

EVALUERINGSVERSLAG Ingevolge Artikels 56, 65 & 66 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning (PK 264/2015, 30 Julie 2015)
AANSOEK: HERSONERING EN VERGUNNINGSGEBRUIK - ERF 8524 ROBERTSON

Verwysingsnommerr	15/2/12/7	Aansoekdatum	24-08-2024	Verslagdatum:	04-09-2025
-------------------	-----------	--------------	------------	---------------	------------

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 8524				
Fisiese adres	h/v Paul Krugerstraat en Johan de Jongrylaan		Dorp	Robertson	
Huidge sonering	Enkel residensiële sone I	Grootte	2.1598 Ha	Is daar bestaande geboue op die eiendom?	JA NEE
Toepaslike soneringskema	Langeberg Munisipaliteit Geïntegreerde Soneringskema, 2018				
Huidige grondgebruik	Woonhuis, Buitegeboue, Stoor			Titelaktenommer en -datum	37099/2019
Enige beperkende titelvoorwaardes van toepassing?	NEE	Indien JA, lys voorwaarde nommer(s)			
Enige 3de party voorwaardes van toepassing?	NEE	Indien JA, beskryf.			

Enige ongemagtigde grondgebruik / bouwerk?	JA	NEE	Indien JA, verduidelik	Stoor word as Pakhuis ("Warehouse") gebruik vir 'n saak wat landboumiddele stoor en versprei, naamlik Laeveld Agrochem Robertson
--	----	-----	------------------------	--

DEEL C: BESKRYWING VAN AANSOEK

Aansoek ingevolge Artikel 15 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 vir :

- 1 Hersonering van 'n 8237m² groot gedeelte van die perseel vanaf Enkel Residensiële Sone I na Sakesone I.
- 2 Vergunning op Sakesone I gedeelte vir Buitelug motoruitstalling en motorverkope.

DEEL D: AGTERGROND & OPSOMMING VAN AANSOEKER SE MOTIVERING

Die doel van die aansoek is om die regte te bekom vir

- die bestaande besigheid wat in 'n stoor met oppervlakte van 679m² bedryf word,
- 'n moontlike uitbreiding van die stoor met 679m² vir nog 'n soortgelyke besigheid;
- 'n klein buurtwinkel/kafee met 360m² vloeroppervlakte;
- 'n losstaande kiosk (18m²) vir 'n kantoor vir motorverkope
- uitstal van motorvoertuie vir verkoop

Die voorgestelde terreinontwikkelingsplan word aangeheg in Bylae 1.

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

- Bestaande algemene residensiële ontwikkelings en ander nie-residensiële gebruike in die omgewing
- Voldoen aan voorgeskrewe digtheid vir onderskeidelik Groepshuise (35 eenhede/Ha) en Dorpshuise (60 eenhede/Ha).
- Geleë binne loopafstand van sakegebied en gemeenskapsfasiliteite, in area waar residensiële verdigting ondersteun behoort te word.
- Daar is 'n behoefte aan klein wooneenhede in Bonnievale.
- Voorstelle voldoen in die algemeen aan die toepaslike ontwikkelingsparameters van die soneringskema, met enkele uitsonderings bv bestaande geboue en 'n beplande nuwe buitegebou (motorhuis).
- Voldoen aan ontwikkelingsbeginsels soos gestel in relevante wetgewing.
- Voldoende dienste kapasiteit bestaan en bestaande dienste kan maklik verdeel word tussen die eiendomme.

Die volledige motiveringsverslag word aangeheg in Bylae 2.

DEEL E: OPSOMMING VAN OPENBARE DEELNAME

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

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

Daar is een kommentaar / beswaar ontvang, van die eienaar van die aangrensende perseel, Erf 8277. Dié perseel is gesoneer as Sakesone I met vergunning vir Selfstooreenhede en word dienooreenkomstig gebruik. Die beswaarmaker is nie gekant teen die beginsel van die voorgestelde ontwikkeling nie, maar maak beswaar omdat die aansoekperseel volgens hom opgevol is tot 500mm hoër as sy perseel en gevolglik veroorsaak dat sormwater vanaf die bestaande stoor en die aanliggende grond na sy erf afloop en dit oorstroom. Hy sal die aansoek steun as die aansoeker voorsiening maak om die stormwater te kanaliseer na 'n sentrale punt op die aansoekperseel en nie na erf 8277 nie (volledige skrywe aangeheg in Bylae 3):

Die aansoeker het as volg reageer op die beswaar (skrywe aangeheg in Bylae 4):

- Daar is nie 'n hoogteverskil tussen die twee erwe nie en volgens huidige topografie is afloop vanaf die aansoekperseel natuurlik weg van erf 8277 af.
- Installering van randstene in Johan de Jongrylaan het vorige probleem met stormwaterafloop vanaf die pad na erf 8524 en 8277 opgelos.
- Die 2 huise op die laagste deel van erf 8277 het geen probleme met oorstrooming gehad nie.
- Die stoor op die aansoekperseel het geute wat water vanaf die gebou nie die weiveld op die erf weglei en dra nie by tot enige oorstrooming op erf 8277 nie.

Die Senior Bestuurder Siviele Ingenieursdienste het in sy kommentaar (wat nà bogenoemde beswaar gelewer is) die aansoek ondersteun, ondermeer met 'n voorwaarde dat die aansoeker 'n plan vir hantering van stormwater op die perseel moet voorsien vir goedkeuring. Die beswaarmaker is van hierdie vereiste ingelig en die geleentheid gegee om die beswaar terug te trek, maar het nie op die versoek reageer nie.

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

Elektriese Ingenieursdienste

No objection, subject to the following:

1. Currently, no additional electrical capacity is available for the erf,
2. Should electrical capacity become available and is required, the bulk services levy and connection costs will be applicable
3. All alternative electrical installations (UPS, Solar PV, LV standby generator) to obtain written permission pre-installation

Siviele Ingenieursdienste

Die Siviele Ingenieursdepartement het in beginsel geen beswaar teen die bogenoemde aansoek nie, op voorwaarde dat:

1. Die bestaande water en rioolaansluiting sal behoue bly. Indien die water of rioolaansluiting vegroot moet word is die koste hieraan verbonde vir die rekening van die aansoeker.
2. Bestaande toegang tot die erf sal behoue bly
3. 'n Plan moet voorsien word wat vir die hantering van stormwater op die perseel
4. Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat siviele ingenieursdienste is betaalbaar vir twee addisionele geleenthede wat geskep word, teen die begrote tarief soos van toepassing ten tye van betaling
5. Grootmaatsdienste bydra is bereken op bestaande en toekomstige voorgestelde ontwikkeling, Indien daar enigsins afgewyk word of addisionele ontwikkeling plaasvind op die goedgekeurde hersonering moet 'n nuwe aansoek ingedien word aangesien dit 'n impak sal hê op grootmaatsdienste bydrae.

Boubeheer

1. Approvals: There are currently no approvals on the site. The application makes mention of existing structures, which are consequently illegal. Should these structures not be able to be approved, they would need to be retrofitted to comply with the NBR or the structures will be required to be demolished.
2. Any new structures or changes to existing structures must undergo thorough inspections to ensure compliance with structural integrity and safety requirements.
3. Proposed changes must align with the accessibility requirements outlined in the NBR, ensuring equitable access for all as necessary.

4. Fire safety measures and systems must meet or exceed the standards set by the NBR to ensure safety of occupants.
5. Before any commencement of building work, alterations to existing buildings and/or usage change of existing buildings, building plans must be submitted to and approved by Langeberg Municipality's Building Control Section, prior to construction as applicable.

Brandweer

No objection. Condition 4 in BCO's comments is supported, i.e. "Fire safety measures and systems must meet or exceed the standards set by the NBR to ensure safety of occupants".

