

EVALUERINGSVERSLAG Ingevolge Artikels 56, 65 & 66 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning (PK 264/2015, 30 Julie 2015)	
AANSOEK:	WYSIGING VAN GOEDKEURINGSVOORWAARDE EN TOESTEMMING WAT INGEVOLGE 'N GOEDKEURINGSVOORWAARDE VEREIS WORD TEN OPSIGTE VAN ERF 8526, ROBERTSON (SHOPRITE LAAISONE)

Verwysingsnommerr	15/4/9/1-ROB8526	Aansoekdatum	08-01-2025	Verslagdatum:	11-11-2025

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 8526				
Fisiese adres	Hoopstraat		Dorp	Robertson	
Huidige sonering	Sakesone I	Grootte	7,620m²	Is daar bestaande geboue op die eiendom?	JA NEE
Toepaslike soneringskema	Langeberg Munisipaliteit Geïntegreerde Soneringskema, 2018				
Huidige grondgebruik	Winkelsentrum met laaisone			Titelaktenommer en -datum	T76349/2017
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 'n toestemming wat ingevolge 'n goedkeuringsvoorwaarde vereis word, ten einde 'n nuwe terrinontwikkelingsplan voor te lê vir goedkeuring, waarop 'n gedeelte van die laaisone vir taxistaanplekke voorgestel word.

DEEL D: AGTERGROND & OPSOMMING VAN AANSOEKER SE MOTIVERING

Die aansoek het betrekking op die aflaaisone van die Shoprite winkel op die hoek van Reitz- en Hoopstrate in Robertson. Die hersonering en konsolidasie van 'n aantal sake – en residensiële erwe waarop die betrokke winkelsentrum ontwikkel is, is aanvanklik op 10 Desember 2018 deur die Direkteur Ingenieursdienste goedgekeur.

Die oorspronklike aansoek het 'n ingang na die laaisone vanaf Hoopstraat voorgestel, maar weens die vele besware van inwoners in die straat, het die aansoeker gedurende die aansoekproses 'n aangrensende eiendom met toegang vanaf Kerkstraat gekoop en voorgestel dat die ingang na die laaisone daarheen verskuif word. Op grond van dié wysiging het die inwoners van Hoopstraat hulle beswaar teruggetrek en die Direkteur Ingenieursdienste het die aansoek so goedgekeur.

Die eienaar van die perseel langs die nuwe toegang in Kerkstraat het egter teen die goedkeuring appelleer. Die Munisipale Bestuurder het die appel ingevolge Munisipale Stelselwet, 2000 (Wet 31 van 2000) oorweeg en besluit dat die toestemming vir 'n toegang vanaf Kerkstraat teruggetrek word. Die voorgestelde terreinontwikkelingsplan moes gewysig word om die toegang vanaf Hoopstraat voor te stel en as gewysigde aansoek hanteer word.

Die aansoeker het intussen met die oorspronklike beswaarmakersen moontlike ander geëffekteerde eienaars in die omgewing in gesprek getree hul skriftelike ondersteuning vir die gewysigde voorstel verkry.

Die gewysigde aansoek vir hersonering en konsolidasie is gevolglik deur die Direkteur Ingenieursdienste goedgekeur (op 21 Julie 2021), onderhewig aan ondermeer die volgende voorwaardes:

1. *The development and land uses on the site must be substantially in accordance with the amended site development plan marked ROB884ea-LBM-TP(2).*
2.
3.
4. *Before or together with the submission of building plans, the applicant must submit a final and detailed Site Development Plan for the consolidated erf and surrounding area as contemplated in Section 23 of the Langeberg Municipal Integrated Zoning Scheme By-law, 2018 (LIZS) to the municipality's Town Planning Department for approval. This plan must include the parking signage and – road markings referred to in Condition 5 below; a turning /manoeuvring analysis for delivery vehicles referred to in Condition 8 below; and the proposed screen wall(s) referred to in Condition 10 below.*
5. *A no-parking zone for trucks and a one-hour parking limit between 8am and 5pm for motorcars must be demarcated in Hoop Street, on both sides of the street in front of erven 913 to 4292, by means of a combination of traffic signs and road markings. The applicant will be responsible for the cost thereof. In this regard, the applicant must include the proposed no-parking/limited parking area in the final Site Development Plan, which must also indicate the placement of traffic signs and road markings. The placement, design and erection of the signs and road markings must be done in conjunction with the municipality's Traffic Department and with the approval of the Manager: Traffic Services. The shopping centre may not be occupied before the required signage and road markings are in place.*
6.
7.

8. *The applicant must include a turn analysis for delivery trucks with the final Site Development Plan to demonstrate that the proposed delivery access and egress routes and manoeuvring of delivery vehicles in the loading zone is adequate for the movement of horse-and-trailer or articulated delivery trucks such as used by Shoprite.*

9.
10.
11.
12.

Die aansoeker wil nou die betrokke voorwaardes wat na die goedgekeurde SDP verwys, wysig en 'n gewysigde SDP laat goedkeur. Die wysiging behels net 'n verandering van die aangeduide gebruik van 'n gedeelte van die laai-area. Die doel is om een toegangsbaan na die laaisone wat aangedui word as ingang vir afleweringsvoertuie, liewer te reserveer vir taxi's wat klante en werknemers op- en aflaai. Die oorspronklike goedgekeurde SDP sowel as die voorgestelde gewysigde SDP word aangeheg in Bylae 1).

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

1. Afleweringsvoertuie gebruik in die praktyk nie die betrokke ingang nie, maar maak uitsluitlik gebruik van die ander toegangspunt wat as uitgang op die SDP aangedui word. Vragmotors stoot terug vanaf die straat en ry agteruit in laasgenoemde baan tot by die laaisone en verlaat die perseel dan vorentoe via dieselfde baan.
2. Aflewerings vir die betrokke Shoprite geskied elke tweede dag deur 'n enkele vragmotor.
3. Tans is daar geen toegewysde stilhouplek vir taxi's naby die winkelsentrum nie en gevolglik stop taxi's enige plek in die straat om mense op- of af te laai. Dit lei tot verkeerskongestie in Hoopstraat. Die voorgestelde taxibaan weg van die pad af op die aansoeker se grond sal dié situasie baie verbeter.

DEEL E: OPSOMMING VAN OPENBARE DEELNAME

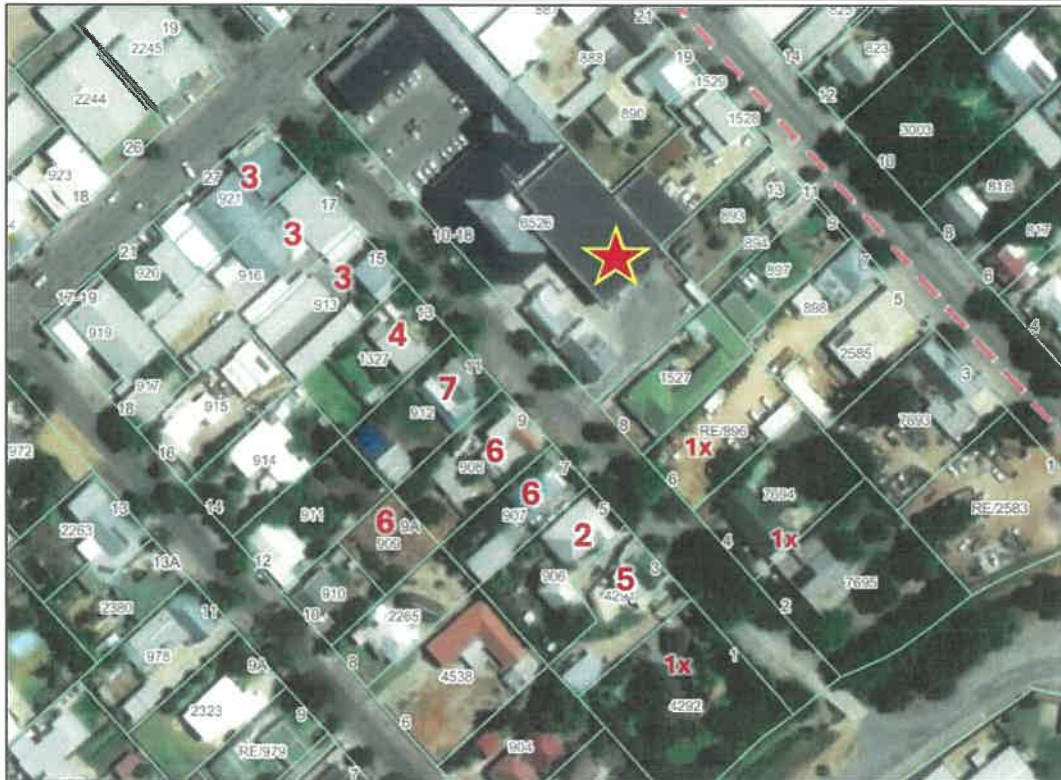
Word openbare deelname ingevolge Artikels 45- 49 van die verordening vereis?				JA	NEE
Waar deelname vereis word, noem manier van advertering,	Pers	Kennisgewings	Wyksraadslede	Ander	

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

Kennisgewings van die voorgestelde wysiging is gestuur aan al die grondeienaars in die betrokke straatblok van Hoopstraat. Daar is 7 besware ingedien, soos hieronder uiteengesit (volledige besware aangeheg in Bylae 3):

	Beswaarmaker	Adres / ernommer	Rede vir beswaar
1	C Koch namens eienaars van eiendom rondom erf 8526, nl - H le Roux (sien 5.) - D Stemmet - B Little (sien 2.) - W van Graan - T Swanepoel (sien 6.) - S Nesenberend (sien 7.) - S Hammond - C Koch (sien 4.)	Nie verskaf	• Oorspronklike aansoek is ondersteun onderhewig aan 'n aantal vereistes rakende verkeersbeheer in Hoopstraat. Inwoners sou nooit aansoek gesteun het as hulle geweet het daar word 'n taxistaanplek beplan nie. • Vragmotors hou voor inritte stil. • Rommelstrooiing is reeds 'n probleem. • Gedrag van mense in die straat is reeds 'n probleem: Urineer teen grensmure van huise, dobbel in die straat en slaap saans voor woonhuise. • Inwoners dring daarop aan om ingelig te word oor die detail van die projek indien daar enigsins daarmee voortgegaan word.
2	BJ Little	906	• Probleme met onbeheerde taxi's in Robertson, waarvoor munisipaliteit nie Beheer het nie.

