

Item 4 / 2021

LANGEBERG
MUNICIPALITY

LAND USE PLANNING ASSESSMENT REPORT

(In terms of Sections 56, 65 & 66 of the Langeberg Land Use Planning Bylaw PN 264/2015, 30 July 2015)

AANSOEK: VOORGESTELDE HERSONERING EN VERGUNNINGSGEBRUIK OP ERF 1614, LEEUBEKKIESINGEL 3, ASHTON

Reference number	15/4/9/5	Application submission date	06-02-2020	Date report finalised	01.03.21
PART A: AUTHOR DETAILS					
First name(s) & Surname	Jack van Zyl				
Job title	Assistent Bestuurder: Stadsbeplanning				
SACPLAN registration number	A/1170/2000				
PART B: PROPERTY DETAILS					
Property description (in accordance with Title Deed)	Erf 1614, Ashton				
Physical address	Leeubekkiesingel 3	Town	Ashton		
Current zoning	Enkel Residensiële sone 1	Extent (m2 /ha)	215.73m²	Are there existing buildings on the property?	Y N
Applicable zoning scheme	Langeberg Geïntegreerde Soneringskema				
Current land use	Woonhuis	Title Deed number & date	T32304/2006		
Any restrictive title conditions applicable	Y	N	If Yes, list condition number(s)		
Any third party conditions applicable?	Y	N	If Yes, specify		
Any unauthorised land use/building work	Y	N	If Yes, explain		
PART C: APPLICATION DESCRIPTION					

Aansoek ingevolge Artikel 15(2) van die Munisipaliteit Langeberg: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 vir hersonering van erf 1614, Ashton vanaf Enkel Residensiële sone I na Sakesone III en vergunningsgebruik vir 'n woonhuis en 'n drankwinkel.

PART D: BACKGROUND & SUMMARY OF APPLICANTS MOTIVATION

Die voorstel is om die bestaande enkelmotorhuis (±34m² binne-vloerarea) te gebruik as drankwinkel vir die buiteverkoop van drank. Die huidige woonhuis (±53m² vloerarea) sal steeds as woonhuis gebruik word. Die aangewese sonering om beide die drankwinkel en die woonhuis te kan akkomodeer, is Sakesone III, waarvolgens die primêre gebruikreg 'n winkel is en vergunningsgebruik vir 'n drankwinkel en woonhuis toegelaat kan word.

- Die aansoeker motiveer die aansoek aan die hand van die volgende:
- Werkskepping (2 geleenthede)
- Bied wettige afsetpunt vir drank in gemeenskap,
- Toeganklik en veilig vir omliggende inwoners.
- Soortgelyke besigheid 500m weg.
- Geen impak op dienste.
- Voldoende parking sal voorsien word en is beskikbaar in kort doodloopstraat.

PART E: SUMMARY OF PUBLIC PARTICIPATION

Public participation required in terms of Sections 45- 49 of the By-law?

Y

Where participation is required,
state method of advertising

Press

Notices

Ward Councillor

Other

PART F: SUMMARY OF COMMENTS RECEIVED DURING PUBLIC PARTICIPATION (if applicable)

Die aansoeker het 'n lys van 79 name en handtekeninge van inwoners in die omliggende omgewing voorgelê ter ondersteuning van die aansoek (Aangeheg in Bylae 3). Die naamlys bevat geen verwysing na die aansoek / voorgestelde drankwinkel of enige ander manier om dit aan die aansoek te koppel nie.

Daar is een 1 beswaar ontvang (aangeheg in Bylae 3. Die ligging van die beswaarmaker en die ondersteuners se woonplekke word op die onderstaande kaart uitgebeeld.

- Voorgestelde wettige winkel word beskou as teenvoeter vir onwettige drankhandel in gemeenskap.
- Beswaarmaker definieer nie wat loopafstand is. Die beplande drankwinkel binne die woonbuurt sal dit meer gerieflik en veiliger maak vir omliggende inwoners om drank te koop as om dit by die bestaande drankwinkels te koop.
- Die besigheid sal 2 nuwe werksgeleenthede skep.
- Die besigheid sal 'n bydrae maak tot ontwikkeling van entrepreneurskap en die bou en hervestiging van die ekonomie in 'n ekonomies uitdagende tydperk.
- Drankgebruik sal nie toeneem omdat daar nog 'n drankwinkel oopmaak nie, want drank aankope hang af van mense se finansiële vermoëns.

PART G: SUMMARY OF COMMENTS FROM ORGANS OF STATE AND/OR MUNICIPAL DEPARTMENTS (if applicable)

Siviele Ingenieursdienste

Water en riooldienste is beskikbaar tot die erf en sal die voorgestelde ontwikkeling geen impak daarop hê nie.

Die aansoek word nie ondersteun nie weens die volgende:

- Dit is tans 'n residensiële erf binne 'n residensiële area.
- Kommersiële erwe is in die dorp beskikbaar en tans onderbenut.
- Vullisverwydering vir besighede word afsonderlik van residensiële gedoen. Die voorgestelde besigheid sal meer vullis genereer as 'n residensiële erf en is nie op enige roete tans vir vullisverwydering van besighede nie.

Boubeheer

Indien daar enige strukturele veranderinge, interne sowel as eksterne gedoen word aan enige bestaande geboue of indien daar nuwe geboue aangebring sou word of geboue gesloop word, moet daar formeel by hierdie Raad se Bouafdeling aansoek gedoen word vir goedkeuring.

Elektriese Ingenieursdienste

Die Elektriese Departement het geen beswaar teen die aansoek nie.

Die aansoeker is verantwoordelik vir die volgende kostes:

- Indien daar enige verandering aan die bestaande netwerk, meetpunt of aansluiting aangebring moet word.

Die aansluitings sal onderworpe wees aan enige beperkende maatreëls wat die Nasionale Regering mag nodig ag vir die besparing van elektrisiteit.

