

Item 3/2021



AANVULLENDE VERSLAG

GRONDONTWIKKELINGSAANSOEK-EVALUERINGSVERSLAG

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

AANSOEK: VOORGESTELDE HERSONERING & AFWYKING OP ERF 1043, H/V KONSTITUSIE- & PAUL KRUGERSTRAAT, ROBERTSON

Verwysingsnr	15/4/9/5	Aansoekdatum	03-06-2019	Verslagdatum	6.5.21
DEEL A: SKRYWER BESONDERHEDE					
Voor naam en Van	Jack van Zyl				
Werkstitel	Assistent Bestuurder: Stadsbeplanning				
SACPLAN registrasienr.	A/1170/2000				
DEEL B: BESONDERHEDE VAN EIENDOM					
Eiendomsbeskrywing (volgens titelakte)	Erf 1043, Robertson				
Straatadres	H/v Konstitusie- & Paul Krugerstraat	Dorp	Robertson		
Huidige sonerig	Enkel Residensiële sone I	Grootte (m ² /ha)	2399m ²	Is daar geboue op die eiendom?	J N
Toepaslike soneringskema	Langeberg Geïntegreerde Soneringskema				
Huidige grondgebruik	Woonhuis (word gesloop)			Titelaktenommer en -datum	T77406/2016
Enige beperkende titelvoorwaardes van toepassing?	J	N	Indien Ja, dui nr.(s) van voorwaarde aan		
Enige derdeparty voorwaardes van toepassing?	J	N	Indien Ja, noem dit		
Enige ongemagtigde grondgebruik/bouwerk?	J	N	Indien Ja, verduidelik		
DEEL C: BESKRYWING VAN AANSOEK					
Aansoek ingevolge Artikel 15(2) van die Munisipaliteit Langeberg: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 vir 'n Hersonerig van erf 1043, Robertson vanaf Enkel Residensiële sone I na Sakesone I.					
DEEL D: AGTERGROND					

Die voorstel is om die bestaande woonhuis te sloop en 'n winkel met sowat 1079m² vloerarea op te rig. Die voorlopige voorstel is om 'n Woolworths Foods te vestig, sowel as ruimte vir een of twee klein winkels of koffiewinkel/restaurant. Dit behels 'n enkele gebou op die noordoostelike helfte van die erf (van 2399m²) en parkering (aanklik 25 plekke) op die suidwestelike helfte, met 'n aparte in- en uitgang in Paul Krugerstraat. Vir aflewering word daar 'n 6m breë ingang vanaf Konstitusiestraat voorgestel tot in 'n binnenshuise laai-area, met uitgang via die parkeerterrein na Paul Krugerstraat.

Die aansoek het voor die Langeberg Munisipale Beplanningstribunaal gedien op 25 Oktober 2019. Die volledige verslag met bylaes word aangeheg as Bylae 1. Die tribunaal het as volg besluit:

Dat die aansoeker versoek word om eers 'n Verkeersimpakevaluasie (Traffic Impact Assessment – TIA) deur 'n kundige te laat uitvoer en 'n verslag daaroor aan die Tribunaal voorlê, waarna 'n finale besluit oor die aansoek geneem sal word. Die TIA moet ondermeer die volgende in ag neem:

- Verkeerstellings en –vloei in Konstitusiestraat en Paul Krugerstraat, vir beide afleweringsvoertuie en passasiersmotors
- Bestaande situasie rakende afleweringsvoertuie, hoofsaaklik van die sentrum oorkant Paul Krugerstraat, ten opsigte van stilhou / parkering in die betrokke strate.
- Frekwensie en aard van aflewerings na die perseel, ingesluit die tipe vragmotors wat werklik gebruik gaan word.
- Ligging en geskiktheid van die voorgestelde laaisone.
- Ontwerpvereistes vir die in- en uitgang na die laaisone.
- Behoeftes aan – en voorsiening van op-perseel parkering.
- Ligging van voorgestelde in- en uitgange na die perseel, sowel as bestaande in- en uitgange na die perseel van KFC langsaan.

Die evaluasie moet ook voorsiening maak vir 'n scenario waar toegang vir aflewering vanaf Paul Krugerstraat via die parkeerterrein sal wees, met uitgang in Konstitusiestraat (met ander woorde in die teenoorgestelde rigting as die aansoeker se voorstel).

Die aansoeker het gevolglik 'n Verkeersimastelling (TIS) verkry van 'n verkeersingenieur, wat nou voorgelê word vir verdere oorweging van die aansoek. (Die TIS word aangeheg in Bylae 2). In die proses is die terreinplan ook aangepas ten opsigte van die uitleg van die parkeerarea, om voorsiening te maak vir 'n skeiding tussen die ingange van die aansoekperseel en die perseel langsaan (KFC). Die TIS is gebaseer op 'n verhuurbare sakevloer ruimte (GLA) van 800m². EFG het ook 'n ontleding van die beweging van afleweringsvoertuie gemaak, in beide rigtings tussen 'n in- of uitgang in Konstitusiestraat en 'n uit – of ingang in Paul Krugerstraat. Dié ontleding word ook op twee weergawes van die EFG-terreinplan gewys, die een in die TIS verslag in Bylae 2 en die ander in Bylae 3.