			• Wil nie 'n taxi rank voor hulle huise hê nie. • Rommelstrooiing in Hoopstraat is reeds 'n problem. • Slaggate in die straat is reeds 'n problem, wat vererger sal word deur meer taxi's. • Gedrag van mense in straat voor woonhuise is reeds 'n probleem. • Indien taxi rank goedgekeur word, sal inwoners regsaksie neem en vergoeding eis vir skade aan eiendom en emosionele stress.
3	J Drotschie	913, 916, 921	• Die aflaai-area was een van die grootste dispuutpunte tydens die oorspronklike aansoek en die Hoopstraat eienaars het die ontwikkeling gesteun op die uitsluitlike voorwaarde dat afleveringsvoertuie 'n in- en uitgang op die erf moet hê. Trokke wat agteruit ry sal verkeersopeenhoping veroorsaak (soos by Pick n Pay) • Inwoners wil nie 'n taxistaanplek met gepaardgaande probleme voor hulle huise hê nie.
4	FC & E Koch	1327	Dieselfde as 3.
5	HJ & A le Roux	4291	• Hoopstraat inwoners het die ontwikkeling gesteun op voorwaarde dat afleveringsvoertuie 'n in- en uitgang op die erf moet hê, nie die pad blokkeer of voor huise moet parkeer nie. • Verwagte probleme wat gepaard sal gaan met 'n taxistaanplek. • Daar is reeds 'n taxistaanplek (verder aan in Hoopstraat) agter Pick n Pay
6	T Swanepoel	907, 908, 909	Dieselfde as 3.
7	S Nesenberend	912	Dieselfde as 3.



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

- Gedragsprobleme wat geopper word, is reeds bestaande en word nie veroorsaak deur die aansoek nie. Die aansoekvoorstel sal die situasie eerder verbeter, deurdat taxi's van die straat af geneem sal word en op die perseel beter beheer kan word deur die winkelsentrum se bestuur.
- Onderhoud en wetstoepassingsprobleme in Hoopstraat is reeds bestaande en is nie relevant tot die aansoek nie.
- Die voorstel is nie om 'n "taxi rank" te skep nie, maar slegs 'n alternatiewe op- en aflaaiplek vir die taxi's wat reeds mense voor die sentrum in die straat op- en aflaai.
- In die praktyk stop die Shoprite afleweringsvragmotor reeds in die straat en stoot terug (langs die "uitgang" baan) na die laaisone. Die toegewysde ingangsaan agterom die historiese geboue op die perseel word glad nie daarvoor gebruik nie. Daar is egter geen toegewysde stilhouplek vir taxi's nie en gevolglik stop hulle in die straat, wat tot verkeersprobleme lei. Die bestaande (ongebruikte) ingangsaan is geskik vir eenrigting taxi toegang en af- en oplaaiplek, terwyl daar ook voldoende ruimte is vir taxi's om die bestaande uitgangsaan te gebruik om die perseel te verlaat.
- Die voorstel sal 'n bestaande probleem met taxi's wat in die straat stop, help oplos en sodoende 'n positiewe impak op die straat hê.

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

Die volgende interne departemente en instansies steun die aansoek sonder voorwaardes

- Elektriese Ingenieursdienste
- Siviele Ingenieursdienste
- Verkeersdienste
- Wyksraadslid

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

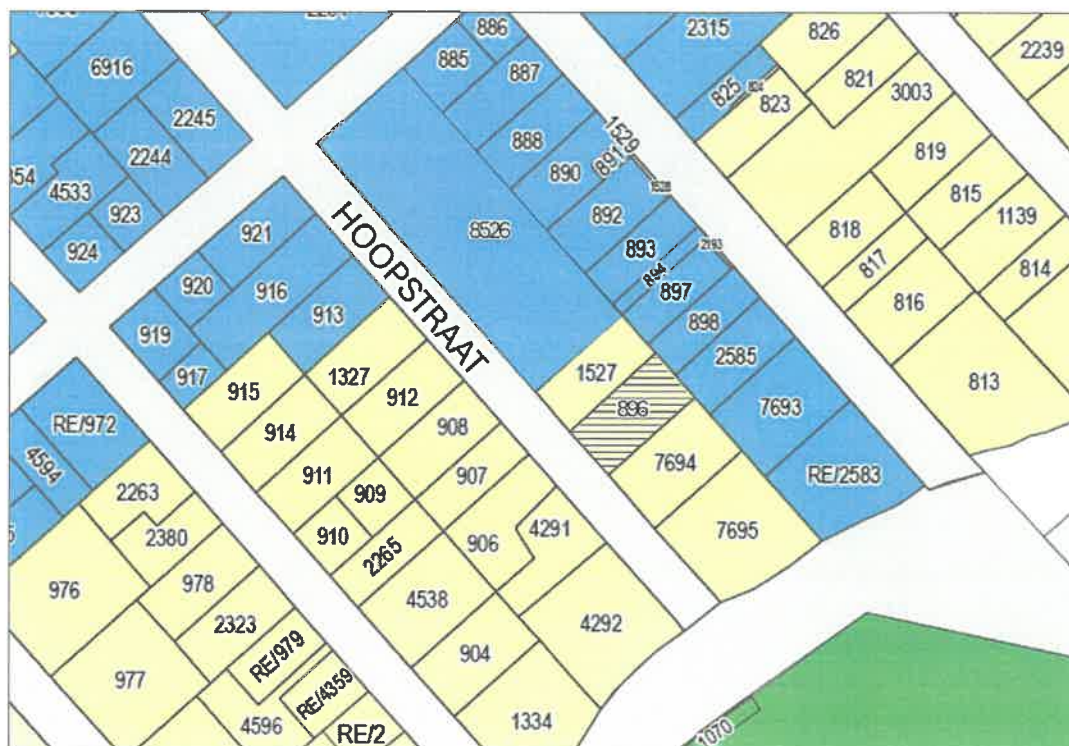
Die voorstel behels geen fisiese verandering op die perseel nie, maar slegs 'n verandering in die aanwending van die aflaaisone. Dit sal dus steeds voldoen aan die ontwikkelingsbeginsels soos voorgeskryf in SPLUMA en LUPA, wat met die oorspronklike hersonering oorweeg is.

Die voorstel om die ingangsaan vir afleweringervoertuie te gebruik vir 'n taxi ingang en - op- en aflaaiplek behels twee aspekte wat oorweeg moet word, naamlik 1) afleweringervoertuie en 2) taxi's.

Die volgende tersaaklike oorwegings kan 'n invloed hê op die wenslikheid van die betrokke voorstel en word verder evalueer, met inagneming van die besware teen die voorstel:

Versoenbaarheid met omliggende gebruike

Die betrokke gedeelte van Hoopstraat word gekenmerk deur 'n mengsel van sake- en residensiële gebruike. Daar is 4 sakegesoneerde erwe (aansoekperseel ingesluit) en 11 Enkel residensiële sone I in die straatblok. Een van die residensiële erwe (erf 896) is vakant en word onwettig gebruik vir 'n vervoerbesigheid. Die straatfront van die besigheidspersele en vervoergebruik is sowat 225m, teenoor die residensiële straatfront van sowat 273m. (sien streetview fotos van straatomgewing in Bylae 5)



Die voorstel beoog nie om meer verkeer in die omgewing te bring nie, maar slegs om die bestaande verkeer anders te reguleer. Beide die beweging van afleweringvoertuie en taxi's is 'n gegewe en is versoenbaar met (en 'n integrale deel van) die sakegebruik wat in die straat voorkom.

Verkeersimpak, parkering, toegang en ander vervoerverwante oorwegings

Die voorstel verander nie aan die huidige beweging van vragmotors in die straat nie. In die praktyk is bevind dat die aangewese ingang agterom die bestaande historiese gebou (ryhuis wat nou as kantore gebruik word) nie goed werk nie. Die voorgestelde gebruik van die uitgangsaan vir beide (terugwaartse) ingang en (voorwaartse) uitgang word dus reeds implementeer.

Gegewe die wyse en frekwensie van aflewering, sowel as die normale daaglikse verkeersvolume in Hoopstraat, word nie voorsien dat die manoeuvreering van vragmotors in die straat om die perseel in trurat in te gaan, 'n wesenlike blokkering en opeenhoping van verkeer sal veroorsaak nie.

Die voorsiening van 'n toegewyde taxi op- en aflaai plek behoort na verwagting die huidige probleme met taxi's wat op enige plek in Hoopstraat stilhou, te verlig.

Impak op die lewenskwaliteit van die inwoners in die onmiddellike omgewing

Karakter van die omgewing

Die voorgestelde beweging van afleweringvoertuie sal nie die karakter van die straat verander nie. Daar word van 'n bestaande toegangspunt gebruik gemaak, wat ingerig is vir dié doel toe die winkelsentrum gebou is. Die toegangspunt het voldoende ruimte vir die voorgestelde manoeuvreering van vragmotors, soos ook op die aansoeker se voorstelling getoon word (sien Streetview beeld van in en uitgange in Bylae 5).

Visuele impak / Impak op uitsig en sonlig van bure

Gegewe dat daar geen fisiese verandering op die perseel aangebring word nie, kan daar nie enige addisionele visuele impak as gevolg van hierdie voorstel verwag word nie.

Impak op privaatheid

Die besware blyk grootliks te handel oor die negatiewe impak op privaatheid en genieting van beswaarmakers se residensiële eiendomme wat veroorsaak word deur 'n verwagte toeloop van mense na 'n taxi-halte. Dit moet egter in gedagte gehou word dat daar reeds 'n toeloop van mense na die winkelsentrum is en dat hulle reeds van taxivervoer gebruik maak. Die verskil is net dat taxi's tans onbeheers in die straat stop, terwyl die voorstel is om taxi's agter die historiese gebou op die winkelsentrum se perseel te laat stop om passasiers op te laai. Die volume taxi's en passasiers wat wag vir taxi's sal na verwagting onveranderd bly, sodat daar nie 'n addisionele impak op privaatheid van omliggende inwoners verwag kan word nie. Die verkuiwing van die oplaaiplek weg van die straat af na agter die kantore op die perseel, behoort trouens te veroorsaak dat daar minder beweging van voetgangers in die straat voor die beswaarmakers se huise kan wees, omdat dit nou aan die noordekant van die straat gekanaliseer sal word.

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

NVT

DEEL J: AANBEVELING

Dat die aansoek vir wysiging van goedkeuringsvoorwaardes sowel as die gewysigde terreinontwikkelingsplan wat ingevolge die goedkeuringsvoorwaardes ingedien moes word, ten opsigte van erf 8526, Robertson ten einde toe te laat dat 'n gedeelte van die laaisone en rybane gebruik mag word vir 'n taxi af- en oplaai baan, 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. Alle toepaslike voorwaardes soos opgelê met die oorspronklike goedkeuring per skrywe van 15 Junie 2021 geld, insoverre dit nog nie uitgevoer is nie.
2. Die taxibaan word beperk tot die voorstel op die gewysigde terreinplan gemerk ROB8526-LBM-TP.