Wyksraadslid

Geen kommentaar

Omgewingsgesondheid – Kaapse Wynland Distriksgemeenskap

Die kantoor het geen beswaar teen die aansoek nie.

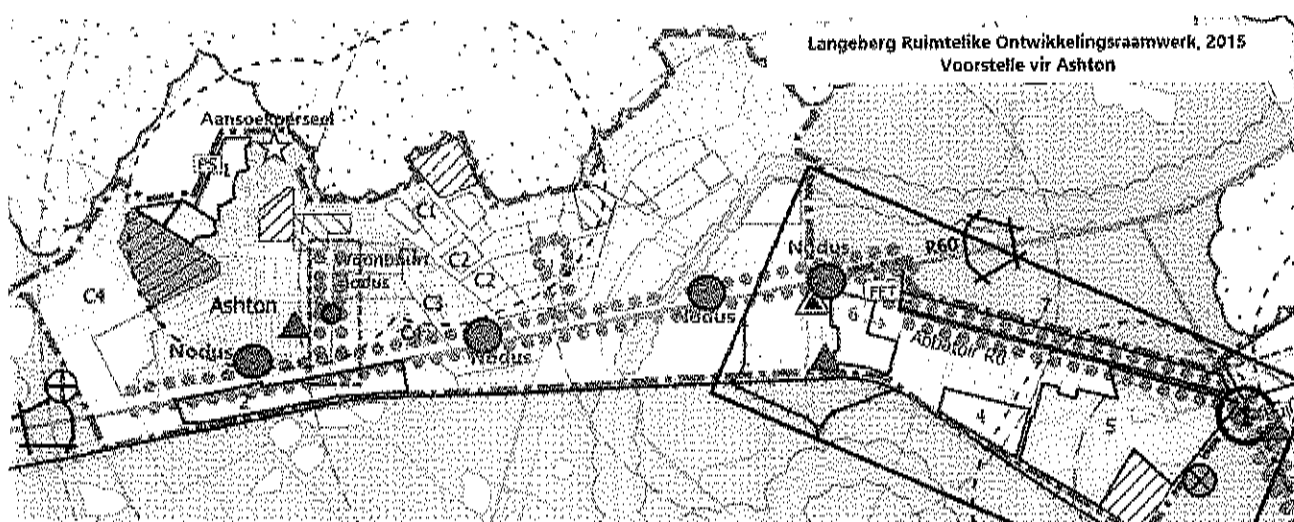
PART H: MUNICIPAL PLANNING EVALUATION (REFER TO RELEVANT CONSIDERATIONS GUIDELINE)

Die beplanningsevaluasie van die aansoek is gegrond op die tersaaklike oorwegings ("relevant considerations") soos uiteengesit in the Wes-Kaapse Departement van Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning se riglyndokument. 'n Verkorte weergawe van die verduideliking van die begrip "relevant considerations" word aangeheg in Bylae 5.

WENSLIKHEID

Versoenbaarheid met ruimtelike planne

Die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2015 maak nie detail voorstelle vir grondgebruik binne dorpe nie, maar verwys net na voorgestelde stedelike ontwikkeling in die algemeen. Die LSDF stel wel algemene "settlement guidelines" voor, wat insluit: "Intensification Corridors and Linkages" en "Nodes"



Die LSDF stel voor dat die nodale ontwikkeling daarop gerig moet wees om sake-ontwikkeling binne nodusse te konsentreer en, indien dit nodig is om te groei, dat dit toegelaat moet word om langs die aktiwiteitsasse te groei. Op hierdie stadium is feitlik alle hoër orde sakegebruik in Ashton gekonsentreer langs die Hoofweg met net 'n enkele woonbuurtwinkel wat identifiseer kan word (sien blou kolle op SDF plan hierbo). Die aansoekperseel is ver van enige van die nodusse en voorgestelde groei-asse af geleë. Daar is gevolglik geen ondersteuning vir die voorstel op grond van die ruimtelike beplanningsvoorstelle vir Ashton nie.

Sosio-ekonomiese impak

Soos uitgelig in die beswaar, is daar 'n wesenlike risiko dat 'n drankwinkel binne die woonbuurt sal bydra tot sosiale probleme in die betrokke omgewing. In 'n gespreksdokument vir die hersiening van die drankbeleid in Suid Afrika in 2015, maak die Departement van Handel en Nywerheid die volgende stellings:

- 3.3 The challenge of balancing the effect of liquor abuse and excessive consumption of liquor against promoting the economic imperatives of the industry remains vast.

Alcohol abuse is and has been a serious economic cost to South Africa.

3.4.1 Socio-economic impact of liquor and other costs of alcohol abuse

- 3.4.1.1 Alcohol abuse is still on the increase, leading to increasing levels of conflict in the family, violence, crime and alcohol related diseases, sexual violence and high-risk sexual behaviours, as well as road accidents feature high on the impact list.

Currently, alcohol is easily available in an estimated 230 000 liquor outlets in South Africa. According to a report by the Medical Research Council ("MRC"), South Africans consume about 5 billion litres of alcoholic beverages per year. The World Health Organisation(WHO) estimated the costs of alcohol abuse in South Africa to be \$1.7 billion (R19, 0729, 000.00)and 2% of South Africa's GDP in 2004.

- 3.4.1.2 Foetal Alcohol Syndrome ("FAS") has also reached endemic proportions in some parts of the country. In a research conducted in the Western Cape (Wellington), the prevalence of FAS among grade 1 scholars was found to be 41-46 per 1000 in 1997, rising to 65-74 per 1000 in 1999.