Verkeersdienste

Geen beswaar

Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit

No objection. Premises must comply with the requirements of CWDM Health By-laws (Gazette 15 February 2010) and make sure any activity taking place at Erf 8524, Robertson does not create any form of health nuisance.

Wysraadslid (Wys 3)

Geen kommentaar ontvang

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

WENSLIKHEID

Versoenbaarheid met ruimtelike planne

Die area rondom die Paul Krugerstraat en Johan de Jongrylaan kruising is in die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (LSDF) van 2015 as een van 3 hoofsaaknodusse in Robertson voorgestel, wat saamval met die identifisering van Johan de Jongrylaan/Paddystraat en Paul Krugerstraat as deel van die dorp se hoofroete netwerk.

Die huidige LSDF (2025) het nie weer die area spesifiek vir ontwikkeling van 'n saaknodus aangedui nie, maar verskaf nie 'n rede waarom die 2015 voorstel weggelaat word nie. Die 2025 LSDF stel wel voor dat Johan de Jongrylaan as belangrike Noord-suid skakel tussen Robertson-Noord en Nkqubela bevorder moet word en as een van die hoof gemengde gebruik aktiwiteitsroetes ontwikkel moet word (sien uittreksel hieronder).

R54	Activity Streets and Corridors	Enhance Paddy Street and Johan de Jong Avenue as important north south link between Robertson North (Môreson and Droëheuwel) and Nkqubela: Upgrade Johan de Jong Avenue as one of the major boulevard mixed-use activity routes linking all settlement precincts (Môreson, Droëheuwel, Robertson and Nkqubela). Introduce speed calming in Johan de Jong Avenue.
-----	--------------------------------	---

Die 2015 voorstel van 'n saaknodus om die betrokke straatkruising is reeds deels implementeer met die goedkeuring van die hersonering van aangrensende erf 8277 na Sakesone I in 2017. In die lig daarvan dat die 2025 LSDF nie pertinent die ontwikkeling van die betrokke nodus ontmoedig of teenstaan nie, word aanvaar dat dit steeds wenslik is om die 2015 voorstel verder te implementeer.

Die voorgestelde hersonering word gevolglik beskou as versoenbaar met en bevorderlik vir die voorstelle van die huidige Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk.

Ekonomiese impak / kapitale investering

Die vestiging van 'n sakeperseel met verskillende besighede sal potensieel bydra tot ekonomiese aktiwiteit, kapitaalinvestering en indiensneming in die dorp, met gevolglike positiewe ekonomiese impak.

Versoenbaarheid met omliggende gebruike en karakter van omgewing

Die voorgestelde gebruik is versoenbaar met die omliggende gebruike en ontwikkelingskarakter van die die betrokke omgewing, wat gekenmerk word deur 'n kombinasie van nie-residensiël gebruike, landbou, vakante grond en woonhuise op groot grondeenhede. Spesifieke gebruike langs Johan de Jongrylaan sluit in (na die suidekant): selfstooreenhede op aangrensende eiendom, Bird's Paradise kompleks (insluitend restaurant, gaste-akkomodasie en aanhou van voëls en ander diere as toeriste-atraksie), Robertson Gevangenis, Landbouhoewes en (na die noordekant): vakante munisipale grond wat geoormerk is vir 'n skool; landbougrond oorkant die pad wat ook geoormerk word vir 'n skool / gemeenskapsfasiliteit.

Impak op eksterne ingenieursdienste

Die beoogde ontwikkeling kan van die bestaande dienste-aansluitings gebruik maak en kan binne die bestaande eksterne dienstekapasiteit akkomodeer word, onderhewig aan die normale ontwikkelingsbydraes soos vereis.

Verkeersimpak, parking, toegang en ander vervoerverwante oorwegings

Die perseel geniet goeie en veilige toegang vanaf Johan de Jongrylaan en bied ruim voorsiening vir parking vir al die beplande besighede. Die impak op verkeer word as aanvaarbaar beskou.

Impak op die lewenskwaliteit van die inwoners in die onmiddellike omgewing

Daar word nie verwag dat die voorgestelde gebruike enigsins die lewenskwaliteit van die omliggende inwoners sal benadeel nie, aangesien dit relatief ver van die woonhuise geleë sal wees en omring word deur groot stukke oop grond en ander lae-intensiteit besighede. Verder gaan die westelike deel van die aansoekperseel steeds sy Enkel residensiële sone I sonering en gebruike behou, wat as buffer tussen die sakegebruik en bestaande - en toekomstige residensiële gebruike aan die weste - en noordwestekant sal dien.

Die voorstel word gevolglik as wenslik beskou en aanbeveel vir goedkeuring.

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

NVT

DEEL J: AANBEVELING

Dat die aansoek ten opsigte van Erf 8524, Robertson vir:

1. die hersonering van 'n 8237m² groot gedeelte van die erf vanaf Enkel Residensiële Sone I na Sakesone I; en
2. 'n vergunningsgebruik op die Sakesone I-gedeelte vir Buitelug motoruitstalling en motorverkope

ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes opgelê ingevolge Artikel 66 van dieselfde verordening:

VOORWAARDES:

1. Die omvang van die Sakesone I sonering en die vergunningsgebruik is beperk tot area soos aangedui op die terreinontwikkelingsplan gemerk ROB8524-LBM-TP.
2. Die voorgestelde sakegebruike / sakegeboue moet gebruik maak van die bestaande water-, riool- en elektrisiteitsaansluitings. Indien enige van die aansluitings vergroot moet word, sal die koste daarvan vir die rekening van die aansoeker wees, onderhewig aan beskikbaarheid van kapasiteit in die munisipale dienstenetwerke.

3. Die voorgestelde sakegebruike / sakegeboue moet gebruik maak van die bestaande straattoegang.
4. Voordat die hersonering of vergunningsgebruik uitgeoefen mag word en voordat enige nuwe geboue opgerig mag word, moet die aansoeker eers 'n plan aan die Senior Bestuurder Siviele Ingenieursdienste voorsien vir goedkeuring, wat aandui hoe stormwater op die perseel hanteer sal word.
5. 'n Ontwikkelingsbydrae ten opsigte van grootmaat siviele ingenieursdienste is betaalbaar, gelykstaande aan twee addisionele geleenthede, teen die begrote tarief soos van toepassing ten tye van betaling. Die bydrae moet betaal word voordat die hersonering of vergunningsgebruik uitgeoefen mag word en voordat enige nuwe of bestaande geboue in verband daarmee okkupeer mag word. Die bydrae is bereken volgens die voorgestelde ontwikkeling en gebruike soos getoon op die terreinplan en daar mag geen uitbreiding daarvan plaasvind sonder om eers die planne daarvoor voor te lê aan die Senior Bestuurder Siviele Ingenieursdienste vir herberekening van die ontwikkelingsbydrae ooreenkomstig die uitbreiding nie. Enige sodanige addisionele bydrae sal dan betaalbaar wees voordat die uitbreiding gedoen mag word.
6. Die aansoeker moet toesien dat daar goedgekeurde bouplanne vir alle bestaande geboue op die perseel is en bewys daarvan lewer aan die Bestuurder Stadsbeplanning voordat die hersonering en vergunningsgebruik uitgeoefen mag word.
7. Voordat daar met enige nuwe bouwerk begin mag word, veranering aan bestaande geboue aangebring word en/of die gebruik van bestaande geboue verander word, moet bouplanne daarvoor eers by die Langeberg Munisipaliteit se Boubeheerafdeling ingedien en goedgekeur word.
8. Daar mag geen advertensietekens op die perseel aangebring of vertoon word sonder formele aansoek by en vooraf skriftelike toestemming van die Bestuurder Stadsbeplanning nie.