Die TIS spreek die inligting wat die tribunaal gevra het, as volg aan:

Inligting verlang:	TIS inligting verskaf
Verkeerstellings en –vloei in Konstitusiestraat en Paul Krugerstraat, vir beide afleweringsvoertuie en passasiersmotors	Piektyd verkeer in Voortrekkerweg van wes na oos verkry vanaf WCG Road Network Information System website vir 2017. Toon 750 voertuie/uur in en 810 voertuie/uur uit. Tipiese Vrydag namiddag piekverkeer vanaf Google Traffic. Toon ligte vertraging in Voortrekker en Paul Kruger, maar wat as aanvaarbaar vir Vrydagmiddag piekverkeer beskou word. Ritopwekkingberekenings gedoen volgens COTO TMH 17:

	15 nuwe ritte in oggend (AM), piektyd – 30 nuwe ritte in Vrydagnamiddag (PM) piektyd en – 30 in die Saterdagmiddag (MD) piektyd
Bestaande situasie rakende aflweringsvoertuie, hoofsaaklik van die sentrum oorkant Paul Krugerstraat, ten opsigte van stilhou / parkering in die betrokke strate.	Nie verskaf.
Frekwensie en aard van aflwerings na die perseel, ingesluit die tipe vragmotors wat werklik gebruik gaan word	Nie verskaf, behalwe dat die beweging van 'n geartikuleerde vragmotor met sleepwa (sowat 18m lank) getoets is en aanvaarbaar bevind is.
Ligging en geskiktheid van die voorgestelde laaisone.	Aangedui as geskik by wyse van ontleding van vragmotorbeweging in beide rigtings. Bevind dat die voorgestelde laaisone 2 kleiner vragmotors of een groter gelede vragmotor (<i>articulated truck</i>) kan akkomodeer. Bevestig ook dat dit voldoen aan soneringskemavereiste.
Ontwerpvereistes vir die in- en uitgang na die laaisone	Aangedui op EFG terreinplan. Dui aan dat straatboom
Behoeftes aan – en voorsiening van op-perseel parkering	Bepaal maksimum GLA van 800m ² , waarvoor die vereiste 32 parkeerplekke voorsien word.
Ligging van voorgestelde in- en uitgange na die perseel, sowel as bestaande in- en uitgange na die perseel van KFC langsaan.	Aangedui op terreinplan. Parkeeruitleg is aangepas om groter skeiding tussen KFC se uitgang en voorgestelde in- en uitgang te bewerkstellig.

DEEL E: OPSOMMING VAN OPENBARE DEELNAME

Die oorspronklike aansoek is adverteer en 3 besware asook 'n petisielys met 71 handtekening is ontvang. Die voorstel is op grond van die besware aangepas en almal wat oorspronklik in kennis gestel is, is weer laat weet en geleentheid vir kommentaar gebied. Daar is 8 besware op die gewysigde aansoek ontvang. Dit is hierdie gewysigde aansoek wat voor die Trinunaal gediens het.

Die addisionele inligting –TIS – is nie weer adverteer nie en die gevolglike verdere wysiging aan die terreinontwikkelingsplan word nie as wesenlik beskou sodat dit verdere advertering of kommentare van interne departemente vereis ingevolge Artikel 52(2) en (3) van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning 2015 nie.

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

NVT

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

NVT

DEEL H: MUNISIPALE BEPLANNINGSEVALUASIE (VERWYS NA RIGLYNE VIR TERSAAKLIKE OORWEGINGS)

Die evaluasie van die voorstel aan die hand van tersaaklike oorwegings ("relevant considerations") is uiteengesit in die oorspronklike verslag wat voor die Tribunaal gedien het. Die bevindinge daarin is steeds van toepassing, uitgesonderd die evaluasie van die verkeersimpak, parkering, toegang en ander vervoerverwante oorwegings. Laasgenoemde word vervolgens aangepas na aanleiding van die TIS, soos hieronder uiteengesit:

Verkeersimpak, parkering, toegang en ander vervoerverwante oorwegings.

Verkeersimpak blyk die mees algemene punt van beswaar teen die aansoek te wees en is wel 'n baie belangrike oorweging in die wenslikheid van die voorstel. Die verkeersimpak behels twee komponente, naamlik impak van motorverkeer (klante) en impak van vragmotorverkeer (afleverings). Die laaste gewysigde terreinuitlegplan (soos deur EFG Ingenieurs voorgestel) dui 'n gekombineerde in- en uitgang vir motorverkeer in Paul Krugerstraat aan, wat as voldoende beskou om verkeer te reguleer, gegewe die parkeeruitleg wat voorgestel word. Alhoewel dié in- en uitgang redelik naby aan KFC se in- en uitgang is (sowat 12m), is dit aanvaarbaar omdat daar geen in- of uitgange oorkant Paul Krugerstraat is nie.

Die EFG-plan dui 'n maksimum GLA van 800m² aan, waarvolgens 32 parkeerplekke ingevolge die soneringskemavereiste voorsien moet word (4 parkeerplekke per 100m² GLA) en wat wel op die plan aangetoon word. Die voorsiening van parkering word dus as voldoende beskou, mits die GLA van die gebou tot 'n maksimum van 800m² beperk word. (Die oorspronklike terreinplan met vloeruitlegplan wat voor die tribunaal gedien het, het 'n GLA van 822.5m² aangedui, terwyl die EFG-plan 'n effens wyer laaisone en ekstra "yard"-area toon, wat veroorsaak dat die GLA met sowat 22.5m² verminder tot 800m²).

Wat afleveringsvoertuie betref, is die voorstel om 'n ingang in Konstitusiestraat te maak, na 'n binnenshuise laaisone vir twee 8 ton vragmotors in tandem, waarvandaan die voertuie die perseel verlaat by die uitgang in Paul Krugerstraat, via die parkeerterrein. Die aansoeker dui aan dat die 'n maksimum grootte 8 ton-vragmotor gebruik sal word (sien voorbeeld op foto), teen 'n maksimum frekwensie van slegs een per dag. Die impak hiervolgens sal minimaal wees.

