

EVALUERINGSVERSLAG

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

AANSOEK: WYSIGING VAN ONDERVERDELINGSPLAN, WYSIGING VAN VOORWAARDE EN AFWYKING TEN OPSIGTE VAN ONDERVERDELING VAN ERF 1083, ROBERTSON

Verwysingsnommerr	15/4/9/5-ROB1083	Aansoekdatum	19-12-2024	Verslagdatum:	13-11-2025
-------------------	------------------	--------------	------------	---------------	------------

Keerdatum vir kommentaar / Laaste kommentaar of inligting ontvang 13-11-2025

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 1083					
Fisiese adres	Parellaan		Dorp	Robertson		
Huidige sonering	Onderverdelingsgebied (Algemene residensiële sone I met vergunning vir woonstelle)		Grootte	10,564 m ² (hele erf); 2,022m ² (gewysigde deel)	Is daar bestaande geboue op die eiendom?	JA NEE
Toepaslike soneringskema	Langeberg Munisipaliteit Geïntegreerde Soneringskema, 2018					
Huidige grondgebruik	Geen			Titelaktenommer en -datum	T101783/1999	
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:

1. Wysiging van goedgekeurde onderverdelingsplan en Algemene Plan om voorsiening te maak vir die onderverdeling van 'n gedeelte (ongeregistreerde erf 8577) in 13 Algemene residensiële sone I erwe, sowel as die aanpassing aan ongeregistreerde erwe 8572 en 8578
2. Wysiging van 'n goedkeuringsvoorwaarde wat die ontwikkeling bind aan 'n spesifieke onderverdelingsplan / terreinontwikkelingsplan, om voorsiening te maak vir die voorgestelde onderverdeling en gepaardgaande uitleg van Groephuise in plaas van Woonstelle.
3. Afwyking van ontwikkelingsparameters ten opsigte van voorsiening van op-perseel parking, om toe te laat dat elkeen van die nuwe 13 erwe se tweede parkeerplek gedeeltelik in die straatreserwe voorsien mag word.

DEEL D: AGTERGROND & OPSOMMING VAN AANSOEKER SE MOTIVERING

Die Langeberg Munisipaliteit het op 14 September 2021 goedkeuring gegee vir die hersonering van erf 1083, Robertson vanaf Enkel residensiële sone I na Onderverdelingsgebied en die onderverdeling daarvan in 21 Algemene Residensiële sone I erwe & 1 Vervoersone III erf, sowel as vir 'n vergunningsgebruik om woonstelle op voorgestelde erf 21 op te rig. Die ontwikkelaar se doel was om 'n privaatontwikkeling met 20 enkeltitel groephuise te ontwikkel en een groot erf in die middel van die ontwikkeling te gebruik om 12 woonstelle (dubbelverdieping) op te rig, wat verhuur of per deeltitel verkoop sou word. Die onderverdeling is nog nie bevestig ooreenkomstig Artikel 21 van die Langeberg Munisipaliteit Verordening op Grondgebruikbeplanning nie. Daar is wel reeds 'n Algemene Plan goedgekeur (op 17-2-2022). Die goedgekeurde onderverdelingsplan (ROB1083-LBM-OP) word aangeheg in Bylae 1. Die goedkeuringsvoorwaardes word in Bylae 5 aangeheg.

Die aansoeker wil nou die middelste erf wat vir 12 woonstelle bedoel was (ongeregistreerde erf 8577), onderverdeel in 13 groephuiserwe wat per enkeltitel verkoop kan word. Die voorgestelde onderverdelingsplan word aangeheg in Bylae 1. Dit maak voorsiening vir 13 erwe met groottes wat wissel van 146m² tot 192m², teen 'n gemiddelde van 156m². In die proses word een van die ander groephuiserwe – ongeregistreerde erf 8572 – wat langs die ingang na die ontwikkeling geleë is, ook effens aangepas op voorsiening te maak vir gemeenskaplike parkeerplekke.

Die ontwikkelingsdigtheid van die voorgestelde is 33 groephuise in totaal, is 31 eenhede per hektaar.

Private buiteruimte word voorsien teen minstens 89m² per groephuis, met 'n gemiddeld van 100m² per groephuis

Die aansoeker vra ook 'n afwyking van die ontwikkelingsbeperkings vir Groepbehuising vir die voorsiening van op-perseel parking ten opsigte van die voorgestelde 13 erwe. Dit is om toe te laat dat een van die 2 parkeerplekke wat per groephuis vereis word, gedeeltelik in die straatreserwe mag wees, naamlik sowat 2m in die straatreserwe en 3m op die erwe. Daar sal wel een parkeerplek vir elke groephuis op die perseel wees in die vorm van 'n motorhuis of afdak. Die oorspronklike 20 groephuiserwe bly onveranderd ten opsigte van parking en kan elk 2 plekke op die perseel akkomodeer. Daar word voorsiening gemaak vir 8 besoekersparkeerplekke vir die 33 erwe, teen 0,24 parkeerplekke per groephuis.

Die aansoeker se motivering word aangeheg in Bylae 2. Dit behels kortliks die volgende:

- Groephuise is meer in aanvraag as woonstelle en wysiging sal lewensvatbaarheid van die ontwikkeling verbeter.

- Voldoen aan definisie en alle ontwikkelingsparameters vir Groepbehuising, met uitondering van gering afwyking ten opsigte van parkering.
- Geringe wysiging aan die privaatstraat is nodig om parkering vir besoekers te voorsien en straathoeke af te skuins. Bied meer ruimte, funksionaliteit en kostedoeltreffendheid.
- Afwyking van parkering vir 13 nuwe erwe: Affekteer net die binnekant van die interne sirkelpad en sal nie die ambiance, veiligheid of funksionaliteit van die res van die ontwikkeling beïnvloed nie.

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 2 besware ingedien teen die aansoek van die eienaars van die twee erwe in Van Graanstraat wat oorkant die ingang na die ontwikkeling lê, naamlik:

	Naam	Erfnommer	Redes vir beswaar
1	T & A Prinsloo	2003	Woon regoor ingang in Van Graanstraat Van Graanstraat is te smal om die nuwe toeloop van verkeer te hanteer. Daar gaan ±35 voertuie daaglik in en uit die straat beweeg. Oorspronklike goedkeuring van ingang word bevestig. Ander komplekse in Robertson kry toegang van baie breër strate, naamlik sowat van 8.6m tot 10m, in vergelyking met Van Graanstraat wat net 6m is. Parkering in Van Graanstraat voor die beswaarmaker se huis of voor die kompleks, sal 'n probleem veroorsaak. Verlang 'n impakstudie oor die verkeersvloei en ligging van die ingang.
2	W Husselman , F & M Loots	2002	Stem saam met punte geopper in Beswaar 1 Probleem met ligging van ingang Wil verkeersimpakstudie sien.

