

EVALUERINGSVERSLAG Ingevolge Artikels 56, 65 & 66 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning (PK 264/2015, 30 Julie 2015)
AANSOEK: ONDERVERDELING: ERF 9, HV MEUL & SMITHSTRAAT - MCGREGOR

Verwysingsnommerr	15/4/6/2	Aansoekdatum	20/03/2024	Verslagdatum:	02/05/2025
Keerderdatum vir kommentaar / Laaste kommentaar of inligting ontvang					05/12/2024

DEEL A: SKRYWER BESONDERHEDE

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

DEEL B: BESONDERHEDE VAN EIENDOM

Eiendomsbeskrywing (volgens Titellakte)	Erf 9				
Fisiese adres	Hoek van Meul- en Smithstraat		Dorp	McGregor	
Huidige sonering	Enkel residensiële sone I	Grootte	4443m ²	Is daar bestaande geboue op die eiendom?	JA NEE
Toepaslike soneringskema	Langeberg Munisipaliteit Geïntegreerde Soneringskema, 2018				
Huidige grondgebruik	Woonhuis			Titellaktenommer en -datum	T69666/2016
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 9, McGregor in 2 dele, naamlik Gedeelte A (1615m²) en Restant (2810m²).

DEEL D: AGTERGROND & OPSOMMING VAN AANSOEKER SE MOTIVERING

Erf 9 is op die hoek van Millstraat en Smithstraat in die noordelike deel van McGregor geleë. Daar is 'n woonhuis en losstaande tweede woning / motorhuis op die suidelike gedeelte van die erf, wat aan Smithstraat grens. Dienste aan die erf bestaan uit 'n wateraansluiting, elektrisiteitsaansluiting en septiese tenk. Die motoringang en dienste-aansluitings is vanaf Smithstraat. Smithstraat het 'n teeroppervlak en Millstraat 'n gruisoppervlak. Die noordelike gedeelte van die erf is onbebou en daar is 'n (leiwater) gronddam op die hoek, met verskeie groot bloekombome rondom dit.

Die aansoek het ten doel om die onbeboude noordelike deel van die erf met grootte van 1615m² af te sny as aparte erf (aangedui as Gedeelte A op onderverdelingsplan gemerk MCG9-LBM-OP in Bylae 1). Die restant se grootte sal 2810m² wees. Alle dienste-aansluitings en ingang na die bestaande woonhuis vanaf Smithstraat sal net so behoue bly vir die restantgedeelte. Nuwe aansluitings, ingang en septiese tenk sal vir Gedeelte A installeer moet word vanaf Millstraat.

Die aansoeker motiveer die voorstel aan die hand van die volgende (motivering aangeheg in Bylae 2):

- Meer optimale benutting van grond
- Voldoen aan munisipaliteit se Onderverdelingsbeleid en erf grootte is steeds groter as die gemiddelde erf grootte in omgewing
- Ekonomiese voordeel weens werkskepping gedurende boufase en deur kapitale investering
- Lae impak op dienste en verkeer.
- Versoenbaar met Langeberg SDF
- Geen historiese bewaarde geboue of sensitiewe natuurareas word geraak nie
- In lyn met residensiële karakter van omgewing

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)

Die volgende kommentare is gedurende die openbare deelnameproses ontvang (liggings aangedui op onderstaande beeld en oorspronklike korrespondensie aangeheg in Bylae 3):

Beswaar 1: J-L Doran, Erf 839, Voortrekkerstraat 93	- Een van laaste oorblywende eiendomme wat die geskiedenis van kleinskaalse bestaansboerdery in die dorp weerspieël. - Vorige onderverdeling en ontwikkeling (van erf 653 in 2021) was uit skaal en uit verhouding met die konteks van die omliggende geboue, wat die straatoneel geskaad het en inbreuk op die beswaarmaker se privaatheid gemaak het. Kommer bestaan dat dieselfde met Erf 9 se onderverdeling kan gebeur, wat 'n negatiewe impak op Smithstraat se sensitiewe skaal kan hê.
---	---

2

	- Bestaande volwasse plantegroei op Gedeelte A het ikoniese karakter en vorm dekades reeds deel van die plaaslike ekosisteem. Ontwikkeling kan negatiewe impak op plantegroei en wildlewe hê, sowel as op die karakter van die omgewing. Versoek dat bestaande plantegroei – en veral die bome – behou moet word en beskerm word teen toekomstige ontwikkeling.
Beswaar 2: T Brodie Rudolph, Erf 616, Millstraat 64	- Versoek 4.5m boulyn vanaf erfgrens met erf 616. - Versoek dat bloekombome behou word, in lig van hulle historiese waarde en konteks wat dit aan die omgewing verleen. - Versoek dat enige alarm- of sekuriteitstelsel-sirene binnenshuis gemonteer word, om geraasbesoedeling te verhoed. - Versoek dat slegs laevlak beligting toegelaat word om die huidige lae vlak van ligbesoedeling in die dorp te bewaar, wat tans bydra tot 'n sin van rustigheid en kleindorpse karakter. - Versoek dat sekuriteitsligte net deur beweging aktiveer word en nie heeltemal aaneen brand nie, om te verhoed dat dit 'n steurnis is ten opsigte van die hoofslaapkamer van die huis op erf 616. Me Brodie Rudolph is versoek om te bevestig 1) of sy steeds beswaar sal hê indien die aansoeker die voorwaardes aanvaar en dit so opgelê word in 'n goedkeuring en 2) indien die aansoeker nie haar voorwaardes aanvaar nie, of haar kommentaar as beswaar beskou moet word. Sy is ook versoek om uit te brei oor die rede vir haar versoeke, bv waarom 'n 4.5m boulyn voorgestel word en die statutêre 1.5m syboulyn nie aanvaarbaar is nie. Sy het nie op die versoek reageer nie.
McGregor Heritage Society	<u>Kommentaar op versoek van J-L Doran:</u> - Geboue is gegradeer as IIB a.g.v. die "vernacular" Victoriaanse ontwerp en goed bewaarde toestand. Beide geboue het erfeniswaarde en is gebou met kleistene en kalkpleister- en -hoekwerk (quoining). - Erf verteenwoordig lang erfenis van kleinskaalse bestaansboerdery kein McGregor. - Onderverdeling sal dit moontlik maak om die Smithstraat straattoneel ongeskonde te laat. Indien 'n nuwe woonhuis op Gedeelte A naby Millstraat geplaas word, langs die nuwe woonhuis op aangrensende erf 616, sal dit Millstraat se straattoneel versterk, terwyl Smithstraat se straattoneel onaangeraak bly. - Die grootte van die twee voorgestelde erwe sal verseker dat die semi-landelike karakter steeds behou word. - Daar is groot versameling volwasse bloekombome en plantegroei op die eiendom wat 'n hoë erfeniswaarde het. Die bome moet beskerm word teen ontwikkeling, daarom moet toekomstige geboue op die nuwe erf (Gedeelte A) weg daarvan af in die noordelike hoek van die erf geplaas word, met toegang vanaf Millstraat. - Beveel aan dat die onderverdeling goedgekeur word, onderhewig aan voorwaarde dat die bome beskerm moet word.



Die aansoeker se reaksie op die kommentare / besware word aangeheg in Bylae 4. Dit behels die volgende:

Beswaar 1:

Verwysing na bouwerk op erf 653 as buite karakter is subjektief en het nie betrekking op die onderverdeling waarvoor aansoek gedoen word nie.

Huidige eienaar (van aansoekperseel) beskou ook die ou bloekombome as waardevol en wil dit graag behou. Sy sal dit met die toekomstige koper (van Ged, A) bespreek. Dit is egter moeilik om sulke ou bome te bestuur, aangesien dit kan omwaai of daar takke kan afbreek wat skade aan geboue kan aanrig.

McGregor Heritage Society:

Voorstelle van MHS word aanvaar en aansoeker sal goedkeuringsvoorwaardes in

dié verband aanvaar.

Beswaar 2:

Word nie as beswaar beskou nie, maar slegs as versoeke vir gunstige samewerking. Die aansoeker sal enige goedkeuringsvoorwaardes wat dienooreenkomstig opgelê word, aanvaar.

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

Elektriese Ingenieursdienste

No objection

Bulk services contribution will be applicable for the new stand at 6kVA ADMD.

The cost of new connection will be for the owner of the stand.

If alternative energy generation is considered, it should be registered at the municipality (more information available on our website).