In die praktyk sal dit egter moeilik wees om beheer uit te oefen oor die aantal afleverings en die tipe vragmotors wat gebruik sal word. Dit is hoogs waarskynlik dat daar ten minste soms groter gelede vragmotors gebruik sal word vir afleverings. In die waarskynlike geval dat meer as een afleveringsvoertuig gelyktydig die perseel wil besoek, of indien dit nodig is vir 'n voertuig om te wag voordat 'n vrag afgelaai kan word, kan dit gebeur dat so 'n voertuig in Paul Krugerstraat of Konstitusiestraat naby die ingang stilhou om te wag, wat uiteraard steurend vir inwoners kan wees en verkeer sal belemmer. 'n Alternatiewe voorstel (van die Verkeershoof) is dat die vloeirigting vir afleverings omgekeer word, met die ingang vanaf Paul Krugerstraat via die parkeerterrein en uitgang in Konstitusiestraat. Daar moet dan ook toegesien word dat so 'n vragmotor slegs links mag draai in Konstitusiestraat, met die nodige aanwysing ("Geen regsdraai-teken") wat daarvoor aangebring moet word. In dié verband het EFG Ingenieurs 'n ontleding van die alternatiewe vloeirigting gemaak, wat aantoon dat dit moontlik is vir selfs 'n gelede vragmotor met sleepwa om die perseel vanaf Paul Krugerstraat binne te gaan via die parkeerterrein na die onderdak laaisone en te verlaat in Konstitusiestraat na links. Die parkeerarea en rybane op die EFG terreinuitlegplan is uitgelê om vir hierdie opsie voorsiening te maak. Dit sal beteken dat daar ten



minste een groot vragmotor op die parkeerterrein voor die laaisone se deur kan wag sonder om die parkeerarea te blokkeer (buiten vir sowat 6 parkeerplekke).

Parkering van motors of afleweringsvoertuie in Paul Krugerstraat voor die perseel (m.a.w. tussen Konstitusiestraat en die in – uitgang) moet voorkom word omdat dit die uitsig vanaf die motoruitgang en die stopteken in Konstitusiestraat sal belemmer sowel as verkeersbeweging in Paul Krugerstraat (indien daar oorkant die straat ook voertuie parkeer is). Vir dié doel sal daar "geen stilhou"tekens en padmerke in Paul Krugerstraat aangebring moet word, aan die oostekant van die straat tussen die kruising met Konstitusiestraat en die verskillende in- en uitgange

Indien bogenoemde nagekom word, word die verwagte verkeersimpak as aanvaarbaar beskou.

Impak op die lewenskwaliteit van die inwoners in die onmiddellike omgewing

Karakter van die omgewing

Die omgewing aan Paul Krugerstraat het 'n duidelike kommersiële karakter, terwyl die Konstitusiestraat-omgewing weer heeltemal residensiële is. Aangesien alle sake-aktiwiteit, met die uitsondering van afleweringsvoertuie wat die perseel verlaat, geïrg sal wees op Paul Krugerstraat, word aanvaar dat die voorgestelde ontwikkeling versoenbaar is met die karakter van die betrokke omgewing, meer so as die huidige woonhuis op die perseel.

Visuele impak / Impak op uitsig en sonlig van bure

Die ontwikkeling se visuele impak behoort positief op die Paul Krugerstraat aansig te wees. Aan Konstitusiestraat sal dit sootgelyk wees aan die Spar-sentrum op die volgende straatblok. Die gebou sal waarskynlik 'n "dooie" muur op die Konstitusiestraat grens sowel as die grens met erf 1045 hê. Indien die bestaande straatbome behou word en daar verseker word dat die gebou-ontwerp en landskapering die omgewing komplementeer en visuele impak soveel moontlik beperk, ook wat die hoogte van die gebou betref, behoort die visuele impak aanvaarbaar te wees.

Impak op privaatheid

Die gebou sal waarskynlik 'n "dooie" muur op die Konstitusiestraat grens sowel as die grens met erf 1045 hê. Gevolglik behoort die aktiwiteite op die perseel nie die bure of omliggende elenaars se privaatheid te versteur nie. Daar sal verseker moet word dat daar 'n voldoende hoogte soliede muur tussen die parkeerarea en erf 1045 opgerig word om enige steurende aktiwiteite af te skerm en die privaatheid van die inwoners te beskerm. Daar sal ook verseker moet word dat personeel nie byvoorbeeld tydens etenstye of rookbreuke buite die gebou vergader op 'n plek en manier wat inbreuk maak op inwoners in Konstitusiestraat se privaatheid nie.

DEEL I: ADDISIONELE BEPLANNINGSEVALUASIE VIR OPHEFFING VAN BEPERKINGS (VERWYS NA OVB RIGLYNE)

NVT

DEEL J: AANBEVELING

Dat die aansoek vir hersonering van erf 1043, Robertson vanaf Enkel Residensiële sone I na Sakesone I ingevolge Artikel 60 van die Munisipaliteit Langeberg: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