REDES VIR BESLUIT:

- a. Die voorstel behels geen fisiese verandering op die perseel nie, maar slegs 'n verandering in die aanwending van die aflaisone. Dit sal dus steeds voldoen aan die ontwikkelingsbeginsels soos voorgeskryf in SPLUMA en LUPA, wat met die oorspronklike hersonering oorweeg is.
- b. Die voorstel beoog nie om meer verkeer in die omgewing te bring nie, maar slegs om die bestaande verkeer anders te reguleer. Beide die beweging van afleweringsvoertuie en taxi's is 'n gegewe en is versoenbaar met (en 'n integrale deel van) die sakegebruik wat in die straat voorkom en wat sowat 45% van die straatfront in die betrokke blok van Hoopstraat bestaan..
- c. Die voorstel verander nie aan die huidige beweging van vragmotors in die straat nie. Gegewe die wyse en frekwensie van aflewering, sowel as die normale daaglikse verkeersvolume in Hoopstraat, word nie voorsien dat die manoeuvreering van vragmotors in die straat om die perseel in trurat in te gaan, 'n wesenlike blokkering en opeenhoping van verkeer sal veroorsaak nie.
- d. Die voorsiening van 'n toegewyde taxi op- en aflaaiplek behoort na verwagting die huidige probleme met taxi's wat op enige plek in Hoopstraat stilhou, te verlig.
- e. Die voorgestelde beweging van afleweringsvoertuie sal nie die karakter van die straat verander nie.
- f. Gegewe dat daar geen fisiese verandering op die perseel aangebring word nie, kan daar nie enige addisionele visuele impak as gevolg van hierdie voorstel verwag word nie.
- g. Die volume taxi's en passasiers wat wag vir taxi's sal na verwagting onveranderd bly, sodat daar nie 'n addisionele impak op privaatheid van omliggende inwoners verwag kan word nie. Die verkuiwing van die oplaaiplek weg van die straat af na agter

die kantore op die perseel, behoort trouens te veroorsaak dat daar minder beweging van voetgangers in die straat voor die beswaarmakers se huise kan wees, omdat dit nou aan die noordekant van die straat gekanaliseer sal word.

DEEL K: BYLAES

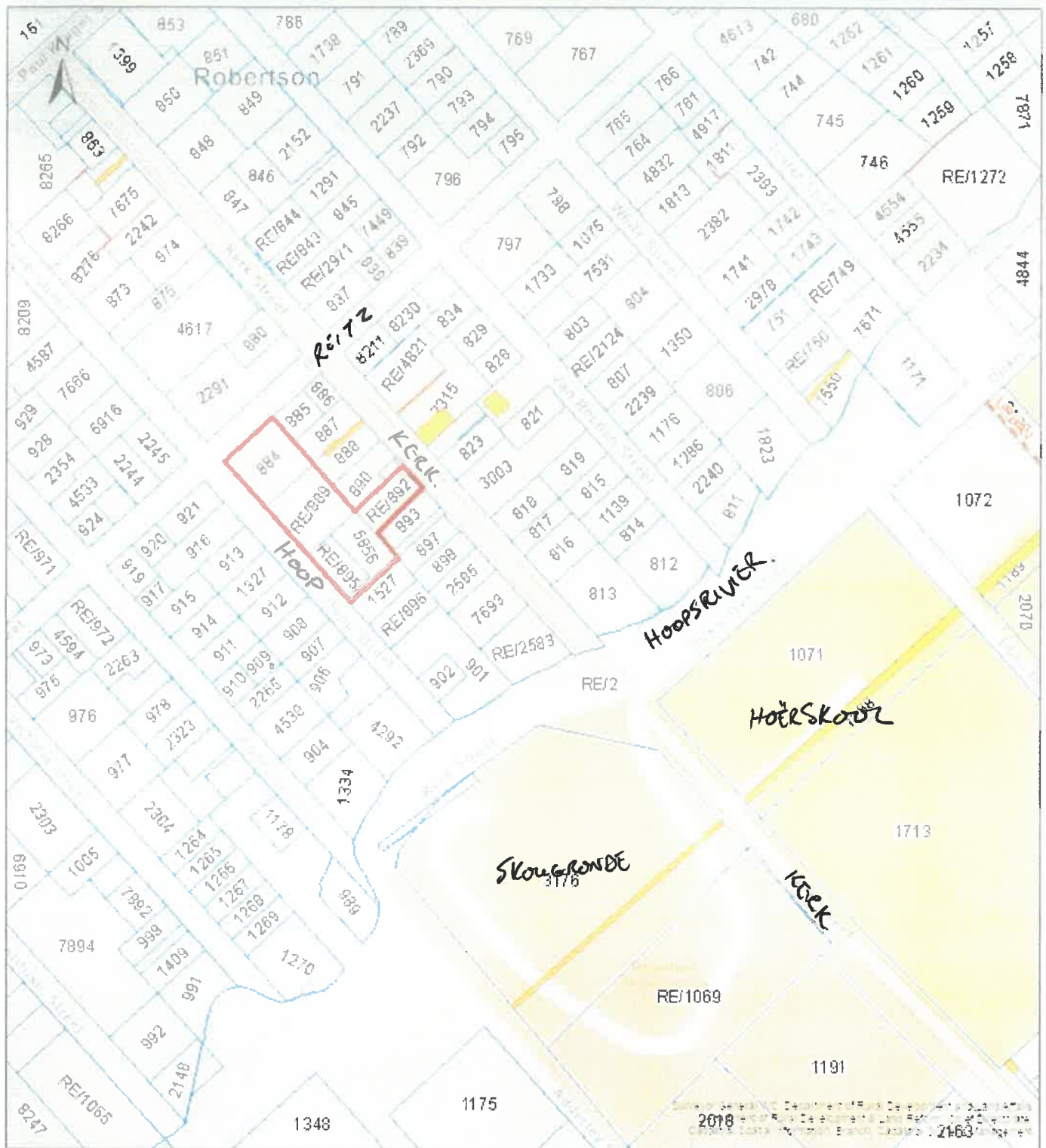
Bylae 1:	Liggings- terrein- en gebou-uitlegplanne
Bylae 2:	Aansoeker se motiveringsverslag
Bylae 3:	Besware
Bylae 4:	Aansoeker se reaksie op die beswaar
Bylae 5:	Streetview beelde

Bylae 1:

Liggingplan en terreinontwikkelingsplanne

LIGGINGSPLAN

PLAN 1: LOCALITY



Legend

- Servitude Line
- Servitude Area
- Erf
- Subject Property

0 0.03 0.06 0.09 0.12 0.15 km

Map Center: Lon: 19°53'6.9"E
Lat: 33°48'25.2"S

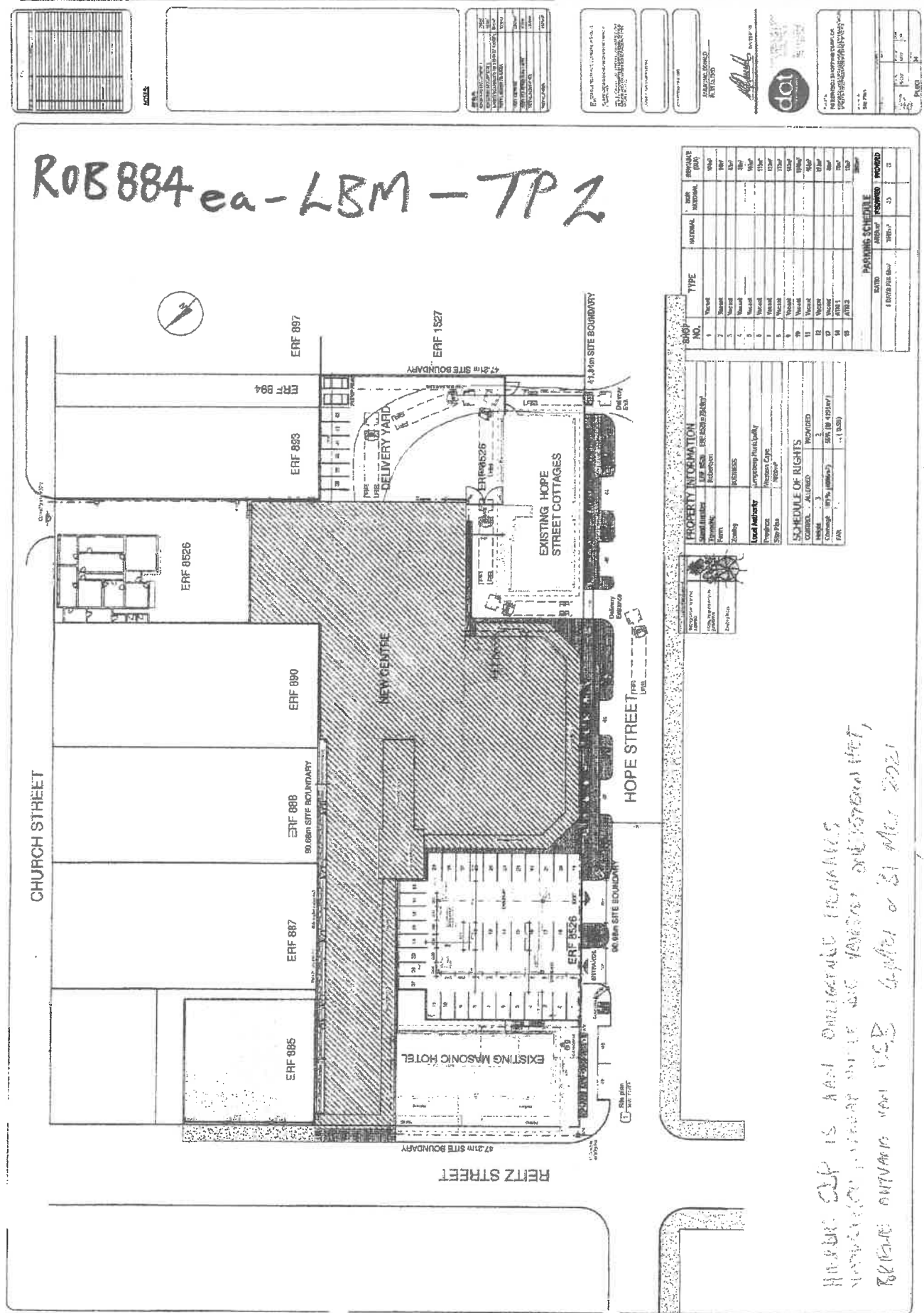
Scale: 1:4,514

Date created: December 2, 2024



GOERGE KURBAT SDP.