Siviele Ingenieursdienste

Die Siviele Ingenieursdepartement het in beginsel geen beswaar teen die voorgestelde vergunningsgebruik nie, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

1. Die waterwerke op McGregor is reeds op kapasiteit. Water aan die voorgestelde nuutgeskepte erf kan slegs voorsien word wanneer die waterwerke opgradeer word. Dit word beoog om met die opgradering te begin in 2024/25. Die implementering van hierdie projek is egter afhanklik van die beskikbaarheid van fondse op die begroting vir hierdie doel. Registrasie van die voorgestelde onderverdeling kan slegs plaasvind wanneer genoegsame kapasiteit beskikbaar is vir aansluiting tot die erf.
2. Sodra kapasiteit beskikbaar is vir water kan aansoek gedoen word vir 'n wateraansluiting tot die voorgestelde nuutgeskepte erf. Koste hieraan verbonde is vir die rekening van die ontwikkelaar.

3. Die erf moet voorsien word van 'n rioolsuigtenk. Die tenk moet voldoen aan die minimum spesifikasies. Voorsiening moet gemaak word vir 'n rioolsuigtrok om toegang te verkry om die rioolsuigtenk leeg te maak. Alle kostes hieraan verbonde is vir die rekening van die eienaar.
4. Aansoek moet gedoen word vir 'n toegang tot die nuutgeskepte erf. Kostes hieraan verbonde is vir die rekening van die aansoeker.
5. Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat siviele ingenieursdienste is betaalbaar vir een addisionele geleentheid, teen die begrote tarief soos van toepassing ten tye van betaling.

Brand- en rampbestuur

Fire safety measures and systems must meet or exceed the standards set by the National Building Regulations to ensure the safety of occupants. Fire Brigade Services Act (Act 99 of 1987), SANS Codes, Municipal by-laws and OHS Act (ACT 85 of 1993) apply

Verkeersdienste

Geen beswaar

Vaste afvalbestuur

Geen kommentaar ontvang

Boubeheer

No objection. The following apply:

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 commencement of Building work, alterations to existing buildings and/or usage change of existing buildings, 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 buildings are 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.

Wysraadslid

Geen beswaar

Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit

Geen beswaar, onderhewig aan standaardvoorwaardes insake omgewingsgesondheid.

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

WENSLIKHEID

Versoenbaarheid met ruimtelike planne

Die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2015 maak die volgende stellings/voorstelle ten opsigte van McGregor:

- The agricultural plots in the centre of the blocks are a key component of the character of the village as well as a significant productive landscape being used for food gardening in many instances;
- To protect this resource two minimum subdivision overlay zones are proposed:
 - Overlay Zone I: Most of the village west of a line along Long street from the entrance to the town cutting back midblock between Kantoor and Tindall streets through to Church street is not permitted to subdivide less than 1000m² with not more than 50% hardened surfaces; and,
 -
 - There should be 2 storey height restrictions on all properties.
- It is likely that the village will continue to appeal to urban migrants, retirees and the B&B industry. This development can be accommodated in the proposed Overlay Zone I up to the parameters noted above. All buildings should be in keeping with the proposed heritage guidelines; and,

Die voorgestelde onderverdeling voldoen aan die LSDF beginsels.

Die voorstel voldoen ook aan die munisipaliteit se onderverdelingsbeleid, waarvolgens minimum erfgrottes en straatfrontlengtes in 'n enkelresidensiële onderverdeling vasgestel word in verhouding met die gemiddelde grottes / lengtes in die omliggende omgewing.

Ekonomiese impak en kapitale investering

Die vestiging van een addisionele erf in die dorp sal 'n positiewe ekonomiese impak hê as gevolg van ekstra inwoners/eienaars wat kapitaal belê, geld gaan spandeer in die dorp en potensieel 'n gebou gaan oprig op die perseel, met gevolglike werkskepping.

Versoenbaarheid met omliggende gebruike en karakter van omgewing

Die voorgestelde onderverdeling voldoen aan die onderverdelingsbeleid, wat ondermeer daarop gemik is om toe te sien dat nuwe onderverdelings by die digtheiskarakter en ontwikkelingspatroon van die omgewing aanpas. Dit sal na verwagting baie min impak op die lae digtheid residensiële karakter hê, veral as die behoud van die bestaande dam en bome op die perseel verseker kan word.

Impak op eksterne ingenieursdienste

Die onderverdeling kan binne die bestaande dienste-infrastruktuur akkomodeer word, onderhewig daaraan dat die toepaslike ontwikkelingsbydraes betaal word en die watersuiweringswerke vir McGregor volgens die munisipaliteit se program opgradeer word.

Impak op erfenis

Gegewe die voorstelle van die Heritage Society dat die bome op die Smithstraat aansig behou word en ontwikkeling op Gedeelte A naby aan Millstraat geplaas moet word, word verwag dat die onderverdeling tot gevolg gaan hê dat Millstraat se straattoneel versterk word, terwyl Smithstraat se straattoneel onaangeraak bly. Die erfeniswaarde van die Smithstraat straattoneel en historiese ou bloekombome sal dus beskerm word.

Verkeersimpak, parking, toegang en ander vervoerverwante oorwegings

Daar word nie enige negatiewe impak op verkeer verwag nie. Die toegang na die restant bly onveranderd, terwyl dGedeelte A vanaf Millstraat toegang sal kry.

Impak op die lewenskwaliteit van die inwoners in die onmiddellike omgewing

6

Dit is moontlik net die eienaar / bewoner van aangrensende erf 616 wat in 'n mate geraak kan word deur die skepping van 'n addisionele erf en potensiël 'n ekstra woonhuis langsaan. In haar kommentaar op die aansoek het die eienaar van erf 616 aangedui dat 'n 4.5m gemeenskaplike boulyn toegepas behoort te word, asook ander maatreëls t.o.v. die alarmstelsel en beligting, vermoedelik om haar privaatheid te beskerm.

Die aansoeker het die aangedui dat voorwaardes in dié verband aanvaar sal word. Indien daar dus voorwaardes opgelê word om die boulyn, beligting en sekuriteitstelsels te beheer, kan aanvaar word dat die aangrensende inwoners se lewenskwaliteit nie negatief geraak sal word nie.

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

NVT

DEEL J: AANBEVELING

Dat die aansoek vir onderverdeling van Erf 9 McGregor in twee dele, Gedeelte A (1615m²) en Restant (2810m²) 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:

1. Die onderverdeling moet geskied ooreenkomstig die onderverdelingsplan gemerk MCG9-LBM-OP.
2. Die sonering van beide gedeeltes bly Enkel residensiële sone I ingevolge die Langeberg Munisipaliteit: Geïntegreerde Soneringskema, 2018.
3. Die volgende beperkings op die ontwikkeling van Gedeelte A is geld bykomend tot die normale ontwikkelingsbeperkings soos van toepassing op 'n woonhuis ingevolge die Langeberg Soneringskema 2018:
 - 3.1 Die dammetjie en bestaande bloekombome op die suidwestelike helfte van Gedeelte A moet behoue bly. Geen bome in dié deel van die erf mag verwyder word sonder die skriftelike toestemming van die munisipaliteit nie, na konsultasie met die aangrensende eienaars en toepaslike erfenis liggaam in McGregor.
 - 3.2 Enige alarmstelsel wat op Gedeelte A installeer mag word, se sirene moet binnenshuis installeer word en mag nie aan die buitekant van geboue wees nie.
 - 3.3 Daar mag slegs laevlak beligting buite die geboue op Gedeelte A installeer word, met geen ligte wat direk in die rigting van Erf 616 skyn nie..
 - 3.4 Alle geboue moet minstens 4.5m vanaf die gemeenskaplike erfgrens met Erf 616 opgerig word, tensy die eienaar van Erf 616 skriftelike toestemming verleen dat 'n gebou of deel van 'n gebou nader as 4.5m opgerig mag word.
4. Die nuwe erf – Gedeelte A - moet van 'n eie elektrisiteitsaansluiting vanaf die munisipale netwerk voorsien word, voordat 'n gebou daarop voltooi of okkupeer mag word. Die betrokke eienaar is verantwoordelik daarvoor om by die munisipaliteit se Departement Elektriese Ingenieursdienste vir die aansluiting aansoek te doen en te betaal.
5. 'n Elektriese grootmaatsdiensteheffing is betaalbaar vir die een addisionele erf teen 6kVA volgens die voorgeskrewe tariewe, voordat Gedeelte A afsonderlik registreer mag word.
6. Gedeelte A moet van 'n afsonderlike wateraansluiting voorsien word op aansoek en koste van die aansoeker, voordat dit afsonderlik registreer mag word. Die aansoeker moet egter kennis neem dat die watersuiweringswerke op McGregor tans geen ekstra kapasiteit het nie en hoewel die munisipaliteit reeds geprogrammeer het om dit op te gradeer, kan 'n aansluiting eers gevra en gegee word wanneer die watersuiweringswerke opgradeer en voldoende kapasiteit het.