1. Die aansoeker moet 'n gewysigde terreinplan aan die Bestuurder Stadsbeplanning voorlê, gebaseer op die voorstel op die plan gemerk ROB1043-LBM-TP en ROB1043-LBM-TP1, waarop 'n maksimum van 800m² verhuurbare sakevloerruimte (GLA) getoon word en voldoende parkering volgens die soneringskema vereistes voorsien word, sowel as alle vereistes ten opsigte van die terreinontwikkeling soos in onderstaande voorwaardes vereis word.
2. Die vloeirigting vir afleweringsvoertuie na en van die voorgestelde laaisone moet wees met 'n ingang vanaf Paul Krugerstraat via die parkeerterrein en uitgang in Konstitusiestraat. Die aansoeker is ook verantwoordelik daarvoor om 'n teken aan te bring wat afleweringsvoertuie verbied om regs te draai uit die perseel in Konstitusiestraat.
3. Die aansoeker is daarvoor verantwoordelik om padmerke en padtekens in Konstitusiestraat en Paul Krugerstraat aan te bring om parkering of stilhou te verbied en verkeer te reël. Dié padmerke en -tekens moet in samewerking met die Bestuurder Verkeersdienste ontwerp en aangebring word, volgens sy vereistes en op koste van die aansoeker, voordat 'n gebou op die perseel okkupeer mag word. Die uitleg en posisie van die padmerke en padtekens moet op die terreinplan soos vereis in Voorwaarde 1 aangebring word.
4. Voordat die bestaande geboue gesloop word en voordat nuwe geboue opgerig mag word, moet daar formeel by hierdie Raad se Bouafdeling aansoek gedoen word vir goedkeuring. Die voorgestelde nuwe geboue en algemene terreinontwikkeling moet aan die volgende voldoen:
 - 4.1 Gebou-ontwerp en en landskapering moet die raakvlak met residensiële eiendomme respekteer, die omgewing komplementeer en visuele impak soveel moontlik beperk, ook wat die hoogte van die gebou betref. Die ontwerp moet in dié opsig voorgelê word aan die Bestuurder Stadsbeplanning, wie se vereistes ten opsigte van voldoening aan hierdie voorwaarde nagekom moet word.
 - 4.2 Daar moet 'n binnenshuise laaisone voorsien word, soos voorgestel. Die laaisone en uitgang daarvandaan in Konstitusiestraat moet so ontwerp word dat vragmotors wat dit verlaat, nie regs kan draai in Konstitusiestraat nie.
 - 4.3 Daar moet 'n afgeskermde vullisversamelingsarea voorsien word vanwaar die munisipale afvalverwydering vanaf die straat kan geskied. Die vullisarea moet voldoen aan die vereistes van die Bestuurder Vaste-afvalbestuur van die Munisipaliteit.
 - 4.4 Daar moet 'n afgeskermde rusarea vir werknemers op die perseel voorsien word wat tydens etenstye en rookbreuke gebruik kan word.
 - 4.5 Daar moet 'n soliede geboude muur van minstens 2.1m hoog op die volle lengte van die gemeenskaplike grens met erf 1045 opgerig word.
5. Bestaande straatbome mag nie verwyder word nie, behalwe met skriftelike toestemming van die betrokke munisipale departement.
6. Die aansoeker is verantwoordelik vir die kostes van enige verandering aan die bestaande elektriese netwerk, -meetpunt of -aansluiting wat benodig mag word, in welke geval die toepaslike grootmaatheffing betaalbaar sal wees ingeval die bestaande aansluiting opgegradeer moet word. Die elektriese aansluiting sal onderworpe wees aan enige beperkende maatreëls wat die Nasionale Regering mag nodig ag vir die besparing van elektrisiteit.

7. Die volgende voorwaardes van die Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit: Omgewingsgesondheidsdepartement is van toepassing:
- 7.1 Indien daar met voedsel gehandel word, moet die eienaar aansoek doen vir 'n geskikheidsertifikaat en voldoen aan die vereistes van Regulasie 638.
 - 7.2 Die eienaar moet 'n rookbeleid opstel in terme van die Wet op die Beheer van Tabak en Tabak Produkte.
 - 7.3 Die eienaar moet voldoen aan die vereistes en bepalings van die Gesondheidsdepartement van die Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit.
 - 7.4 Geen gesondheidsoorlas mag op die perseel veroorsaak word nie.

DEEL K: BYLAES

Bylae 1 – Oorspronklike beplanningsverslag aan Tribunaal, bylaes ingesluit.

Bylae 2 - Verkeersimpakstelling

Bylae 3 – Gewysigde terreinplan

**Oorspronklike beplanningsverslag aan Tribunaal, bylaes
ingesluit.**

GRONDONTWIKKELINGSAANSOEK-EVALUERINGSVERSLAG

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

AANSOEK: VOORGESTELDE HERSONERING & AFWYKING OP ERF 1043, H/V KONSTITUSIE- & PAUL KRUGERSTRAAT, ROBERTSON

Verwysingsnr	15/4/9/5	Aansoekdatum	03-06-2019	Verslagdatum	24/10/19	
DEEL A: SKRYWER BESONDERHEDE						
Voornaam en Van	Jack van Zyl					
Werkstitel	Assistent Bestuurder: Stadsbeplanning					
SACPLAN registrasienr.	A/1170/2000					
DEEL B: BESONDERHEDE VAN EIENDOM						
Eiendomsbeskrywing (volgens titelakte)	Erf 1043, Robertson					
Straatadres	H/v Konstitusie- & Paul Krugerstraat		Dorp	Robertson		
Huidige sonerig	Enkel Residensiële sone I	Grootte (m ² /ha)	2399m ²	Is daar geboue op die eiendom?	J	N
Toepaslike soneringskema	Langeberg Geïntegreerde Soneringskema					
Huidige grondgebruik	Woonhuis (word gesloop)			Titelaktenommer en -datum	T77406/2016	
Enige beperkende titelvoorwaardes van toepassing?	J	N	Indien Ja, dui nr.(s) van voorwaarde aan			
Enige derdeparty voorwaardes van toepassing?	J	N	Indien Ja, noem dit			
Enige ongemagtigde grondgebruik/bouwerk?	J	N	Indien Ja, verduidelik			
DEEL C: BESKRYWING VAN AANSOEK						
Aansoek ingevolge Artikel 15(2) van die Munisipaliteit Langeberg: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 vir 'n Hersonerig van erf 1043, Robertson vanaf Enkel Residensiële sone I na Sakesone I en afwyking vir parkeerplekke nader as 10m vanaf straatgrens.						

DEEL D: AGTERGROND & OPSOMMING VAN AANSOEKER SE MOTIVERING

Die aansoeker beoog om die bestaande woonhuis te sloop en 'n winkel met sowat 1079m² vloerarea op te rig. Die voorlopige voorstel is om 'n Woolworths Foods te vestig, sowel as ruimte vir een of twee klein winkels of koffiewinkel/restaurant. (Een van die beswaarmakers het 'n skrywe van Woolworths bekom, waarin hulle aandui dat hulle wel in beginsel belangstel in die voorstel, maar dat dit onderhewig sal wees aan hul eie lewensvatbaarheidsbepaling en die ooreenkoms met die eienaar van die perseel).

