingevolge Artikel 66 van dieselfde verordening:

VOORWAARDES:

Grondgebruikbeperkings en boubeheer

1. Die onderverdeling moet geskied ooreenkomstig die onderverdelingsplan gemerk MON171-LBM-OP, met 3 Enkel residensiële sone I erwe van $\pm 1158.5\text{m}^2$ elk en 'n Vervoersone III erf van $\pm 934.5\text{m}^2$ (10m wyd).
2. Die aansoeker is daarvoor verantwoordelik om 'n Huiseienaarsvereniging vir die ontwikkeling in te stel ingevolge Artikel 29 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015. Die grondwet van die Huiseienaarsvereniging moet deur die Langeberg Munisipaliteit goedgekeur word voordat enige erwe in die ontwikkeling oorgedra mag word. Die grondwet moet minstens die volgende reëlings uitspel:
 - 2.1 Besit van en beheer oor gemeenskaplike grond (privaatstraat) en dienste.

2.2 Verskaffing van en betaling vir munisipale dienste aan en deur individuele erwe.

3. 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.

Voorsiening van ingenieursdienste

4. Die ontwikkelaar is verantwoordelik vir die installering van alle interne siviele en elektriese ingenieursdienste vir die ontwikkeling (elektrisiteit, water, riool, pad en stormwater ingesluit), sowel as vir die betaling van ontwikkelingsheffings vir grootmaatsdienste. Die volgende spesifieke reëlings en vereistes geld:
- 4.1 Die ontwikkeling sal van 'n enkele munisipale wateraansluiting voorsien word op aansoek en koste van die ontwikkelaar. Die ontwikkelaar sal verantwoordelik wees vir wateraansluitings daarvandaan na die individuele erwe en aanbring van individuele watermeters, voordat enige erf in die ontwikkeling oorgedra mag word. Die te stigte Huiseienaarsvereniging sal verantwoordelik wees vir die betaling van die totale ontwikkeling se waterverbruik aan die munisipaliteit en kan dit dan van die individuele lede verhaal ooreenkomstig individuele meting, wat deur die HEV self behartig moet word.
- 4.2 Elke erf moet van 'n eie rioolaansluiting voorsien word, na die bestaande munisipale rioollyn in die privaatstraat, of op enige alternatiewe wyse wat deur die Departement Siviele Ingenieursdienste in dié verband bepaal mag word. Die rioolaansluitings moet installeer wees voordat enige erf in die ontwikkeling oorgedra mag word.
- 4.3 Uitleg- en ontwerpplanne van alle dienste (behalwe elektrisiteit) moet aan die Senior Bestuurder Siviele Ingenieursdienste voorgelê word vir skriftelike goedkeuring alvorens daar begin mag word met enige konstruksiewerke.
- 4.4 'n Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat siviele dienste is betaalbaar deur die aansoeker/ontwikkelaar, vir 2 addisionele erwe teen die begrote tarief wat geld op die stadium van betaling. 'n Erf mag nie oorgedra word tensy die ontwikkelingsheffing vir daardie erf betaal is nie.
- 4.5 Uitleg- en ontwerpplanne van alle elektriese installasies moet aan die Bestuurder Elektriese Ingenieursdienste voorgelê word vir skriftelike goedkeuring alvorens daar begin mag word met enige konstruksiewerk.
- 4.6 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.
- 4.7 'n Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat elektriese dienste is betaalbaar deur die aansoeker/ontwikkelaar, vir 2 addisionele erwe teen 6kVA per erf, teen die begrote tarief wat geld op die stadium van betaling.
- 4.8 Geen stormwater mag vanaf die ontwikkeling na aangrensende erwe kanaliseer word nie. In hierdie verband moet die ontwerp van die bestaande stormwaterstelsel op huidige erf 171 aan die Munisipale Dept Siviele Ingenieursdienste voorgelê word vir goedkeuring. Die departement kan ook vereis dat verdere versagterende maatreëls implementeer word om te voorkom dat stormwater vanaf die aansoekperseel na aanliggende eiendomme kan vloei, byvoorbeeld dat 'n keermuurtjie en/of afsnysloot op die westelike grens van die erwe gebou word, grond opgevuul word waar nodig en dat die toegangspad so ontwerp en gebou word om stormwater na die op-perseel stelsel te kanaliseer. Sodanige vereistes moet ook uitgevoer wees tot bevrediging van die voordat enige erf in die ontwikkeling oorgedra mag word.
- 4.9 Die privaatstraat moet van 'n harde oppervlak (bv. teer of plaveisel) voorsien word en moet voltooi wees tot bevrediging van die Senior Bestuurder Siviele Ingenieursdienste voordat enige erf in die ontwikkeling oorgedra mag word.
- 4.10 Die hek na die privaatstraat moet minstens 6m vanaf die randsteen in Langstraat teruggesit word, om stilhouplek vir minstens een motor voor die hek voorsien.
5. Vullisverwydering moet vanaf Langstraat geskied volgens die munisipaliteit se normale verwyderingsdiens in die area en nie vanaf die privaatstraat nie. Vir dié doel moet die ontwikkelaar 'n vullisarea in die reserwe van die privaatstraat teenaan Langstraatgrens voorsien, waar die drie erwe se vullishouers geplaas kan word op die gegewe verwysderingsdag en wat

toeganklik is vir verwydering vanaf Langstraat volgens die vereistes van die Langeberg Munisipaliteit se Bestuurder: Vaste Afvalbestuur. Die vullisarea moet gereed gemaak en toeganklik wees voordat enige erwe in die ontwikkeling registreer mag word.