7

7. Gedeelte A moet voorsien word van 'n rioolsuigtenk op die perseel voordat daar 'n woonhuis voltooi en okkupeer mag word. Die tenk moet voldoen aan die minimum spesifikasies. Voorsiening moet gemaak word vir 'n rioolsuigtrok om toegang te verkry om die rioolsuigtenk leeg te maak. Alle kostes hieraan verbonde is vir die rekening van die eienaar.
8. Aansoek moet gedoen word vir 'n straat toegang tot Gedeelte A vanaf Millstraat, voordat daar 'n woonhuis voltooi en okkupeer mag word op die gedeelte. Geen toegang mag vanaf Smithstraat geneem word nie. Kostes hieraan verbonde is vir die rekening van die aansoeker.
9. Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat siviele ingenieursdienste is betaalbaar vir een addisionele geleentheid, teen die begrote tarief soos van toepassing ten tye van betaling, voordat Gedeelte A afsonderlik registreer mag word.
10. Daar mag geen dienstegeleidings oor die nuwe erfgrens wees nie. Enige bestaande dienstegeleidings wat die nuwe erfgrens kruis, moet verwyder word en die aansoeker moet skriftelik aan die Departement Stadsbeplanning bevestig dat dit wel verwyder is of nie bestaan nie voordat enige van die twee erwe apart registreer mag word.
11. Die straatadresse van die 2 nuwe erwe sal as volg wees:
 - a. Gedeelte A: Millstraat 64a
 - b. Restant erf 9: Smithstraat 10
12. 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.
13. 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.
14. Voorwaardes 7, 8 en 11 moet nagekom word en sodanig aan die Departement Stadsbeplanning bevestig word, voordat 'n sertifikaat ingevolge Artikels 20(6) en 28 van die Langeberg Munisipaliteit: 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:

1. Die voorstel voldoen aan dietoeepaslike ruimtelike beplanningsbeginsels, oorhoofse ontwikkelingsbeleid en munisipale onderverdelingsbeleid.
2. Daar word nie enige nadelige impak op erfenis, verkeer, munisipale dienste, die karakter van die omgewing of lewenskwaliteit van omliggende inwoners verwag nie, gegewe die oplegging van beperkende ontwikkelingsvoorwaardes om die bestaande bome te behou, Smithstraat se straatbeeld te bewaar en die eienaar van Erf 616 se privaatheid te beskerm.

DEEL K: BYLAES

- | | |
|----------|-------------------------------------|
| Bylae 1: | Liggings- en onderverdelingsplanne |
| Bylae 2: | Aansoeker se motiveringsverslag |
| Bylae 3: | Besware en kommentaar |
| Bylae 4: | Aansoeker se reaksie op die beswaar |

DEEL L: SKRYWER HANDTEKENING



8

Bylae 1

Liggings- en onderverdelingsplanne

1. 2014

2. 2015

3. 2016

VAN

ERF 9

McGREGOR

LANGEBERG MUN.
DISTR.: ROBERTSON

NOTES / NOTAS

1.

SCALE / SKAAL 1 : 2500

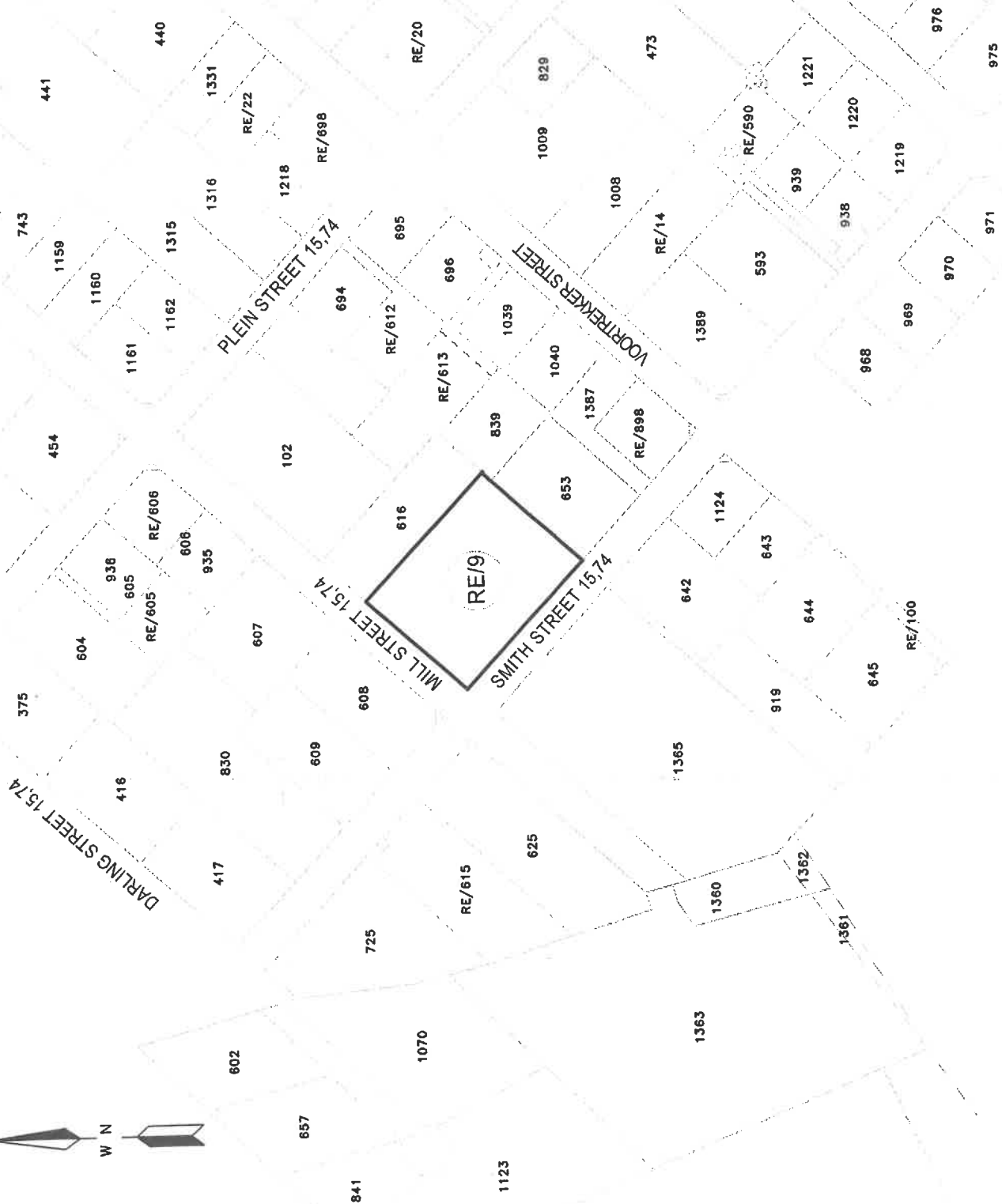
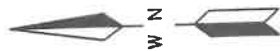
MUHL & THERON