Die voorgestelde ontwikkeling word op die aangehegte plan in Bylae 1 uiteengesit. Die voorstel is aangepas op grond van besware wat ontvang is. Die aangepaste voorstel behels 'n enkele gebou op die noordoostelike helfte van die erf (van 2399m²) en parkering (25 plekke) op die suidwestelike helfte, met 'n aparte in- en uitgang in Paul Krugerstraat. Vir aflewering word daar 'n 6m breë ingang vanaf Konstitusiestraat voorgestel tot in 'n binnenshuise laai-area, met uitgang via die parkeerterrein na Paul Krugerstraat. Aflewerings na die ankerwinkel sal maksimum een maal per dag geskied, met nie groter as 'n 8 ton-vragmotor.

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

- Voldoen aan ontwikkelingsbeginsels in SPLUMA en LUPA
- Ligging langs een van hoof verspreidingsroetes in dorp
- Geleë langs en oorkant bestaande groot sakegebruike en ander sakegebruike langs Paul Krugerstraat.
- Sal bestaande sakenodus versterk.
- Skepping van addisionele werksgeleenthede
- In lyn met SDF voorstelle

DEEL E: OPSOMMING VAN OPENBARE DEELNAME

Word openbare deelname vereis ingevolge Artikel 45- 49 van die Verordening?				J	N
Indien deelname vereis word, dui manier van advertering aan:	Pers	Kennisgewings	Wyksraadslid	Ander	

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

Die aansoek is geadverteer en 3 besware asook 'n petisielys met 71 handtekening is vanaf mnr F Kriel ontvang. Daar is een brief ter ondersteuning van die voorstel ontvang. In reaksie op die besware, het die aansoeker die terreinontwikkelingsplan gewysig, waarvan almal wat oorspronklik in kennis gestel is, weer laat weet is en geleentheid vir kommentaar gebied is. Daar is toe 8 besware op die gewysigde aansoek ontvang. Die oorspronklike - en tweede ronde besware word aangeheg in Bylae 3. Die ligging van die laasgenoemde beswaarmakers se eiendomme word op onderstaande diagram aangetoon. Die besware behels die volgende aspekte:

- Daar is reeds probleme met beweging en parkering van afleweringsvoertuie en motors in die omgewing van KFC en Spar rondom die Paul Kruger – en Konstitusiestraat kruising, wat vererger gaan word
 - Gebrek aan verkeersimpakstudie
 - Onvoldoende parkering word voorsien,
 - Parkering van afleweringsvoertuie en uitgang in Paul Krugerstraat is onveilig
 - Ingang van afleweringsvoertuie vanaf Konstitusiestraat is 'n probleem
- Residensiële karakter van woonbuurt wat versteur gaan word
- Geraassteurnis vanaf parkeerterrein
- Onooglikheid van sekere elemente van die voorgestelde geboue, bv grensmuur en oproleure na laaisone.
- Gesondheidsprobleme agv dieseldampe van afleweringsvoertuie

- Toeloop van "ongewenste persone" in omgewing
- Geen behoefte aan 'n winkel op die perseel; voldoende geriewe in bestaande winkels; onbenutte sakeruimte elders
- 'n Residensiële geleentheid gaan verlore, terwyl daar 'n tekort aan is in Robertson
- Vullisarea langs Konstitusiestraat gaan vlieë lok en slegte reuke veroorsaak
- Residensiële eiendomswaardes gaan daal

Die aansoeker se reaksie op die eerste ronde van besware was om die terreinplan te verander en te redeneer dat dit die besware rakende verkeersbeweging en parkering aanspreek. Die reaksie op die ander oorspronklike punte van beswaar en op die tweede ronde van besware kan as volg opgesom word:

- Perseel is in vorige SDF spesifiek geoormerk vir sake
- Vullisarea sal binne 'n gebou wees
- Paul Krugerstraat is hoë orde straat en kan nie as rustige residensiële area beskou word nie.
- Ligging van aansoekperseel is nie ideal vir 'n woonhuis nie agv besighede en besige straat
- Toename in vragmotors in Konstitusiestraat sal beperk wees tot maksimum 2 per dag vir aflewering en vullisverwydering.
- Meer as die vereiste parkering volgens skemaregulasies word voorsien, sodat straatparkering in Konstitusiestraat nie nodig sal wees nie (14 plekke vereis en 25 plekke voorsien).
- Uitleg van in en uitgange is voldoende vir verkeersveiligheid
- Beplande in en uitgang na parkeergebied sal parkering van vragmotors in Paul Krugerstraat verhoed.
- Ander beskikbare sakepersele is nie geskik vir die beoogde huurder nie omdat dit nie blootstelling aan Voortrekkerweg bied nie
- Daar sal geen voetganger- of motortoegang word vanaf Konstitusiestraat wees nie.
- Ingang na winkel is meer as 30m weg van aangrensende eiendom
- Grensmuur sal bydra tot bure se privaatheid en beperking van geraas.