6. Die straatadresse van die betrokke gedeeltes (soos beskryf op die plan gemerk MON171-LBM-OP) sal as volg wees:

Restant Erf 171 (Privaatstraat): Langstraat 65

Gedeelte A: Langstraat 65A

Gedeelte B: Langstraat 65B

Gedeelte C: Langstraat 65C

Administratiewe reëlins en statutêre vereistes

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.
8. Ter uitvoering van Artikels 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 endosseering as goedgekeurde onderverdelingsplan ingevolge Artikel 60.
9. Voorwaardes **2, 4 (met onderafdelings 4.1 tot 4.9) en 5** 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

REDES VIR BESLUIT:

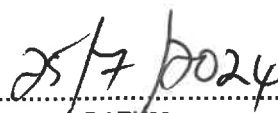
- a. Die voorstel is in lyn met die ontwikkelingsbeginsels van SPLUMA and LUPA
- b. Dit is versoenbaar met die die voorstelle van Wes- Kaapse Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk en die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2015 ten opsigte van stedelike verdigting.
- c. Dit sal 'n positiewe ekonomiese impak hê en verteenwoordig 'n aansienlike kapitale investering in die dorp.
- d. Dit behoort nie 'n negatiewe sosiale impak te hê nie.
- e. Die voorgestelde ontwikkeling word beskou as versoenbaar met die omliggende gebruike en karakter van die omgewing in die algemeen.
- f. Die ontwikkeling kan binne die munisipale dienstenetwerke akkomodeer word, met inagneming van betaling van ontwikkelingsheffings.
- g. Die probleem met stormwater op die huidige perseel en in die omliggende area, kan aangespreek word deur middel van 'n op-perseel stormwaterstelsel en ander versagende maatreëls.
- h. Dit sal nie 'n noemenswaardige impak op verkeer te hê nie, terwyl goeie en veilige toegang na die ontwikkeling deur middel van voorwaardes verseker kan word.
- i. Die ontwikkeling sal na verwagting nie 'n beduidende groter impak op die aangrensende inwoners se privaatheid hê as die potensiele impak van die huidige gebruike nie.

DEEL K: BYLAES

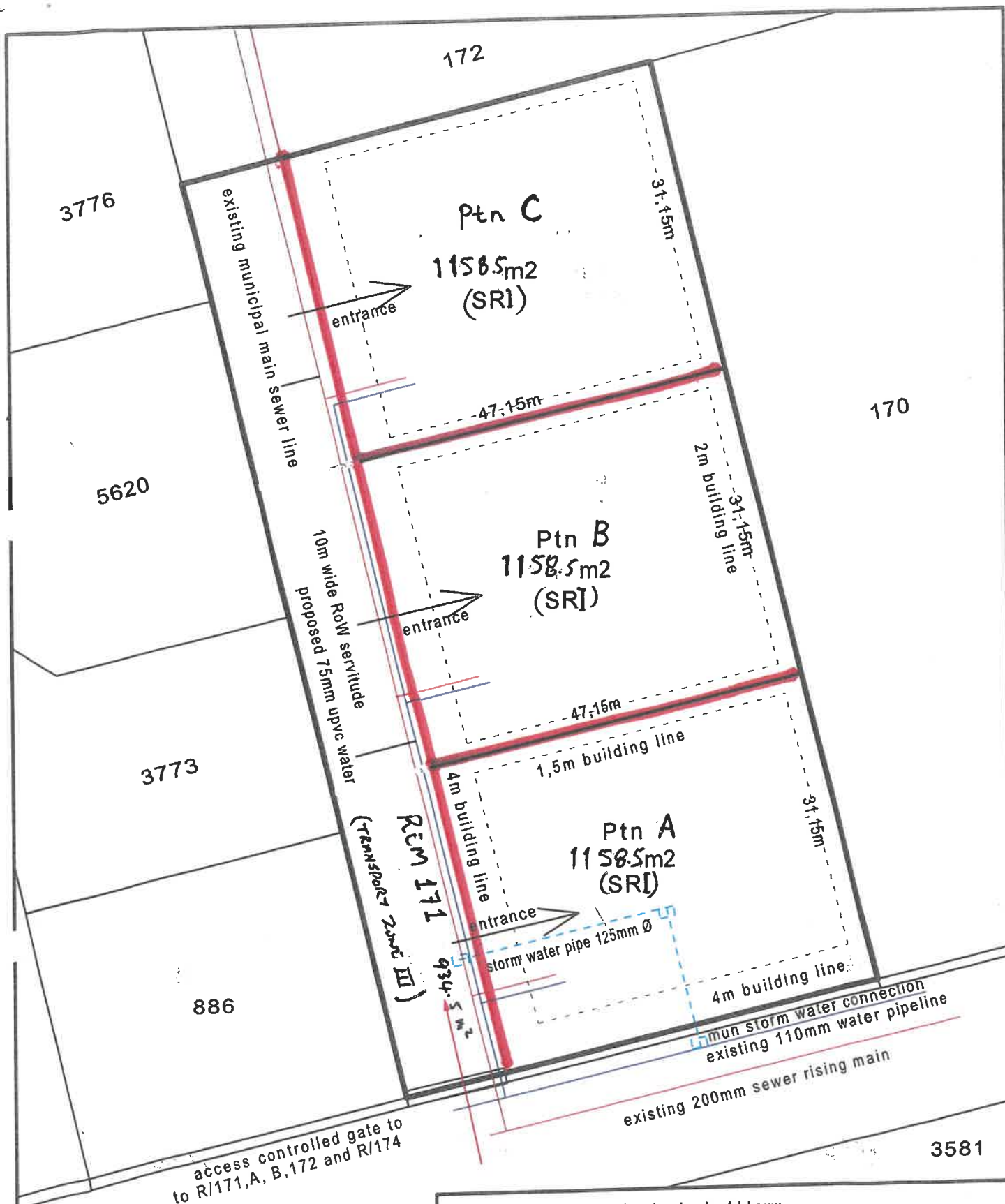
Bylae 1: Onderverdelingsplan
Bylae 2: Motiveringsverslag
Bylae 3: Beswaar
Bylae 4: Aansoeker se reaksie op beswaar

DEEL L: OUTEUR HANDTEKENING


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


.....
DATUM

Onderverdelingsplan



Notes: Refer to engineering drawing by AJ Louw
Developer responsible for construction of 75mm upvc water line in RoW
Each new owner responsible for connections to water and sewerage in RoW
Maintenance of RoW will be managed through conditions in the Deeds.
Supply of electricity to be decided on.