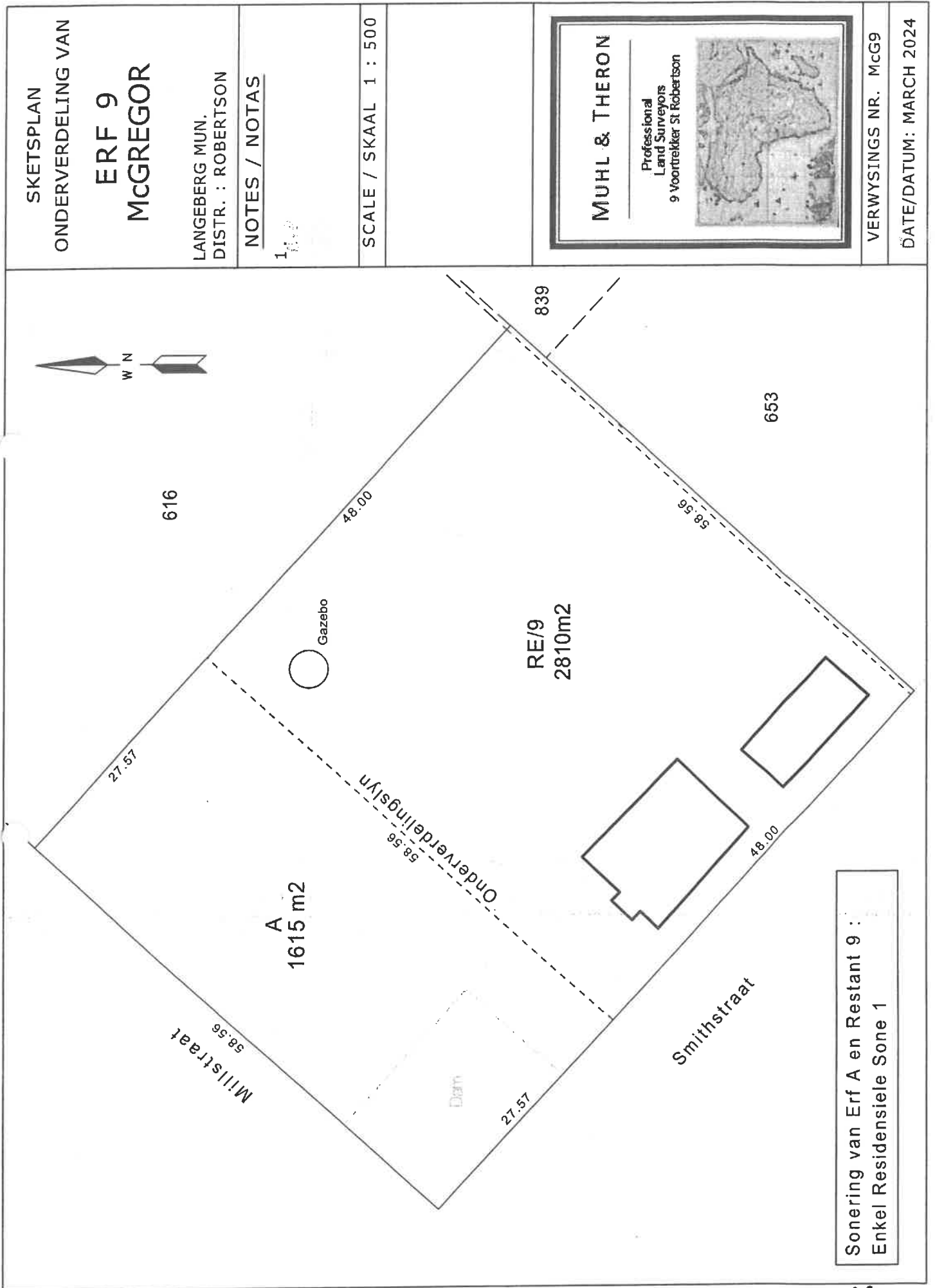
**Professional
Land Surveyors**
9 Voortrekker St Robertson



VERWYSINGS NR. 9MCG

DATE/DATUM: Maart 2024





Bylae 2

Aansoeker se motiveringsverslag

1. BESKRYWING VAN AANSOEK

Die aansoek behels die onderverdeling van Restant van Erf 9 McGregor in twee dele met groottes van A 1615m² en R 2810m² ingevolge Artikel 15 van die Langeberg Grondgebruiksbeplanning Verordening 2015

2. SONERING

Die sonering van Restant Erf 9 McGregor is Enkel Residensiële Sone1. Die sonering sal onveranderd bly.

3. WENSLIKHEID EN MOTIVERING

3.1 Wenslikheid

Restant van Erf 9 beslaan 'n groot oppervlakte wat nie optimaal deur die eienaar benut word nie. Daar is besluit om die erf te onderverdeel en die deel waarop geen strukture is nie, te verkoop.

Die aansoek voldoen aan die bestaande beleid vir onderverdeling van Enkel Residensiële Erwe as volg:

3.1.1 Algemene riglyne

- Minimum erfgrootte – 400m² (1615m² in hierdie geval);
- Minimum straatfront – 16m (27.57 in hierdie geval)

3.1.2 Spesifieke plek riglyne

- Erfgrootte -
- 'n Nuwe erf mag nie kleiner wees as die kleinste erf in die onmiddellike omgewing nie – (in hierdie geval is dit 1000m² nl erwe 695 en 898) en
- 'n Nuwe erf mag nie kleiner wees as 75% van die gemiddelde erfgrootte in die onmiddellike omgewing nie (in hierdie geval is die gemiddelde erf 1476m² en 75% = 1107m²).

3.2 Motivering

Inaggenome die raamwerk van die Langeberg GOP (SDF) wat die reëls bepaal waarvolgens groei mag plaasvind in die Munisipale gebied, is die onderverdeling van Restant van Erf 9 McGregor wenslik en in lyn met die bepalings omrede:

- die onderverdeling impakteer nie enige histories-bewaarde geboue of sensitiewe natuurareas nie en is in lyn met die residensiële karakter van die omgewing;
- die beplande erfgrouttes is steeds groter as die gemiddelde erf in die onmiddellike omgewing;

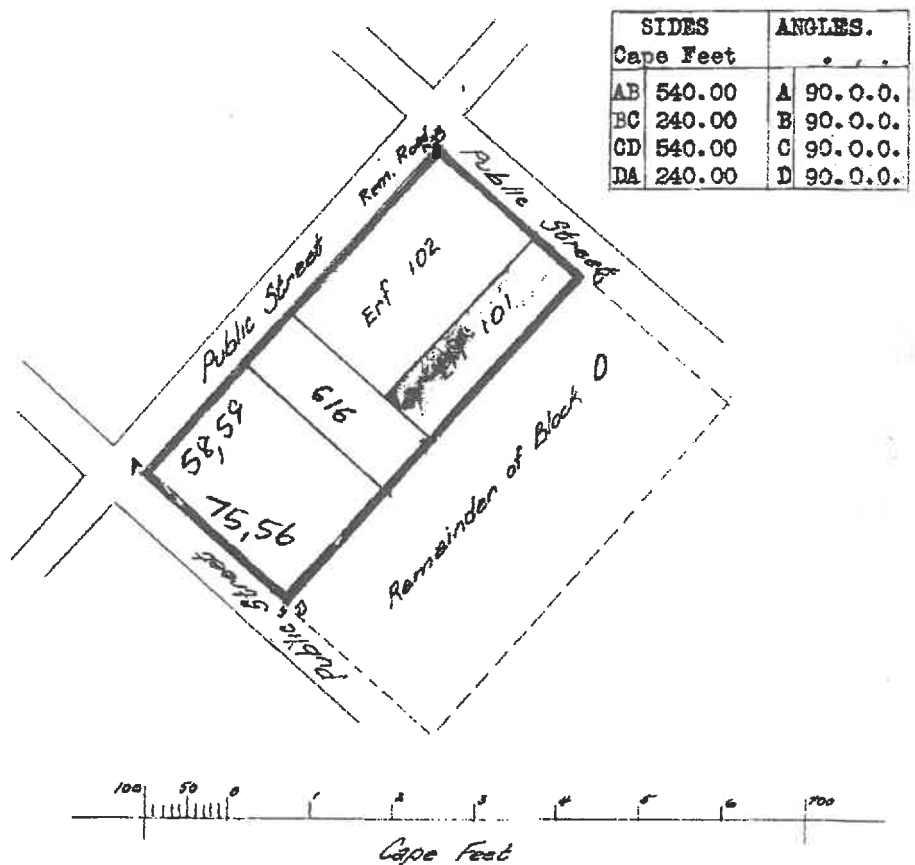
- die ekonomiese impak op die omgewing en Munisipaliteit sal positief wees aangesien daar in die boufase werk geskep sal word en ook daarna groei sal wees vanweë die kapitale belegging; en
- die impak op ingenieursdienste en verkeer sal laag wees – slegs een woonhuis word toegevoeg.

4. Dienste en Padinfrastruktuur

- Restant van Erf 9 McGregor is volledig gediens en daar kan nuwe water- en elektriese aansluitings gemaak word vir die nuwe erf vir die koste van die aansoeker;
- Die riolering geskied deur middel van suigtenks. Die nuwe erf sal 'n nuwe suigtenk kry; en
- Ingang na die bestaande huis bly onveranderd en die nuwe erf sal 'n nuwe toegang vanuit Millstraat kry.

S.G.Dgm.No.1109/1905

The numerical data of this diagram are mutually consistent.
(sgd.) M.C.Vos.
Ex.