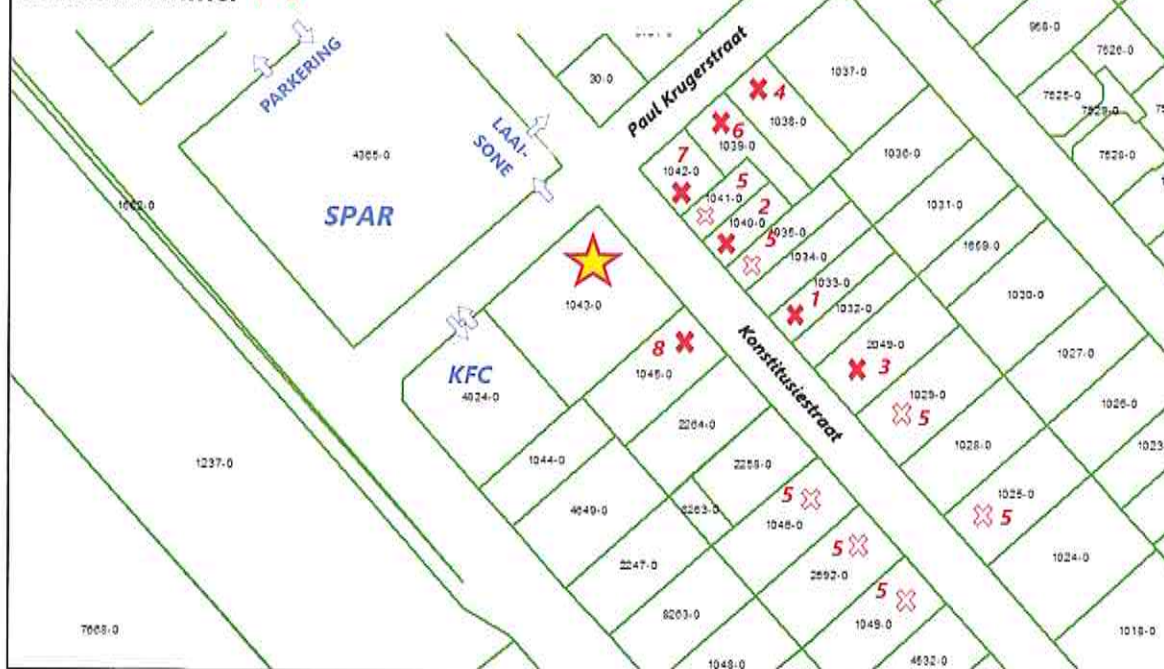


Aansoekperseel ★

Besware van eienaars met een eiendom ✕

Besware van eienaar met 7 eiendomme ✕

Beswaarnommer 1 - 8



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

Siviele Ingenieursdienste

Die aansoeker het geen impak op die voorsiening van siviele dienste nie is daar dus geen besware teen die aansoek 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 aansluitingaangebring moet word.
- 'n Grootmaatheffing is betaalbaar teen die toepaslike tarief indien die bestaande aansluiting opgegradeer moet word.

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

Verkeersdienste



Aansoek word ondersteun, op voorwaarde dat die vloeirigting van aflewingsvoertuie omgekeer word, sodat vragmotors die perseel vanaf Paul Krugerstraat binnegaan en in Konstitusiestraat uitgaan, met 'n verbod op regsdraai / "slegs linksdraai"-beperking.

Wyksraadslid

Geen kommentaar.

Omgewingsgesondheid – Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit

Die kantoor het geen beswaar indien daar aan die volgende vereistes voldoen word:

- Indien daar met voedsel handel word, moet die eienaar aansoek doen vir 'n geskikheidsertifikaat en voldoen aan die vereistes van Regulasie 638.
- Die eienaar moet 'n rookbeleid opstel in terme van die Wet op die Beheer van Tabak en Tabak Produkte.
- Die eienaar moet voldoen aan die vereistes en bepalings van die Gesondheidsdepartement van die Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit.
- Geen gesondheidsoorlas mag op die perseel veroorsaak word nie.

DEEL H: MUNISIPALE BEPLANNINGSEVALUASIE (VERWYS NA RIGLYNE VIR TERSAAKLIKE OORWEGINGS)

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.

Dit word bevestig dat die tersaaklike oorwegings in ag geneem is in hierdie evaluasie en dat die voorstel:

- in lyn is met die ontwikkelingsbeginsels van SPLUMA and LUPA;
- voldoen aan norme en standaarde, toepaslike nasionale en provinsiale regeringsbeleide, provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk (PSDF) en die munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk (SDF) soos verduidelik in meer detail hieronder;
- nie bestaande regte en verpligtinge negatief sal beïnvloed nie;
- nie sal afbreuk doen aan die grondwetlike transformasievereistes nie;
- akkomodeer kan word binne die bestaande ingenieursdienste, maatskaplike infrastruktuur en oopruimtes;
- nie enige ondersoeke ingevolge ander wetgewing vereis of behels nie;
- in lyn sal wees met die toepaslike bepalings van die soneringskema;
- nie die omgewing in so 'n mate sal beïnvloed dat dit goedkeuring ingevolge omgewingswetgewing vereis nie;
- wenslik is, soos meer volledig motiveer word hieronder:

WENSLIKHEID

Versoenbaarheid met ruimtelike planne en ander beleid.

Die voorstel is in lyn met die voorstelle Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2015 vir stedelike ontwikkeling in die algemeen en vir Robertson spesifiek. Die LSDF staan die ontwikkeling van nodusse en aktiwiteitsasse langs belangrike verkeersroetes voor. Die area rondom Voortrekkerstraat, insluitend die cruising met Paul Krugerstraat, in Robertson word as een van 3 belangrike nodusse vir sake-ontwikkeling voorgestel, met Paul Krugerstraat as deel van die hoofpadnetwerk, wat as aktiwiteitsas kan ontwikkel.



Main Nodes (1-3)

① R60 Main Street



Major Route Network

Die volgende aanhalings uit die LSDF staaf bostaande:

Intensification Corridors and Linkages

Corridors to concentrate activities and support its speedy initiation especially in more rural areas, should be delineated to include one erf on either side of the identified street, otherwise called the spine of the corridor

Nodes

Nodes should be managed to concentrate the business therein and where growth is required, the node should be encouraged to grow along the corridor towards each other.

Urban Design Guidelines

Accommodate a variety of users in and uses along the streets byConcentrate intensive activities along major vehicular and publictransport routes;

Ekonomiese impak

Die voorgestelde ontwikkeling sal na verwagting 'n positiewe ekonomiese impak hê, in die sin dat dit werk sal skep gedurende die konstruksiefase sowel as permanente werksgeleenthede in die operasionele fase. Dit sal ook bydra tot stimulering van ekonomiese aktiwiteit in die algemeen

Sosiale impak**Skaal van kapitale investering**

Met 'n gebou-vloeroppervlakte van meer as 1000m², sowel as omheining en harde landskapering van die terrain, verteenwoordig die voorgestelde ontwikkeling 'n substansiële kapitale investering in die dorp.