REDES VIR BESLUIT:

Die voorgestelde vergunningsgebruik word as wenslik beskou op grond van die volgende:

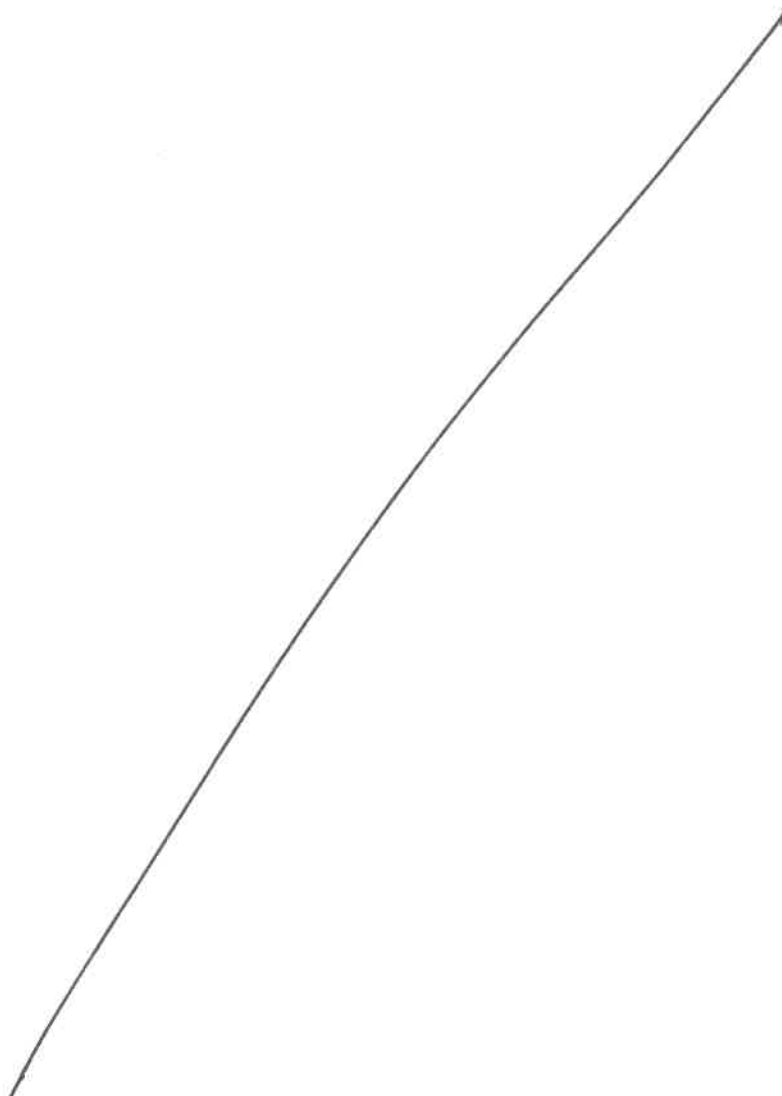
1. Versoenbaarheid met en bevordering van die bestaande ruimtelike beplanning vir die betrokke area.
2. Versoenbaarheid met die omliggende grondgebruike en karakter van die omgewing.
3. Verwagte aanvaarbare verkeersimpak, voldoende perseeltoegang en voorsiening van parkering op die perseel
4. Geen negatiewe impak op die veiligheid, gesondheid en welstand van die omliggende gemeenskap of lewenskwaliteit van die inwoners in die onmiddellike omgewing word verwag nie.
5. Geen negatiewe impak op eksterne munisipale dienste.
6. Hantering van stormwater op die perseel kan doeltreffend aangespreek word in so 'n mate dat dit nie aangrensende eiendomme benadeel nie.

DEEL K: BYLAES

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

DEEL L: SKRYWER HANDTEKENING





Bylae 1

Liggings en terreinplanne



BolandPlan

Stads- en Streekbeplanning

LIGGINGSPLAN

AANSOEK OM VOETSPOR HERSONERING EN VERGUNNINGSGEBRUIK:-
ERF 8524, ROBERTSON, GEDEELTE VANAF SRZI NA BZI MET
VERGUNNINGSGEBRUIK VIR BUITELUG MOTORVOERTUIG UITSTAL + MOTOR
VERKOPE EN WAREHUIS(E) (STORAGE UNITS)

#ROB/1216

Bylae 2

Aansoeker se motiveringsverslag

GEWYSIGDE AANSOEK OM VOETSPoor HERSONERING EN VERGUNNINGSGEBRUIK:- ERF 8524, ROBERTSON, GEDEELTE VANAF ENKEL RESIDENSIELE SONE I (SRZI:- WOONHUIS) NA SAKESONE I (BZI:- GEMENGDE GEBRUIK SAKEPERSEEL) MET VERGUNNINGSGEBRUIK VIR BUITELUG MOTORVOERTUIG UITSTAL + MOTOR VERKOPE



Posbus / PO Box 963
Worcester
6849
bolandplan@breede.co.za

MARTIN Oosthuizen:- 082 5655 835

KLIëNT:- GSF DELGADO

Datum:- SEPT2023
AUG2024
Ons verw:- #ROB/1216-2

INHOUDSOPGAWE:-

#ROB/1216

Motiveringsverslag

1. Inleiding
2. Doel
3. Die eiendom
 - 3.1. Eiendomsbeskrywing
 - 3.2. Ligging
 - 3.3. Oriëntasie
 - 3.4. Totale oppervlakte
 - 3.5. Eienaarskap
4. Huidige grondgebruik en omliggende gebruike
5. Voorgestelde hersonering en vergunningsgebruik
6. Voorgestelde ontwikkeling
7. Transportakte
8. Soneringskema-regulasies Verordening
9. Ligging en toeganklikheid van die eiendom
10. Dienste
 - 10.1. Watervoorsiening
 - 10.2. Vaste afval
 - 10.3. Elektriesiteitsvoorsiening
 - 10.4. Sanitasie
11. Behoeftes en Wenslikheid
12. Samevatting

Lys van Planne

1. Streeksplan
2. Liggingsplan
3. Terreinplan

Bylae

- A. Aansoekvorm
- B. Volmag
- C. Transportakte T37099/2019
- D. LG Diagram

WOORDVERKLARING:-

#ROB/1216

"Wetgewing"	:-	Die Wes-Kaapse Wet op Grondgebruikbeplanning, 2014
"Soneringskema"	:-	Langeberg Munisipaliteit se Soneringskema Verordening
"Hersonering"	:-	In terme van regulasie 13(2)(a) van Langeberg Munisipaliteit se Grondgebruiksverordening.
"Vergunningsgebruik"	:-	In terme van regulasie 13(2)(o) van Langeberg Munisipaliteit se Grondgebruiksverordening.
"Grondeienaar"	:-	G Delgado Vervoer (Eiendoms) Beperk
"Terrein"	:-	Erf 8524, Robertson
"Aansoek"	:-	Aansoek om hersonering en vergunningsgebruik
"Voorwaardes"	:-	Soos omskryf ingevolge die Wes-Kaapse Wet op Grondgebruikbeplanning / Munisipale Grondgebruiksverordening.

MOTIVERINGSVERSLAG:-

AANSOEK OM VOETSPoor HERSONERING EN VERGUNNINGSGEBRUIK:- ERF 8524, ROBERTSON, GEDEELTE VANAF ENKEL RESIDENSIELE SONE I (SRZI:- WOONHUIS) NA SAKESONE I (BZI:- GEMENGDE GEBRUIK SAKEPERSEEL) MET VERGUNNINGSGEBRUIK VIR BUITELUG MOTORVOERTUIG UITSTAL + MOTOR VERKOPE

1. INLEIDING

BolandPlan Stads- en Streekbeplanning is in Mei 2022 deur mnr GSF Delgado namens sy maatskappy die 'G Delgado Vervoer (Eiendoms) Beperk' maatskappy, die geregistreerde grondeienaar genader om alle stadsbeplanningsaksies rakende die voorgestelde aansoek om hersonering en vergunningsgebruik van gedeelte van die ondersoek eiendom, namens die Maatskappy te hanteer.