SIDES		ANGLES.	
Cape Feet		.	
AB	540.00	A	90.0.0.
BC	240.00	B	90.0.0.
CD	540.00	C	90.0.0.
DA	240.00	D	90.0.0.

* NOW ERF NO.9, MC.GREGOR.

The above Figure A B C D A represents 1 Morgen and 300 square roods of land in Cape Measure situate in the Village of LADY GREY, in the Division of ROBERTSON.

Bounded. S.W. N.W. and N.E. by a public street (width not recorded on Gen.Plan.)
S.E. by the remainder of Block 0

*being Lot a and forming a part of Block 0 transferred with other Erven to Francois Johannes de Wet on the 6th day of March.1867.

Surveyed and beaconsed by me according to Regulations.
(sgd.) L.A.Changuion.
Sw. Land Surveyor.

Surveyed
March,1905.

Copied from the diagram relating to
Transfer Title Deed No. 2500
dated 11th April, 1913. In favour of
C.J.M. de Wet (widow)
W.G. Karamelo
for SURVEYOR-GENERAL
CAPE TOWN
11.9.1949.

FOR LIST OF REVISIONS SEE BACK OF DIAGRAM
Village of LADY GREY, in the Division of ROBERTSON.

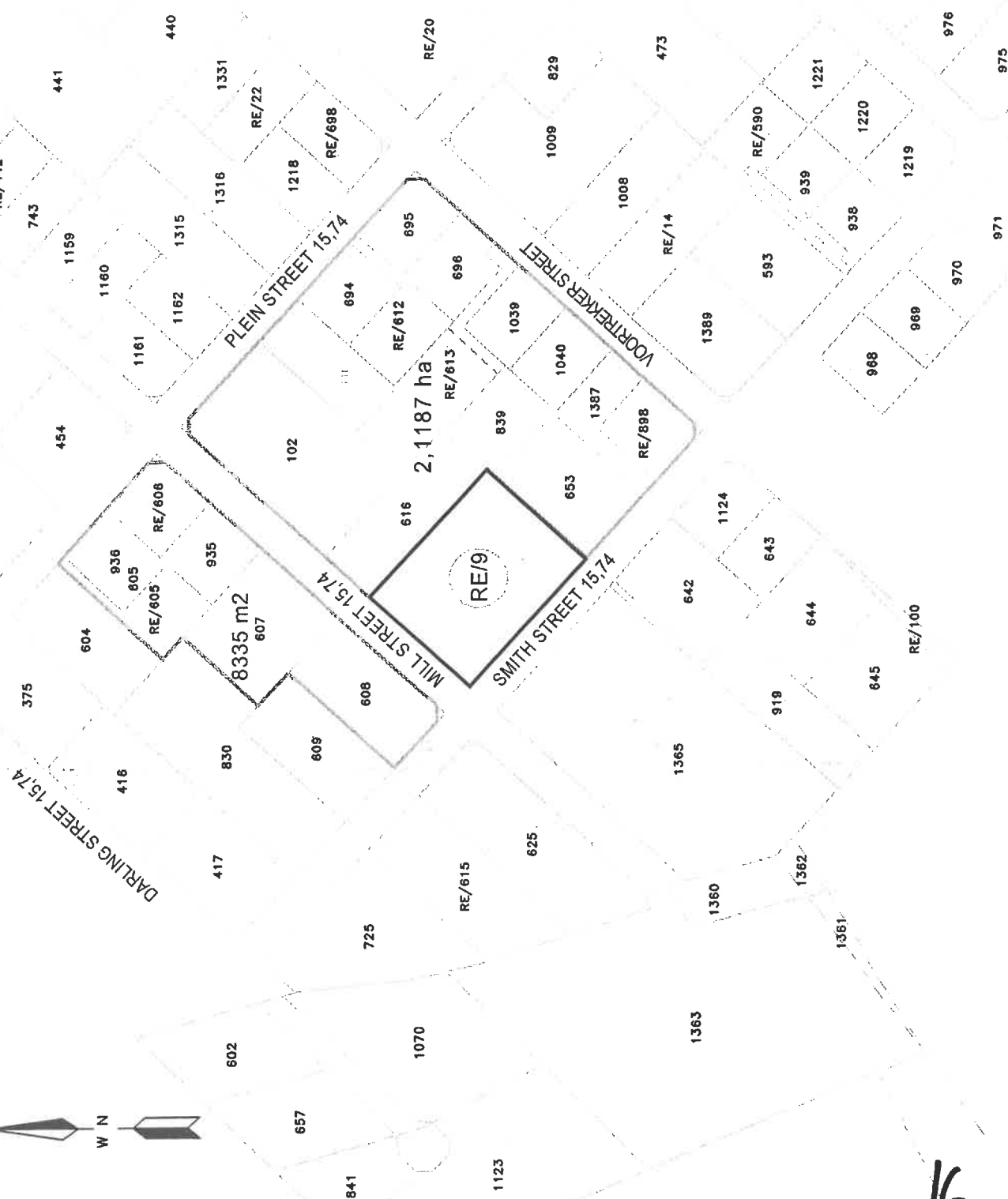
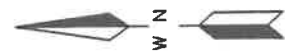
81-82C/432(6318)

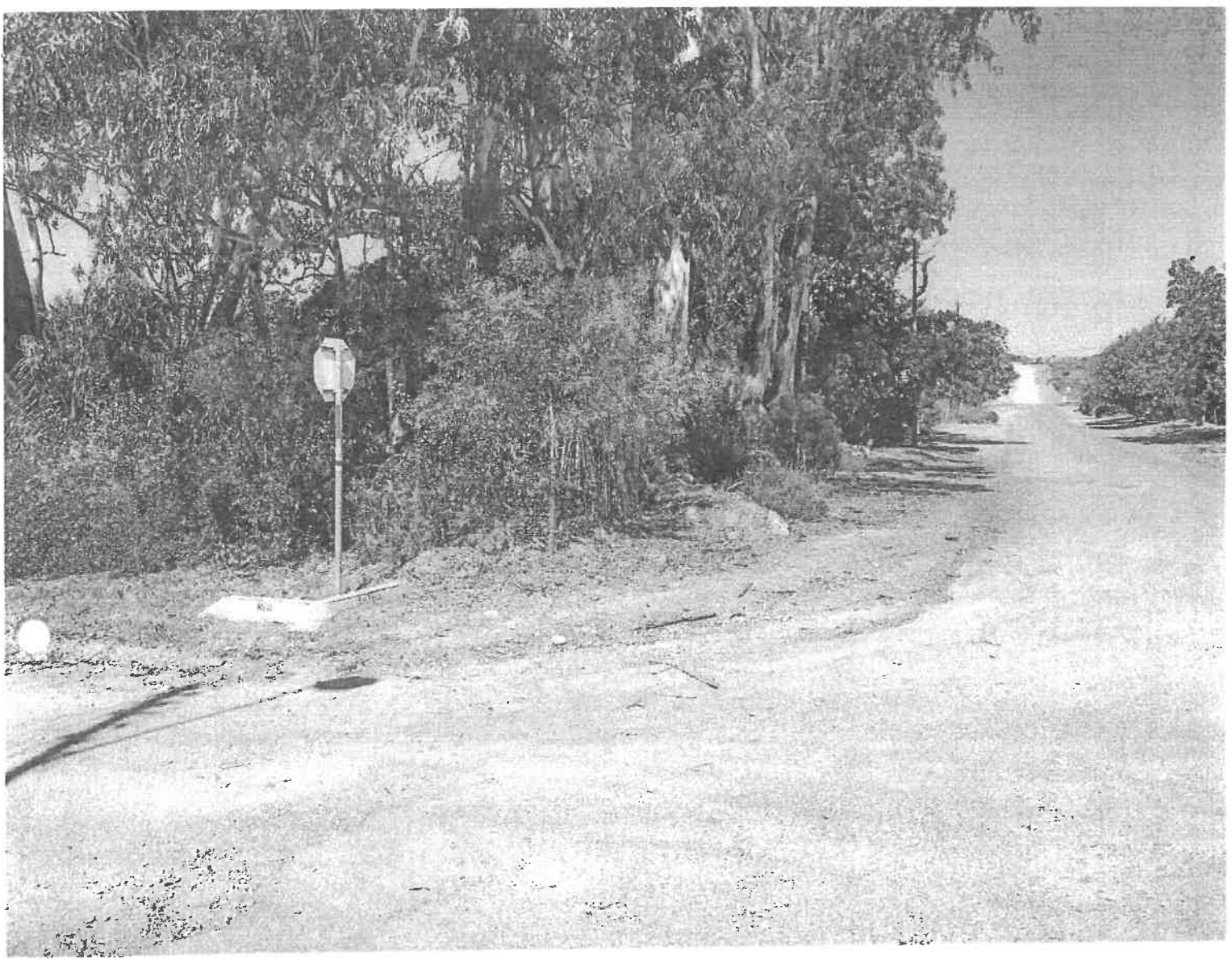
For Servitude Noting
See Back of Diagram.