ROB884ea-LBM-TP2

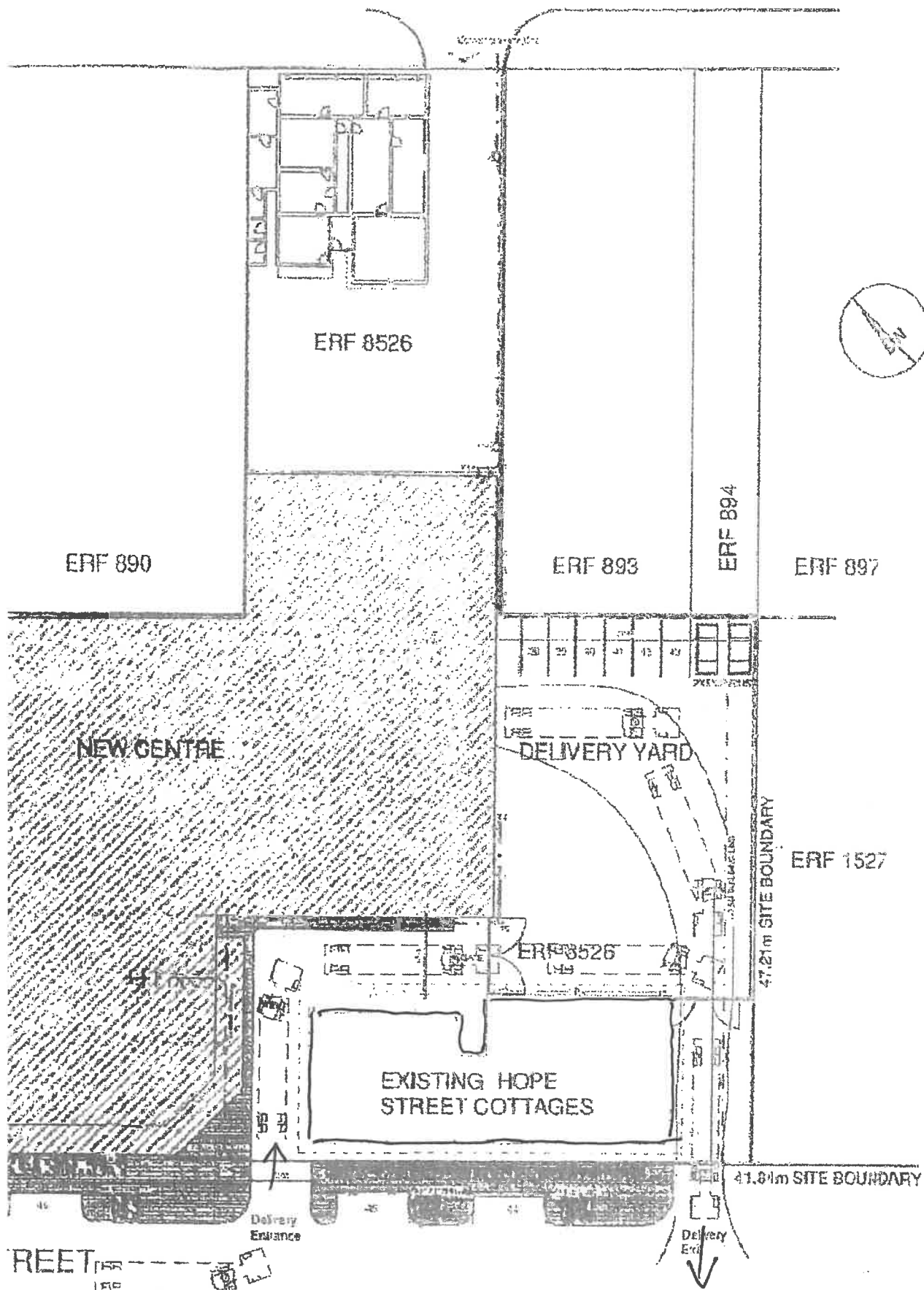


PROPERTY INFORMATION		TYPE		INTERNAL		EXTERNAL		INTERNAL		EXTERNAL	
NO.	DESCRIPTION	NO.	DESCRIPTION	NO.	DESCRIPTION	NO.	DESCRIPTION	NO.	DESCRIPTION	NO.	DESCRIPTION
1	General	1	General	1	General	1	General	1	General	1	General
2	General	2	General	2	General	2	General	2	General	2	General
3	General	3	General	3	General	3	General	3	General	3	General
4	General	4	General	4	General	4	General	4	General	4	General
5	General	5	General	5	General	5	General	5	General	5	General
6	General	6	General	6	General	6	General	6	General	6	General
7	General	7	General	7	General	7	General	7	General	7	General
8	General	8	General	8	General	8	General	8	General	8	General
9	General	9	General	9	General	9	General	9	General	9	General
10	General	10	General	10	General	10	General	10	General	10	General
11	General	11	General	11	General	11	General	11	General	11	General
12	General	12	General	12	General	12	General	12	General	12	General
13	General	13	General	13	General	13	General	13	General	13	General
14	General	14	General	14	General	14	General	14	General	14	General
15	General	15	General	15	General	15	General	15	General	15	General

SCHEDULE OF RIGHTS		PASSENGER		PASSENGER		PASSENGER		PASSENGER		PASSENGER	
NO.	DESCRIPTION	NO.	DESCRIPTION	NO.	DESCRIPTION	NO.	DESCRIPTION	NO.	DESCRIPTION	NO.	DESCRIPTION
1	General	1	General	1	General	1	General	1	General	1	General
2	General	2	General	2	General	2	General	2	General	2	General
3	General	3	General	3	General	3	General	3	General	3	General
4	General	4	General	4	General	4	General	4	General	4	General
5	General	5	General	5	General	5	General	5	General	5	General
6	General	6	General	6	General	6	General	6	General	6	General
7	General	7	General	7	General	7	General	7	General	7	General
8	General	8	General	8	General	8	General	8	General	8	General
9	General	9	General	9	General	9	General	9	General	9	General
10	General	10	General	10	General	10	General	10	General	10	General
11	General	11	General	11	General	11	General	11	General	11	General
12	General	12	General	12	General	12	General	12	General	12	General
13	General	13	General	13	General	13	General	13	General	13	General
14	General	14	General	14	General	14	General	14	General	14	General
15	General	15	General	15	General	15	General	15	General	15	General

THIS SDP IS NOT OBLIGATED TO BE
 SUBMITTED TO THE LOCAL GOVERNMENT
 FOR APPROVAL OR REJECTION
 DATE: 21 May 2021

GOEDGEKEURDE SDF - LAATSONE



205884ea-28M-7P2

VOORGESTELDE SAP

ROB8526-LBM-TP

13

TRAFFIC SIGNAGE LEGEND

STOP Sign

40KM Per Hour Sign

No Parking Sign

No Trucks Parking Sign

No Entry Sign

Deliveries Sign

Parking For 60 Minutes Sign

NOTES

1. All signs shall be in accordance with the South African Traffic Signs Regulations and General Code of Practice (2000).

2. All signs shall be in accordance with the South African Traffic Signs Regulations and General Code of Practice (2000).

ROBERTSON SHOPPING COMPLEX

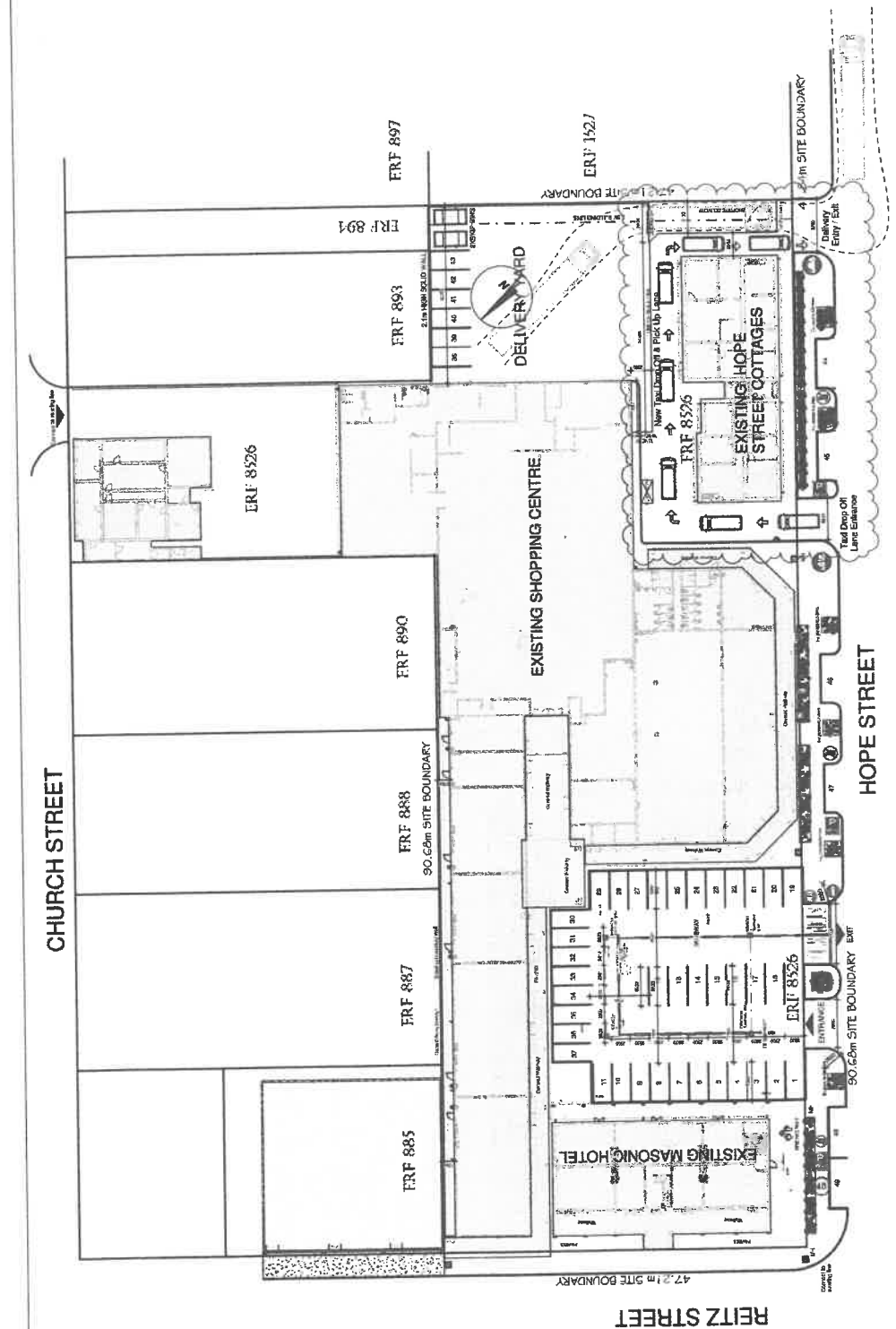
1:1000 Scale

RENTABLE AREA SCHEDULE

SHOP NO.	RENTABLE AREA (GLA)
15	212m²
16	212m²
17	1400m²
18	90m²
19	100m²
20	347m²