- 3.4.1.3 The anti-abuse provisions in the Act rely heavily on the implementation of anti-abuse programs by manufacturing and distribution licensees: to date industry contribution towards strategies to reduce liquor abuse has not been significant. The

- 4.1.1.20.4 To reduce the harmful use of liquor, it is also important to regulate the availability of liquor. One of the strategies to reduce the availability of liquor includes the need to regulate days and hours when alcohol sales should be permitted. Liquor authorities and municipalities need to control access to alcohol by for example restricting times for sales of liquor and sales of liquor in zoned areas. The set uniform trading hours within the norms and standards should be integrated in national, provincial and municipal legislation.

Wat die ligging van drankwinkels betref, is daar ook verskeie studies wat 'n sterk korrelasie gevind het tussen die hoeveelheid drankafsetpunte in 'n area en die voorkoms van alkohol misbruik-verwante probleme binne daardie area (sien verwysings, Bylae 6). Die vestiging van meer drankwinkels binne 'n woongebied soos die betrokke een, sal dus na verwagting heel waarskynlik lei tot 'n toename in sosiale probleme wat met alkohol misbruik verband hou.

Skaal van kapitale investering

Daar is nie 'n noemenswaardige kapitale investering ter sprake nie. Die voorgestelde drankwinkel word beplan in die bestaande motorhuis.

Versoenbaarheid met omliggende gebruike

Die aansoekperseel is in 'n residensiële area geleë en is nie versoenbaar met die omliggende gebruik nie.

Impak op eksterne ingenieursdienste

Geen verandering aan die eksterne ingenieursdienste word verlang nie en die Departement Siviele Ingenieursdienste het geen vereistes vir die opgradering van dienste gestel nie.

Impak op veiligheid, gesondheid en welstand van die omliggende gemeenskap

Soos bespreek onder Sosio-ekonomiese impak hierbo, is daar bepaalde sosio-ekonomiese probleme verbonde aan drankmisbruik. Die vestiging van nog 'n drankwinkel in die Ashton area, en dit spesifiek binne 'n residensiële omgewing, sal bydra tot die maklike beskikbaarheid van alkohol binne die betrokke woonbuurt en kan die risiko hê dat dit sal bydra tot die verwante sosio-ekonomiese probleme van drankmisbruik, tot nadeel van die omliggende gemeenskap.

Verkeersimpak, parkering, toegang en ander vervoerverwante oorwegings

Die aansoekperseel lê op die punt van 'n kort doodloopstraat, met 'n gruisoppervlak. Dit is nie geskik vir aflewering en toegang van ander diensvoertuie nie.

Weens hoër kleinhandel drempelwaarde van 'n gespesialiseerde winkel soos 'n drankwinkel, en die feit dat dit klante van 'n wyer area as die onmiddellike omgewing sal bedien, is dit noodwendig so dat baie van die klante die drankwinkel per motor sal besoek. Dit is dus belangrik om voldoende parkering vir die besigheid te voorsien. Die soneringskema vereis vir op-perseel parkering is 2 parkeerplekke vir die drankwinkel (teen 1 per 25m² vloerruimte) en 1 parkeerplek vir die woonhuis (1 plek per woonhuis vir erwe kleiner as 350m²). Die aansoeker het geen parkeerplekke op die terreinplan aangedui nie. Volgens die terreinplan is daar slegs 4m voor die huis (tussen die huis en straatgrens) beskikbaar oor 'n afstand van 7.8m. Daar kan dus nie 3 parkeerplekke van 5mx2.5m minimum op die perseel voorsien word nie, maar slegs een parallel of skuins met die straatgrens. Parkering in die straatreserwe (hetsy heeltemal of gedeeltelik) voor die eiendom sal ook problematies wees as gevolg van die ligging in die klein doodloopstraat.



Impak op die lewenskwaliteit van die inwoners in die onmiddellike omgewing

Die voorstel kan 'n negatiewe invloed op die residensiële karakter van die omgewing hê. 'n Drankwinkel is 'n hoër orde sakegebruik wat –anders as byvoorbeeld 'n huiswinkel – 'n wye opvanggebied het en klante van ver buite die onmiddellike omgewing sal lok, wat geen sosiale verbintenis met die inwoners in die onmiddellike omgewing het nie.

Die verwagte samedromming van mense by die besigheid asook die vertoon van advertensietekens wat normaalweg met so 'n besigheid gepaardgaan, kan ook die karakter van die area negatief beïnvloed en inbreuk maak op die privaatheid en lewenskwaliteit van omliggende inwoners.

Kumulatiewe impak

Die negatiewe impakte van drankwinkels in woonbuurt soos hierbo bespreek, word veral 'n probleem weens die kumulatiewe daarvan op 'n area. Indien hierdie drankwinkel op 'n onvanpaste ligging toegelaat word, kan dit 'n presedent skep meer sulke drankwinkels op enige plek binne woonbuurte, wat uiteraard 'n nog groter negatiewe kumulatiewe impak sal hê.

PART I: ADDITIONAL PLANNING EVALUATION FOR REMOVAL OF RESTRICTIONS (REFER TO ROR GUIDELINE)

NVT

PART J: RECOMMENDATION

Dat die hersonering vanaf Enkel residensiële sone I na Sakesone III en vergunningsgebruike vir 'n drankwinkel en woonhuis op erf 1614, Ashton ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, afgekeur word, om die volgende redes:

1. Die voorstel voldoen nie aan die beginsels soos voorgehou in die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk 2015 nie, naamlik dat stedelike ontwikkeling moet geskied deur 'n stelsel van hoër intensiteit nodusse word waarbinne sakegebruike konsentreer moet word, wat oor tyd toegelaat kan word om na mekaar te groei langs geïdentifiseerde aktiwiteitskorridors. Die aansoekperseel is naamlik buite enige geïdentifiseerde of bestaande sakenodus of –groeikorridor.
2. Die aansoek-eiendom is geleë binne 'n residensiële woonbuurt en die voorstel sal na verwagting nie versoenbaar wees met die residensiële karakter van die betrokke omgewing nie, maar eerder afbreuk doen daaraan.
3. Daar is 'n wesentlike risiko dat 'n drankwinkel binne die woonbuurt sal bydra tot sosiale probleme in die betrokke omgewing. Hierdie risiko word versterk deur die verwagting dat die drankwinkel, met sy relatief groot kleinhandel opvangsgebied, klante van buite die onmiddellike omgewing sal trek. Daar word dus verwag dat dit kan bydra tot 'n verlies aan veiligheid, gesondheid en algemene lewenskwaliteit van die betrokke gemeenskap en die inwoners in die onmiddellike omgewing daarvan.
4. Daar is nie voldoende ruimte op die perseel of selfs in die straatreserwe voor die perseel om die parkering te voorsien wat volgens die toepaslike skemaregulasies vereis word vir die betrokke grondgebruike nie.
5. Die ligging in 'n doodloopstraatjie met gruisoppervlak en beperkte draaisirkel sal aflerings en beweging van diensvoertuie in verband met die drankwinkel bemoeilik.
6. Die vestiging van 'n drankwinkel in die voorgestelde ligging buite 'n bestaande of voorgestelde sakenodus kan 'n presedent skep vir die vestiging van soortgelyke ondernemings op onvanpaste liggings, met 'n gevolglike negatiewe kumulatiewe impak.

PART K: ANNEXURES

Bylae 1 - Planne

Bylae 2 - Motivering

Bylae 3 – Beswaar en ondersteuning

Bylae 4 – Reaksie op beswaar

Bylae 5 – Opsomming van tersaaklike oorwegings ("Relevant Considerations")

Bylae 6 - Bronnelys tov studies oor verband tussen ligging van drankafsetpunte en sosiale probleme

PART L: AUTHOR SIGNATURE:

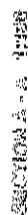
.....
J L E R VAN ZYL
ASSISTANT MANAGER: TOWN PLANNING
REGISTERED PROFESSIONAL PLANNER – NO. A/1170/2000

.....
DATE

BYLAE 1

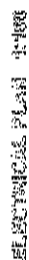
Planne

[illegible]



WILLIAM ALBERT BROWN	✓	
ROBERT ALBERT		
ALBERT ALBERTSON ELLERSON	✓	
ALBERT ALBERTSON	✓	
ALBERT ALBERTSON	✓	
ALBERT ALBERTSON	✓	
ALBERT ALBERTSON	✓	
ALBERT ALBERTSON	✓	
ALBERT ALBERTSON	✓	
ALBERT ALBERTSON	✓	
ALBERT ALBERTSON	✓	
ALBERT ALBERTSON	✓	
ALBERT ALBERTSON	✓	
ALBERT ALBERTSON	✓	
ALBERT ALBERTSON	✓	
ALBERT ALBERTSON	✓	

1. **THE BOARD OF DIRECTORS** shall have the authority to make all decisions and take all actions necessary to carry out the purposes and objectives of the Corporation, subject to the approval of the stockholders.



1997

...and the ...

2023

—

PROPOSED BY - SALES ON ENT
VOTE FOR
MR. B. A. VAN DUSEN

.....

అధ్యక్షులు : డా॥ ఎం॥ జె॥

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
84

地址：上海南京路100号
 电话：021-23112345
 邮编：200001

.....

1998
 1999
 2000
 2001
 2002
 2003
 2004
 2005
 2006
 2007
 2008
 2009
 2010
 2011
 2012
 2013
 2014
 2015
 2016
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025
 2026
 2027
 2028
 2029
 2030

.....

2011.10.10

Page 18.

2019.01.12
2019.01.12
2019.01.12

musculi: recti: abdominis:

CONCLUSIONS

Motivering

5. MOTIVATION REPORT –

BASED ON GUIDELINES OUTLINED IN TABLE 7: DESIRABILITY

a. Economic Impact

According to a social economic survey conducted during 2017 a Gini Coefficient of 0.58 and a Human Development Index of 0.67 has been tabled for the Langeberg Municipal Area. According to national indexes this indexes is lower than the rest of South Africa.

The aim of this investment is to create jobs. Two Clerks will be employed to attend to sales and stock management.

b. Social Impact

The business will be available to the community as legal entity and as result members of the community does not have to attend unlawful activities e.g. shebeens where there are no sense for spending and lacks social responsibility. This business however, aid to a structured and thorough spending of hard earned income.

c. Scale of capital investment

Members of the community will be provided with the necessary needs on their doorstep preventing them from carrying goods from another neighbourhood and in so doing prevent the posting of thread and negative elements.

d. Compatibility with surrounding uses

A similar business type is running in the adjacent neighbourhood approximately 500 meters away hence the aspect of compatibility will not be an impact.

e. Impact on the external engineering service

No external engineering services have to be put in place as the infrastructure is as such that it would meet the application. Waste generated from activities will be handled according to municipal regulations.

f. Impact on safety, health and wellbeing of the surrounding community

The business will be well structured and be operational according to prescribed laws. Products and services will be provided on the doorsteps of community members preventing them from facing criminal activities when on their way home. Especially those members of the community lacking the privilege of transport availability. The aim is to employ members from the community who are in position of the needed qualification or if not to engage with a service provider to support the necessary training needed.

g. Impact on heritage

The business will be newly erected in a residential area where no heritage issues are applicable.

h. Impact on the biophysical environment

The business will be newly erected in a residential area without any biophysical environmental impact applicable.

i. Traffic impacts, parking access and other transport related considerations such as public transport

The newly business will be erected in a close to accommodate three households only. With the close 50 meters from the entrance road, enough parking space, four as indicated according to the bylaw, will be available. If however, the parking space became occupied, the road connecting the close can also be used.

j. Mitigating measures

The business will be in operation during normal approved business hours and will operate in line with the national frame work pertaining to the liquor store businesses.