Die aansoeker se reaksie op die besware, per skrywes van Umsiza (Beplanner) en H van Nieuwenhuizen(Ontwikkelaar) word aangeheg in Bylae 4. Dit behels die volgende:

- Huidige aansoek is net vir interne verandering vanaf 12 woonstelle na 13 groeppure, wat 'n onbeduidende impak sal hê.
- Beplande ingang is verskuif vanaf Parallaan na Van Graanstraat tydens die oorspronklike aansoekproses, op aandrang van inwoners (51 handtekening-petisie). Dit is so goedgekeur en die reg kan nie nou herroep word nie
- EFG Verkeersingenieurs het met eerste aansoek bevestig dat die verwagte piektyd verkeersvolume nie 'n verkeersimpakstudie vereis nie.
- Raadgewende ingenieurs, Invictus, het voorgestel om ryvlak in Van Graanstraat met 1.5m te verbreed om die besware aan te spreek, maar die beswaarmakers het dit nie aanvaar nie,

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

Elektriese Ingenieursdienste

The Electrical Department have no objection to the above application subject to the following conditions:

1. Currently no additional or new electrical capacity is available for the erf/erven due to Eskom constraints.
2. Should electrical capacity become available the Bulk services and connection costs will be applicable.
3. All alternative electrical installations (UPS, Solar PV, LV Standby generator) to obtain written permission pre-installation.
4. Local and national legislation prohibits electrical supply to be taken across Erf boundaries

Siviele Ingenieursdienste

1. 'n Grootmaat water en riool aansluiting moet voorsien word. Die koste hieraan verbode is vir die rekening van die ontwikkelaar.
2. Die voorgestelde toegang vanaf Van Graanst en verbreding van Van Graanst soos voorgestel is aanvaarbaar en koste hieraan verbode is vir die rekening van die ontwikkelaar.
3. Die voorgestelde vrylating van die stormwater in die bestaande leiwater kanaal kan slegs aanvaar word indien die bestaande leiwater kanaal herstel word om toe te sien dat geen stormwater wat vrygelaat word in enige aangrensende erf beland nie. Die koste vir die herstel van die kanaal is vir die rekening van die ontwikkelaar.
4. Finale diense planne moet ingedien word vir goedkeuring voor konstruksie 'n aanvang neem.
5. Water besparings maatreëls moet aangewend word en voorgestelde maatreëls moet ingedien word vir goedkeuring.
6. Geen interne dienste sal deur die Munisipaliteit oorgeneem word nie.
7. 'n Servituut moet geregistreer word oor die bestaande rioollyn vanaf erf 8524 en RE/8523 wat tans deur die voorgestelde ontwikkeling loop. Die lyn moet te alle tye toeganklik wees vir onderhoud. Alternatiewelik moet die riool geakkomodeer word deur die nuwe riool pyplyn wat vir die ontwikkeling geïnstalleer word. Die huidige rioolplan wat voordien is, is nie duidelik nie en moet gewysig word.
8. Grootmaatsdienste bydrae is betaalbaar vir 26 geleenthede geskep teen die goedgekeurde begrote tariewe.

Boubeheer

Geen beswaar teen aansoek onderhewig aan nakoming van Nasionale Bouregulasies vir alle bouwerk.

Verkeersdienste

Geen beswaar of vereistes

Brand- en rampbestuur

Fire safety measures and systems must meet or exceed the standards set by the National Building Regulations, SANS Codes and other applicable legislation to ensure the safety of occupants (The work done must not prevent the emergency vehicles from accessing the property during emergencies).

Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit: Omgewingsgesondheid

Geen beswaar, onderhewig aan nakoming van toepaslike gesondheidsverordeninge

Wysraadslid

I accept the motivation as given, as well as the assurance that the amendment will still be in line with the definition of group housing.

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

Die oorspronklike aansoek is evalueer op grond van die voorgeskrewe ontwikkelingbeginsels in SPLUMA en LUPA, met inagneming van alle tersaaklike oorwegings. Die voorstel is as wenslik beskou ten opsigte van die versoenbaarheid met oorhoofse beplanning (veral die Langeberg SDF), positiewe ekonomiese impak, positiewe sosiale impak, versoenbaarheid met die omliggende gebruike en omgewingskarakter, hanteerbare impak op munisipale infrastruktuur, geen impak op erfenis, aanvaarbare impak op die lewenskwaliteit van die omliggende inwoners en 'n aanvaarbare verkeersimpak.

Die voorstel om 13 groephuise in plaas van 12 woonstelle te ontwikkel verskil nie wesenlik ten opsigte van die bogenoemde oorwegings nie en kan dus aanvaar word dat die beginsel daarvan steeds wenslik is.

Die 2 besware teen die aansoek handel uitsluitlik oor die ligging van die ingang na die groephuiskompleks in Van Graanstraat. Hierdie ligging is egter reeds met die oorspronklike goedkeuring uitgeklaar en goedgekeur. In die lig daarvan dat die wysiging nie addisionele verkeersopwekking sal veroorsaak nie, is daar geen gronde om die toegestane reg te heroorweeg of op te hef nie.

[Ter wille van die oorweging van administratiewe geregtigheid, word bevestig dat die verskuiwing van die ingang vanaf Parallaan na Van Graanstraat tydens die oorspronklike hersoneringsaansoek wel aan die omliggende inwoners gekommunikeer is. Die gewysigde terreinplan met 'n skrywe wat verduidelik dat die ingang verskuif is as gevolg van besware, is op daardie stadium (op 21 April 2021) per geregistreerde pos aan moontlik geaffekteerde grondeienaars gestuur. In die brief is hulle geleentheid gebied om binne 30 dae beswaar te maak. Die kennisgewing is ook aan die eienaars van erwe 2002 en 2003 gestuur (onderskeidelik Parch Prop 27 Pty Ltd en JJM & A Prinsloo), maar geen kommentaar is van hulle ontvang 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 ten opsigte van Erf 1083, Robertson goedgekeur word:

- a) Wysiging van goedgekeurde onderverdelingsplan en Algemene Plan om voorsiening te maak vir die onderverdeling van 'n gedeelte (ongeregistreerde erf 8577) in 13 Algemene residensiële sone I erwe, sowel as die aanpassing aan ongeregistreerde erwe 8572 en 8578
- b) Wysiging van 'n Voorwaarde 1 in goedkeuringsbrief van 14 September 2021 om die verwysing na die onderverdelingsplan / terreinontwikkelingsplan gemerk ROB1083-LBM-OP, te vervang met 'n verwysing na plan gemerk ROB1083-LBM-OP2, in lyn met die goedkeuring in a) hierbo.
- c) Afwyking van ontwikkelingsparameters ten opsigte van voorsiening van op-perseel parkering, om toe te laat dat elkeen van die nuwe 13 erwe se tweede parkeerplek gedeeltelik in die straatreserwe voorsien mag word.