2. DOEL

Die doel van hierdie skrywe is om aansoek te doen vir die volgende:-

❖ Hersonering:-

Erf 8524, Robertson, gedeelte van die erf, groot $\pm 8\,237\text{ m}^2$ word voorgestel gehersoneer te word vanaf Enkel Residensiele sone I (SRZI:- woonhuis) na Sakesone I (BZI:- gemengde sakegebruik:- besigheidsperseel), ingevolge die bepalings van regulasie 15(2)(a) van Langeberg Munisipaliteit se Grondgebruiksverordening.

❖ Vergunningsgebruik:-

Erf 8524, Robertson, vergunningsgebruik op die voorgestelde $\pm 8\,237\text{ m}^2$ Sakesone I voetspoor (BZI:- gemengde sakegebruik:- besigheidsperseel) vir buitelug motor uitstal + motor verkope, ingevolge die bepalings van regulasie 15(2)(o) van Langeberg Munisipaliteit se Grondgebruiksverordening.

Die aansoek kan as volg opgesom word vir munisipale prosesseringsdoeleindes:-

AANSOEK OM VOETSPoor HERSONERING EN VERGUNNINGSGEBRUIK:- ERF 8524, ROBERTSON, GEDEELTE VANAF ENKEL RESIDENSIELE SONE I (SRZI:- WOONHUIS) NA SAKESONE I (BZI:- GEMENGDE GEBRUIK SAKEPERSEEL) MET VERGUNNINGSGEBRUIK VIR BUITELUG MOTORVOERTUIG UITSTAL + MOTOR VERKOPE

3. DIE EIENDOM

3.1. Eiendomsbeskrywing:-

Erf 8524 ('n Gedeelte van Erf 8523), Robertson, in die Langeberg Munisipaliteit, Afdeling Robertson, Wes-Kaap provinsie.

3.2. Ligging:-

Die ondersoek eiendom is geleë binne die landdrosdistrik van Robertson op die hoek van Paul Kruger - en Johan de Jong laan, Robertson.

Koördinate van plek spesifieke ligging:-

33°47'45.14" S

19°53'42.03" O



ERF 8524, H/V PAUL KRUGER- EN JOHAN DE JONG RYLAAN, ROBERTSON

3.3. Oriëntasie:-

Noord:- Paul Kruger laan en RE/Erf 3941, Robertson

Oos:- Johan de Jong laan en Erf 2996, Robertson

Suid:- Erf 8277, Robertson

Wes:- Erwe RE/8523 en 1083, Robertson

3.4. Totale oppervlakte:-

Erf 8524, Robertson is groot 2,1598 ha.

3.5. Eienaarskap:-

Ondersoek eiendom behoort aan G Delgado Vervoer (Eiendoms) Beperk, ingevolge Transportakte Nr. T 37099/2019.

4. HUIDIGE GRONDGEBRUIK EN OMLIGGENDE GEBRUIKE

Primêre gebruik:-

Ondersoek eiendom is soneer as Enkel Residensiële sone I (SR1) in terme van die Soneringskema regulasies uitgevaardig in terme van Langeberg Munisipaliteit se Soneringskema Verordening.

Die primêre gebruik van Enkel Residensiële sone I is woonhuis/*dwelling house*, welke gedefinieer word as:-

"DWELLING HOUSE"

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

- (a) a storeroom and garaging;
- (b) a second dwelling or additional dwelling, with a floor area which does not exceed 60 m²; provided that application for consent use must be submitted if the second dwelling or additional dwelling unit is larger than 60 m²;
- (c) a braai room;
- (d) renewable energy structures for household purposes;
- (e) home occupation
- (f) letting to lodgers for long term rentals;
- (g) a bed and breakfast establishment;
- (h) home child care; and
- (i) a creche.

Development parameters:

- (a) **Height**
 - (i) The height of a dwelling house may not exceed 6 metres to the wall plate in all cases, and 8,5 metres to the ridge of the roof in the case of a pitched roof.
 - (ii) The general provisions regarding earth banks and retaining structures in this By-law apply.
- (b) **Coverage and building lines**
 - (i) Building lines are at least the distance indicated in the table entitled "Coverage and building lines" from the relevant erf boundary:

Coverage and building lines

Erf size	Coverage	Building lines		
		Street	Side	Rear
Less than or equal to 300 m ²	80%	1 metre	1 metre	1,5 metres
Greater 300 m ²	65%	4 metres	1,5 metres	2 metres

- (ii) The general building line encroachments in this By-law apply.
- (iii) The Municipality may permit a relaxation of the lateral and/or rear building lines in the case of a dwelling house in Single Residential Zone I, provided that an adequate means of access, at least 1 metre wide, is provided from a street to every un-built open portion of the property.

Omliggende grondgebruik is soos volg:-

Noord van Erf 8524, Robertson:-

❖ RE/Erf 3941, Robertson :- Landbou

Suid van Erf 8524, Robertson:-

❖ Erf 8277, Robertson :- Pakhuise / Warehuise

Wes van Erf 8524, Robertson:-

❖ Erf 8523, Robertson :- Woonhuis

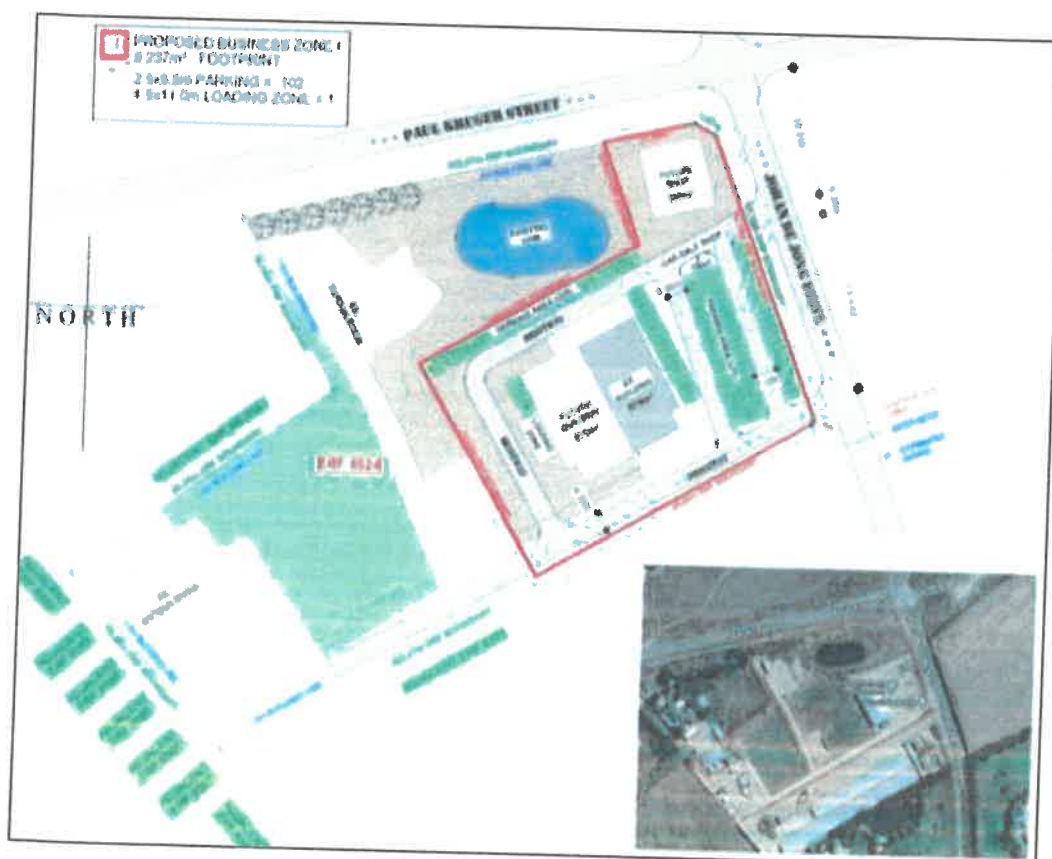
Oos van Erf 8524, Robertson:-

❖ Erf 2996, Robertson :- Landbou

5. VOORGESTELDE GRONDGEBRUIK

Voorgestelde grondgebruik:- Daar word voorgestel om 'n bepaalde voetspoor gedeelte van ondersoek eiendom, groot $\pm 8\,237\text{ m}^2$ te hersoneer vanaf Enkel Residensiele sone I (SRZI:- woonhuis) na Sakesone I (BZI:- besigheidsperseel) met 'n vergunningsgebruik op die voorgestelde Sakesone I voetspoor vir buitelig motor uitstal + motor verkope. Ten einde die grondgebruiksregte te verkry moet daar suksesvol aansoek gedoen word vir:-

- **Hersonering** van die $\pm 8\,237\text{ m}^2$ voetspoor vanaf Enkel Residensiele sone I (SRZI:- woonhuis) na Sakesone I (BZI:- besigheidsperseel); en
- **Vergunningsgebruik** op die voorgestelde Sakesone I voetspoor vir buitelig motor uitstal + motor verkope.