k. Adherence to universally accepted

This application seeks to rezone an existing residential property to a business zone 3 zoning with consent as dwelling house and the erecting of a liquor store. The existing dwelling in principle already adheres to normal municipal norms and standards hence it is the aim of the owner not to deviate from that.

l. Aspects which impacts quality

The business seeks to develop a structured and law abiding way to serve the community with local needs and in so doing prevent or minimise unlawful activities. Creating the platform to deal lawfully will not only impose positive thinking, but will in addition set a standard towards a quality lifestyle.

m. densifying or protect urban edges

This application seeks the rezoning of an existing residential plot into a category three business plot. The erection of the liquor store will be on the existing plot as indicated on the site drawing attached.

n. Cumulative impacts

The newly erected business shall impacts positively on the social segment such as unemployment. As already indicated, the aim is to employ 2 fulltime staff members as clerks.

o. Alignment with the SDF

This application serves to seek to rezone an existing residential plot to a newly business category 3 plot with the aim to erect a liquor store to serve its community in a respectful manner and in so doing strive to change the existing behaviour of members of the community selling liquor to members of the community unlawfully.

p. Opportunity cost

The objective of this business is to sustain itself by serving its community in a lawful way with self-respect and dignity so much so that it will become part of the community. The nearest liquor store is approximately 500 meters away hence creating a business opportunity that could withstand the current economic challenge.

Beswaar en ondersteuning

BESWAAR

6

Ms Amanda Meyer

3 Sipresstraat
Ashton
6715
20 Februarie 2020

Die Bestuurder
Stadsbeplanningsdepartement
Piet Retiefstraat 3
Montagu

Geagte Heer

Voorgestelde Hersonering & Vergunningsgebruik Van Erf 1614, Leeubekkiesingle 3, Ashton(MK NR. 9/2020)

Graag wil ek langs die weg bogenoemde voorgestelde hersonering & vergunningsgebruik van Erf 1614, Leeubekkiesingle 3, Ashton ten sterkste teenstaan of beswaar daarteen opper met spesifieke verwysing na die hersonering vir die oprigting van 'n drankwinkel, soos geadverteer in die Gazzette van 18 Februarie 2020.

My belang by die aansoek is vanwee my gemeenskapsbetrokkenheid en as bekommerde inwoner en ouer te Ashton in die lig van die toenemende vrylike en maklike toegang tot drank asook die misbruik daarvan en wat ook daarmee gepaardgaan wat direk lei tot die sosiale verbrokkeling asook morele verval van die gemeenskap van Ashton.

Vervolgens die redes van my beswaar tov die hersonering & vergunningsgebruik van Erf 1614, Leeubekkiesingle 3, Ashton met spesifieke verwysing na die beoogde oprigting van nog 'n drankwinkel te Ashton:

- * Ashton bied werk aan die gemeenskap meestal seisoengewys
- * Werloosheid is aan die orde van die dag
- * Met baie jong seuns en dogters wat rond dwaal en nie werk kan bekom nie ingesluit matrikulante
- * Alkohol misbruik is 'n euwel wat hom sterk kom vestig het onder ons inwoners
- * Gepaardgaande euwels met die misbruik van drank is oa verkragtings, inbrake, diefstal en allerhande sosiale probleme(veral die verbrokkeling van gesinslewe en dis die gemeenskap)
- * Daar is bestaande sjibeens/smokkelhuise wat nie geregistreer is om drank te verkoop nie
- * Dwelmmisbruik is ook 'n gevestigde euwel te Ashton
- * Wynkelder wat binne loopafstand van die gemeenskap is

- * Daar is omtrent agt(8) drankwinkels wat geregistreer is wat Zolani, die Hoofweg en binne die gemeenskap insluit
- * Dan is daar ook MultiSave wat ook binne loopafstand bereikbaar is vir die gemeenskap
- * Happy Liquor(drankwinkel) wat ook binne loopafstand bereikbaar is vir die gemeenskap
- * Daar is ook vier(4) drankwinkels binne die Hoofddorp
- * Dis duidelik dat Ashton se populasie van +/- 15,000 oorgenoeg drankwinkels het wat deur die jare, dekades heen genoeg slagoffers geeis het en die gemeenskap verbrokkel het om enigsins denkbaar moontlik te kan dink dat nog drankwinkels in hierdie tydstep gegewe die hoe werkloosheid met gepaardgaande misdade, oorweeg word vir oprigting.
- * Ashton het NIE NOG 'n DRANKWINKEL nodig NIE
- * Voorkoming van verdere verval van die bree gemeenskap van Ashton moet gegewe swaarder weeg as die winste wat gegenereer kan word deur die eienaar van die beoogde drankwinkel
- * Sosiale impakstudies behoort met 'n interessante verslag vorendag te kom vir ernstige oorweging om verdere ingeligde en deurdagte besluit te maak wat in die beste belang is vir die bree gemeenskap van Ashton, indien nog 'n drankwinkel opgerig word
- * Verder is die gemeenskap nie ingelig oor die prosedures wat gevolg word ten einde vir drankwinkel eienaars om drankwinkel lisensies te verkry nie met verwysing na die gemeenskap se reg om besware aan te teken
- * Genoeg was mense agv onkunde van self gestraf vir hulle tekort aan kennis en sal ons as die gemeenskap van Ashton optree in belang van hulle wat die ergste benadeel word elke keer wanneer 'n drankwinkel beoog word om opgerig te word
- * Kennis moet ook geneem word van die aantekening van appel teen die oopmaak van Happy Liquors onlangs wat die afgelope Saterdag en Sondag soveel probleme ervaar het dat mense/kliente van Happy Liquors op die stoep so baklei het wat nie 'n aangename gesig was van die lede van die gemeenskap wat oppad kerk toe was nie. Dis betreurens= waardig om net te kon let het op hoeveel van die gemeenskap "geplak" rondgesit het.
- * Ons as die gemeenskap van Ashton is nie meer bereid om passief toe te sien hoe ons gemeenskap afgedruk en verder deur die misbruik van die drank euwel geonderdruk en in die proses slagoffers gemaak word van hulle omstandighede nie
- * Die Munisipaliteit skep die indruk dat hulle glad nie omgee oor wat met die gemeenskap gebeur aan wie hulle dit so maklik maak om toegang tot drank en gevolglik die misbruik daarvan te he nie en as die gemeenskap gaan ons dit van hier af vorentoe ten sterkste teenstaan