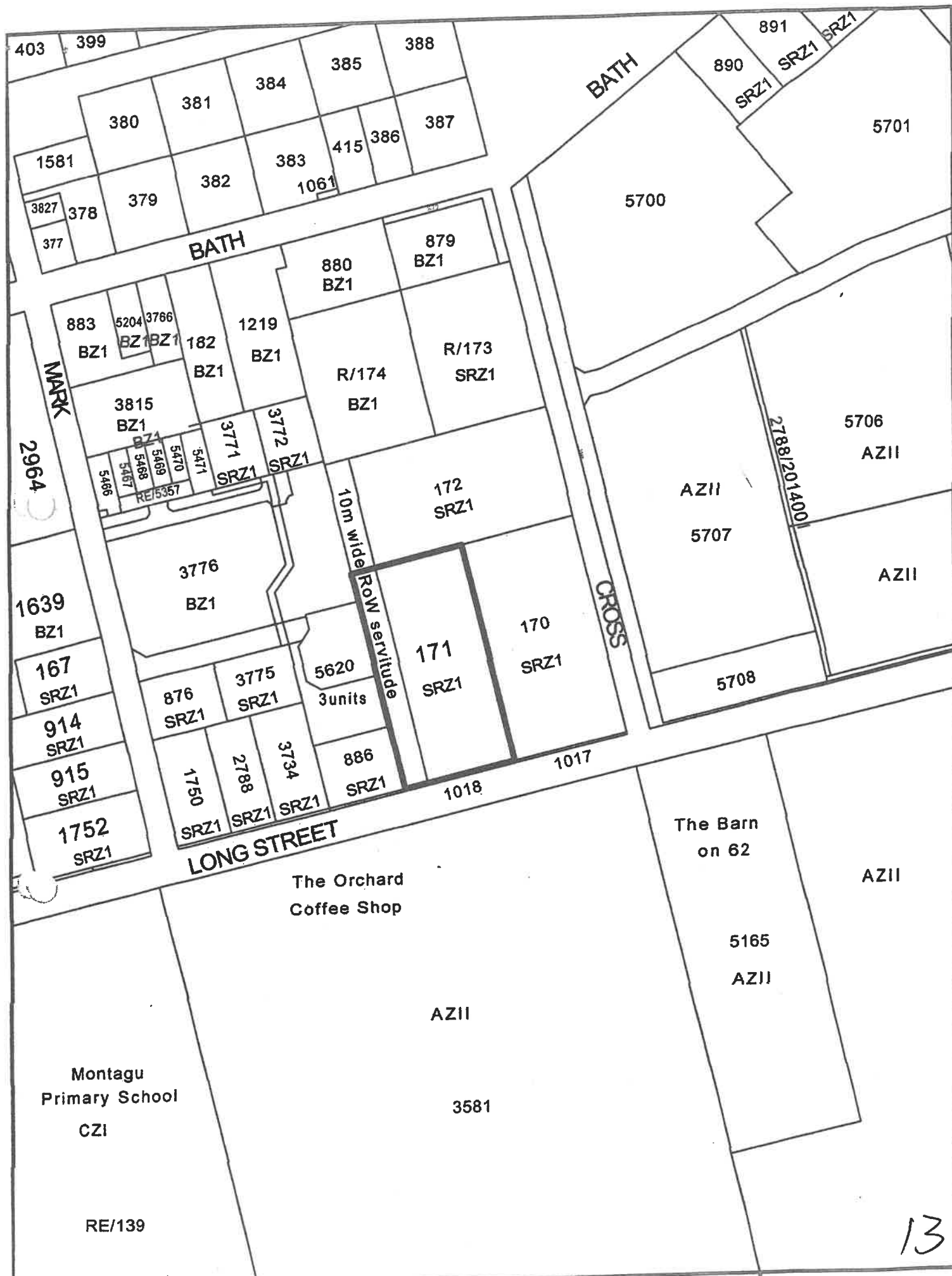
R/ERF 171 MONTAGU: SUBDIVISION PLAN
MON171-LBM-OP



UMSIZA
PLANNING
Town and Regional Planner

SCALE 1:500

12



Motiveringsverslag

MOTIVATIONAL REPORT

APPLICATION for SUBDIVISION OF REMAINDER ERF 171 MONTAGU

1. PURPOSE OF APPLICATION

According to Section 15(1) of the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw of 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*, the subdivision of land.

The purpose of this application is to divide Remainder Erf 171 Montagu in three new cadastral erven.

2. OWNERSHIP AND SIZE & LOCALITY AND ACCESS TO ERF

Remainder Erf 171 Montagu belongs to Michael Van Zyl Engelbrecht and is 4412m² in extent according to Deed of Transfer T22575/2023.

Remainder Erf 171 is located north adjacent to Long Street near the end of the central business area of Montagu, between the Orchard Coffee Shop and the Barn on R62 opposite the road.

Access is obtained from Long Street. A 10m wide Right-of-Way on the western boundary of Erf R/Erf 171 is registered in favour of Erf 172.

3. CHARACTERISTICS OF ERVEN AND SURROUNDING AREA

Erf 171 Montagu is vacant with no structures. The whole site, together with Erven 170 and 172 is currently planted with lucerne.

Except for Erf 3776 Robertson to the north-west of the application site, all surrounding erven are zoned Single Residential Zone I.

Erven 170, 171 and 172 Montagu are very big and cover a quarter of the block of erven between Mark and Cross (north-south), and Bath and Long Streets (east-west).

Various smaller single residential erven are located to the west of Erf 171, some of them getting access from business Erf 3776.

Opposite Long Street are larger small holdings including the Orchard Coffee Shop and The Barn as consent uses.

4. LEGISLATION & POLICY APPLICABLE

According to the Langeberg Integrated Zoning Scheme Bylaw (IZS), P.N. 71/2018, Erf 171 Montagu is zoned Single Residential Zone I (dwelling house).

"Dwelling house" means a building containing only one dwelling unit, together with such outbuildings as are ordinarily used with a dwelling house, including:

- (a) a storeroom and garaging;
- (b) a 2nd dwelling or additional dwelling, with a floor area which does not exceed 60 m²;
- (c) a braai room;
- (d) renewable energy structures for household purposes;
- (e) home occupation;
- (f) letting to lodgers for long term rentals;
- (g) a bed and breakfast establishment; and
- (h) home child care; and
- (i) a crèche.

Applicable development parameters are:

- Height: max 6m
- Coverage: max 65%
- 4m street building line
- 1,5m side building lines
- 2m rear building line
- Parking: 2 bays per dwelling

The 2007 Subdivision Policy of the Municipality is applicable on single residential erven.