AREA VIR HERSONERING GROOT:- $\pm 8\,237\text{ m}^2$

Die primêre gebruik van Sakesone I is besigheidsperseel / *business premises*, welke gedefinieer word as:-

"BUSINESS PREMISES"

Land use description: "*business premises*" means a property from which business is conducted and includes—

- (a) a shop, big box retail, supermarket, restaurant, liquor store, plant nursery, office, funeral parlour, financial institution and building for similar uses, place of assembly, place of leisure, institution, hotel, hospital, conference facility, rooftop base telecommunication station, and multiple parking garage;
- (b) includes also the following land uses above ground floor:-
 - flats;
 - caretaker's quarters;
 - youth hostel;
 - boarding houses; and
- (c) does not include a place of entertainment, gambling place, motor repair garage, industry, noxious trade, risk activity, adult entertainment, adult services, self-storage facility or adult shop.

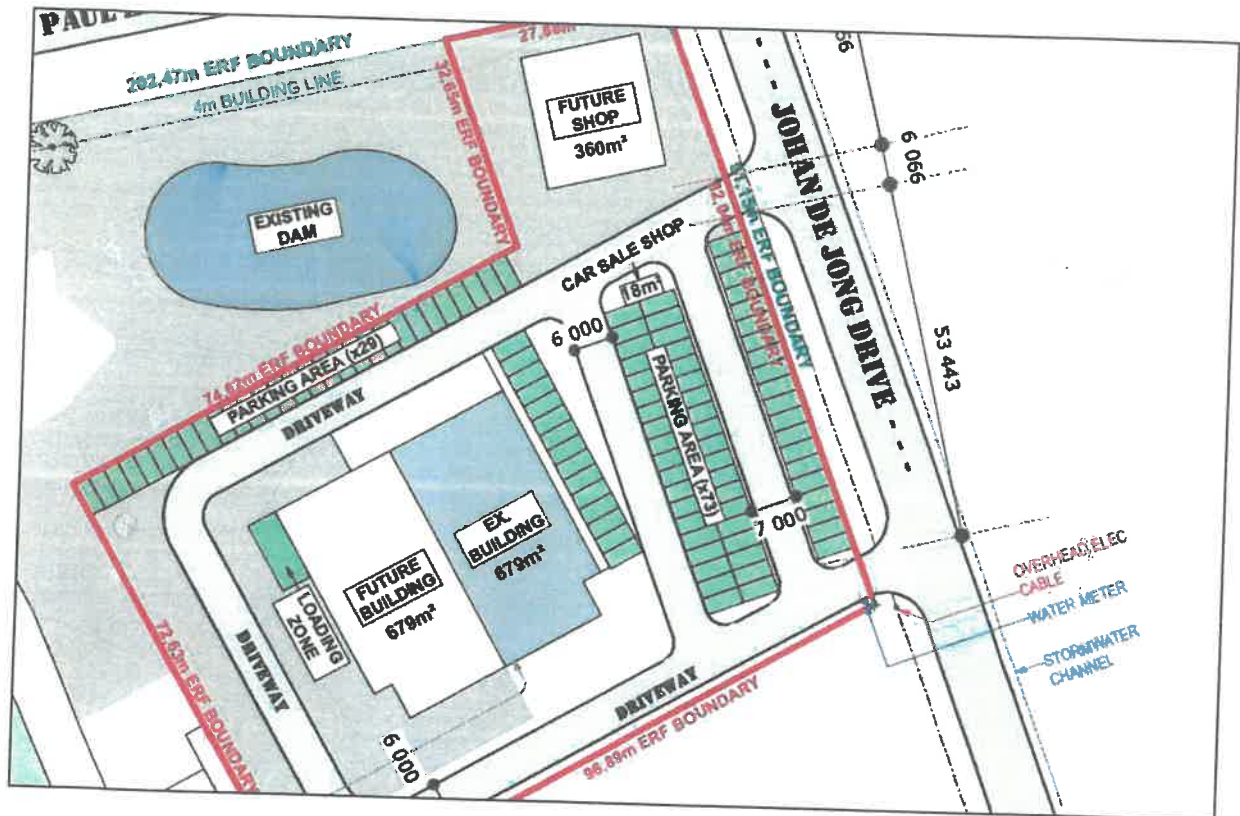
Consent uses on Business zone I

- Adult entertainment
- Adult services
- Adult shop
- Freestanding base telecommunication station
- Gambling place
- Helicopter landing pad
- Motor repair garage
- **Open air motor vehicle display**
- Place of entertainment
- Place of instruction
- Place of worship
- Renewable energy structure
- Self storage facility
- Transport use
- Warehouse



BESTAANDE STRUKTUUR OP ONDERSOEK SAKESONE I VOETSPoor:- AGROCHEM

Omvang van die voorgestelde sakegeboue en sakegebruike:-



Bestaande struktuur huidige aangewend as Agrochem stoor groot 679 m².

Voorgestelde uitbreidings:-

- Moontlike latere nuwe stoor vir soortgelyke gebruik as Agrochem groot 679 m².
- Moontlike latere klein buurtwinkel/kafee groot ± 360 m².
- Motor verkope kiosk groot ± 18 m².
- Area rondom die winkel en teen die grens kan gebruik word vir uitstal van motorvoertuie.

6. VOORGESTELDE ONTWIKKELING

Die voorgestelde ontwikkeling behels die aanwending van die eiendom vir gemengde klein skaal sakeverwante gemengde gebruike soos die bestaande Laeveld Agrochem Robertson kantoor wat vanuit bestaande stoor op die eiendom bedryf word.

Die eienaar wil soortgelyke fasiliteite op gedeelte van die eiendom vestig met 'n area vir motor voertuig uital + motor verkope en moontlike winkel.

- ❖ In terme van Langeberg Munisipaliteit se Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (ROR) val ondersoek Erf 8524, Robertson binne 'n area geoormerk vir 'n **nuwe ontwikkelings nodus** in Robertson se dorpsgebied.
- ❖ Die interseksie area van Paul Kruger, Paddy en Johan de Jong laan is ruimtelik geoormerk as 'n **nuwe ontwikkelingsgebied** vir gemengde gebruik residensieel en **klein skaal kommersieel**.
- ❖ Die voorgestelde ontwikkeling skakel dus in by die ruimtelike klassifikasie in die Raad se Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk.

7. TITELAKTE

Genoemde titelakte is nagegaan en is daar geen beperkings in die transportakte wat die aansoek om hersonering en vergunningsgebruik negatief kan beïnvloed nie.

8. SONERINGSKEMAREGULASIES

Die ondersoek eiendom resorteer tans onder Langeberg Munisipaliteit as plaaslike owerheid en word die aansoek om hersonering en vergunningsgebruik gedoen in terme van die Soneringskema Verordening soos van toepassing op Robertson se dorpsgebied.