Die uwe

Ms Amanda Meyer(Sel. 066 205 6636)

11. COMMUNITY CONSENT

Naam en Van	Id No	Adres	Kontakno	Handtek
Amosson, Simeon	✓	ANEMOON STR 3	0860774340	A. Amosson
Tarren Jansz	✓	14 Nemesia Str	0620242848	T. Jansz
Walter Clark	✓	12 Magnolia Str	0910216602	W. Clark
NS Shulle Abraham	✓	03 Tulip Singel		NS Shulle
PATRICK CLAESSEN	✓	ANEMOON STR 12	0340872740	P. Claessen
LOUIS KHUYN	—	✓ PROMETHEA 7	—	L. Khuyn
Heglin Fortuin	P	✓ Pansy Singel 1		H. Fortuin
Wesley ABrahams	—	✓ Tulip Singel 3	0620565509	W. Abrahams
WilBERT Selman	✓	MAR Gold		W. Selman
N. Selman	✓	TULIP Singel 2		N. Selman
Z. Rosen	✓	TULIP 3		Z. Rosen
Elckauia Kuhn	✓	ANEMOON STR 14	0647009165	E. Kuhn
DONALD PEKELER	82012402308	✓ Nemesia Str 12	0727691194	D. Pekeler
Chané Vosloo	✓	Bluebells laan 20	0607604018	C. Vosloo
Jannie Simson	✓	Gardenside 35		J. Simson
Marilyn Marais	✓	Wilgerstraat 10		M. Marais
Emmelyn Dyk	✓	Forenation laan		E. Dyk
MARISA Pieterse	✓	WILGERSTR 12		M. Pieterse
Jonath Gekse	760125 SIM 085V	✓ GARDENIA STR 33	0540596282	J. Gekse
S. Bogies	8103310134088	✓ Magnolia Str 05	0721911946	S. Bogies
L. de Silva	023-6151206	✓ Defford Str 15	—	L. de Silva
Renny Ryl	✓	Dixons Road 32		R. Ryl
R. T. Bredas	✓	Delphinium (Cone)	06063228	R. Bredas
J. Conradie	0846160989	✓ MAGNOLIA STR	0946160989	J. Conradie
W. Swanepoel	✓	Leeubekkie Singel 1	073038101	W. Swanepoel
F. GEDULD	✓	LEEUBELKIE Singel 1	073238009	F. Geduld
S. PEKELER	✓	ANEMOON STR 10	0645612122	S. Pekeler
J. PEKELER	088	✓ ANEMOON STR 10	0826618516	J. Pekeler
J. Bekkes	✓	4 Pansy Singel	062870235	J. Bekkes
M. C. G. de laan	✓	ANEMOON STR	0711925095	M. C. G. de laan
M. Vosloo	✓	Pansy Str 11		M. Vosloo

Naam en Van	Id No	Adres	Kontakno	Handtek
SHADJIT SMET	✓	ANNEMOON 9		J. Smet
Ramonie Munnik	✓	NO-125/17 STR 6		R
D. Grooten	✓	EIKE NO 18		(D.G.)
D.T. Bauckman	✓	TERPWIJL 120 NO 1		D.T. Bauckman
D.T. Bauckman	✓	TERPWIJL 120 NO 1		D.T. Bauckman
E.S. Buis	✓	MAESTING SINGEL		E.S. Buis
W. G. B. Buis	✓	ANNEMOON 19	0143374352	W. G. B. Buis
S. STRAUSS	✓	ANNEMOON 21		S. Strauss
Tonique Julius	9606040239084 ✓	Kosmos Singel 02	060873558	T. Julius
Norman. Linters	✓	Kosmoskriel. NO 3	052715777	N. Linters
P. Korphele	✓	Vrijgestraat 13	019871030	P. Korphele
S. De Koeke	5747566233 ✓	Namenconstr 86	075360602	S. De Koeke
H. D. D. D.	0707566233 ✓	Vrijgestraat 11	0707566233	H. D. D. D.
F. D. D. D.	0707566233			
J. Ochter	6711235268088 ✓	DAHLIA STR 5	063 6268551	J. Ochter
N. SKIPPERS	820430521108 ✓	Kiepers STR 8	0753461405	N. Skippers
H. STANFELIET	8308215215087 ✓	DAHLIA STR 7	0713473612	H. Stanfeliët
I. STANFELIET	✓	Coronation 21	0714361945	I. Stanfeliët
Frederick FICKS	✓	Vrijgestraat - 14		F. Ficks
F. J. H. B. B.	0607566233 ✓	Vrijgestraat 12	0607566233	F. J. H. B. B.
H. J. H. B. B.	✓	Vrijgestraat 7		H. J. H. B. B.
N. J. H. B. B.	9410240234087 ✓	Vrijgestraat 12	0607566233	N. J. H. B. B.
A. J. H. B. B.	861112342017 ✓	Vrijgestraat 11	060777818	A. J. H. B. B.
L. J. H. B. B.	✓	Vrijgestraat 13		L. J. H. B. B.
R. J. H. B. B.	✓	Begoniastr. 43	076 4581174	R. J. H. B. B.
K. J. H. B. B.	✓	Begoniastr. 43	0607566233	K. J. H. B. B.
FA-ISO PEKEUR	✓	Namenconstr. 2	063 545402	FA-ISO PEKEUR
M. J. H. B. B.	✓	Grausblom 8	0621921508	M. J. H. B. B.
A. J. H. B. B.	✓	NAMENCI STR. 2	0607566233	A. J. H. B. B.
E. J. H. B. B.	✓	11 3	0335506101	E. J. H. B. B.
H. B. B. B.	✓	3. H. B. B. B.	0617515225	H. B. B. B.