General Guidelines are:

- Minimum erf size: 400m²
- Minimum street frontage: 16m
- Minimum depth of erf: 20m
- All erven must have direct street access.
- Erf form must concur with the existing development pattern of the area.

- No panhandle erven are allowed in historical town centers and elsewhere where the development pattern is characterized by a uniform grid pattern.
- No access by means of servitudes or private roads to a single erf will be accepted

Place specific guidelines are:

- A new erf may not be smaller than the smallest erf in the immediate environment and
- A new erf may not be smaller than 75% of the average erf size in the immediate environment.

5. APPLICATION

Application is made for the following:

In terms of Section 15(2)(d):

Application is made for the subdivision of Erf 171 Montagu (4412m²) into three even-sized erven:

- Rem/Erf 171 of 1470m²;
- Portion A of 1470m²; and
- Portion B of 1470m².

The development parameters will be applied during the building phase.

6. NEED & DESIRABILITY

6.1 Montagu Spatial Development Framework (SDF)

The Montagu SDF shows a center block of urban agriculture in the street block between Bath and Long Street, Mark and Cross Streets. This center block covers a small strip on the northern side of Erf 171, but also wholly or partial business sites along Bath Street and Mark Street. The function of this center block earmarked for urban agriculture is questionable as all erven within this street block are either zoned for single residential use or business use that have alternative land use objectives.

The draft 2023 SDF for Montagu indicated that more than the northern half of the street block is included in the Central Business District (CBD). Erven 170 and 171 are excluded from the CBD. No further applicable planning proposals are made.

6.2 Subdivision Policy

To determine the minimum size of single residential erven in this area, 20 erven in the immediate environment have been taken into account (see attached table and plan).

This excluded Erven 170 -173, 912 and 1055 that were more than 2 times the average size of 952m².

The smallest erf in the area is Erf 3772 (633,1m²) and 75% of the average is 714,3m².

All three erven adhere to all the general guidelines (see Subdivision Plan) as well as the place specific guidelines as all are nearly double the average size of the surrounding single residential properties.

6.3 Need

R/Erf 171 Montagu is zoned Single Residential with the primary use of a dwelling house. Life expenses including the maintenance of large gardens have increased in such a manner that few people can afford big low density properties.

6.4 Desirability

R/Erf 171 is 4412m² in extent and much larger than a typical single residential property with a residential suburb, and especially a residential property next to the CBD of a town and along a major through route.

It is one of four large single residential properties in this street block. The remainder of the street block consists of business erven and ten much smaller single residential properties (average size of 952m²).

Although there are a few (3) large single residential properties to the north of Long Street, these are historical erven and will most probably be subdivided in future, if possible.

The other large erven along Long Street are zoned Agriculture Zone II (small holdings) or for business or community uses.

Cross Street between Park Street and Long Street is a definitive physical boundary between the more dense urban development and the open areas and smallholdings to the east of this road.

R/Erf 171 can be functional divided into equal size erven due to the 10 m wide RoW servitude along the western boundary of the erf.

The registered 10m wide RoW give access to Erven 172 and especially R/174 that has no direct street access.

6.5 Adherence to development principles

Need and desirability are measured through the following development principles that are being 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):

- *Spatial Justice*

An extra ordinary large single residential property will be subdivided into 3 smaller single residential erven that are still nearly twice the average size of the surrounding area. The opportunity is created for two additional owners to buy a property for a dwelling house in the heart of Montagu.

- *Spatial Sustainability & Efficiency*

The subdivision of R/Erf 171 Montagu will be cost effective as it is already serviced by an internal access road and the form of the erf is optimal for three functional smaller erven. It will be cost effective for the Municipality as the proposed internal services will be the responsibility of the developer and new owners with bulk connections in Long Street.

The vacant land will therefore be optimal used.

The proposed densification adheres to the subdivision policy of the Municipality that means that the new erven will comply with the general guidelines for single residential erven as well as the place-specific guidelines that ensure that the proposal is in character with the immediate environment.

- *Spatial resilience*

The proposed subdivision will not contribute to any environmental degradation or resource scarcity as the application site will be optimal developed and maintained by three new owners within a desirable location.

- *Good administration*

The applicable municipal legislation, appropriate guidelines and policies were taken into account in the preparation of this application and will be evaluated by the Langeberg Municipality with the input of all role players.

6.6 Services (indicated on Subdivision Plan as well as Plan from AJ Louw):

Access road

The terms and conditions, especially pertaining to maintenance, in the Notarial Servitude Right of Way (RoW) Protocol 366 state that all three owners (Erven R/171, 172 and R/174 Montagu) will be proportionally responsible for the maintenance of the road.

As R/Erf 171 will be subdivided into three erven, three owners will share the responsibility of the maintenance of the RoW across this property.

The condition in the current deed will automatically be transferred to the new erven.

The 10m wide RoW will be secured through an access controlled gate

Sewerage

An existing municipal main sewer line runs within the RoW servitude. The three new erven will connect individually with this main sewer line that will again connect at one point to the existing 200mm sewer rising main in Long Street.

Access for maintenance to this line will be made possible.

Water

A new 75mm upvc water pipe line is proposed in the RoW to which the three erven will be individually connected. The 75mm pipe will be connected at one point to the existing 110mm municipal water pipe line in Long Street.

The three erven will each have its own separate water meter.

Maintenance of the water pipeline will be responsibility of the three new owners.

Electricity

The new erven can be marketed to have each its own solar system, or private main supply electric systems or a kiosk including three power meters can be constructed inside the development with linkage to a minisub outside the property. The new owners will then be responsible for the maintenance of the kiosk.

Storm water:

Storm water from each erf will be channeled via the RoW to Long Street.

Solid waste removal

Solid waste emanating from the three households will be put on the sidewalk in Long Street once a week for collection by the Municipality.

7. CLOSURE

The proposed subdivision of R/Erf 171 Montagu adheres to the municipal subdivision policy and development parameters of the Bylaw and is both needed and desirable from a land use point of view.