CHECKED
DATA CHECKED 12

C
15

Gemiddelde erf: 1476 m2
75% van Gem = 1107m2





SMITH STREET



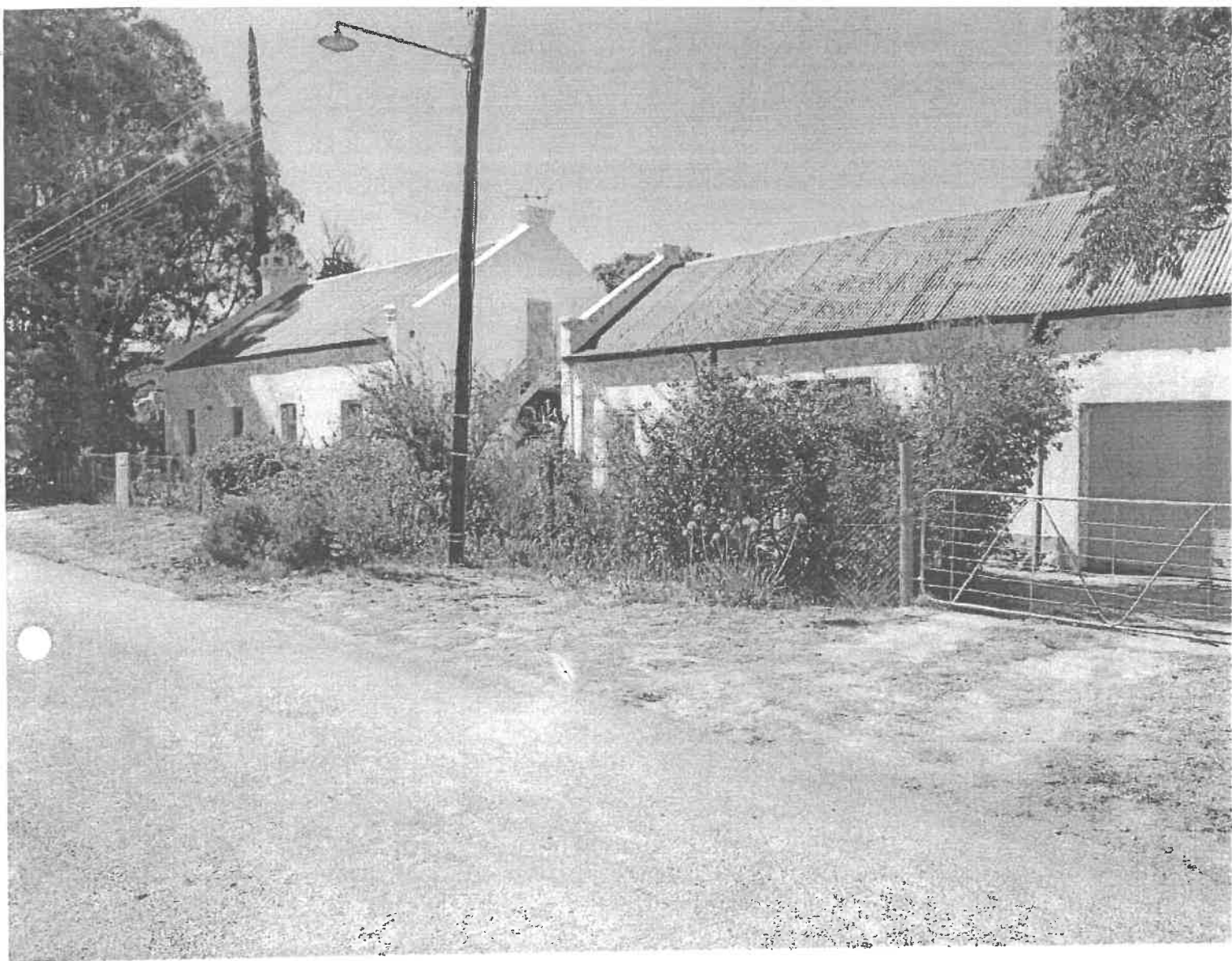
SMITH



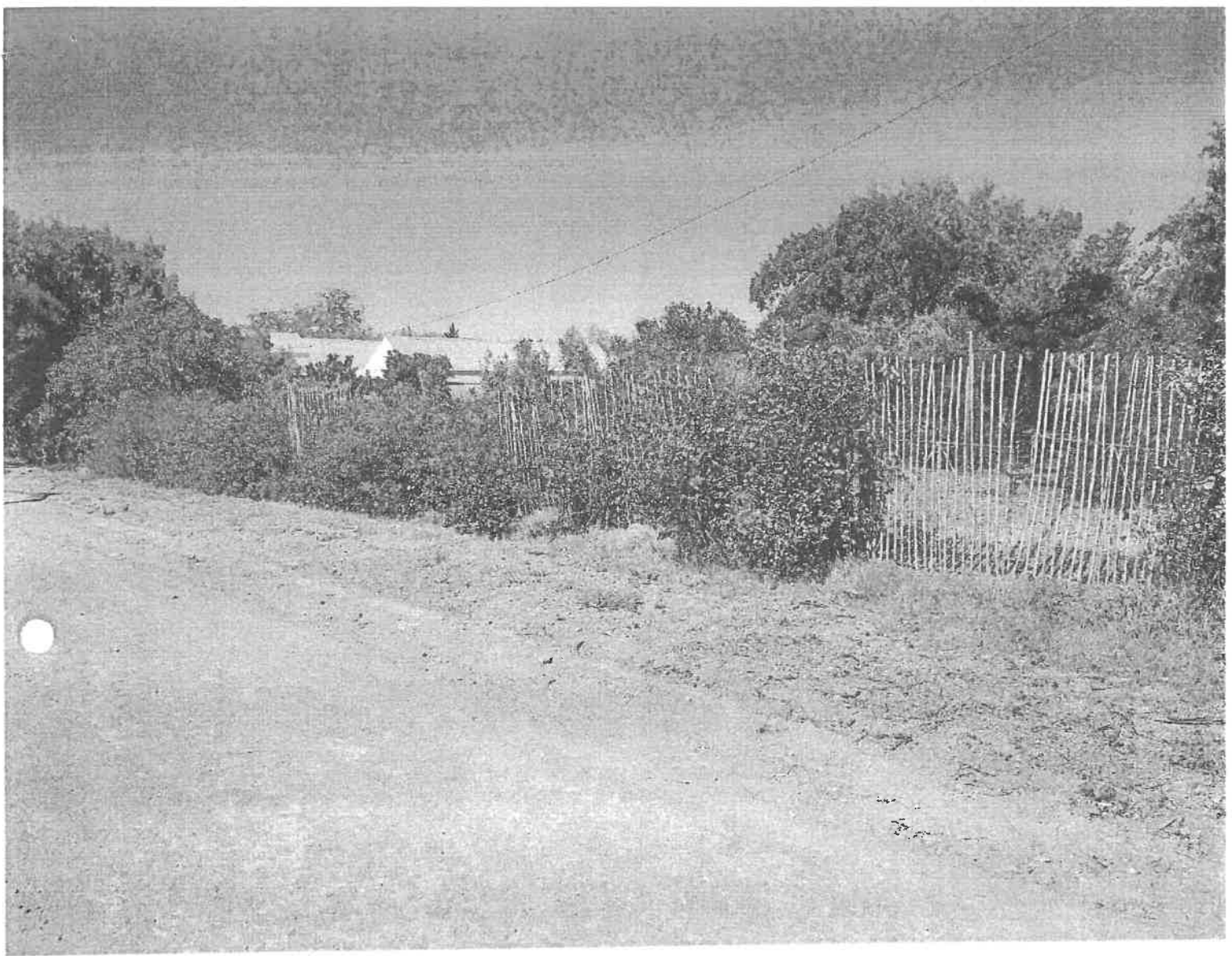
SMITH



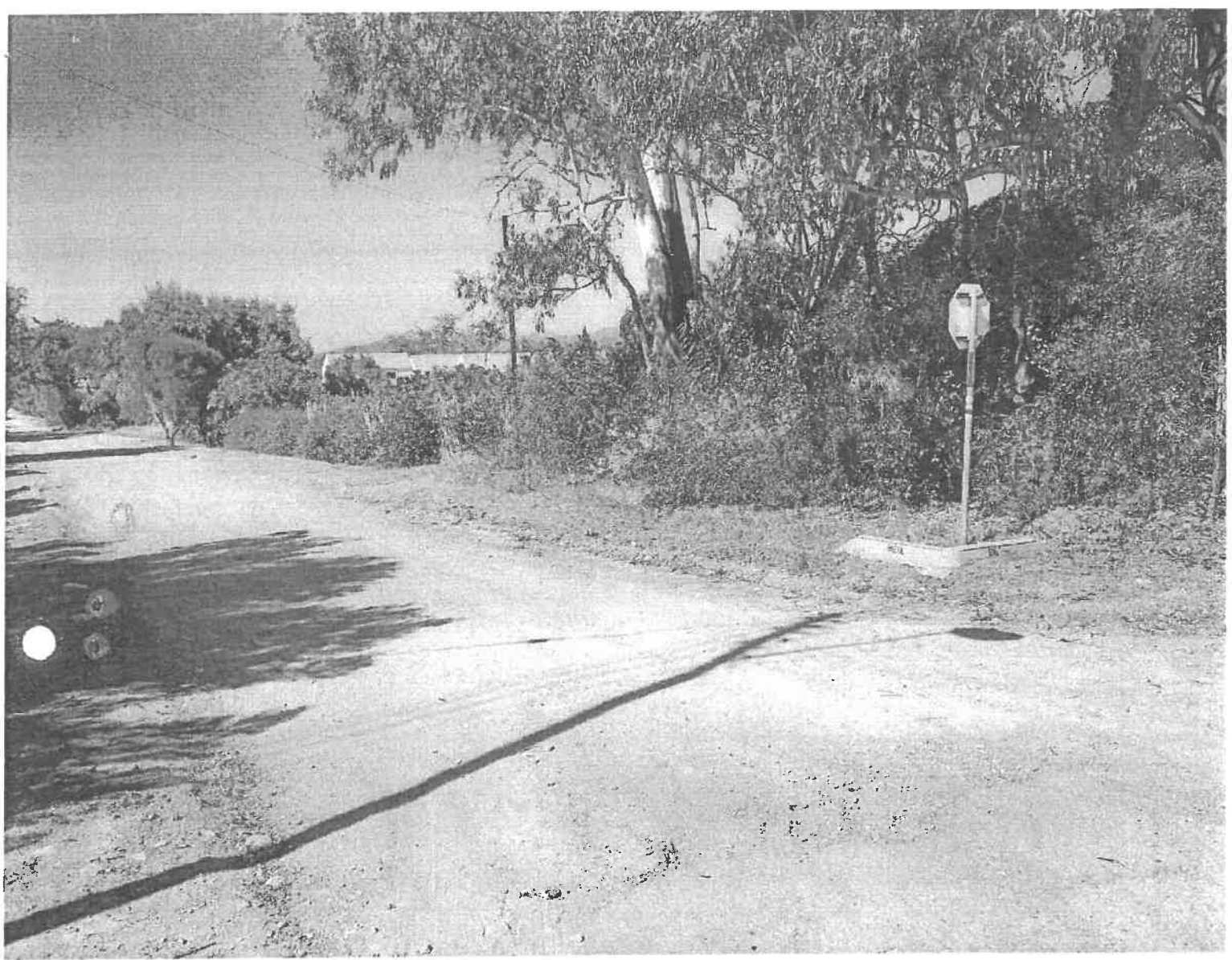
SMITH



SMITH



SMITH



MILL STREET



MILL

Bylae 3

Besware en kommentaar

OBJECTION 1

93 VOORTREKKER STREET

MCGREGOR

6708

DATE : 08 - 05 - 2024

RE : Subdivision Proposal for ERF 9, situated at 10 Street, McGregor

Dear Mr DP Lubbe

Thank you for the email notification – as received on the 22nd April 2024, and for the information pertaining to the potential subdivision of Erf 9, situated at 10 Smith Street McGregor.

As an immediate neighbour and affected party to the property, I have the following concerns and objections:

1. Although the size of the erf is large, it does represent the old McGregor way of life. Properties in this section of the village were used for small scale subsistence farming, and this is one of the last remaining properties which carry this history. With subdivisions, comes change to the environment, as the new owners of the new plot will most presumably want to build a dwelling on it.

I use the previous subdivision (my other immediate neighbour) which was granted subdivision in 2021 for old Erf 653 as an example. This erf was split into two erven, where the new owner built a dwelling out of character. The new dwelling is out of scale and proportion to the context of the surrounding buildings, which has not impacted the streetscape well, and has impacted on the privacy of my property.

It is my fear that this occurrence will be repeated with this new subdivision. Smith Street has a sensitive scale to it, and as such should not be changed or negatively impacted on further.

2. The existing mature vegetation which is found on the proposed new subdivided erf is of an iconic character. As I recently learnt this while attending a heritage walk, the trees which stand on this plot form part of the local ecosystem as they have formed part of it for decades. By having further development on it, it will impact this existing vegetation negatively which will have devastating impacts on the local wildlife, as well as the character of the place. I request that this existing vegetation, especially the trees, be retained and protected from future development.

I trust that you will take my concerns into account, as an existing owner within this block, I have a vested interest to protect all of our property values, both in terms of heritage character and financial value. The location of this block within the village is in a prominent area, and the properties are sought after due to their existing mature vegetation and size. Should these be eradicated without thought or appropriate planning, it will have a negative impact on the ecology, streetscape and heritage value.

Yours Sincerely,

Joni-Leigh Doran