Aansoeker se reaksie op besware

REAKSIE OP BESWAAR

11

Leeubekkie Straat 3

Ashton

6715

18 Augustus 2020

Sel: 073 663 0335

Langeberg Munisipaliteit

Montagu kantore

3 Piet Retief Straat

Montagu

6720

023 614 8000

Ge agte J van Zyl

HERSONERING EN VERGUNNINGSGEBRUIK VAN LEEUBEKKIESINGEL 3, ASHTON

INSAKE: BESWAAR ONTVANG T.O.V BOGENOEMDE AANGELEENTHEID VERWYS

Ek neem kennis van die ongetekende beswaar wat ontvang is en wil derhalwe die stellings wat die beswaar vergesel adresseer en besweer.

Na deeglike bestudering van die beswaar kan ek nie anders as om van mening te wees dat die beswaar persoonlik van aard is en geen gewig dra nie aangesien nie een van die stellings feitelik korrek is nie.

Die beswaarde wat veronderstel is om ongeveer 0.75km vanaf die perseel ter sprake woonagtig behoort te wees, is welbekend aan my. Onder geen omstandighede kan ek my indink dat die persoon namens die gemeenskap van Ashton kan praat nie. Heelaas maak ek ook deel uit van die betrokke gemeenskap waarna die uwe so maklik en sonder enige mandaat verwys.

Die inwoners rondom my, wat ek sou sê volle reg het om beswaar te maak, het geen beswaar nie. Inteendeel, hulle verwelkom die idee van 'n drank verspreidingspunt reg op hul voorstoep.

- ***Die feit dat die inwoners se regte om beswaar te maak vir hulle onbekend is, is van alle waarheid ontbloot. Hierdie stelling is ongevraag en grens mynsinsiens aan niks anders as sarkasme nie.***

Die gemeenskap waarna verwys word huisves 1 hoerskool asook 1 laerskool. Al agt hoofstroom Christen gelowe asook tientalle ander gelowe word hier gehuisves. Die persone aan stuur en betrokke by genoemde instansies is mynsinsiens volwaardige leiers met die nodige betroubare skolastiese agtergrond. Dan is daar ook nog die wykskomitee lede, die Raadslid van die DA en ander aspirerende kandidate wat hier woonagtig is. Almal on-ingelig volgens die agbare beswaarde.

Die beswaarde verwys na die aantal drankwinkels te Ashton. Drank word slegs aan persone bo die ouderdom van 18 beskikbaar gestel.

Die sosio-ekonomiese situasie is niks met drank misbruik te doen nie. Mense se finansiële vermoens bepaal die hoeveelheid drank wat hul aankoop. Ek sou voorstel dat die uwe haar indien sy haarself diensbaar wil stel en ernstig is oor die belange van die gemeenskap, inwoners daarop wys hoe om drank te gebruik asook om ander euwels soos die verspreiding van dwelms te probeer hokslaan. Vir laasgenoemde gee ek as inwoner aan die beswaarde my volle ondersteuning.

- ***sjibeens/smokkelhuise wat nie registreer is nie –***

presies wat die beswaarde hiermee bedoel kan ek nie sê nie,

Ons weet self dat smokkel handel in Noordwes hoogty vier. Die daarstelling van 'n gestruktureerde verskaffingskanaal sal juis destruktief inwerk om hierdie tipe van handel te verminder met die doel om dit totaal en al te stop.

Hierdie onwettige aktiwiteite word juis aangespreek deur die daarstelling van 'n gestruktureerde en wettige besigheid. Die besigheid sal handeldryf op die koop en loop beginsel. Misbruik van verbruikers-items sal daar wees en is 'n gegewe binne alle gemeenskappe. Party is net meer sigbaar as ander.

- ***Loop afstande van ander bedrywighede:***

Mynsinsiens definieer die beswaarde nie die term loop afstand nie. Sy definieer ook nie watter ouderdomsgroep van toepassing is op sodanige loop afstand nie.

Die nuwe besigheid bring dienste tot by die voorstoep en gerief van die Noordwes inwoners. Dit vrywaar hulle van enige hoofweg kruising of gepaardgaande moles wat hul mag tref tydens die loop afstand waarna die beswaarde verwys. Dit kan ook dien as 'n teenvoeter vir gepaardgaande geweld wat tydens die aankoop sessie mag plaasvind.

Soos reeds genoem, die nuwe besigheid is om die inwoners van Noordwes te dien en te bedien. Die beswaarde noem o.a dat daar baie ander verspreidingspunte is.

Drankwinkels gelee in Zolani en ander gebiede is juis daar om daardie gebiede te bedien en die beswaar is beslis nie van toepassing nie. Intendeel 90% van die inwoners van Noordwes beskik nie oor die nodige vervoermiddele nie en is aangewese op taxis of geleenthede wat per geleentheid mag bied.

➤ **Werkloosheid**

Die kwessie van werkloosheid word ook aangespreek. Daar sal 2 klerke aangestel word om kliente te bedien.

Die COVID 19 het gekom met nuwe uitdagings en leemtes, maar ook nuwe geleenthede. Een van die uitdagings is om die ekonomie te bou en te hervestig. Entrepreneurskap is een van die elemente wat 'n grootse bydrae sal maak om hierdie ernstige dog dringende kwessie aan te spreek.

➤ ***Impak van nuwe besigheid op gemeenskap***

Ek vestig graag u aandag daarop dat enige besigheid gebaseer word op vraag en aanbod. Die klient sal bereid wees om te betaal na gelang sy behoefte en sy finansiële vermoens. Dit wil my voorkom of die beswaarde van mening is dat die gemeenskap meer drank gaan gebruik indien daar nog 'n verspreidingspunt is.