No	Erf	Size	
1	893	1034,7	
2	892	971,2	
3	891	1036,3	
4	890	968,7	
5	3772	633,1	smallest
6	3771	635,2	
7	886	864,7	
8	3775	793,1	
9	3734	1010,1	
10	2788	867,4	
11	1750	1011,7	
12	876	797,9	
13	167	890,8	
14	914	1046,4	
15	915	1052,4	
16	1752	1337,3	
17	933	1010,5	
18	1056	1368,2	
19	5463	1017,8	CFM registered
20	138	699,6	
		19047,1	952,355
			714,2663
		average	75%

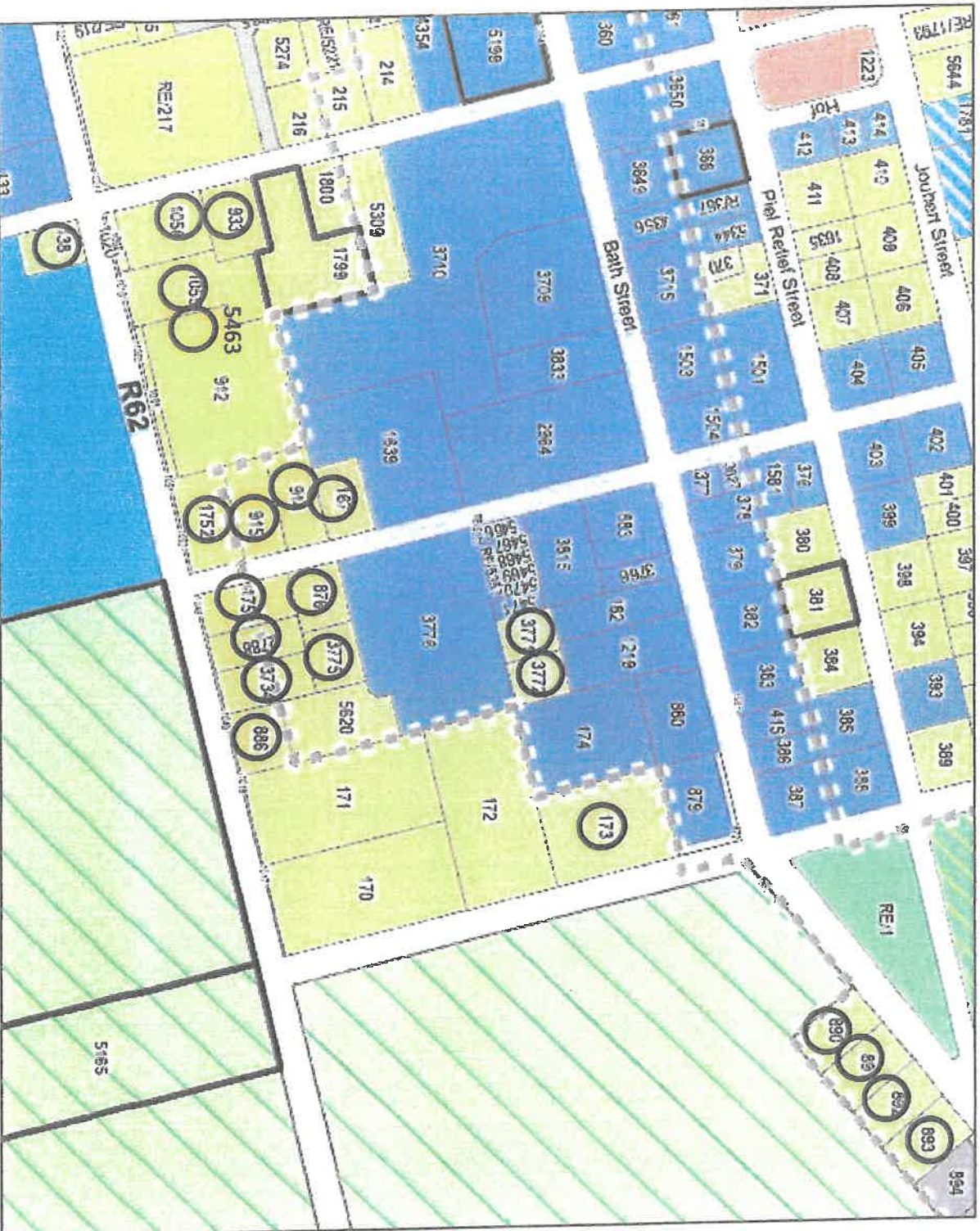
5260 not SRZI

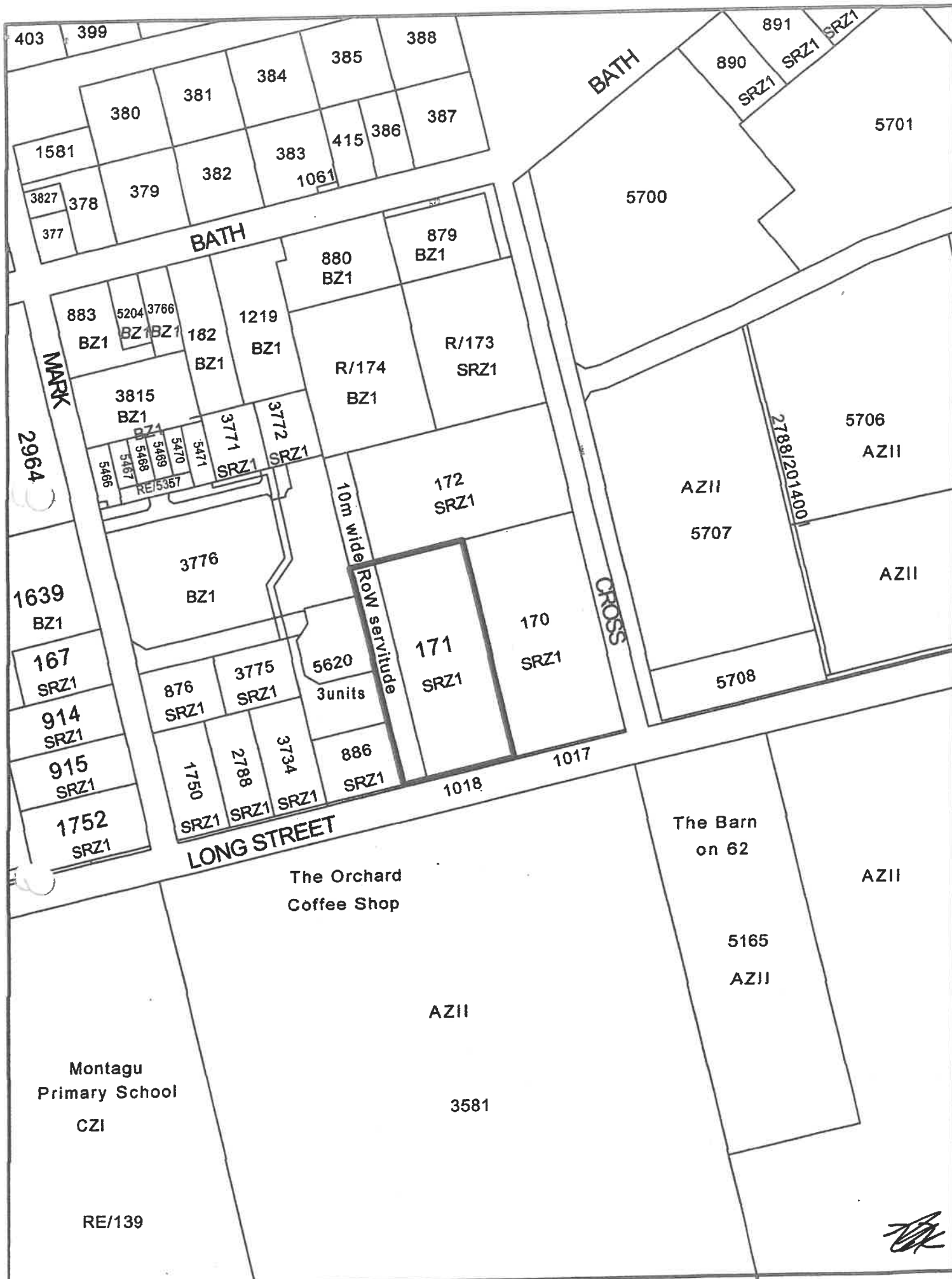
erf	size
912	3903
170	4421,3
172	4450,5
173	2971,4
1055	2032,1