93 Voortrekker Street, McGregor

26

Myrna Staal

COMMENT FROM
HERITAGE SOCIETY.

(^{also} Summary to
Objection #1)

From: Bronwen Dawes <mcgregorheritagesociety@gmail.com>
Sent: Wednesday, 08 May 2024 11:32
To: Myrna Staal
Cc: Langeberg Municipality
Subject: Subdivision of Erf 9 situated at 10 Smith Street McGregor
Attachments: MHS Assessment Report - ERF 9 - 10 Smith Street - McGregor.pdf

Dear Myrna Staal

I trust this finds you well.

The attached letter of comment is in relation to the proposed subdivision of Erf 9, situated at 10 Smith Street, McGregor. A concerned and immediate neighbour to Erf 9 has brought the proposed subdivision to the attention of the McGregor Heritage Society.

As the McGregor Heritage Society is the official commenting body on heritage related property concerns for McGregor, it also acts as an affected party on behalf of the village. The attached MHS comment serves as this comment.

The attached comment offers a recommendation of how to handle this subdivision so that there is no further negative impact on the Smith Street streetscape, but still allows for the subdivision to take place and incorporate a new dwelling at a later date. Subdivisions pose one of the greatest threats to McGregor's sense-of-place, which is rooted in its world renowned heritage value and our present day tourism industry. If subdivisions are not implemented with a mindful and sensitive manner, they pose to have a much greater negative impact on the existing environment.

We welcome any further discussions or input which you may require on this matter.

Kind regards
Jan Glazewski
Chairman
McGregor Heritage Society

27

Due to the remaining area of the original erf still being 2810m², the erf will still retain the semi-rural sense of character which McGregor is known for. Similarly, with the new erven consisting of an area of 1615m², it too will retain some semblance of the semi-rural character.

CONDITION of RECOMMENDATION:

It is however noted that there remains a large grouping of mature eucalyptus trees in the top North-west corner of the erf. These trees have high heritage value, as they are iconic in terms of McGregor's semi-arid flat landscape and have been used as landmark symbols within it.

As these trees carry heritage value, they must be safeguarded from any development. Any future position of a new dwelling must be positioned lower down towards the northern corner of the newly proposed erf and having access from the Mill Street streetscape.

By including this condition in the subdivision, this will safeguard the heritage trees whilst still allowing for the subdivision of the old erf, and then development of the new erf.

CONCLUSION : RECOMMENDED on CONDITION

The McGregor Heritage Society does RECOMMEND this subdivision proposal on condition that the existing mature eucalyptus trees are retained and protected from any future development.