RENTABLE AREA SCHEDULE

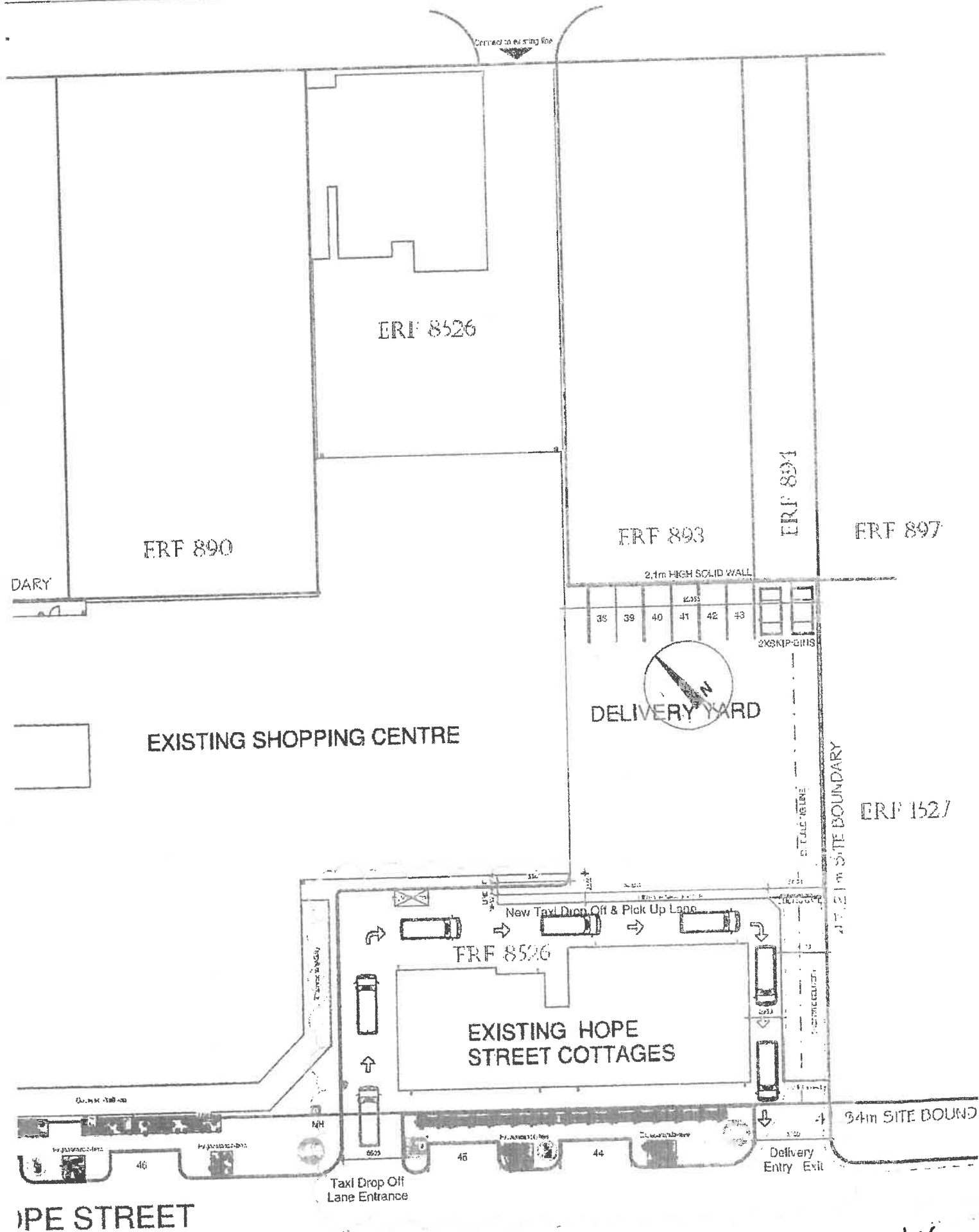
SHOP NO.	RENTABLE AREA (GLA)
15	163m²
16	10m²
17	10m²
18	10m²
19	10m²
20	10m²
21	10m²
22	10m²
23	10m²
24	10m²
25	10m²
26	10m²
27	10m²
28	10m²
29	10m²
30	10m²
31	10m²
32	10m²
33	10m²
34	10m²
35	10m²
36	10m²
37	10m²
38	10m²
39	10m²
40	10m²
41	10m²
42	10m²
43	10m²
44	10m²
45	10m²
46	10m²
47	10m²
48	10m²
49	10m²
50	10m²
51	10m²
52	10m²
53	10m²
54	10m²
55	10m²
56	10m²
57	10m²
58	10m²
59	10m²
60	10m²
61	10m²
62	10m²
63	10m²
64	10m²
65	10m²
66	10m²
67	10m²
68	10m²
69	10m²
70	10m²
71	10m²
72	10m²
73	10m²
74	10m²
75	10m²
76	10m²
77	10m²
78	10m²
79	10m²
80	10m²
81	10m²
82	10m²
83	10m²
84	10m²
85	10m²
86	10m²
87	10m²
88	10m²
89	10m²
90	10m²
91	10m²
92	10m²
93	10m²
94	10m²
95	10m²
96	10m²
97	10m²
98	10m²
99	10m²
100	10m²



1:1000 Scale

PROPERTY INFORMATION		RENTABLE AREA SCHEDULE	
Stand Number	ERF 8526 (R.O.B. 5555)	SHOP NO.	RENTABLE AREA (GLA)
Township	Robertson	15	212m²
Permit		16	212m²
Zoning	General Business/Single Residential	17	1400m²
Local Authority	Langeberg Municipality	18	90m²
Province	Western Cape	19	100m²
Site Plan	842m²	20	347m²
SCHEDULE OF RIGHTS		PARKING SCHEDULE	
CONTROL	ALLOWED	RATIO	AREA m² REQUIRED PROVIDED
Height	3	1 BAYS PER 50m²	40 40
Coverage	80% (1517m²)		
FAR	...		

VOORGESTELDE SDP (ROB 8526-LBM-7P) - LAAISOORT & TAXI OP- EN AFLAAT PLEK.



Bylae 2:
Aansoeker se motiveringsverslag

LANGEBERG MUNICIPALITY

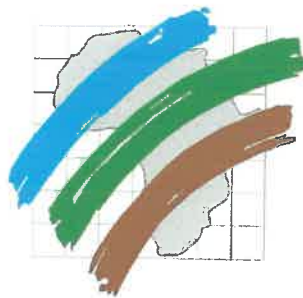
ERF 8526 ROBERTSON

PERMISSION REQUIRED IN TERMS OF A CONDITION OF APPROVAL

APPLICANT

NuPLAN AFRICA

INNOVATIVE PLANNING SOLUTIONS



PROJECT DETAIL

REGISTERED OWNER: SMOKEY MOUNTAIN TRADING 376 PTY (LTD)

CONTACT PERSON: Dr. Mohammed Ahmed
Tel: 017 826 1223

APPLICANT DETAILS: NuPLAN AFRICA
Rivierplaas, Lady Loch Road, Wellington
Tel: (021) 975 1265
Fax: (021) 975 1264

CONTACT PERSON: Theo Steyn
theo@nuplanafrica.co.za

PROJECT REFERENCE: C0027

DATE: DECEMBER 2024



APPLICATION PARTICULARS

APPLICATION FOR:

- **PERMISSION REQUIRED IN TERMS OF A CONDITIONS OF APPROVAL FOR ERF 8526 ROBERTSON IN TERMS OF SECTION 15(2)(I) OF THE LANGEBERG MUNICIPAL LAND USE PLANNING BY-LAW, 2015;**

TABLE OF CONTENTS

1. Introduction	5
1.1 The Assignment and Background	5
1.2 The Application	5
2. Property Details	5
2.1 Locality	5
2.2 Property Description	6
2.3 Existing Land Uses	6
2.4 Surrounding Land Use and Zoning	7
3. Proposed Application	7
4. Engineering Services	12
5. Motivation & Summary	12

LIST OF ANNEXURES

ANNEXURE 1: APPLICATION FORM	13
ANNEXURE 2: TITLE DEED	14
ANNEXURE 3: POWER OF ATTORNEY	15
ANNEXURE 4: COMPANY RESOLUTION	16
ANNEXURE 5: PREVIOUS APPROVAL LETTER	17

LIST OF PLANS

PLAN 1: LOCALITY PLAN	18
PLAN 2: EXISTING APPROVED SDP	19
PLAN 3: AMENDED SITE DEVELOPMENT PLAN	20

1. INTRODUCTION

1.1 THE ASSIGNMENT AND BACKGROUND

Nuplan Africa Town Planners has been appointed by SMOKEY MOUNTAIN TRADING PTY (LTD), registered owner of the subject property (Erf 8526), to apply on their behalf to the Langeberg Municipality for permission in terms of conditions of approval to allow for an on-site Taxi drop-off and pick-up facility.

1.2 THE APPLICATION

Application is made for:

- **PERMISSION REQUIRED IN TERMS OF A CONDITION OF APPROVAL FOR ERF 8526 ROBERTSON IN TERMS OF SECTION 15(2)(I) OF THE LANGEBERG MUNICIPAL LAND USE PLANNING BY-LAW, 2015.**

Refer to attached Application Form (**ANNEXURE 1**).

2. PROPERTY DETAILS

2.1 LOCALITY

The subject property is in Robertson on the corner of Hope and Reitz Street and form part of the Central Business area of Robertson. A locality plan is attached as **PLAN 1**.

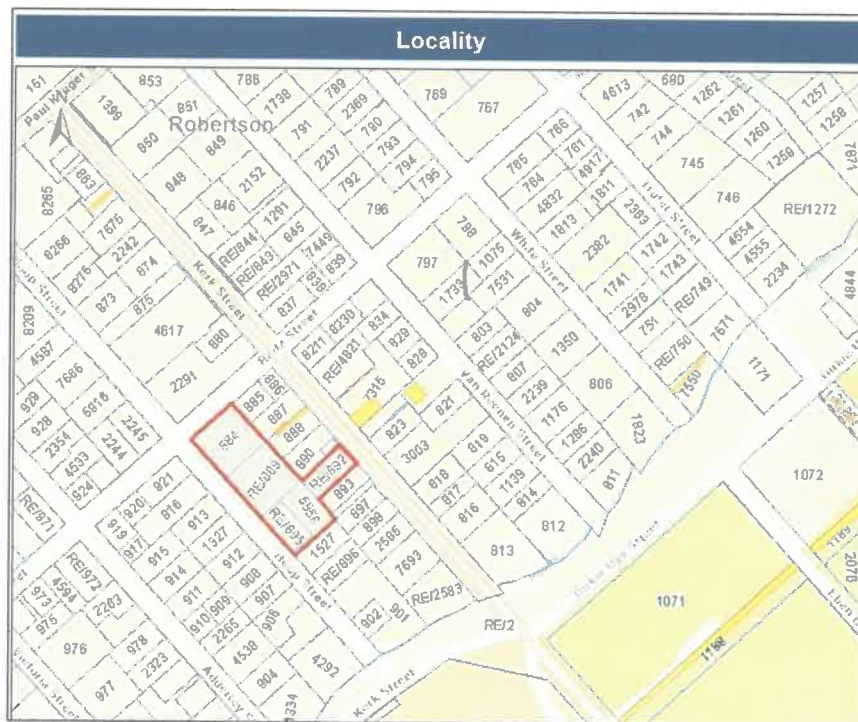


Figure 1: LOCALITY

2.2 PROPERTY DESCRIPTION

The detail of the subject property is as follows:

Erf No.	Extent of Property (ha)	Title Deed No.	Current Zoning	Current Land Use
8526	7620m ²	T000076349/2017	Business Zone 1	Shopping Centre,

The property is registered in the name of SMOKEY MOUNTAIN TRADING 376 PTY (LTD). The title deed is attached as **ANNEXURE 2**. A power of attorney signed by the duly authorized representative of the registered owner in favour of NuPlan Africa is attached to this report as **ANNEXURE 3**. A Company Resolution is attached as **ANNEXURE 4**.

2.3 EXISTING LAND USES

A shopping centre and two offices are currently located on erf 8526 as well as a funeral parlour on the Church Street side of the erf.

Refer to the image below (**Figure 2**) for an illustration of the existing land uses.



Figure 2: EXISTING LAND USES



2.4 SURROUNDING LAND USE AND ZONING

The properties to the north and west of the subject properties are zoned for Business and are currently also used for Business and Retail.