Versoenbaarheid met omliggende gebruike

Die aansoekperseel word omring deur besighede aan Paul Krugerstraat se kant en woonhuise in Konstitusiestraat. Die voorgestelde sakebedrywighede op die perseel sal na Paul Krugerstraat geroriënteer wees en aansluit by die perseel langsaan, waar 'n KFC bedryf word. Die hele blok oorkant Paul Krugerstraat word beslaan deur die rugkant van 'n winkelsentrum (met Spar as ankerhuurder). Die voorstel is dus versoenbaar met die prominente sakegebruike in die onmiddellike omgewing daarvan. Dit is uiteraard minder versoenbaar met gewone enkel residensiële gebruike oorkant en langsaan in Konstitusiestraat, as gevolg van potensiële impakte op die woonomgewing. Weens die oriëntasie van die voorgestelde winkel en plasing van die motor in- en uitgange na die parkeerarea in Paul Krugerstraat, word die potensiële konflik tussen die sake- en residensiële gebruike egter in 'n groot mate uitgeskakel.

Impak op eksterne ingenieursdienste

Langeberg Munisipaliteit se dienstedepartemente (Siviel en Elektries) ondersteun die aansoek en dui aan dat dit nie 'n impak op grootmaatsdienste sal hê nie.

Impak op veiligheid, gesondheid en welstand van die omliggende gemeenskap

Potensieel skadelike aktiwiteite soos byvoorbeeld versameling van afval, gasinstallasies en uitlaatgasse by die laaisone word beperk tot binne die gebou en behoort die omliggende gemeenskap se gesondheid en welstand te benadeel nie.

Impak op erfenis

Geen

Verkeersimpak, parkering, toegang en ander vervoerverwante oorwegings

Verkeersimpak blyk die mees algemene punt van beswaar teen die aansoek te wees en is wel 'n baie belangrike oorweging in die wenslikheid van die voorstel. Die verkeersimpak behels twee komponente, naamlik impak van motorverkeer (klante) en impak van vragmotorverkeer (aflewerings). Die voorgestelde eenrigtingsirkulasie vir motorverkeer met 'n aparte in- en uitgang in Paul



Krugerstraat word as voldoende beskou om verkeer te reguleer. Alhoewel die uitgang redelik naby aan KFC se in- en uitgang is (sowat 12m), is dit aanvaarbaar omdat daar geen in- of uitgange oorkant Paul Krugerstraat is nie.

Die voorgestelde aantal parkeerplekke is wel problematies. Die aansoeker se berekening van GLA is foutief en gevolglik is daar minder parkeerplekke voorgestel as wat die soneringskema vereis. Die korrekte GLA volgens die oppervlaktes op die terreinplan, is 822.5m². Teen die vereiste van 4 parkeerplekke per 100m² GLA, moet daar dus 33 parkeerplekke voorsien word, terwyl slegs 25 voorgestel word. 'n Tekort aan parkering kan tot gevolg hê dat klante in die strate rondom die winkel parkeer, wat wel probleme kan veroorsaak ten opsigte van verkeersveiligheid en ongerief vir inwoners in Konstitusiestraat. Dit is dus van kardinale belang dat voldoende parkering voorsien word. Die oplossing lê daarin om die gebou kleiner te maak (GLA te verminder) sodat daar minder parkering vereis word en terselfdertyd meer ruimte vir parkering beskikbaar gemaak word. Dit is wel moontlik om te doen en gevolglik kan 'n gebrek aan voldoende parkering nie as rede vir afkeuring van die aansoek voorgehou word nie.

Wat aflewingsvoertuie betref, is die voorstel om 'n ingang in Konstitusiestraat te maak, na 'n binnenshuise laaisone vir twee 8 ton vrugmotors in tandem, waarvandaan die voertuie die perseel verlaat by die uitgang in Paul Krugerstraat, via die parkeerterrein. Die aansoeker dui aan dat die 'n maksimum grootte 8 ton-vrugmotor gebruik sal word (sien voorbeeld op foto), teen 'n maksimum frekwensie van slegs een per dag. Die impak hiervolgens sal dus minimaal wees. Indien dit wel sou gebeur dat meer as een aflewingsvoertuig gelyktydig die perseel wil besoek, of indien dit nodig is vir 'n voertuig om te wag voordat 'n vrug afgelaai kan word, kan dit gebeur dat so 'n voertuig in Konstitusiestraat naby die ingang stilhou om te wag, wat uiteraard steurend vir inwoners kan wees. 'n Alternatiewe voorstel (van die Verkeershoof) is dat die vloei rigting vir aflewings omgekeer word, met die ingang vanaf Paul Krugerstraat via die parkeerterrein en uitgang in Konstitusiestraat. Daar moet dan ook toegesien word dat so 'n vrugmotor slegs links mag draai in Konstitusiestraat, met die nodige aanwysing ("Geen regsdraai-teken") wat daarvoor aangebring moet word.



Die voorgestelde toegange in Paul Kruger en Konstitusiestraat sal tot 'n groot mate verhoed dat motors of vrugmotors in die straat voor die winkel parkeer. Dit kan aangevul word deur parkering te verbied by wyse van die gepaste padmerke en -tekens.

Indien bogenoemde nagekom word, word die verwagte verkeersimpak as aanvaarbaar beskou.

Impak op die lewenskwaliteit van die inwoners in die onmiddellike omgewing

Karakter van die omgewing

Die omgewing aan Paul Krugerstraat het 'n duidelike kommersiële karakter, terwyl die Konstitusiestraat-omgewing weer heeltemal residensiële is. Aangesien alle sake-aktiwiteit, met die uitsondering van aflewingsvoertuie wat die perseel verlaat, geïrg sal wees op Paul Krugerstraat, word aanvaar dat die voorgestelde ontwikkeling versoenbaar is met die karakter van die betrokke omgewing, meer so as die huidige woonhuis op die perseel.