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

VOORWAARDES:

Alle voorwaardes soos opgelê per goedkeuringsbrief gedateer 14 September 2021 is steeds van toepassing op die gewysigde onderverdeling, inaggenome die volgende aanpassings:

- Voorwaarde 1 word gewysig om te verwys na die plan gemerk ROB1083-LBM-OP
- Voorwaarde 4.1 word gewysig om voorsiening te maak vir 'n Ontwikkelingsbydrae vir 26 geleenthede, bereken teen een geleentheid per elk van erwe 8557 tot 8576 en 6 geleenthede vir voorgestelde erwe 8579 tot 8591 (met ander woorde 0.46 geleentheid per erf).
- Die verwysing na die posisie van die vullisgebou op plan ROB1083-LBM-OP in Voorwaarde 6, word vervang met 'n verwysing van plan ROB1083-LBM-OP2.
- Invoeging van Voorwaarde 12: Die afwyking ten opsigte van voorsiening van op perseel parkering vir erwe 8579 tot 8591 is onderhewig daaraan dat die meer as 40% van die betrokke tweede parkeerplek op elke erf oor die straatgrens van daardie erf mag strek nie.

- Invoeging van die volgende voorwaardes rakende siviele ingenieursdienste na Voorwaarde 4.8
- 4.9 *Die voorgestelde vrylating van die stormwater in die bestaande leiwater kanaal kan slegs aanvaar word indien die bestaande leiwater kanaal herstel word om toe te sien dat geen stormwater wat vrygelaat word in enige aangrensende erf beland nie. Die koste vir die herstel van die kanaal is vir die rekening van die ontwikkelaar.*
- 4.10 *Waterbesparingsmaatreëls moet aangewend word en voorgestelde maatreëls moet ingedien word vir goedkeuring.*
- 4.11 *Geen interne dienste sal deur die Munisipaliteit oorgeneem word nie.*
- 4.12 *'n Servituut moet geregistreer word oor die bestaande rioollyn vanaf erf 8524 en RE/8523 wat tans deur die voorgestelde ontwikkeling loop. Die lyn moet te alle tye toeganklik wees vir onderhoud. Alternatiewelik moet die riool geakkomodeer word deur die nuwe riool pyplyn wat vir die ontwikkeling geïnstalleer word.*

REDES VIR BESLUIT:

1. Aangesien die wysiging slegs een addisionele wooneenheid sal skep, wat binne die omvang en infrastruktuur van die goedgekeurde ontwikkeling akkomodeer kan word, word daar nie voorsien dat dit enige beduidende addisionele impak op die betrokke stedelike omgewing, munisipale dienste of verkeer sal hê nie. Die wysiging beïnvloed dus nie die voldoening aan ontwikkelingbeginsels en wenslikheid van die betrokke goedgekeurde ontwikkeling nie.
2. Die wysiging regverdig nie 'n heroorweging van die ligging van die ingang na die kompleks in Van Graanstraat nie. Kennis word geneem dat die goedgekeurde onderverdelingsplan met die ingang in Van Graanstraat wel aan die eienaars van erwe 2002 en 2003, Robertson voorgelê is April 2021 en dat geen besware op daardie stadium ontvang is nie.

DEEL K: BYLAES

Bylae 1:	Liggings- terrein- en gebou-uitlegplanne
Bylae 2:	Aansoeker se motiveringsverslag
Bylae 3:	Besware
Bylae 4:	Aansoeker se reaksie op die beswaar
Bylae 5:	Oorspronklike goedkeuring

Bylae 1

Liggings- terrein- en gebou-uitlegplanne

S. G. No. 742022
SHEET 1 OF 1
APPROVED: *[Signature]*
FOR SURVEYOR GENERAL
OF THE PROVINCE OF WESTERN CAPE
DATED: 14 SEPTEMBER 2021
SECTION: 100 OF 1000