The properties to the south are mainly Business and Retail but also with some residential towards the south-east along Hope Street.

The properties to the east of Erf 5856 & 895 are zoned and used for Residential Zone I purposes.

3. PROPOSED APPLICATION

In the approval for the rezoning for the property, dated 15 June 2021 (**ANNEXURE 5**), the following conditions of approval have relevance:

"1. The development and land uses on the site must be substantially in accordance with the amended site development plan marked ROB884ea-LBM-TP(2)." and

"4. Before or together with the submission of building plans, the applicant must submit a final and detailed Site Development Plan for the consolidated erf and surrounding area as contemplated in Section 23 of the Langeberg Municipal Integrated Zoning Scheme By-Law, 2018 (LIZS) to the municipality's Town Planning Department for approval. This plan must include the parking signage and road markings referred to in Condition 5 below; a turning/manoeuvring analysis for delivery vehicles referred to in condition 8 below; and the proposed screen wall(s) referred to in Condition 10 below."

This application serves to comply with these conditions as contemplated in Section 15(2)(i) of the Langeberg Municipal Land Use Planning By-law, 2015.

The approved SDP referred to in 1 above is as per **Figure 3** below and is attached as **PLAN 2**.

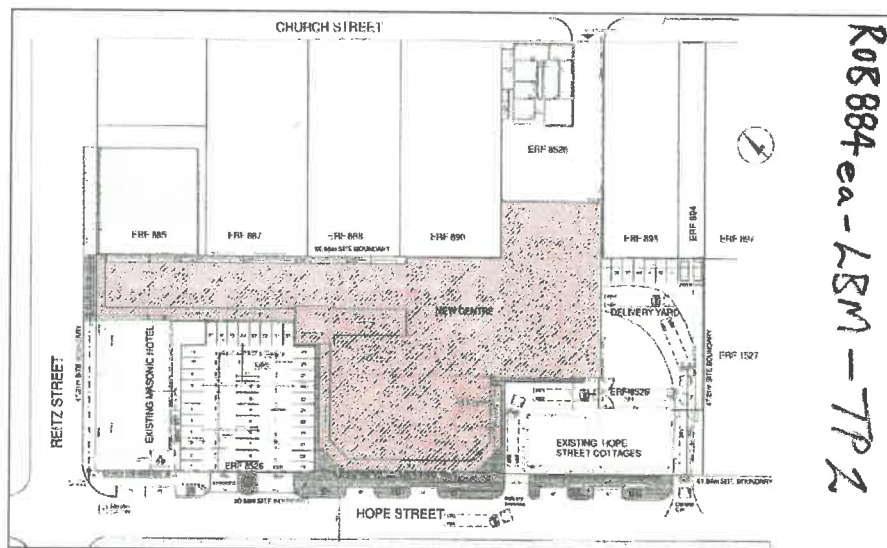


FIGURE 3: ORIGINAL APPROVED SDP

The proposed final SDP, generally in accordance with the approved SDP, and highlighting the amendment proposed to accommodate an on-site taxi drop-off and pick-up area is depicted in **Figure 4** below:

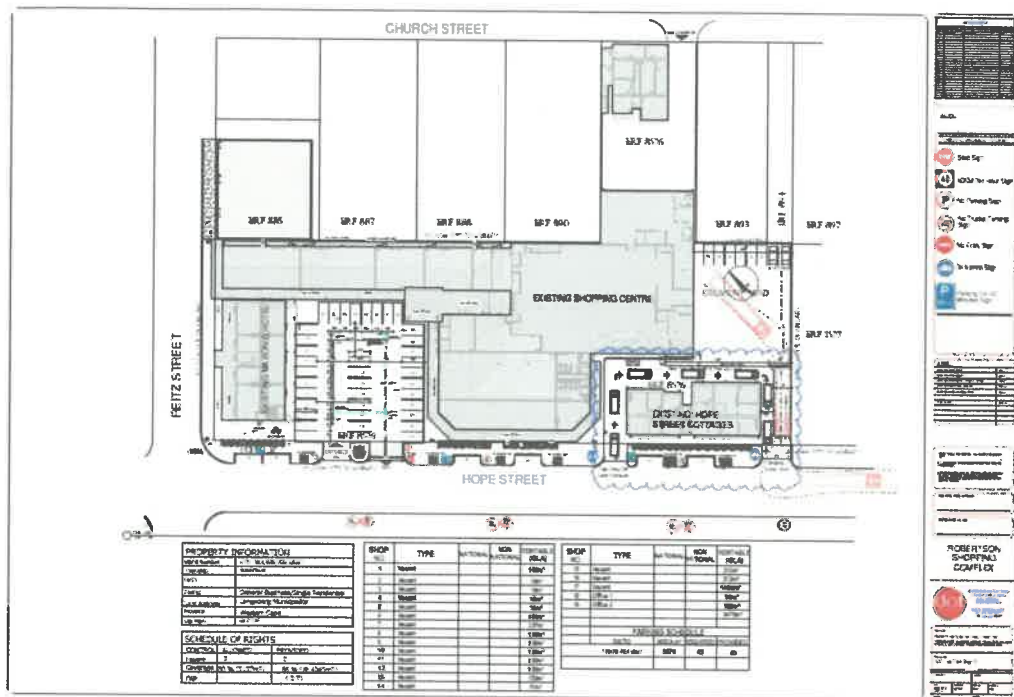


Figure 4: SDP WITH AREA FOR TAXI DROP-OFF AND PICK-UP HIGHLIGHTED.

Previously the highlighted area was indicated as an entrance for trucks dropping off goods. In practise the off-loading however were done as indicated in red stipple on the drawing above where the truck would stop in the street and then reverse into the loading area. The delivery to this size of Shoprite outlet is only by Shoprite trucks from their central stock warehouse and only one truck every second day.

The taxi's however do not have a dedicate stopping area and are at present causing congestion by stopping in the street. Since the entrance to the loading area behind the two historical structures are not utilised for delivery vehicles, this space can be used for a one-way onsite entrance to a taxi drop-off and pick-up lane that exits. This exit lane has more than enough space to accommodate the taxi's that exit the site; (See below in **Figure 5**).

By utilising this area for the taxis to drop off and pick up passengers alleviate the problem of taxi's stopping in the street to drop off or wait for passengers in the street.

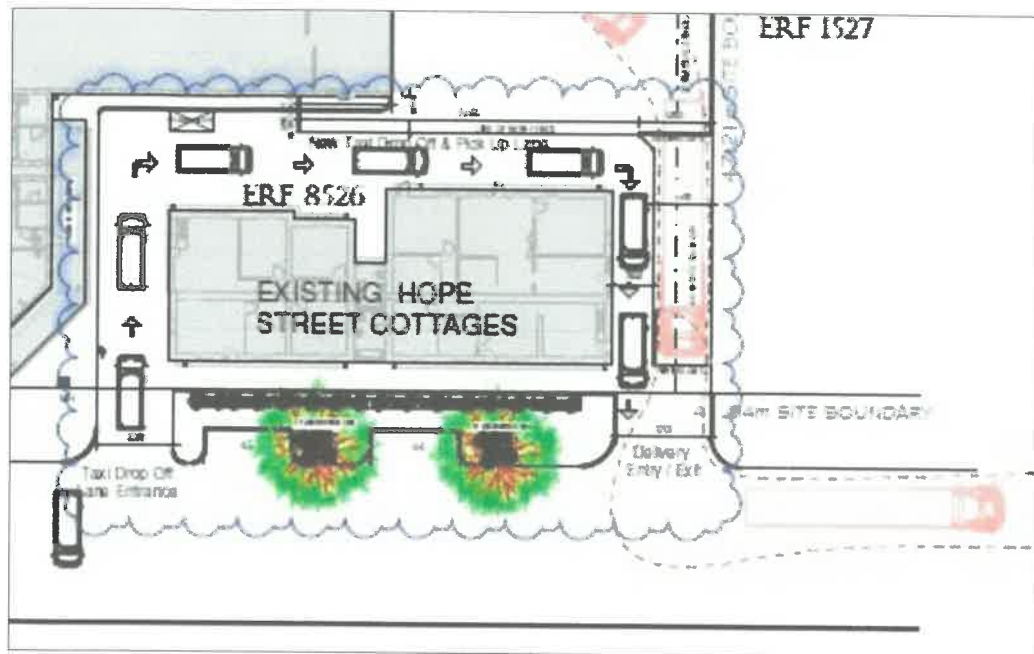


FIGURE 5: TAXI DROP-OFF AND PICK-UP LANE.

The SDP as required is attached as **PLAN 3**. The parking signage and road markings are indicated on the plan as well as the required screen wall. The turning/manoeuvring movement of the trucks are also indicated.

The parking signage has also been implemented already as can be seen from the photographs below:



NO TRUCKS PARKING SIGN



NO TRUCKS PARKING SIGN 2



NO TRUCKS PARKING SIGN 3



NO TRUCKS PARKING SIGN 4



SIXTY MIN PARKING SIGNS

4. ENGINEERING SERVICES

None of the existing installed engineering services will be affected. The work to implement the proposal is all on-site and will not cause any disruption during construction.

5. MOTIVATION & SUMMARY

The subject property is located within the centre of town and has recently been re-developed as a shopping centre.

The lane between the main shopping centre and the two historical cottages was indicated as part of the loading zone movement and circulation lanes on the approved SDP but in practise was never used for that purpose as it is more convenient and practical for the trucks to reverse into the loading area.

Many of the clients at the shopping centre travel by mini-taxi and presently the taxi's stop in Hope Street to pick up and drop off passengers.

The developers realised that the unused lane can be used for the drop-off and pick-up of passengers, which will not only be safer for the passengers, but will also eliminate drop-off and pick-up in Hope Street.

It is thus requested that the attached SDP be approved, and permission be granted in terms of Section 15(2)(l) OF THE LANGEBOEG MUNICIPAL LAND USE PLANNING BY-LAW, 2015.