Yours Sincerely

Jan Glazewski

Chairman



DATE : 04 - 05 - 2024

RE : ERF 9, situated at 10 Smith Street, McGregor

Dear Assessor

This assessment is made in relation to the recently submitted subdivision proposal for Erf 9, situated at 10 Smith Street, McGregor.

BACKGROUND:

The subdivision application has been submitted to the McGregor Heritage Society by an affected party – Joni-Leigh Doran, who resides at 93 Voortrekker Street, McGregor. This MHS comment is issued on behalf of the affected party member and the McGregor Heritage Society.

ERF STATEMENT OF SIGNIFICANCE:

- GRADING:** The building is graded as a IIIB due to its vernacular Victorian design and original and intact condition.
- STRUCTURES:** The erf consists of two main buildings, on the left - a large formal dwelling, and on the right - a smaller dwelling with attached garage. Both buildings are heritage buildings, constructed of clay brick walls with lime plaster and quoining.
- ERF DESCRIPTION:** The erf is an original erf in McGregor dating back to its original subdivision in 1867 as forming part of 'Block O' within the then called Lady Grey village. This erf has remained a small-scale subsistence plot, which represents the longstanding heritage of small-scale substance farming in McGregor. The property has an abundant collection of mature trees and vegetation which are of heritage value.

ASSESSMENT OF PROPOSAL:

The proposed portion and position of the erf which is to be subdivided, is well situated within the original erf parameters, as it leaves the possibility for the Smith Street streetscape to remain intact without further negative impact. A new dwelling could be positioned in Mill Street, alongside the new residence on erf 616 next door. This would strengthen the Mill Street streetscape and keep the heritage value of the Smith Street streetscape intact.

mcgregorheritagesociety@gmail.com

NPO REGISTRATION 097-978-NPO
HERITAGE W CAPE REGISTRATION HWC/RCB/09/05
ASSOCIATE MEMBER HASA

29

OBJECTION 2.

Myrna Staal

From: Tanya Brodie Rudolph <tanya@enviromer.co.za>
Sent: Thursday, 09 May 2024 16:42
To: Myrna Staal; Michael Rudolph
Cc: Langeberg Municipality
Subject: Re: PROPOSED SUBDIVISION - ERF 9 MCGREGOR

Good day,

Thank you for this notification of the proposed subdivision of Erf 9 McGregor. On behalf of the owner of Erf 616, which is the erf most affected by the proposed subdivision, we would like to formally note the following:

1. Common boundary building lines

We request a 4.5m building line from our common boundary line with Erf 616.

2. Historical context - trees

We request retention of the old blue gum trees adjacent to the corner of Smith and Mill Streets as these trees provide historical context to the area.

3. Noise pollution

We request that any alarm or security system siren is mounted internally and not externally to the house to be built to avoid unnecessary noise pollution.

4. Light pollution

We request a condition that low level external lighting only is allowed. The current sense of peace and village life arises because of low light pollution in the area (apart from the neighbour opposite the proposed new site on Smith Street, which has a bright light all night). Any external security light should only be triggered by movement and not on all night. Our main bedroom is adjacent to this new common proposed boundary and this will significantly impact us.

Could you please advise on the correct process to formalise these comments into the comments on the proposed subdivision?

Kind regards
Tanya Brodie Rudolph
Director Paige Philip Investments (Pty) Ltd

Tanya Brodie Rudolph
CEO | Enviromer (Pty) Ltd
Co-lead Towards IPOS
Research Fellow | Centre for Sustainability Transitions, Stellenbosch University
64 Mill Street, McGregor, 6708, South Africa
M: +27 82 788 8668

Received per e-pos
of 10/5/2024.

30

Jack van Zyl

From: Jack van Zyl
Sent: Friday, 10 May 2024 14:24
To: 'tanya@enviromer.co.za'
Cc: Myrna Staal
Subject: FW: PROPOSED SUBDIVISION - ERF 9 MCGREGOR

Good day Ms Brodie Rudolph

Your comments are noted and will be forwarded to the applicant, together with other comments and objections we have the received, for their response. The municipal planning tribunal will take all comments / objections and the applicant's response into account in their decision on the application.

Before we forward your comments to the applicant, can you please confirm 1) that you will not have an objection if the applicant agrees to your requests and approval is granted subject to conditions to that effect; and 2) whether your comments should be regarded as an objection if the applicant does not agree to your requests or the application is approved without conditions that give effect to the requests. Could you also elaborate a little on the reasons for your requests and possible objection, e.g. why is a 4.5m building line requested or why you would object if the statutory building line of 1.5m applies, etc.?

Jack van Zyl
Professional Planner (A1170/2000)
Senior Town Planner
Langeberg Municipality



023 614 8000
jvzyl@langeberg.gov.za

NO REPLY
RECEIVED


From: Myrna Staal <mstaal@langeberg.gov.za>
Sent: Friday, May 10, 2024 10:09 AM
To: Jack van Zyl <jvzyl@langeberg.gov.za>
Subject: FW: PROPOSED SUBDIVISION - ERF 9 MCGREGOR

From: Tanya Brodie Rudolph <tanya@enviromer.co.za>
Sent: Thursday, May 9, 2024 4:42 PM
To: Myrna Staal <mstaal@langeberg.gov.za>; Michael Rudolph <michael@mj-r-arch.co.za>
Cc: Langeberg Municipality <admin@langeberg.gov.za>
Subject: Re: PROPOSED SUBDIVISION - ERF 9 MCGREGOR

Good day,

31

Bylae 4

Aansoeker se reaksie op die beswaar

Myrna Staal

From: Arnold Theron <diagram@mweb.co.za>
Sent: Wednesday, 21 August 2024 15:18
To: Myrna Staal
Cc: Jack van Zyl
Subject: Besware teen aansoek Erf 9 McGregor

Middag Myrna

Hierby aangeheg is ons antwoord op die besware ontvang.

Beswaar van Me JL Doran:

Die verwysing na onderverdeling van Erf 653 en die nuwe gebou as "buite karakter" is subjektief. Wat bure in die omgewing bou het geen betrekking op hierdie onderverdeling nie, maar het meer betrekking op persoonlike smaak. Wat betref die groot bloekombome op die eiendom: Die huidige eienaar voel ook sterk oor die ou bome en het onderneem om dit met 'n nuwe koper te bespreek. Dit is moeilik om bome van hierdie grootte te bestuur aangesien ou bloekombome takke afbreek en ook omwaai wat skade kan veroorsaak aan geskiedkundige wonings. Nie genoeg rede om die aansoek negatief te beskou nie maar die bome is waardevol.

Kommentaar vanaf Heritage committee:

Die komitee gee waardevolle insette. Die komitee ondersteun die aansoek op voorwaarde dat die bloekombome bewaar word en dat 'n nuwe huis laer af in Meulstraat gebou word weg van die bome. Die eienaar van Erf 9 is ook eens dat die bome bewaar moet word en sal die Munisipaliteit se voorwaardes daarin aanvaar.

Groete
Arnold Theron
Pr. Land Surveyor / Landmeter
9 Voortrekkerstraat Robertson
0828742094



Myrna Staal

From: Arnold Theron <diagram@mweb.co.za>
Sent: Thursday, 05 December 2024 08:37
To: Myrna Staal; Jack van Zyl
Subject: RE: TANYA BRODIE RUDOLPH - Erf 9 McGregor

More Myrna / Jack

Hiermee antwoord op die nuutste kommentaar gister ontvang:

Die brief bevat slegs versoeke vir gunstige samewerking met die nuwe erf en geen besware word aangeteken nie. Die bome is reeds aangespreek in die eerste antwoorde op besware en die eienaar aanvaar die historiese waarde van die bloekombome.

Indien die Mun voorwaardes wil oplaê wat spruit uit hierdie kommentaar sal dit aanvaarbaar wees vir Me Papenfus.

Groete

Arnold Theron
Pr. Land Surveyor / Landmeter
9 Voortrekkerstraat Robertson
0828742094



From: Myrna Staal <mstaal@langeberg.gov.za>
Sent: 04 December 2024 16:26
To: Arnold Theron <diagram@mweb.co.za>
Subject: TANYA BRODIE RUDOLPH

Middag Arnold

Mnr van Zyl het gevra dat ek hierdie ook aanstuur.

Groete

Myrna

From: scans@langeberg.gov.za <scans@langeberg.gov.za>
Sent: Wednesday, 04 December 2024 11:45
To: Myrna Staal <mstaal@langeberg.gov.za>
Subject: Message from KM_C550i

Disclaimer