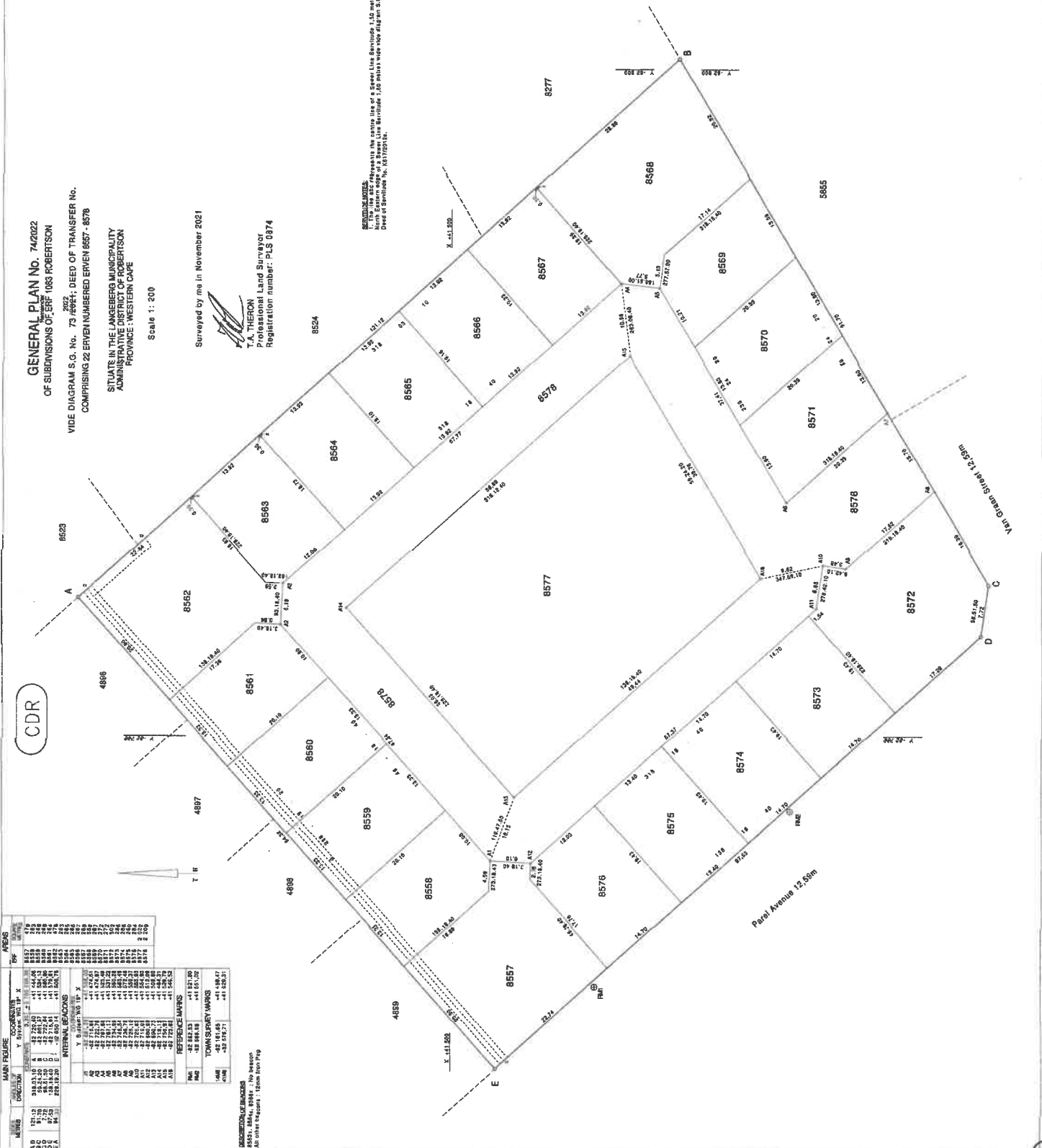
NO.	AMENDMENTS	AUTHORITY	INTD.	DATE

GOEDGEKEURDE ALGEMENT PLAN

GENERAL PLAN No. 74/2022
OF SUBDIVISIONS OF ERF 1083 ROBERTSON
VIDE DIAGRAM S.G. No. 73/2021: DEED OF TRANSFER No. 782
COMPRISING 22 ERFEN NUMMERED ERFEN 8557 - 8579
SITUATE IN THE LANGEBERG MUNICIPALITY
ADMINISTRATIVE DISTRICT OF ROBERTSON
PROVINCE OF WESTERN CAPE
Scale 1: 200

Surveyed by me in November 2021
[Signature]
T.A. THERON
Professional Land Surveyor
Registration number: PLS 0374

BOUNDARIES:
North Eastern edge of 2 Street Line Barriade 1,50 metres Wide and the line of 2 Street Line Barriade 1,50 metres Wide vide S.G. No. 73/2021.
South Eastern edge of 2 Street Line Barriade 1,50 metres Wide vide S.G. No. 73/2021.
Date of Survey No. 15/11/2021.



MAIN FIGURE	COORDINATES	AREA

INTERNAL BOUNDARIES	INTERNAL BOUNDARIES

REFERENCE MARKS	REFERENCE MARKS

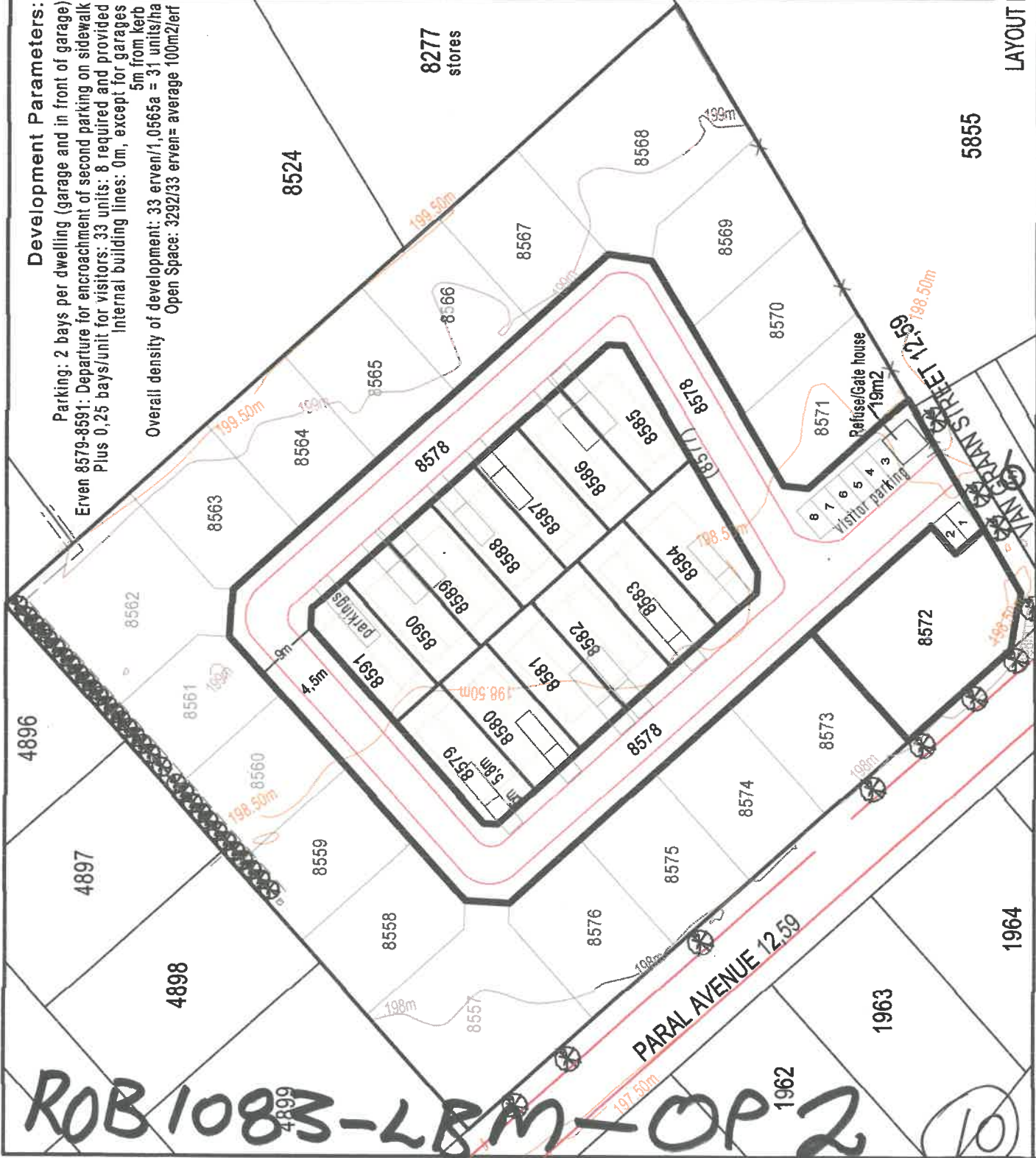
TOWNSHIP MARKS	TOWNSHIP MARKS

For No. 74/2022
Survey Record No. 58
Compilation No. 188/714 (1871)
Date: 15/11/2021

[illegible]

Umbria
Regional Council
Regional Council President
Regional Council President

Development Parameters:
 Parking: 2 bays per dwelling (garage and in front of garage)
 Erven 8579-8591: Departure for encroachment of second parking on sidewalk
 Plus 0,25 bays/unit for visitors: 33 units: 8 required and provided
 Internal building lines: 0m, except for garages 5m from kerb
 Overall density of development: 33 erven/1,0565a = 31 units/ha
 Open Space: 3292/33 erven= average 100m2/erv



Refer to General Plan No 74/2022

	Zoning	Size	Open Space
Erven 8557-8571	GRZI	4716	1590
Erven 8573-8576	GRZI	1116	400
SUB-TOTAL		5832	1990
Amended erven:			
Erf 8572	GRZI	436	145
Erf 8577			
To be subdivided:			
1 Erf 8579	GRZI	153	89
2 Erf 8580	GRZI	158	89
3 Erf 8581	GRZI	158	89
4 Erf 8582	GRZI	158	89
5 Erf 8583	GRZI	158	89
6 Erf 8584	GRZI	192	89
7 Erf 8585	GRZI	160	89
8 Erf 8586	GRZI	147	89
9 Erf 8587	GRZI	149	89
10 Erf 8588	GRZI	147	89
11 Erf 8589	GRZI	149	89
12 Erf 8590	GRZI	147	89
13 Erf 8591	GRZI	146	89
SUB-TOTAL		2022	1157
Erf 8578	TZIII	2275	
TOTAL		10565	3292