Die voorgestelde aansoek om hersonering en vergunningsgebruik kan voldoen aan al die vereistes soos deur genoemde soneringskema Verordening voorgeskryf word.

9. LIGGING EN TOEGANKLIKHEID VAN DIE EIENDOM

Ligging:-

Hoek van Paul Krugerstraat en Johan de Jongh laan, Robertson.

Toeganklikheid:-

Die bestaande toegang tot die perseel vanuit Johan de Jong laan sal aangewend word as toegang en 'n uitgang nader aan die kruising word beplan in Johan de Jong laan, Robertson.

Verkeersbeweging word voorgestel as een rigting op die perseel.

Parkering en laaisones:-

102 op perseel parkeervakke kan op perseel voorsien word.
Genoegsame parkeervakke kan dus op die perseel self voorsien word.

Indien die behoefte bestaan vir meer parkering kan dit geskep word teen die suidelike grens.

1 X (4,5 m X 11,0 m) laaisone word beplan agter die bestaande stoorgebou.

Verwagte ritopwekking en verkeersimpak:-

Geen verkeerstelling en of verkeersimpakbepaling is onderneem vir die voorgestelde grondgebruiksaansoek nie.

Dit is ons opinie dat die voorgestelde klein skaal van die voorgestelde ontwikkeling nie negatief sal impakteer op die huidige verkeerspatrone van die Paul Kruger, Paddy, Johan de Jong laan interseksie in Robertson nie.

Die strate rondom die erf is deel van hoofvervoerroetes wat die verwagte addisionele verkeer behoort te kan hanteer.

Indien die Raad 'n formele verkeersimpakstelling verlang kan dit aangevra word.

Sigafstande:-

Sigafstand in rigting wes is oop met geen versperrings nie.
Sigafstand in rigting oos is ± 55 m en kort as gevolg van die draai en dit die rede om dit as ingang te gebruik en nie as uitgang nie.

Verkeersafdeling moet bevestig of dit aan hulle voorskrifte sal voldoen.



SIGAFSTAND IN RIGTING WES IS SKOON



SIGAFSTAND IN RIGTING OOS IS KORT OP $\pm$ 55 M

10. DIENSTE

Huidiglik word geen addisionele kapasiteit vir elektrisiteit, water en riool verlang nie.

10.1. Watervoorsiening:-

Munisipale watervoorsiening infrastruktuur is bestaande.
Met betrekking tot die voorsiening van water word geen probleme voorsien nie.

10.2. Vaste afval:-

Munisipale vullisverwyderingsdienste is bestaande.

10.3. Elektrisiteitsvoorsiening:-

Munisipale elektrisiteitsvoorsieningsdienste en infrastruktuur is bestaande.
Geen opgradering word huidiglik verlang nie.

10.4. Sanitasie:-

Munisipale riool infrastruktuur is bestaande.

11. BEHOEFTE EN WENSLIKHEID

Die grondslag vir die oorweging van 'n aansoek van hierdie aard is bepaal aan die hand van assessering van die aansoek in terme van Langeberg Munisipaliteit se besluitnemings bevoegdheid soos uiteengesit in Artikel 65 van Langeberg Munisipaliteit se Grondgebruiksverordening, 2015, en dit dien as die motivering vir die goedkeuring van die ondersoek aansoek:-

11.1:- KONSEKWENTHEID MET BEPLANNINGSWETGEWING

11.1.1:- SPLUMA (*Spatial Planning and Land Use Management Act, 16 of 2013*)

Section 42 of SPLUMA stipulates that, in considering and deciding on an application, a Municipal Planning Tribunal must –

- (a) Be guided by the development principles set out in Chapter 2 (of SPLUMA);
- (b) Make a decision which is consistent with norms and standards, measures designed to protect and promote the sustainable use of agricultural land, national and provincial government policies and the municipal spatial development framework; and
- (c) Take into count –
 - i. The public interest;
 - ii. The constitutional transformation imperatives and the related duties of state;
 - iii. The facts and circumstances relevant to the application;
 - iv. The respective rights and obligations of all those affected;
 - v. The state and impact of engineering services, social infrastructure and open space requirements; and
 - vi. Any factors that may be prescribed, including timeframes for making decisions.

The application is considered to be in line with the requirements of Section 42 of SPLUMA, due to the following reasons:-

- ❖ The proposed multi-purpose business use contributes positively to the principle of spatial justice as it ensures the improved use of land.
- ❖ Approval of the application will allow the land to be utilized more efficiently.
- ❖ It contributes positively to the principle of spatial sustainability.
- ❖ The proposal contributes positively to the principle of efficiency as it optimises the use of existing resources and infrastructure on the property without resulting in negative financial, social, economic or environmental impacts.
- ❖ The proposal supports the principle of spatial resilience as it will ensure flexibility in municipal policies that will ensure economic development and creation of employment opportunities.
- ❖ The application promotes the sustainable use of the erf as it allows current existing services infrastructure to be utilised, thereby contributing to the economic viability of the property while also contributing to employment creation.
- ❖ The proposal takes into account and respects public interest and ensures that rights and obligations of affected parties are not affected and does not impact on engineering services, social infrastructure and open space requirements.
- ❖ The application is compliant with all relevant environmental legislation.

11.1.2:- LUPA (Western Cape Land Use Planning Act, 3 of 2014)

Section 59 of LUPA contains a list of land use principles which should guide land use planning. The application adheres to these principles, as stipulated below:-

Spatial justice:-

The proposal contributes to the principle of spatial justice and redressing of past spatial and other development imbalances as it ensures improved utilisation of land.

Spatial sustainability:-

The proposal will contribute positively to the economic viability of the property, while it will also promote and stimulate the effective functioning of land markets.

The proposal also does not affect any natural habitat, heritage and tourism resources or ecological corridor and environmentally protected areas.

Efficiency:-

The proposal optimises the use of existing resources and infrastructure and is in support of existing land uses in the surrounding area.

Spatial Resilience:-

The proposal supports spatial resilience as it will ensure flexibility in municipal policies by promoting economic development and creation of employment opportunities.

11.2:- RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERKE:-

11.2.1:- Wes Kaapse Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (WCPSDF)

Die WCPSDF is 'n omvattende beleidsdokument waaraan alle ontwikkelings in die Wes-Kaap aan moet voldoen. Die genoemde beleidsdokument spreek talle beplanning beginsels en owerheidsbeleidsriglyne aan maar verskaf nie spesifieke detail tot elke dorp nie.

Die visie van die dokument is:- **"A HOME FOR ALL"**

Hierdie visie som die gees van die WCPSDF op. Drie areas is geïdentifiseer waar owerheidsinmenging nodig is om die visie van die WCPSDF te bereik.

Hierdie drie area's is:-

- ❖ Sosio-ekonomiese ontwikkeling (verbetering van die kwaliteit van lewenstandaard en vermindering van armoede);
- ❖ Stedelike herstrukturering (vermindering van ruimtelike diskriminasie, rassisme en oneffektiwiteit); en
- ❖ Omgewingsvolhoubaarheid (die versekering dat daar voldoende omgewingskapitaal is vir toekomstige generasies).

Die voorgestelde ontwikkeling gaan aan die hand van die volgende drie doelwitte van die WCPSDF bespreek word:-

Sosio-ekonomiese ontwikkeling

Die doelwitte vir sosio-ekonomiese ontwikkeling in die WCPSDF is die volgende:-

Voorgestelde ontwikkeling moet in lyn wees met toekomstige vestigingspatrone van die Wes-Kaap in aggenome die bestaande ekonomiese geleenthede en omgewingshulpbronne.

24

Groei in die regsgebied moet gefokus wees binne bestaande stedelike nodusse en nie buite die stedelike randgebiede nie.

Die voorgestelde gemengde sake gebruik is binne 'n area geoormerk vir **herontwikkeling vir gemengde gebruike**.