Dit maak geensins sin nie en 'n impak studie is nie van toepassing hier nie. Wat wel gaan gebeur is dat die Noordwes inwoners juis die geleentheid gaan aangryp om die naaste die beste en die veiligste verspreidingspunt te gebruik waar hulle veilig en sonder om ver te loop hul behoeftes kan bevredig.

As inwoner van Noordwes en die bree Ashton gemeenskap deel ek in bekommernis van die beswaarde. Haar kwellinge is relevant tot die huidige bestel en ek wil glo dat sy nie die enigste een is wat daarmee worstel nie.

Ek wil egter beklemtoon dat die beswaar vir die oprigting van 'n drank verspreidingspunt in Noordwes nie die gewenste uitwerking sal hê soos die agbare beswaarde sou verlang nie.

Hoogagtend

N Van Eck

N. V. Eck.

Summary of "Relevant Considerations"

Section 33 of the Constitution requires that organs of state make decisions which are **lawful, reasonable and procedurally fair**. It further provides that national legislation must be enacted which provides that those whose rights have been adversely affected by administrative action, are given an opportunity to have the administrative action reviewed in a court of law (or, where appropriate, an independent and impartial tribunal).

In order to give effect to section 33 of the Constitution, the Promotion of Administrative Justice Act (3 of 2000) ("PAJA") was promulgated. Section 6(2) of PAJA sets out the reasons why an administrative decision may be reviewed. Section 6(2)(e)(iii) of PAJA provides that an administrative decision may be reviewed if *irrelevant considerations were taken into account* or if *relevant considerations were not considered by the decision maker*.

When assessing a land use application, there are certain general development principles contained in the Spatial Planning and Land Use Management Act, No 16 of 2013 (SPLUMA) and the Western Cape Land Use Planning Act, No 3 of 2014 (LUPA) that must be taken into account, and which are regarded as relevant considerations for the purpose of PAJA.

Furthermore, section 2(2)(d) of LUPA states that **a municipality must regulate the criteria for deciding on land use applications**. These are determined in the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw, 2015 (the bylaw). Chapter V, Section 65 (1) (a) to (s) of the bylaw sets out the general criteria that must be considered when deciding on a land use application.

In terms of the above, in **considering and deciding on an application**, a Municipal Planning Tribunal / Authorised official / Appeal Authority / Official **must** be guided by

- (a) The **development principles of SPLUMA and LUPA**;
- (b) The **prescribed procedure to be followed** in processing the application; (Bylaw S65(1)(b))
- (c) The **comments received in response** to the notice of the application and the **comments received from organs of state and internal departments of the municipality**. (Bylaw Section 65(1)(d))
- (d) The **response by the applicant** to the **comments** referred to above. (Bylaw Section 65(1)(e))

and, when considering land use applications, must take into account the following key aspects, as drawn from various sections of SPLUMA, LUPA and the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw:

- (a) Must make a **decision which is consistent with:**
 - (i) norms and standards
 - (ii) measures designed to protect and promote the sustainable use of agricultural land
 - (iii) national and provincial
 - (iv) government policies
 - (v) the municipal spatial development framework (SPLUMA S42(1)(b))
- (b) May not make a decision which is **inconsistent** with a municipal spatial development framework (SPLUMA S22(1))
- (c) May depart from the provisions of the Municipal Spatial Development Framework in **site specific circumstances** (SPLUMA S22(2))
- (d) Must ensure **alignment** with any relevant structure plans, the PSDF and any applicable Regional SDFs; (Bylaw, S65(1)(l)(n)(o))
- (e) Must take into account **public interest** (SPLUMA 42(1)(c)(i))
- (f) Must have regard to at least **any guidelines issued by the Provincial Minister** regarding proposed land uses; (LUPA 49(e))
- (g) Must take into account **any applicable national or provincial policies** that guide decision making; (Bylaw, 65 (1) (p))
- (h) Must take into account the **impact on existing rights and obligations**; (SPLUMA 42(c)(iv))
- (i) Must take into account the **constitutional transformation imperatives**; (SPLUMA, S42(1)(c)(i))
- (j) Must take into account the **state and impact of engineering services, social infrastructure and open space requirements**; (SPLUMA S42(1)(c)(v))
- (k) Must consider any factor that may be prescribed, including timeframes, for making decisions; (SPLUMA, S42 (1)(c)(i))
- (l) Must take into account **investigations carried out in terms of other laws** which are relevant to the consideration of the application; (Bylaw 65(1)(f))
- (m) Must take into account the **relevant provisions of the zoning scheme**; (Bylaw 65(1)(s))
- (n) When considering an application affecting the environment, **ensure compliance with environmental legislation**; (SPLUMA, 42 (2))
- (o) Must consider the desirability of the proposed land use (LUPA, section 49(d) and Bylaw S65(1)(c))

Bronnelys tov studies oor verband tussen ligging van drankafsetpunte en sosiale probleme

"How Alcohol Outlets Affect Neighborhood Violence", Kathryn Stewart, Prevention Research Centre, Pacific Institute for Research and Evaluation (www.resources.prev.org)

"Do Liquor Stores Increase Crime and Urban Decay? Evidence from Los Angeles." , Bing-ru The, University of California, 2007

"The association between Density of alcohol Establishments and Violent Crime within Urban Neighbourhoods" TL Toomey, DJ Erickson et al.

Crime Rate and Liquor Outlets Tied : Research: Study finds direct relationship between number of businesses selling alcohol and the level of violent offenses in an area.

May 03, 1998 | LISA RESPERS | TIMES STAFF WRITER

Urban Crime and Spatial Proximity to Liquor: Evidence from a Quasi-Experiment in Seattle

Andrew Chamberlain[†]

February 25, 2014