LAYOUT PREPARED BY HENRY VAN NIEUWENHUIZEN architects

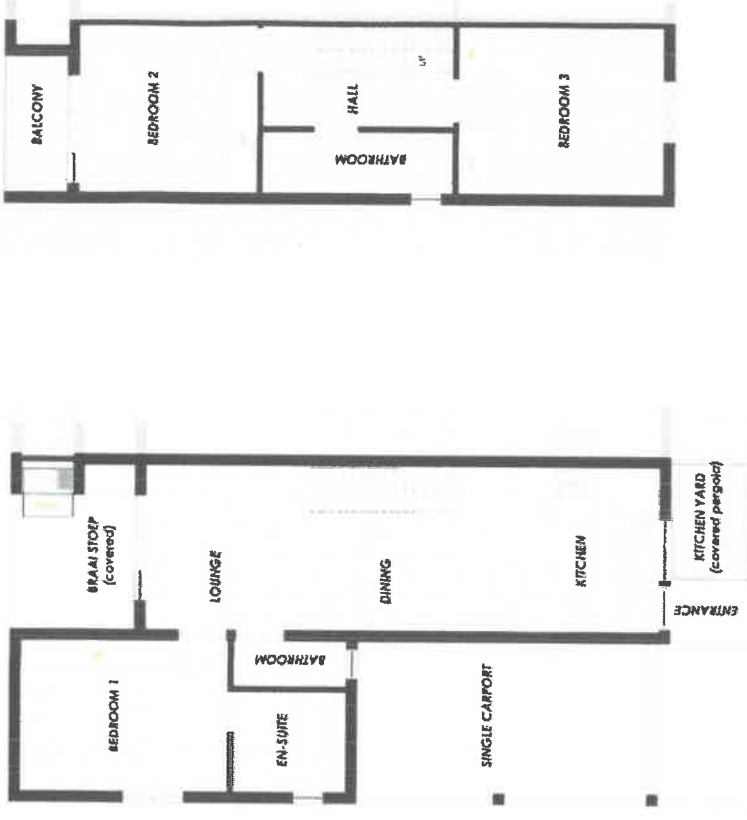
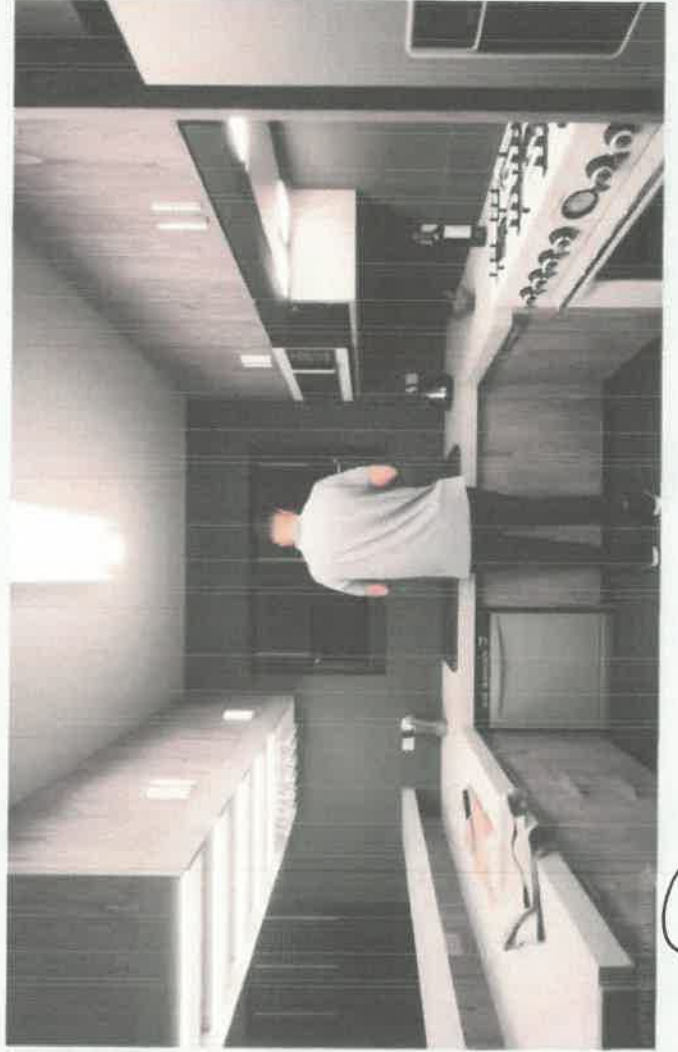
AMENDED SDP / GP NO 74/2022 FOR ERF 1083 ROBERTSON

PLAN: ERF 1083ROB
 DATE: 17 dec 2024

SCALE 1:750



ROB 1083-LRM-CP 2



3
2 1/2
1/2

GROSS FLOOR AREA (GFA)

Ground Floor

First Floor

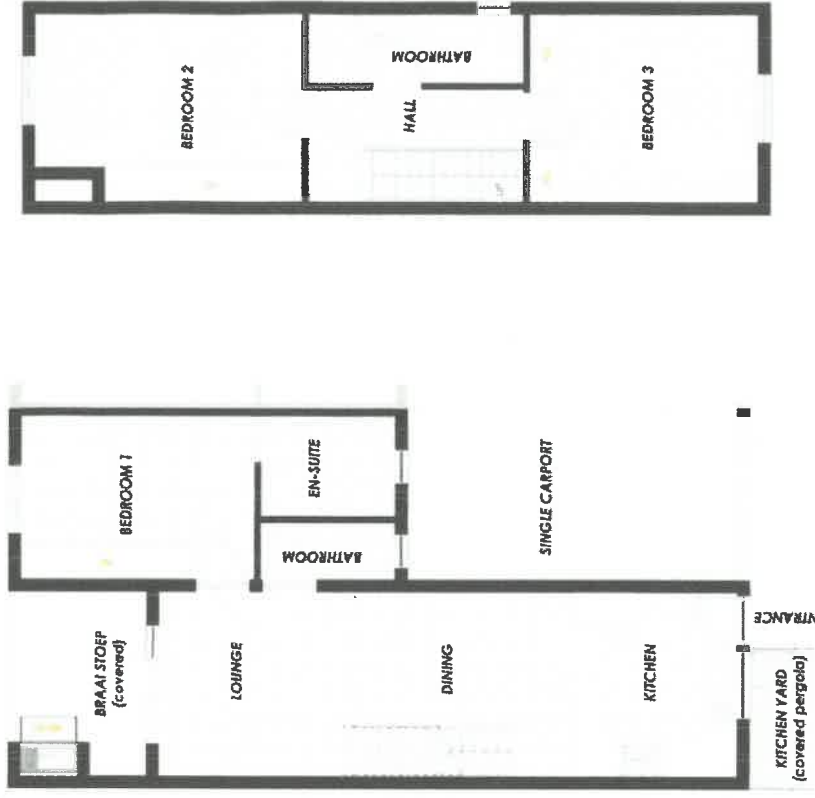
Half Covered Braai Stoep

Covered Carport

61m²
42m²
9m²
20m²

Total 103m² 29m²

UNIT 3 - A



3



2 1/2



1/2

GROSS FLOOR AREA (GFA)