Die bewaring van die "sin van plek", kulturele landskap en historiese geboue is van belang om volhoubare sosio-ekonomiese ontwikkeling te bevorder. Die aanwending van gedeelte van ondersoek eiendom vir gemengde sake gebruik bevorder die behoud van die area se "sin van plek" in lyn met die Raad se opinie oor die mees ideale gebruike in die spesifieke gebied.

Stedelike herstrukturering

Doelwitte vir stedelike herstrukturering is die volgende:-

Die beëindiging van apartheid verwante strukture en vestigingspatrone.
Die bydrae wat gemaak word om bestaande residensiële apartheid vestigingspatrone te verander beperk.

Omgewingsvolhoubaarheid

Doelwitte ten einde omgewingsvolhoubaarheid te bereik is die volgende:-
Die voorgestelde gebruik van ondersoek eiendom gaan omgewingsvolhoubaarheid bevorder aangesien:-

- ❖ Geen landbouhulpbronne negatief benadeel word nie;
- ❖ Geen bydrae tot die besoedeling van bestaande waterbronne of natuurlike areas nie; en
- ❖ Geen sensitiewe natuurlike omgewing deur die aktiwiteit beïnvloed word nie.

11.2.2:- Langeberg Munisipaliteit se Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (ROR)

Langeberg Munisipaliteit het 'n lang termyn visie om ekonomiese groei en werksgeleenthede in die area te bewerkstellig.

Hierdie visie is vervat in die Raad se Geïntegreerde Ontwikkelingsplan (GOP).

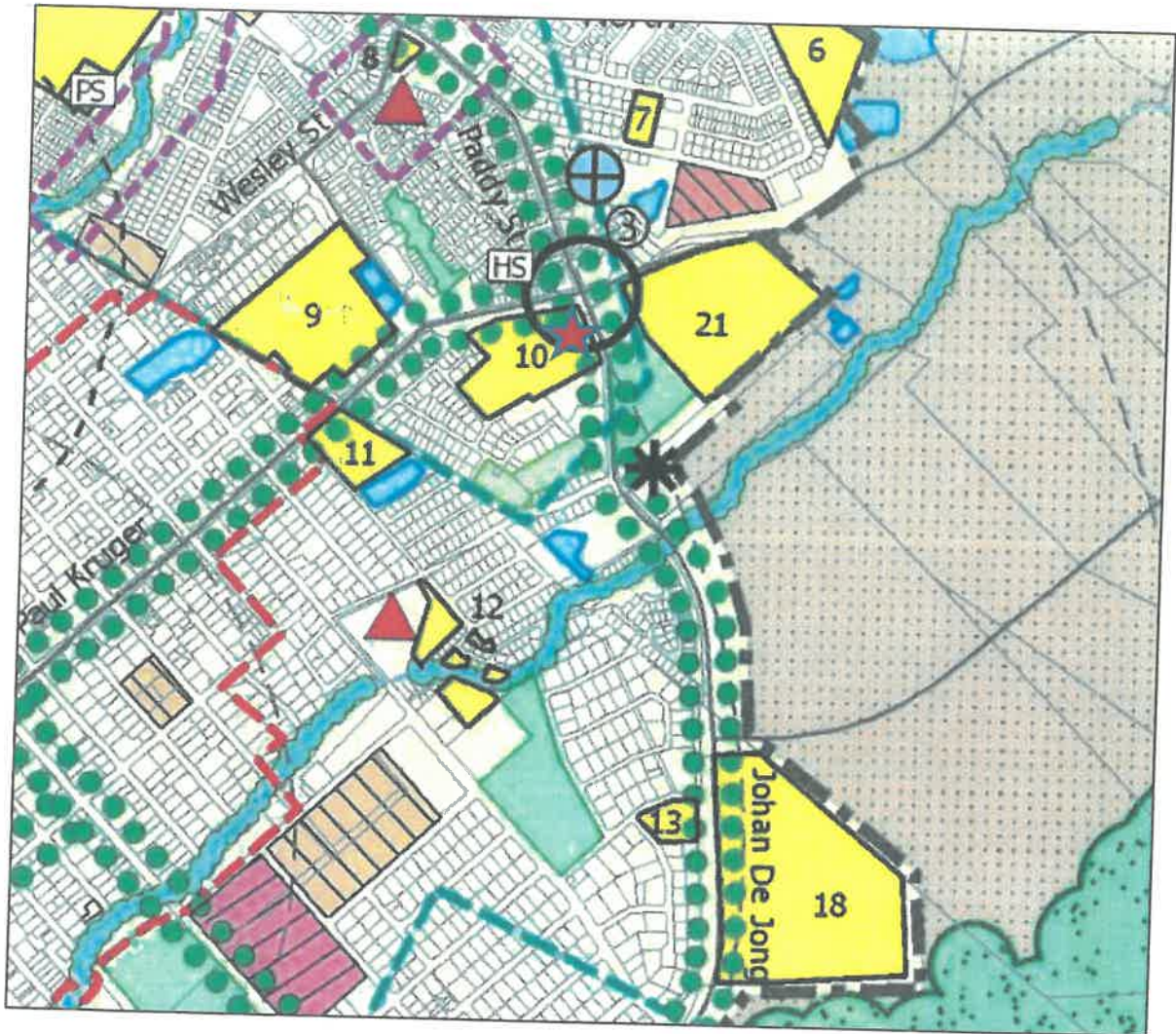
Die versterking van hierdie nodus is belangrik vir die behoud van die middedorp en speel 'n belangrike rol teen stedelike verval.

Die area is geoormerk as 'n HOOF NODE vir nuwe ontwikkelingsgebied ruimtelik geoormerk vir gemengde gebruik residensieel en klein skaal kommersieel.

Die voorgestelde gebruike pas dus perfek in die toekomstige ruimtelike voorstelling.

Langeberg Munisipaliteit se Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk se punte verwysings met positiewe impak op hierdie aansoek:-

- Area is ruimtelik geoormerk in die ROR as gemengde gebruik / nuwe ontwikkelingsgebied:- gemengde gebruik residensieel en klein skaal kommersieel,
- Kompakteer en integreer stedelike areas,
- Maak gebruik van bestaande hulpbronne, en
- Maak gebruik van bestaande infrastruktuur.



11.3:- WENSLIKHEID VAN DIE BEPLANDE GRONDGEBRUIK

- ❖ Die voorgestelde nuwe addisionele primêre gebruik van die eiendom het geen negatiewe impak op die omliggende gebied nie

Eiendom is geleë binne 'n area ruimtelik geormerk in die ROR as HOOF NODE vir nuwe ontwikkelingsgebied vir gemengde gebruik residensieel en klein skaal kommersieel en het die voorgestelde gebruik geen negatiewe impak op die funksies en gebruike normaalweg geassosieer binne so 'n nodus nie.

- ❖ Fisiese eienskappe van die eiendom

Die voorgestelde hersonering en vergunningsgebruik sal minimale impak op die fisiese eienskappe van die terrein hê, die area is 'n groot gedeelte vakante grond binne 'n ontwikkelde gebied op 'n aktiwiteits nodus en bestaande interseksie.

- ❖ Stedelike hernuwing

Die voorgestelde ontwikkeling gaan aanleiding gee tot stedelike hernuwing en wel as gevolg van die volgende redes:-

- ❖ Die area word esteties verbeter.
- ❖ Die ontwikkeling behels 'n ekonomiese investering wat eiendomswaarde in die onmiddellike omgewing kan verhoog.

- ❖ Die voorgestelde ontwikkeling sal die behoefte aan gemengde gebruik sake in die area versterk.

- ❖ **Ekonomiese investering in Robertson en addisionele werksgeleenthede**

Die ekonomiese investering in Robertson sal in die langtermyn addisionele werksgeleenthede skep.

- ❖ **Geen negatiewe impak op verkeerskongestie**

Toegang is bestaande nuwe uitgang word voorgestel.