2xgemiddeld

1904,71

SR21 even taken into account in determining of average size
(See notes with spreadsheet)



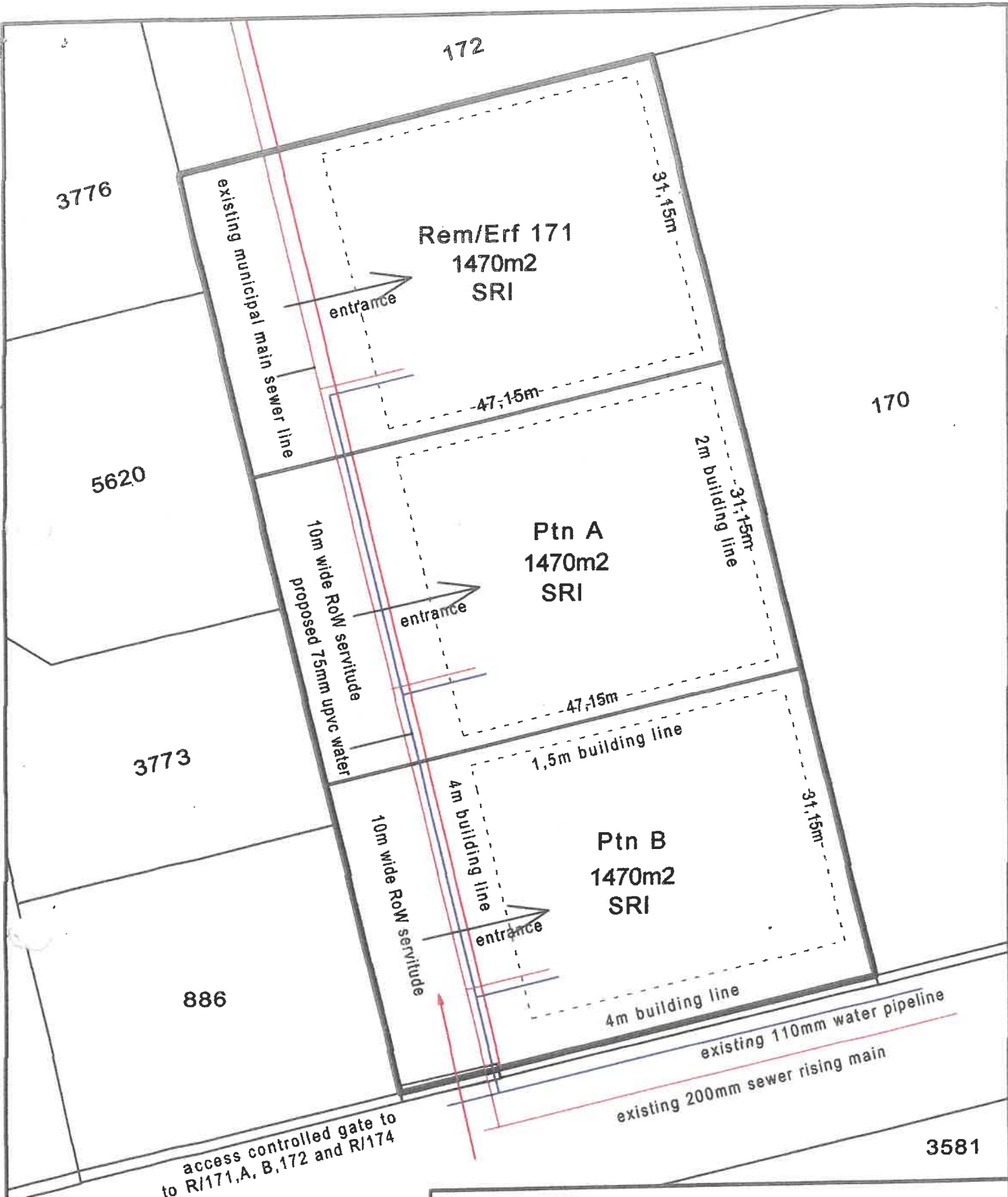


LOCALITY PLAN: R/ERF 171 MONTAGU

SCALE 1:2000

UMSIZA PLANNING
Town and Regional Planner

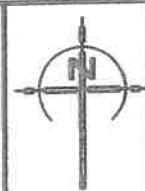
23



LONG STREET

Notes: Refer to engineering drawing by AJ Louw
 Developer responsible for construction of 75mm upvc water line in RoW
 Each new owner responsible for connections to water and sewerage in RoW
 Maintenance of RoW will be managed through conditions in the Deeds.
 Supply of electricity to be decided on.