Bylae 3:

Besware

Myrna Staal

From: Chris Koch <chris@bvcon.co.za>
Sent: Wednesday, 19 February 2025 11:41
To: Myrna Staal
Subject: FW: erf 8526 teenstanning van taxi staanplek

From: Chris Koch <chris@bvcon.co.za>
Sent: Tuesday, 04 February 2025 18:13
To: 'admin@langeberg.gov.za' <admin@langeberg.gov.za>
Cc: 'admin@vivan.co.za' <admin@vivan.co.za>; 'rekeningge.lerouxhersteldienste@gmail.com' <rekeningge.lerouxhersteldienste@gmail.com>; 'steve@obwireless.co' <steve@obwireless.co>; 'Robertson Auto Electric' <robertsonauto1@gmail.com>; 'tinie@tlmaintenance.co.za' <tinie@tlmaintenance.co.za>; 'brucelittleccd@gmail.com' <brucelittleccd@gmail.com>; jaydees@lando.co.za; elma.koch@vodamail.co.za
Subject: erf 8526 teenstanning van taxi staanplek

Middag. Wie dit mag aangaan. Die skrywe word gedoen namens die eiendom besitters rondom erf 8526. Ons as eiendom besitters in hoopstraat in die nabyheid van bgnde eiendom gaan dit ten sterkste teenstaan. ons het reeds met AL die eienaars gepraat en hulle staan dit ten sterkste teen. as ons as eienaars destyds geweet het wat hulle beplan het sou daar nie eens goedkeurings gewees het vir n winkelsentrum nie. daai tyd is daar reeds mense se handtekeninge nie op die lys afgeteken nie. Ons het talle vereistes ook toe al verys om nie die verkeer en ons buurt in gedrang te bring nie maar dit word ook nie na gekyk nie. daar staan talle kere vragmotors voor ons inritte en as jy iemand aanpraat is jy die verkeerde een. Ons buurt lyk naweke soos n vullishoop en dis nou die nuwe dorpstoilette ook teen ons mure. Nie eens te praat van al die mense wat staan en dobbel en saans voor ons huise slaap. So stuur asb gerus n brief uit na ons wat geonderteken kan raak wat lui' vir die wat die projek teenstaan' . wat almal is. ons het eienaars in die straat wat nie eens emails besit nie so ook nie tot posstukke beskikbaarheid het nie . hulle is reeds gekontak en staan dit teen sterkste teen. dus vra ek aan dat julle asb n brief aanstuur waar ons handtekeninge kan opsit wat dit teenstaan . die volgende persone is sterk teen die taxi staanplek op erf 8526. Mnr hendrik le roux, mnr danie stemmet , mnr bruce little , mnr willie van graan, mnr tinie Swanepoel ,mnr Stefan nesenberend , mnr steve Hammond , en mnr chris Koch. So indien daar enigsins iets van die projek verder beplan word dring ons aan daarop om presies te weet hoe dit gedoen word en wie betrokke is met n hele buurt wat teen die projek is. Die munisipaliteit het die ander taxi staanplek agter pick n pay toegemaak , wat beter gelee was in die takekern waar die naby gelee eiendom uit en uit ingerig is vir besigheid ,maar wil instem op een nader aan die woonhuis gedeelte. Dis onaanvaarbaar . daar is nog n klomp woonhuise in ons area wat nie besigheids persele is nie. so deur wyse van die skrywe beklemtoon ons ,ONS STAAN DIE PROJEK TEEN STERKSTE TEEN!

Beswaar 2

~~My name~~
~~Do we have an application~~
~~ETRS?~~

Tracy Brunings

From: Bruce Little <brucelittleccd@gmail.com>
Sent: Saturday, 22 February 2025 12:46
To: Myrna Staal
Cc: Langeberg Municipality; Marianna Malan
Subject: Taxi rank Hope street Robertson Ref:15/4/9/1

T.
25/2/25

To who it may concern

I Bruce James Little and my sister Jessica Little (married as Jessica Vermeulen) as the owners of erf 906 5 Hope street Robertson and as South African tax paying citizens are uposin the plan to develop a taxi rank close tp our family home.

Langeberg Municipality can't control the illegal Lesotho taxis who don't follow any South African laws n anyway! Robertson is the only town we know of that is so rotted out with these illegal Lesotho taxis and now you want to bring this to infort of our homes?

PLEASE NOTE: i will be sending Premier Alan Winde a letter over Robertsons illegal Lesotho taxis and Langeberg Municipalitys and the Western Cape Government's incompetence to stop the illegal Lesotho taxis from operating illegally in our town.

Langeberg Municipality can not even keep Hope street clean rubbish is everywhere and just left for the wind to blow around.

Langeberg Municipality have failed to repair Potholes in Hope street that ive personally reported many times over the last 3 years but still want to increase the flow of lawless taxis on this terrible road?

In Hope street we already have people using the walls and trees in front of our family homes as public toilets and the foul language that our children have to bare is un except able.

If Langeberg Municipality goes ahead with this planned taxi rank we as home owners in Hope street will be forced to take legal action and seek financial compensation for damages to property and emotional stress that our children have to endure.

Regards

Bruce James Little
0610214177
ERF:906
5 Hope Street
Robertson
6705

Sent from my phone

Myrna Staal

From: jaydees@lando.co.za
Sent: Tuesday, 25 February 2025 11:00
To: Myrna Staal
Cc: Langeberg Municipality
Subject: Ref 15/4/9/1 Wysiging van voorwaardes Erf 8526

Die Bestuurder Stadsbeplanning,

Hiermee maak ek ten sterkste beswaar teen die wysiging van die voorwaardes tov erf 8526.

Die area wat die eienaar nou na 'n taxi staanplek wil verander was een van die grootste dispuut punte tydens die oorspronklike aansoek.

Die ontwikkeling is goedgekeur deur die huiseienaars van Hoopstraat op die uitsluitlike voorwaarde dat die aflewerings voertuie 'n in en uitgang op die erf moet hê.

Geen trokke mag agteruit inry nie aangesien dit 'n verkeersopeenhoping sal veroorsaak.
Die aflewerings ingang by Pick n Pay is 'n sprekende voorbeeld hiervan.

Verder wil die inwoners van Hoopstraat nie 'n taxi staanplek met die gepaardgaande probleme voor hulle huise hê nie.

Die uwe
Johan Drotschie
Pp Johan Drotschie Familie Trust
Erwe 913, 916 en 921

From: Myrna Staal
Sent: Tuesday, 25 February 2025 15:48
To: 'elma@bvcon.co.za'
Subject: RE: Ref 15/4/9/1 Wysiging van voorwaardes Erf 8526

Goeie dag

Hiermee erken ek ontvangs van u beswaar.

Dankie.

Vriendelike groete / Kind regards

Myrna Staal
Stadsbeplanning / Town Planning
tel: 023 614 8000

From: elma@bvcon.co.za <elma@bvcon.co.za>
Sent: Tuesday, 25 February 2025 12:29
To: Myrna Staal <mstaal@langeberg.gov.za>
Cc: Langeberg Municipality <admin@langeberg.gov.za>
Subject: Ref 15/4/9/1 Wysiging van voorwaardes Erf 8526
Importance: High

Die Bestuurder Stadsbeplanning,

Hiermee maak ek ten sterkste beswaar teen die wysiging van die voorwaardes tov erf 8526.

Die area wat die eienaar nou na 'n taxi staanplek wil verander was een van die grootste dispuut punte tydens die oorspronklike aansoek.

Die ontwikkeling is goedgekeur deur die huiseienaars van Hoopstraat op die uitsluitlike voorwaarde dat die aflewerings voertuie 'n in en uitgang op die erf moet hê.

Geen trokke mag agteruit inry nie aangesien dit 'n verkeersopeenhoping sal veroorsaak.
Die aflewerings ingang by Pick n Pay is 'n sprekende voorbeeld hiervan.

Verder wil die inwoners van Hoopstraat nie 'n taxi staanplek met die gepaardgaande probleme voor hulle huise hê nie. Ons ondervind reeds die probleem dat die sloot en sypaadjie voor ons eiendom as 'n publieke sitplek, toilet en vuilgoed drom gebruik word.

Die uwe
FC & E Koch
Erf1327

Beswaar 5

Myrna Staal

From: Myrna Staal
Sent: Tuesday, 25 February 2025 15:47
To: 'Le Roux Hersteldienste'
Subject: RE: REF 15/4/9/1 Wysiging van voorwaardes erf 8526

Goeiedag

Hiermee erken ek ontvangs van u beswaar.

Dankie.

Vriendelike groete / Kind regards

Myrna Staal
Stadsbeplanning / Town Planning
Tel: 023 614 8000

From: Le Roux Hersteldienste <rekeningel.rouxhersteldienste@gmail.com>
Sent: Tuesday, 25 February 2025 15:06
To: Myrna Staal <mstaal@langeberg.gov.za>; Langeberg Municipality <admin@langeberg.gov.za>
Subject: REF 15/4/9/1 Wysiging van voorwaardes erf 8526

Vir wie dit mag aangaan (bestuurder stadsbeplanning)

Hiermee maak ek beswaar teen die wysiging van die voorwaardes ten opsigte van erf 8526. Die area wat die eienaar nou na 'n taxi staanplek wil verander. Die ontwikkeling was goedgekeur deur die huiseienaars van Hoopstraat op seker voorwaardes bv. aflewerings voertuie moet in en uitgang hê en nie die pad blok en ook dat groot voertuie nie in die pad voor huise moet staan nie. Die aflewerings ingang by Pick 'n Pay is reeds 'n voorbeeld van hoe die pad geblok word. Daar het al egter in die afgelope 2 jaar 'n paar trokke gesukkel om te draai of selfs bome raak gery en sit vas in druffie by rivier. So die inwoners van Hoopstraat wil nie nog probleme hê wat sal gepaard gaan met die taxi staanplek. Daar is egter al reeds staan plekke agter Pick 'n Pay.

Die uwe
HJ en A Le Roux
Erf 4291 – Hoopstraat 3

From: Myrna Staal
Sent: Thursday, 27 February 2025 08:43
To: 'tinie@tlmaintenance.co.za'
Subject: RE: Ref 15/4/9/1 Wysiging van voorwaardes Erf 8526

Goeie dag Mnr Swanepoel

Hiermee erken ek ontvangs van u beswaar.

Dankie.

Vriendelike groete / Kind regards

Myrna Staal
Stadsbeplanning / Town Planning
Tel: 023 614 8000

From: tinie@tlmaintenance.co.za <tinie@tlmaintenance.co.za>
Sent: Wednesday, 26 February 2025 21:38
To: Myrna Staal <mstaal@langeberg.gov.za>
Cc: Langeberg Municipality <admin@langeberg.gov.za>
Subject: : Ref 15/4/9/1 Wysiging van voorwaardes Erf 8526

Die Bestuurder Stadsbeplanning,

Hiermee maak ek ten sterkste beswaar teen die wysiging van die voorwaardes tov erf 8526.

Die area wat die eienaar nou na 'n taxi staanplek wil verander was een van die grootste dispuut punte tydens die oorspronklike aansoek.

Die ontwikkeling is goedgekeur deur die huiseienaars van Hoopstraat op die uitsluitlike voorwaarde dat die aflewerings voertuie 'n in en uitgang op die erf moet hê.

Geen trokke mag agteruit inry nie aangesien dit 'n verkeersopeenhoping sal veroorsaak.
Die aflewerings ingang by Pick n Pay is 'n sprekende voorbeeld hiervan.

Verder wil die inwoners van Hoopstraat nie 'n taxi staanplek met die gepaardgaande probleme voor hulle huise hê nie.

Die uwe
Theunis Swanepoel
Erwe 907, 908 en 909

Myrna Staal

Beswaar 7

From: Myrna Staal
Sent: Monday, 03 March 2025 08:59
To: 'Stefan Nesenberend'
Subject: RE: Taxi rank Hoopstraat

Goeiedag Mnr Nesenberend

Hiermee erken ek ontvangs van u beswaar.

Dankie.

Vriendelike groete / Kind regards

Myrna Staal
Stadsbeplanning / Town Planning
tel: 023 614 8000

From: Stefan Nesenberend <stefannesenberend2@gmail.com>
Sent: Friday, 28 February 2025 18:28
To: Myrna Staal <mstaal@langeberg.gov.za>
Subject: Taxi rank Hoopstraat

Subject: : Ref 15/4/9/1 Wysiging van voorwaardes Erf 8526

Die Bestuurder Stadsbeplanning,

Hiermee maak ek ten sterkste beswaar teen die wysiging van die voorwaardes tov erf 8526.