BolandPlan is van opinie dat die voorgestelde gebruike gekoppel aan die aansoek om hersonering en vergunningsgebruik relatief klein in skaal is en nie ten doel het om negatief op verkeer te impakteer nie.

- ❖ **Geen negatiewe impak op die estetika van die gebied**

Voorgestelde nuwe geboue en infrastruktuur sal gesien word as 'n estetiese opgradering tot die area.

- ❖ **Sosio-ekonomiese probleme**

Geen sosio-ekonomiese probleme word voorsien met die voorgestelde aansoek om hersonering en vergunningsgebruik nie.

- ❖ **Indringing**

Die privaatheid van omliggende grondeienaars word nie negatief beïnvloed deur die voorgestelde hersonering en vergunningsgebruik nie.

Omringende grondgebruike is gemengde gebruike:- landbou, sake en residensieel.

Publieke deelname:-

Beplanningspersoneel sal munisipale kennisgewings stuur aan alle aanliggende grondeienaars en sal 'n 30 dae kommentaar periode gegun word vir kommentaar of besware indien enige.

Indien dit deur die Raad verlang word sal 'n munisipale kennisgewing ingevolge die LUPA wetgewing geplaas word in die plaaslike koerant.

- ❖ **Parkering**

Voldoende parkering kan op perseel voorsien word.

12. GELEENTHEDE

Die gemengde sake gebruik voetspoor hou sosio-ekonomiese voordele vir die omgewing in:-

- ❖ Voorsiening in die behoefte aan warehuise en landbou verwante besigheidsfasie.
- ❖ Behoud en opgradering van die eiendom word gewaarborg.
- ❖ Addisionele werksgeleenthede.
- ❖ Versterking van die interseksie nodus.

13. SAMEVATTING

Die voorgestelde aansoek om hersonering en vergunningsgebruik ten einde gedeelte van ondersoek eiendom aan te wend vir gemengde sakegebruik sal geensins afbreuk doen aan die karakter en ruimtelike oormerk van die gedeelte nie.

In ag genome die voorafgaande motiveringsverslag word die mening gehuldig dat die voorgestelde ontwikkeling die bestaande grondgebruikspatroon van die Robertson area sal komplimenteer.

Om hierdie rede kan die voorgestelde aansoek om:-

AANSOEK OM VOETSPoor Hersonering en vergunningsgebruik:- ERF 8524, ROBERTSON, GEDEELTE VANAF ENKEL RESIDENSIELE SONE I (SRZI:- WOONHUIS) NA SAKESONE I (BZI:- GEMENGDE GEBRUIK SAKERSEEL) MET VERGUNNINGSGEBRUIK VIR BUITELUG MOTORVOERTUIG UITSTAL + MOTOR VERKOPE

met vrymoedigheid aanbeveel word vir die Raad se gunstige oorweging.

Ek vertrou dat u dit so in orde sal vind en verneem graag van u in hierdie verband.

Vriendelik die uwe.

MARTIN Oosthuizen

[Tch.Plh/B/8270/2014](#)

BolandPlan Stads- en Streekbeplanning

082 5655 835

Bylae 3

Beswaar

EBEN VAN TONDER TRUST

IT001919/2015C

Cedarlaan 8, Robertson, 6705

EJ van Tonder, 083 226 4407

ONTVANG
6/12/2024



Die Bestuurder: Stadsbeplanning
Privatsak X2
Ashton
6715

4 Desember 2024

Meneer/Dame

**I/S VOORGESTELDE HERSONERING EN VERGUNNIGSGEBRUIK: ERF8524, H/V PAUL
KRUGERSTRAAT & JOHAN DE JONGRYAAN, ROBERTSON**

Na aanleiding van u skrywe van 14 November 2024, die volgende:

Ek het geen besware teen die voorgestelde ontwikkeling nie. Wat wel my DRINGENDE bekommernis is, is die feit dat Mnr Delgado die grond soos dit nou daar is reeds 500mm hoër gelig het as my grond (Erf8277) en dat die bestaande Agrochem stoor (wat reeds nie Residensieël is nie) se stormwater en die huidige perseel se stormwater als na my laerliggende perseel vloei en so my gronde vloed.

My voorstel sal wees dat daar voorsiening gemaak moet word aan Mnr Delgado se kant om al sy stormwater te kanaliseer na 'n sentrale punt op sy perseel en nie na my perseel nie, wat huidige die geval is.

Voordat daar nie so 'n plan en voorsiening gemaak word nie, op skrif, kan ek ongelukkig nie die Hersonerings goedkeur nie.

Groete


Eben van Tonder

Aansoeker se reaksie op beswaar

31



G Delgado Enterprises
7 Jakarandalaan, Robertson, 6705
gsfdelgado@gmail.com / 079 925 7769

09/12/2024

The Municipal Manager
Langeberg Municipality

Dear Sir,

Rezoning of Plot 8524, h/v Paul Kruger Street & Johan de Jongh Rylaan, Robertson

Response to Objection by Mr. van Tonder Regarding Rezoning Application for Erf 8524

I hope this letter finds you well. We are writing in response to a letter received from Mr. van Tonder, in which he has raised objections to the proposed rezoning of Erf 8524, particularly regarding concerns of flooding on his property.

We would like to provide clarification on the matter and address the points he raised.

In his letter, Mr. van Tonder claims that land filling was carried out up to a 500mm height on the property, and that this has resulted in his property being flooded by rainwater runoff. We would like to address these claims as follows:

1. **Topography and Drainage:**

The ground level on Erf 8524 is not higher than that of Mr. van Tonder's property. Refer to photo A.



photo 'A'



photo 'B'

32

In fact, both properties are situated on the lower side of a hill, and the natural topography of the area has not changed in a way that would exacerbate flooding on his land. Any water runoff from the property in question is naturally directed away from Mr. van Tonder's property.

2. Municipal Infrastructure Improvements:

We would also like to highlight that the Municipality of Langeberg has recently installed new curbs along the main road in the area. (see photo B)

These curbs have significantly addressed the issue of rainwater runoff, which previously flowed down from the upper hill towards our properties. Since the installation of these curbs, we have experienced no flooding or water-related issues, which we believe effectively mitigates any concerns about runoff water from Erf 8524.

3. Neighbouring Properties:

Additionally, the workers' house (see photo C) on Mr. van Tonder's neighboring property, which is situated at the lowest point of the area, has not raised any concerns about flooding. This suggests that the issue Mr. van Tonder is experiencing may not be as a result of runoff from the rezoned property, but rather related to other factors that may need to be addressed separately.



photo 'C'



photo 'D'

4. The Store and Drainage:

With regard to the Warehouse-store that Mr. van Tonder mentions as a cause of flooding, we would like to clarify that the building is equipped with gutters, (see photo D) which ensure that rainwater is directed away from the property and onto the adjacent pastures.

There is no evidence to suggest that the runoff from the store is contributing to any flooding on Mr. van Tonder's property.

Additionally, we would like to point out that we have regular conversations with Mr. van Tonder when we encounter him on our/his property, and he has never once mentioned any flooding issues or concerns.

In fact, we were quite surprised to receive this letter, as Mr. van Tonder is generally quite vocal when something is not to his liking. Given this, we found it surprising that he had not raised these concerns directly with us before.

In conclusion, we wish to express our appreciation to the Langeberg Municipality for the recent installation of the new curbs, which have made a significant difference in managing rainwater runoff in the area.

Since these improvements were made, we have not experienced any flooding issues, and we believe the concerns raised by Mr. van Tonder have been adequately addressed.

We trust that this letter provides a clear understanding of the situation. We respectfully request that the Municipality consider these points when reviewing the rezoning application for Erf 8524.

Thank you for your attention to this matter. Should you require any further clarification, please do not hesitate to contact me.

Yours sincerely,

Gabriel Delgado

079 925 7769