R/ERF 171 MONTAGU: SUBDIVISION PLAN



UMSIZA
 PLANNING
 Town and Regional Planner

SCALE 1:500

24

Beswaar

Beswaar 1

Subject: VOORGESTELDE ONDERVERDELING: RESTANT VAN ERF 171,
LANGSTRAAT, MONTAGU (Erwe 170, 171, 172, 174)

Geagte Meneer D P Lubbe

Ek verwys na die erge reën omtrent 2 maande gelede. Daar is geen natuurlike uitvloei van reën/storm water by erwe 171 en 170 nie. Die water vorm 'n dam op die hoek van Lang en Kruis (Cross) strate. Die water stoot dan op tot by Kingna Villa No 6 en 7 sowel as die huise in Langstraat 57, 59, 61 en 63. Die ingang by erf 171 is so hoog dat die water nie daar kan uitloop nie. Op plekke het ek met die vorige groot reën 'n diepte meer as kniehoogte – ongeveer 60 sentimeter gemeet.

Die water word opgedam en het nêrens om te gaan nie. Met die vorige vloede in 1981 en daarna het die mense van Montagu met bote hier rondgevaar. Hoe kan iemand dan huise hier wil bou?

Daar sal 'n manier gevind moet word om die water te herlei maar ek glo nie dit is so maklik nie. Kan dit dalk na 'n storm water pyp herlei word?

Die lei slote in Kruis straat is ook so vol tydens die baie reën dat dit oorloop en die situasie vererger.

Dit kan dalk oorweeg word om die boulyn te vergroot na 20-meter vanaf Langstraat.

Ek dink nie Mnr Richard Knipe en/of sy agent(e) was eerlik met die verkoop van die eiendom nie.

Wat het gebeur met 'Obligatory Duty to Disclosure' reël. Is die nuwe eienaar ingelig oor die probleem?

Sou die Munisipaliteit die skrywe verontagsaam maak hulle hulself ook skuldig aan dieselfde praktyk?

Enige skade aan eiendom in die onmiddellike omgewing aangerig in die toekoms sal dus deel van hulle probleem raak.

Ek is nie 'n ingenieur nie maar dink die volgende is dalk oplossings:

Herlei die water weg van die probleem areas,

Vul die grond op,

Lig die fondasie van die voorgestelde eiendom met ongeveer 1 meter.

Dan sit mens egter nog met die probleem van tuinmure en/of 'clear view' omheinings ens.

Dit kan veroorsaak dat die servituut area 'n rivier word tot nadeel van die bure genoem wat onaanvaarbaar sal wees.

Die ander alternatief om Kingna Villa te beskerm is om 'n lae muur op die servituut vanaf Langstraat langs die palisade te bou. Of dalk 'n ordentlike sement sloot maar dan is daar nog steeds 'n probleem met die massiewe bome wat feitlik teen die grens heining geplant is. Hierdie bome se wortels is 'n probleem vir Kingna Villas, die blare verstop die huise se geute en rondloper kinders klim in die bome, spring op ons grasperke en steel dan items op die stoepe. Daar sal dus baie beter hekke en sekuriteit moet wees by die ingang in Langstraat.

Ons stel verder voor dat daar aansoek gedoen moet word vir 'n servituut vanaf Kruis straat oor erf 172 na erf 174. Dit is 'n baie korter roete as die huidige. Te veel verkeer sal van die huidige servituut gebruik moet maak.

Wat Kingna Villas betref. Ons is destyds nie toegelaat om dubbel verdieping te bou by no 6 en 7 nie. Gaan dieselfde geld vir die ontwikkeling?

Verder glo ons dat geen toegang toegelaat behoort te word vanaf Langstraat na erf 170 nie, maar wel net vanaf Kruis straat ?

Namens Beheer Liggaam Kingna Villas.

DAWIE KRIEL
VOORSITTER

Myrna Staal

From: dawie@agrisell.co.za
Sent: Sunday, 04 February 2024 22:03
To: Myrna Staal
Subject: RE: Erf 171 Montagu _ onderverdeling

Vir wie dit mag aangaan

Van die foto ontvang is dit duidelik dat die eenheid wat voorsiening maak om die water weg te lei ten tye van die reën verstop was. Dit is wel nou oopgemak. Volgens my Menig is die weglei pyp nie groot genoeg om die massas water te herlei nie.

Die probleem is nog steeds by die hoek van Kruis en Langstraat. Die teerpad vorm 'n natuurlike wal en die water dam dan op tot 'n hoogte van ongeveer 60 cm. Die area wat dit opdam is die gebied waar die lusern staan. Die enkele weglei pyp wat naby die ingang na die erwe in Langstraat sit is dus nie voldoende om die water te herlei nie.

Kontak my gerus dan kan u reel da tons die gebied besoek en uitsluitel kry.

Groete

J D Kriel

From: Myrna Staal <mstaal@langeberg.gov.za>
Sent: Monday, January 22, 2024 10:29 AM
To: dawie@agrisell.co.za
Cc: Langeberg Municipality <admin@langeberg.gov.za>
Subject: FW: Erf 171 Montagu _ onderverdeling

Goeie dag Mnr Kriel

Vind asb hiermee die repliek op u beswaar ten opsigte van Erf 171 Montagu.

'riendelike groete / Kind regards

Myrna Staal
Stadsbeplanning / Town Planning
Tel: 023 614 8000

From: Anna-Christa Redelinghuys [<mailto:annachris@mweb.co.za>]
Sent: Wednesday, 17 January 2024 09:25
To: 'Myrna Staal'
Cc: 'Tracy Brunings'; 'Van Zyl Engelbrecht'; 'RA Knipe'
Subject: RE: Erf 171 Montagu _ onderverdeling

Hallo Myrna

Aangeheg repliek op die beswaar ontvang vir jul oorweging asb.