Die area wat die eienaar nou na 'n taxi staanplek wil verander was een van die grootste dispuut punte tydens die oorspronklike aansoek.

Die ontwikkeling is goedgekeur deur die huiseienaars van Hoopstraat op die uitsluitlike voorwaarde dat die aflewerings voertuie 'n in en uitgang op die erf moet hê.

Geen trokke mag agteruit inry nie aangesien dit 'n verkeersopeenhoping sal veroorsaak.

Die aflewerings ingang by Pick n Pay is 'n sprekende voorbeeld hiervan.

Verder wil die inwoners van Hoopstraat nie 'n taxi staanplek met die gepaardgaande probleme voor hulle huise hê nie.

Die uwe

Stefan Nesenberend

Erwe 907, 909 en 912

Bylae 4:

Aansoeker se reaksie op die beswaar



Rivierplaas, Lady Loch Road, Wellington, 7655
 ☒ 165 Wellington, 7654 • E-mail: theo@nuplanfrica.co.za
 Cell 082 440 4893

The Municipal Manager
 Langeberg Municipality
 3 Piet Retief Street
 MONTAGU
 6720

Our Ref: C0027-TS-02
 19 May 2025

Attention: Myrna Staal

COMMENTS ON OBJECTIONS RECEIVED: ERF 8526 ROBERTSON: PERMISSION REQUIRED IN TERMS OF CONDITION C F APPROVAL

The above-named application was internally circulated to the Civil Services Department and the Traffic Department. Both Departments commented that they have no objection to the application.

The following public objections were received:

1. Mr Chris Koch:

Mr. Koch objected to the application and mentioned the following issues

- Litter and rubbish
- Trucks in front of driveways
- Toilet activities
- There are still a lot of residential properties in the street

Our comments:

The litter in the streets, trucks in front of driveways, toilet activities etc. are already there and are not the result of this application. The issues mentioned are those of policing and municipal service delivery and are not caused by this application. This application is in fact to improve the situation by taking the taxis that are currently dropping people off and picking people up from the Shopping Centre, to take them off the street onto the site where they can be managed by the Shopping Centre management.

2. Mr Bruce Little:

Mr Little objected to the application and mentioned the following issues:

Stadplan (Pty) Ltd. Reg No 2019/494602/07 T/A NUPLAN AFRICA

OFFICES ALSO IN BLOUBERG STRAND AND SOMERSET WEST

DIREKTEUR:

T. L. STEYN

Pr.Pl. BA M(S&S) LSABI LVRSS

DIRECTORS:

T. L. STEYN

Pr.Pl. BA M(TRP) MSAPI MACTRP

BYGESTAAN DEUR:

D. K. LARSEN

D. Jones

A Viljoen

A Roux

Pr.Pl. BA M(S&S) LSABI LVRSS

Pr.Pl. BA (S&S) LVRSS

ASSISTED BY:

D. K. LARSEN

D. Jones

A Viljoen

A Roux

Pr.Pl. BA M(TRP) MSAPI MACTRP

Pr.Pl. BA (TRP) MCATRP

- A taxi rank is proposed
- There're illegal Lesotho taxis
- Municipality fails to keep Hope Street clean
- Municipality fails to repair potholes
- Walls are used as public toilets

Our comments:

The illegal Lesotho taxis, the municipality's lack of repairing potholes and not cleaning Hope Street and toilet activities in the street are not caused by the application and have no relevance to the application. The objector is also under the impression that a "taxi rank" is proposed. The application is not to establish taxi rank, but to move the current drop-off and pick-up activities of the taxis from the street onto the site where it can be managed.

3. Mr J Drotschie, Mr Nesenberend, Me Elma Koch and Mr Theunis Swanepoel:

Although there are 4 different letters, the content of all 4 is identical and the following issues are mentioned:

- The Hope Street residents approved the development on condition that there must be access and Egress for delivery vehicles
- Trucks must not reverse onto the site as it will cause traffic congestion
- The residents don't want taxi parking in front of their homes

Our comments:

Mr. Drotski does not reside in Hope Street as he stays on the Silverstrand Golf Estate. The proposal cannot impact him or his property.

The Hope Street residents have no right to approve a land use application and can only comment.

In practice, for off-loading, the truck would stop in the street and then reverse into the loading area. The delivery to this size of Shoprite outlet is only by Shoprite trucks from their central stock warehouse and only one truck every second day.

The taxis, however, do not have a dedicated stopping area and are at present causing congestion by stopping in the street. Since the entrance to the loading area behind the two historical structures are not utilized for delivery vehicles, this space can be used for a one-way onsite entrance to a taxi drop-off and pick-up lane that exits. This exit lane has more than enough space to accommodate the taxis that exit the site.

By utilizing this area for the taxis to drop off and pick up passengers, the problem of taxis stopping in the street to drop off or wait for passengers in the street is alleviated.

4. HJ & A Le Roux

Stadplan (Pty) Ltd. Reg No 2019/494602/07 T/A NUPLAN AFRICA

DIREKTEUR:

T. L. STEYN Pr.Pln BA M(S&S) LSABI LVRSS

BYGESTAAN DEUR:

D. K. LARSEN Pr.Pln BA M(S&S) LSABI LVRSS
D. Jones Pr.Pln BA (S&S) LVRSS
A Viljoen
A Roux

OFFICES ALSO IN SLOUBERG STRAND AND SOMERSET WEST

DIRECTORS:

T. L. STEYN Pr.Pln BA M(TRP) MSAPI MACTRP

ASSISTED BY:

D. K. LARSEN Pr.Pln BA M(TRP) MSAPI MACTRP
D. Jones Pr.Pln BA (TRP) MACTRP
A Viljoen
A Roux

HJ & A Le Roux objected to the application and mentioned the following issues:

- The Hope Street residents approved the development on condition that there must be access and Egress for delivery vehicles
- Trucks struggle to turn in the street and
- Some got stuck in the "driffie".

Our comments:

The Hope Street residents have no right to approve a land use application and can only comment.

In practice, for off-loading, the truck would stop in the street and then reverse into the loading area. The delivery to this size of Shoprite outlet is only by Shoprite trucks from their central stock warehouse and only one truck every second day.

The taxis, however, do not have a dedicated stopping area and are at present causing congestion by stopping in the street. Since the entrance to the loading area behind the two historical structures are not utilized for delivery vehicles, this space can be used for a one-way onsite entrance to a taxi drop-off and pick-up lane that exits. This exit lane has more than enough space to accommodate the taxis that exit the site.

By utilizing this area for the taxis to drop off and pick up passengers, the problem of taxis stopping in the street to drop off or wait for passengers in the street is alleviated.

The trucks exiting the site exit with the truck's front towards the street and have no need to turn around in Hope Street and should turn right towards Reitz Street. If they turn left towards Kerk Street and they get stuck in the "driffie" then signage should be erected to warn them about the "driffie".

5. Summary

The applicant believes that the objections are mostly directed at the municipality for lack of cleaning, policing and repairing and has no relevance to the application. The only other objection is based on the misconception that a taxi rank is being established, which is not the case. The applicant furthermore believes that the proposal will have a positive impact on Hope Street as the taxis will drop-off and pick-up on private property under management.

We thank you for the opportunity to comment and trust the municipality to support this application as it will have a positive impact on Hope Street.

Yours faithfully



T L Steyn
NuPlan Africa

Stadplan (Pty) Ltd. Reg No 2019/494602/07 T/A NUPLAN AFRICA

DIREKTEUR:

T. L. STEYN Pr.Pin BA M(S&S) LSABI LVRSS

BYGESTAAN DEUR:

D. K. LARSEN Pr.Pin BA M(S&S) LSABI LVRSS
D. Jones Pr.Pin BA (S&S) LVRSS
A Viljoen
A Roux

OFFICES ALSO IN BLOUBERG STRAND AND SOMERSET WEST

DIRECTORS:

T. L. STEYN Pr.Pin BA M(TRP) MSAPI MACTRP

ASSISTED BY:

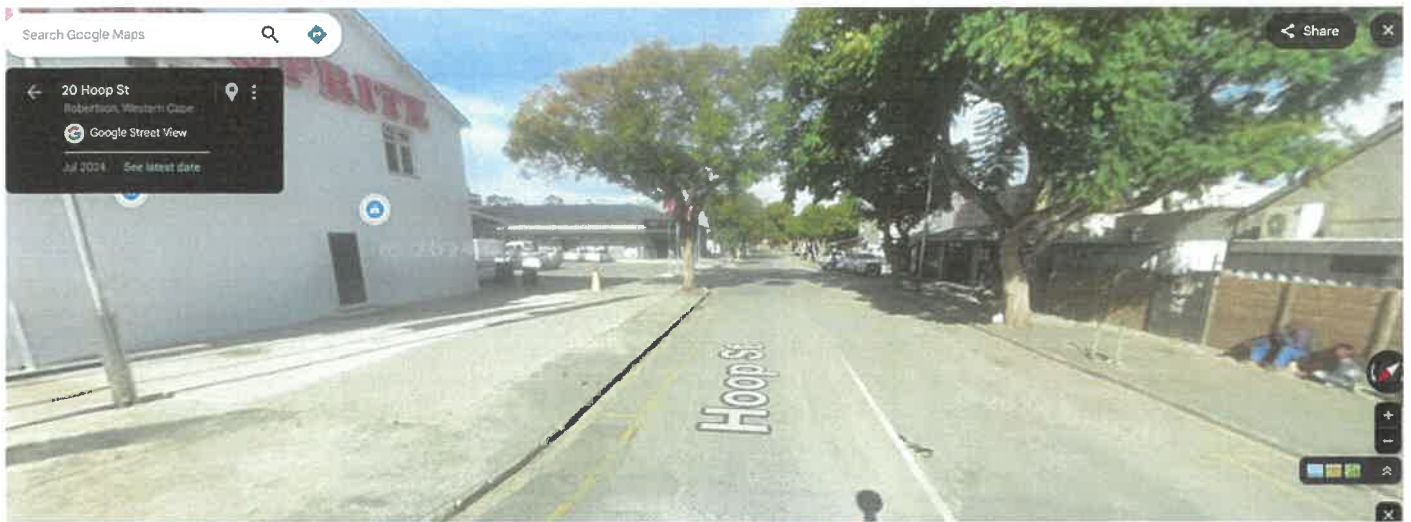
D. K. LARSEN Pr.Pin BA M(TRP) MSAPI MACTRP
D. Jones Pr.Pin BA (TRP) MCATRP
A Viljoen
A Roux

Bylae 5: Streetview beelde





RESIDENSIËLE GEBRUIKE



SAKEGEBRUIKE



GOEGEKEURDE INGANG / NUWE INGANG VIR TAXI'S



GOEDGEKEURDE VRAGMOTOR-UITGANG, WORD VRAGMOTOR IN- EN UITGANG EN TAXI UITGANG