Ground Floor

First Floor

Half Covered Braai Stoep

Covered Carport

59m²

43m²

9m²

19m²

102m²

Total

28m²

UNIT 3 - B

Bylae 2

Aansoeker se motiveringsverslag

5 December 2024

Municipal Manager
Langeberg Municipality
Private Bag X 2
ASHTON
6715

For attention: Jack van Zyl

ERF 1083 ROBERTSON: APPLICATION FOR REZONING, CONSENT USE AND SUBDIVISION: DE ROZEN DEVELOPMENT

Please find attached an application for the following:

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

Application is made for an amendment in respect of an existing approval:

Condition 1 of approval dated 14 September 2021:

"The subdivision of the property, the zoning/ land use of the individual erven and the general site development must be in accordance with plan marked ROB1083-LBM-OP, subject to the restrictions of the applicable land use parameters specified in the zoning scheme."

This condition should be adjusted to refer to the revised SDP as described below.

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

Application is made to amend the approved SDP / General Plan No. 74/2022 as follows:

- Subdivision of Erf 8577 on GP into 13 General Residential Zone I erven to be subdivided:

Erf 8619: 153m²

Erf 8620: 158m²

Erf 8621: 158m²

Erf 8622: 158m²

Erf 8623: 158m²

Erf 8624: 192m²

Erf 8625: 160m²

Erf 8626: 147m²

Erf 8627: 149m²

Erf 8628: 149m²

14

Erf 8629: 147m²

Erf 8630: 147m²

Erf 8631: 146m²

Total: 2022m²

- The size and form of Erf 8578 on GP (Transport Zone III): cutting corners & additional parking bays: 2275m²
- Erf 8572 – different shape and size (now 436m²) to make provision for change in road and additional parking bays.

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

Application is made for a permanent departure to provide the second parking on Erven 8579-8591 partially on the sidewalk.

The attached amended Site Development plan (SDP) shows the whole De Rozen development including:

- In grey: 20 General Residential zoned Erven 8557 to 8571 and Erven 8573 to 8576 as approved in General Plan No. 74/2022 to be remain as is;
- Amendments in thick black lines (numbers according to GP).

The motivation for the amendment is that people prefer a dwelling on their own registered property and not as a share of a property.

The proposed amendment of the General Plan will make 13 additional General Residential erven available, each with a 3 bedroom dwelling unit with a ground floor and first floor as well as a half covered braai stoep and a covered carport with a total area of 130m² or 132m² each.

The amendment is needed to provide more attractive properties to sell as this is crucial for the feasibility and the continued existence of the project.

The straighter access road near the entrance and the cut corners are more spatial, functional and cost-efficient. Two additional parking bays are required for visitors.

The proposed Erven 8579-8591 provide only for a single carport due to the small size of the erven. The market for these erven is mostly families with one vehicle. The proposed departure to provide the second parking partially on the sidewalk is therefore requested. This is only on the inside of the ring road on will not negatively impact on the ambiance or safety of functionality of the remainder of the development.

The proposed amendment will still adhere to the definition of group housing:

- Each dwelling unit has ground floor;
- The units will be subdivided; and
- The units are planned, designed and will be built as a harmonious architectural entity in an ordered way.

Except for the shared second parking bay, it adheres to the development parameters of the IZS:

- Density of 31 units per ha; and
- Average of 100m²/erf open space.

Proof of payment of the application fees is attached.

It is assumed that the application does not need to be advertised as it poses no impact on neighbours or the public. The new proposal replaces 12 flats with 13 more functional and desirable group houses that can be sold separately.

The new proposal will have negligible additional impacts on the environment or service demand.

For your consideration please.

Yours sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Redelinghuys', with a large loop at the end.

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

Bylae 3

Besware

17

04/03/2025

Langeberg Munisipaliteit

Robertson tak

Insake Erf 1083

Na aanleiding van skrywe ontvang 11 Februarie (ref 15/4/9/1&9), wil ons net ons besware uiteensit.

Ons erf, Erf 2003, van Graan straat 1, Robertson, is regoor die genoemde eiendom met die gevolg is dat die ingang van die kompleks regoor ons erf en erf ingang is.

Die groot kwessie is dat die breedte van die pad (van Graanstraat) te smal is om die nuwe toeloop van verkeer te hanteer.

Op grond waarvan is die vorige plan goedgekeur met die beoogde ligging van die ingang van die kompleks?

Die ander komplekse in die dorp se aansluitingspaaie is baie breër as hierdie beoogde kompleks s'n.

Van Graanstraat se breedte is 6m, 2.6m smaller as die smalste aansluitingspad van die ander komplekse.

Olive Lane: 8.6m

Maraispark: 8.6m

ACVV: 8.9m

Mountain View: 9.3m

Harmar: 9.5m

King str: 10m

Ou Herberg: 10m

Volgens jul skrywe gaan daar 33 eenhede in die kompleks wees wat beteken dat minimum 35 + voertuie daagliks in en uit gaan beweeg deur van Graanstraat.

As ek bv. 'n besoeker het wat voor my erf stilhou, gaan die inwoners van die kompleks sukkel om in en uit te beweeg by die kompleks of vica versa, as iemand voor die kompleks stilhou, soos 'n koerier of afleweringsvoertuig, is dit weer vir ons, inwoners van van Graanstraat 1 en Parellaan 5 'n probleem.

Ons verlang dus 'n impakstudie wat gedoen is op die verkeersvloei teenoor die ligging en grootte/breedte van die ingang en van Graanstraat te bepaal.

En vra dat die ligging van die kompleks heroorweeg word.

Ons hoop om spoedig van julle te hoor.

Vriendelike Groete



Tinus en Annamie Prinsloo

(eienaars van Erf 2003, van Graanstraat 1, Robertson)

Selns:

Tinus 0714706389

Myrna Staal

BESWAAR 2

From: Myrna Staal
Sent: Thursday, 13 March 2025 09:44
To: 'Marianne Loots'
Subject: RE: Erf 1083 Robertso

Goeiedag Me Loots

Hiermee erken ek ontvangs van u skrywe.

Dankie.