Aansoeker se reaksie op beswaar

17 January 2024

Municipal Manager
Langeberg Municipality
Private Bag X 2
ASHTON
6715

For attention: Jack van Zyl

R/ERF 171 MONTAGU: APPLICATION FOR SUBDIVISION: Reply to objection

The objection to the above subdivision application received on 11 January 2024 by Dawie Kriel on behalf of the Kingna Villas refers.

The objection is mainly about storm water that flows across Erven 170 and 171 Montagu. In addition, he objects to additional traffic in the Right of Way servitude with access from Long Street. He proposed a shorter access route from Cross Street across Erf 172 to Erf R/174.

The existing 10m wide Right-of-Way (RoW) servitude from Longstreet to R/174 has, however, already been approved.

This RoW has provided the opportunity for the subdivision of Erf 171 Montagu.

Only three single families will make use of this road.

The new dwellings will be built according to the prescribed development parameters (building lines) with an additional 10m wide buffer (road) in between the new erven and the Kingna Villas.

[With no access road along the Kingna Villa fence, a large dwelling can be built 1,5m (side building line) from the common boundary with much larger impacts to the Kinga Villas such as loss in privacy, noise and visual impacts.]

The storm water issue emanates from the blocked culvert in Cross Street near the corner of Bath - and Cross Streets that catches all rubbish by means of an installed sieve to prevent the blockage of the pipe network.

This, however, causes that all storm water flows past the blocked culvert down Cross Street and over the pavement blocks towards Erven 170 and 171 Montagu.

If the culvert in Cross Street is kept clean, the storm water issue will be resolved.

Another option to address the problem would be to build a low wall along the street to keep the storm water from running over the adjacent private properties.

The objection is therefore not applicable on the application and it is requested that it be addressed accordingly.

The former owner of Erf 171 has provided a drainage system on the land to ensure that all irrigation water flows towards Long Street - see photo below and Subdivision Plan attached. This flow-off water is linked to the municipal storm water pipeline in Long Street.

A low wall has also been built on the western boundary of R/Erf 171 to hold all flood irrigation.



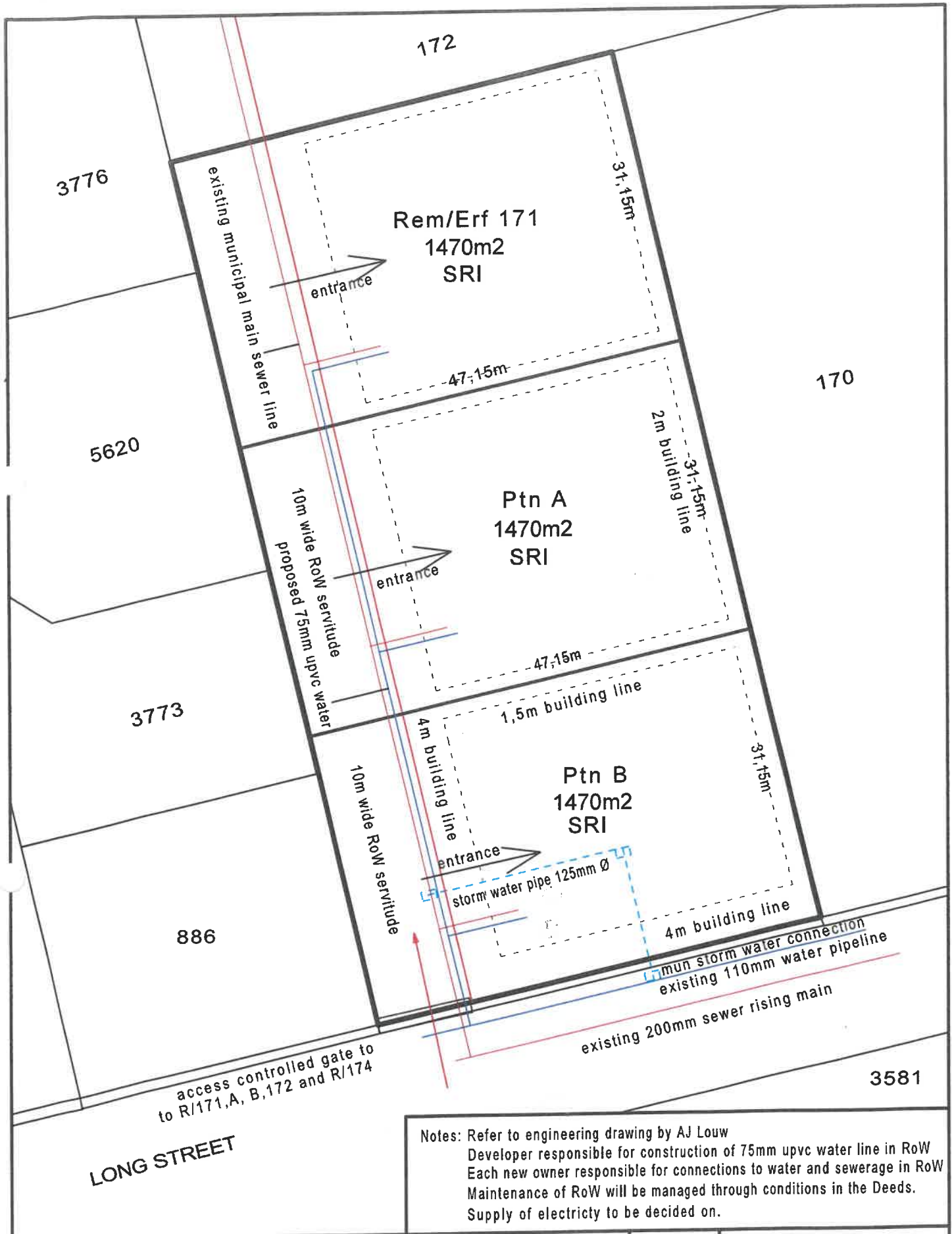
Blocked Culvert in Cross Street



Storm water inflow on R/Erf 171
Montagu

For your consideration please.

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



Notes: Refer to engineering drawing by AJ Louw
Developer responsible for construction of 75mm upvc water line in RoW
Each new owner responsible for connections to water and sewerage in RoW
Maintenance of RoW will be managed through conditions in the Deeds.
Supply of electricity to be decided on.

R/ERF 171 MONTAGU: SUBDIVISION PLAN



UMSIZA
PLANNING
Town and Regional Planner

SCALE 1:500