Vriendelike groete / Kind regards

Myrna Staal
Stadsbeplanning / Town Planning
Tel: 023 614 8000

From: Marianne Loots <marianne.loots@gmail.com>
Sent: Sunday, 09 March 2025 23:38
To: Myrna Staal <mstaal@langeberg.gov.za>
Cc: Langeberg Municipality <admin@langeberg.gov.za>
Subject: Re: Erf 1083 Robertso

Hiermee bevestig ons dat ons saam stem op die punte wat Mnr Prinsloo in sy epos uiteen gesit het. Ons het nie n probleem met die ligging van die kompels nie maar wel met die ligging van die ingang. Die verkeers impak studie wat gemaak is Sal ons ook graag wil sien.

By voorbaat dank
Willem Husselmann. Frans en Marianne Loots, Eienaars van erf 2002 te Parellaan 5

Sent from my iPhone

On 08 Mar 2025, at 20:39, Marianne Loots <marianne.loots@gmail.com> wrote:

Sent from my iPhone

Begin forwarded message:

From: Tinus Prinsloo <tinusp82@gmail.com>
Date: 08 March 2025 at 13:59:56 SAST
To: marianne.loots@gmail.com
Subject: Fwd: Erf 1083 Robertson

Bylae 4

Aansoeker se reaksie op die beswaar

18 June 2025

Municipal Manager
Langeberg Municipality
Private Bag X 2
ASHTON
6715

For attention: Jack van Zyl

**ERF 1083 ROBERTSON: APPLICATION FOR REZONING, CONSENT USE AND SUBDIVISION:
REPLY ON OBJECTIONS**

The objections received from Tinus Prinsloo and Marianne Loots in March 2025, as well as the meeting at your offices on 5 June 2025 refer.

In summary, the objections are as follows:

- Why is entrance in Van Graan Street?
- Van Graan Street (6m) is too narrow to accommodate the increasing traffic flow (minimum 35 vehicles in and out daily).
- Entrance of new complex is opposite Erf 2002 and Erf 2002. This may cause conflict if vehicles are parked in street.
- Requesting a traffic impact study.

Response on objections:

- The entrance to the proposed complex was originally located in Paral Avenue. This has been moved to Van Graan Street on request from the surrounding community (51 signatures in petition) during the public participation process of the initial application.
- The current application addresses an amendment of the already approved development. The only difference is the replacement of the 12 flats inside the internal road to 13 single residential dwelling units. This will have an insignificant change in impact.
- EFG Engineers has confirmed in writing on 17 December 2020 during the initial application that a Traffic Impact Assessment is not necessary with only 25 peak hour trips.
- A meeting was held with the objectors on 14 May with the intention to reach an agreement and that the objections can be withdrawn. A proposal was made by Invictus Engineering that Van Graan Street is broadened by 1,5m to accommodate any vehicles that may be parked in the street – Plan attached.

Although this proposal was received in good spirit, Tinus Prinsloo replied on 21 May 2025 per email that a traffic impact study is still requested to determine the traffic flow.

In light of the small scale and insignificant impact of the amendment application, it is requested that the objections are discarded.

Yours sincerely,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a final flourish.

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

Jack van Zyl

From: henry@hvnarchitects.co.za
Sent: Thursday, 11 September 2025 08:52
To: Jack van Zyl
Cc: Tracy Brunings; 'Anna-Christa Redelinghuys'; francoisr@invictuseng.co.za; 'Maynard Johnson'; 'Wanda'
Subject: ERF 1083 ROBERTSON – AANSOEK OM HERSONERING, VERGUNNINGSGEBRUIK EN ONDERVERDELING: ANTWOORD OP BESWARE

Goeiemôre Jack

Ons erken hiermee ontvangs van jou korrespondensie gedateer 9 September 2025 en dank jou vir die terugvoer rakende die stand van ons kliënt se aansoek.

Ons neem kennis dat die aansoek weens die besware na die Tribunaal verwys sal word, en dat jy tans die verslag finaliseer sodat dit op die eerskomende Tribunaal se agenda geplaas gaan word. Ons vertrou dat die proses sonder onnodige vertragings sal voortgaan en neem met waardering kennis dat daar gemik word om dit teen einde September 2025 te skeduleer.

Nietemin wens ons die volgende kernpunte op rekord te plaas:

Toegang vanaf Van Graanstraat

Die toegang vanaf Van Graanstraat is reeds in die oorspronklike aansoek goedgekeur en is spesifiek daarheen verskuif op versoek van die omliggende eienaars tydens die publieke deelnameproses, soos bevestig deur die petisie met 51 handtekeninge wat destyds ingedien is.

Ons standpunt is derhalwe dat hierdie reg van toegang nie wetlik herroep of weer as nuwe beswaar aangevoer kan word nie.

Aard van die Wysigingsaansoek

Die huidige aansoek behels 'n geringe wysiging aan 'n reeds goedgekeurde ontwikkeling. Dit sluit bloot die vervanging van 12 woonstelle met 13 enkelresidensiële wooneenhede in. EFG Ingenieurs het skriftelik bevestig dat hierdie wysiging geen wesenlike verkeersimpak tot gevolg het wat 'n verkeersimpakstudie sou regverdig nie.

Pogings om Besware te Hanteer

'n Voorstel om Van Graanstraat met 1,5 m te verbreed is in goeie trou gedoen om die besorgthede verder te akkommodeer, selfs al is die impak van die wysiging minimaal. Nieteenstaande dit het die beswaarmakers volgehou met hul versoek vir 'n verkeersstudie, wat ons van mening is onnodig is in die lig van die kleinskaalse wysiging.

Gevolgtrekking

Hoewel ons die Tribunaalproses respekteer, versoek ons dat u verslag duidelik stel dat:

1. Die toegang in Van Graanstraat wettiglik reeds goedgekeur is en nie weer betwis kan word nie.
2. Die wysiging geen beduidende verandering aan verkeersimpak veroorsaak nie, soos bevestig deur die professionele ingenieurs.

Ons vertrou dat hierdie feite volledig in jou verslag weerspieël sal word sodat 'n regverdige en doeltreffende besluit geneem kan word.

Dankie vir jou aandag en ons sien uit na bevestiging van die datum vir die Tribunaal.

Vriendelike groete

Henry van Nieuwenhuizen



PLEASE NOTE:

HVN ARCHITECT CC change from 1 February 2025 to:

ARKHITEKON STUDIO (PTY) LTD trading as HvN Architects.

38 Piet Retief St, MONTAGU, 6720

ARKHITEKON is derived from the Greek word for an Architect ἀρχιτέκτων

So what is an architect you say? An architect is a generalist; aploymath; a "jack of all trades" so to speak.

Architects are concerned with the artistry of a building, but also the science of a building. Architects are coordinators and orchestrators.

Architects are creators. Architects have an innate ability to manifest buildings and spaces in the mind as concepts and metaphors first.

Through the process of design these concepts become reality. Architects are leaders, galvanizing many entities to achieve a single goal.

NEEM ASB. KENNIS:

HVN ARGITEKTE BK verander met ingang 1 Februarie 2025 na:

ARKHITEKON STUDIO (PTY) LTD handeldrywend as HvN Argitekthe.

Piet Retiefstr. 38, MONTAGU, 6720

From: Jack van Zyl <JvZyl@langeberg.gov.za>

Sent: Wednesday, 10 September 2025 11:55

To: henry@hvnarchitects.co.za

Cc: Tracy Brunings <tbrunings@langeberg.gov.za>; Anna-Christa Redelinghuys <annachris@mweb.co.za>

Subject: NAVRAAG OOR STAND VAN AANSOEK: ERF 1083 ROBERTSON

Bylae 5

Oorspronklike goedkeuring

Ons verw nr / Our Ref No
Isalathiso Sethu

J V Brand Navrae / Enquiries
Imbuzo

14 September 2021

Umsiza Planning
PO Box 649
ROBERTSON
6705

Sir/Madam

APPLICATION : REZONING, CONSENT USE & CONSENT USE OF ERF 1083, PAREL AVENUE, ROBERTSON

The Director: Engineering Service has, under delegated authority, approved the following:

That the rezoning of Erf 1083, Robertson from Single residential zone I to Subdivisional area and the subdivision thereof into 21 General residential zone I erven and 1 Transport zone III erf, as well as a consent use for Flats on proposed Portion 21, be approved in terms of Section 60 of the Langeberg Municipality: Land Use Planning By-law, 2015, subject to the conditions set out below, in terms of Section 66 of the same by-law:

Conditions of approval in terms of Section 66 of the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw, 2015:

Land use restrictions and building control

1. The subdivision of the property, the zoning / land use of the individual erven and the general site development must be in accordance with plan marked ROB1083-LBM-OP, subject to the restrictions of the applicable land use parameters specified in the zoning scheme.
2. The development will function as a private development, for which a Home Owners Association has to be established in terms of Section 29 of the Langeberg Municipality: Land Use Planning Bylaw, 2015. The Home Owners Association will be responsible for the maintenance of and control over the whole development, including the distribution and maintenance of all internal services, payment of bulk service fees to the municipality and evaluation of building plans prior to municipal submission. The erven may not be registered or transferred before the constitution of the Homeowners association, which must include architectural guidelines, has been submitted to and approved by the Manager Town Planning.



Rig alle korrespondensie aan die Munisipale Bestuurder
Address all correspondence to the Municipal Manager
Thumelayonke imbalelwano kumphati Kamasipala

3. Building plans for all new buildings (including boundary walls and fences) must be submitted to the municipal Building Control Section for approval prior to any construction. The architectural design of buildings must form a harmonious development and must be in accordance with architectural design guidelines which must form part of the Home Owners Association's constitution.

Provision of engineering services

4. The developer is responsible for the installation of all internal civil engineering services to the development, in accordance with the standard guidelines for municipal services, as well as for any required bulk connections and upgrading of bulk- and link services, including the payment of any required bulk services levies as may be required by the responsible departmental manager. The following specific arrangements and requirements apply, unless otherwise approved by the responsible departmental manager, in writing:
 - 4.1 The developer is responsible for the payment of the Development Charges related to a contribution to civil engineering bulk services for 25 opportunities at the tariff applicable when payment is made, calculated at one opportunity each for Portions 1 to 20 and 5 opportunities for Portion 21. No erf in the development may be registered / transferred or built upon before such contribution has been paid for that erf.
 - 4.2. The design of all civil engineering services, both internal and external to the development, has to be submitted to the Manager: Civil Engineering Services and construction work may only commence upon his written approval.
 - 4.3 The developer is responsible for the cost of the bulk municipal water connection to the development.
 - 4.4 The developer is responsible for the cost of the bulk municipal sewer connection to the development.
 - 4.5 The developer must install the internal water network, including erf connections and water meters, to the standards as required and approved by the Manager Civil Engineering Services.
 - 4.6 Streets must be constructed to the required standard tar surface (minimum width of 5.5m between kerbs), with a double seal and finished with a mountable kerb.
 - 4.7 The design of the stormwater system must be submitted to the Manager Civil Engineering Services for approval before construction of services may commence.
 - 4.8 All civil engineering services construction must be completed and confirmed as such by the relevant departmental manager of the municipality in writing before any erven may be transferred or built on.
5. The developer is responsible for the design and installation of all internal electrical engineering services to the development (including miniature substation and streetlights), any required upgrading of bulk- and link services and the payment of any required bulk services levies. The following specific conditions and requirements apply, unless otherwise agreed by the responsible departmental manager:

- 5.1 The developer will be responsible for the cost of the electrical feed to the development from the The Gums 11kV substation. However, as the Municipality currently do not have adequate capacity to supply the development with electricity, the Municipality will only be able to provide electricity to the development after obtaining adequate capacity from Eskom.
- 5.2 The developer must install a miniature substation on Erf 1083 in a position where municipal personnel can have access to it.
- 5.3 The developer must pay the prescribed development levy for bulk electrical services as determined by the Manager Electrical Engineering Services, based on the additional demand for the development. No erf in the development may be registered / transferred or built upon before the contribution has been paid.
- 5.4 The electricity connection will be subject to any restrictive measurements the national government may deem necessary for saving of electricity.
- 5.5 The design and layout of all electrical engineering services, both internal and external to the development, has to be submitted to the Manager : Electrical Engineering Services for approval and intallation/construction may only commence after he has given his written approval.
- 5.6 All electrical engineering services construction must be completed and confirmed as such by the relevant departmental manager of the municipality in writing before any erven may be transferred or built on.
6. Refuse removal will be from Van Graan Street according to the municipality's normal removal service and not from the private road. For this purpose the developer must provide a purpose made refuse room in the position as indicated on the plan marked ROB1083-LBM-OP. The design of the refuse room must adhere to the requirements of and be approved by the Manager Solid Waste before building plans for this facility will be considered. The facility must be built before any of the erven may be registered or occupied.
7. Where required by the Manager: Traffic Services, road signs and/or - markings have to be installed at the cost of the developer, in conjunction with the Traffic Department. If no signs are required, the applicant must provide such written confirmation from the Manager Traffic Services before any erven may be transferred or built upon.

Statutory and administrative requirements /arrangements

8. The street address of the whole development will be 2 Van Graan Street. The applicant/developer and Home Owners Association will be responsible for allocating and displaying internal unit numbers to individual erven and apartments.
9. In accordance with Section 20(5)(c) of the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw, 2015 the applicant must submit the draft General Plan to the municipal Town Planning department for endorsement as the approved subdivision plan.
10. In terms of Section 22(1) of the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw, 2015 the subdivision will lapse after 5 years from the date of approval if it has not been confirmed as

intended in Section 21 of the by-law, in which case the zoning will revert back to Single residential zone I.

11. Conditions 2, 4, 5, 6 and 7 must be complied with before a certificate may be issued in terms of Sections 20(6) and 28 of the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw, 2015. The said certificate must be submitted with the registration documents before even in the subdivision will be registered in the Deeds Office.

If you require any additional information, please do not hesitate to contact this office.

Yours faithfully



**ASA DE KLERK
MUNICIPAL MANAGER**