Visuele impak / Impak op uitsig en sonlig van bure

Die ontwikkeling se visuele impak behoort positief op die Paul Krugerstraat aansig te wees. Aan Konstitusiestraat sal dit sootgelyk wees aan die Spar-sentrum op die volgende straatblok. Die gebou sal waarskynlik 'n "dooie" muur op die Konstitusiestraat grens

sowel as die grens met erf 1045 hê. Indien die bestaande straatbome behou word en daar verseker word dat die gebou-ontwerp en landskapering die omgewing komplementeer en visuele impak soveel moontlik beperk, ook wat die hoogte van die gebou betref, behoort die visuele impak aanvaarbaar te wees.

Impak op privaatheid

Die gebou sal waarskynlik 'n "dooie" muur op die Konstitusiestraat grens sowel as die grens met erf 1045 hê. Gevolglik behoort die aktiwiteite op die perseel nie die bure of omliggende eienaars se privaatheid te versteur nie. Daar sal verseker moet word dat daar 'n voldoende hoogte soliede muur tussen die parkeerarea en erf 1045 opgerig word om enige steurende aktiwiteite af te skerm en die privaatheid van die inwoners te beskerm. Daar sal ook verseker moet word dat personeel nie byvoorbeeld tydens etenstye of rookbreuke buite die gebou vergader op 'n plek en manier wat inbreuk maak op inwoners in Konstitusiestraat se privaatheid nie.

DEEL I: ADDISIONELE BEPLANNINGSEVALUASIE VIR OPHEFFING VAN BEPERKINGS (VERWYS NA OVB RIGLYNE)

NVT

DEEL J: AANBEVELING

Dat die aansoek vir hersonering van erf 1043, Robertson vanaf Enkel Residensiële sone I na Sakesone I en afwyking vir parkeerplekke nader as 10m vanaf die straatgrens ingevolge Artikel 60 van die Munisipaliteit Langeberg: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

1. Die aansoeker moet 'n gewysigde terreinplan aan die Bestuurder Stadsbeplanning voorlê, gebaseer op die voorstel op die plan gemerk ROB1043-LBM-TP, maar waarop voldoende parking volgens die soneringskema vereiste voorsien word en alle vereistes ten opsigte van die terreinontwikkelingsoos in onderstaande voorwaardes vereis word, aangedui word..
2. Die vloeirigting vir afleweringsvoertuie na en van die voorgestelde laaisone moet omgekeer word met die ingang vanaf Paul Krugerstraat via die parkeerterrein en uitgang in Konstitusiestraat. Die aansoeker is ook verantwoordelik daarvoor om 'n teken aan te bring wat afleweringsvoertuie verbied om regs te draai uit die perseel in Konstitusiestraat.
3. Die grootte van afleweringsvoertuie word beperk tot 'n maksimum van 8-ton vragmotor en maksimum lengte van 10m.
4. Die aansoeker is daarvoor verantwoordelik om padmerke en padtekens in Konstitusiestraat en Paul Krugerstraat aan te bring om parking of stilhou te verbied en verkeer te reël. Dié padmerke en -tekens moet in samewerking met die Bestuurder Verkeersdienste ontwerp en aangebring word, volgens sy vereistes en op koste van die aansoeker, voordat 'n gebou op die perseel okkupeer mag word. Die uitleg en posisie van die padmerke en padtekens moet op die terreinplan soos vereis in Voorwaarde 1 aangebring word.
5. Voordat 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. Die voorgestelde nuwe geboue en algemene terreinontwikkeling moet aan die volgende voldoen:
 - 5.1 Gebou-ontwerp en en landskapering moet die raakvlak met residensiële eiendomme respekteer, ~~ma~~ die omgewing komplementeer en visuele impak soveel moontlik beperk, ook wat die hoogte van die gebou betref. Die ontwerp moet in dié opsig voorgelê word aan die Bestuurder Stadsbeplanning, wie se vereistes ten opsigte van voldoening aan hierdie voorwaarde nagekom moet word.
 - 5.2 Daar moet 'n binnenshuise laaisone ^pvoorsien word, soos voorgestel.
 - 5.3 Daar moet 'n afgeskermde vullisversamelingsarea voorsien word vanwaar die munisipale afvalverwydering vanaf die straat kan geskied.
 - 5.4 Daar moet 'n afgeskermde rusarea vir werknemers op die perseel voorsien word wat tydens etenstye en rookbreuke gebruik kan word.
 - 5.5 Daar moet 'n soliede geboude muur van minstens 2.1m hoog op die gemeenskaplike grens met erf 1045 opgerig word.
6. Bestaande straatbome mag nie verwyder word nie.
7. Die aansoeker is verantwoordelik vir die kostes van enige verandering aan die bestaande elektriese netwerk, - meetpunt of - aansluiting wat benodig mag word, in welke geval die toepaslike grootmaatheffing betaalbaar sal wees ingeval die bestaande aansluiting opgegradeer moet word. Die elektriese aansluiting sal onderworpe wees aan enige beperkende maatreëls wat die Nasionale Regering mag nodig ag vir die besparing van elektrisiteit.
8. Die volgende voorwaardes van die Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit: Omgewingsgesondheidsdepartement is van toepassing:

- 8.1 Indien daar met voedsel gehandel word, moet die eienaar aansoek doen vir 'n geskikheidsertifikaat en voldoen aan die vereistes van Regulasie 638.
- 8.2 Die eienaar moet 'n rookbeleid opstel in terme van die Wet op die Beheer van Tabak en Tabak Produkte.
- 8.3 Die eienaar moet voldoen aan die vereistes en bepalinge van die Gesondheidsdepartement van die Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit.
- 8.3 Geen gesondheidsoorlas mag op die perseel veroorsaak word nie.

DEEL K: BYLAES

Bylae 1 - Planne

Bylae 2 - Motivering

Bylae 3 - Besware

Bylae 4 – Reaksie op besware

Bylae 5 – Relevant considerations

* TIA moet gedoen word voor besluit geneem kan word.

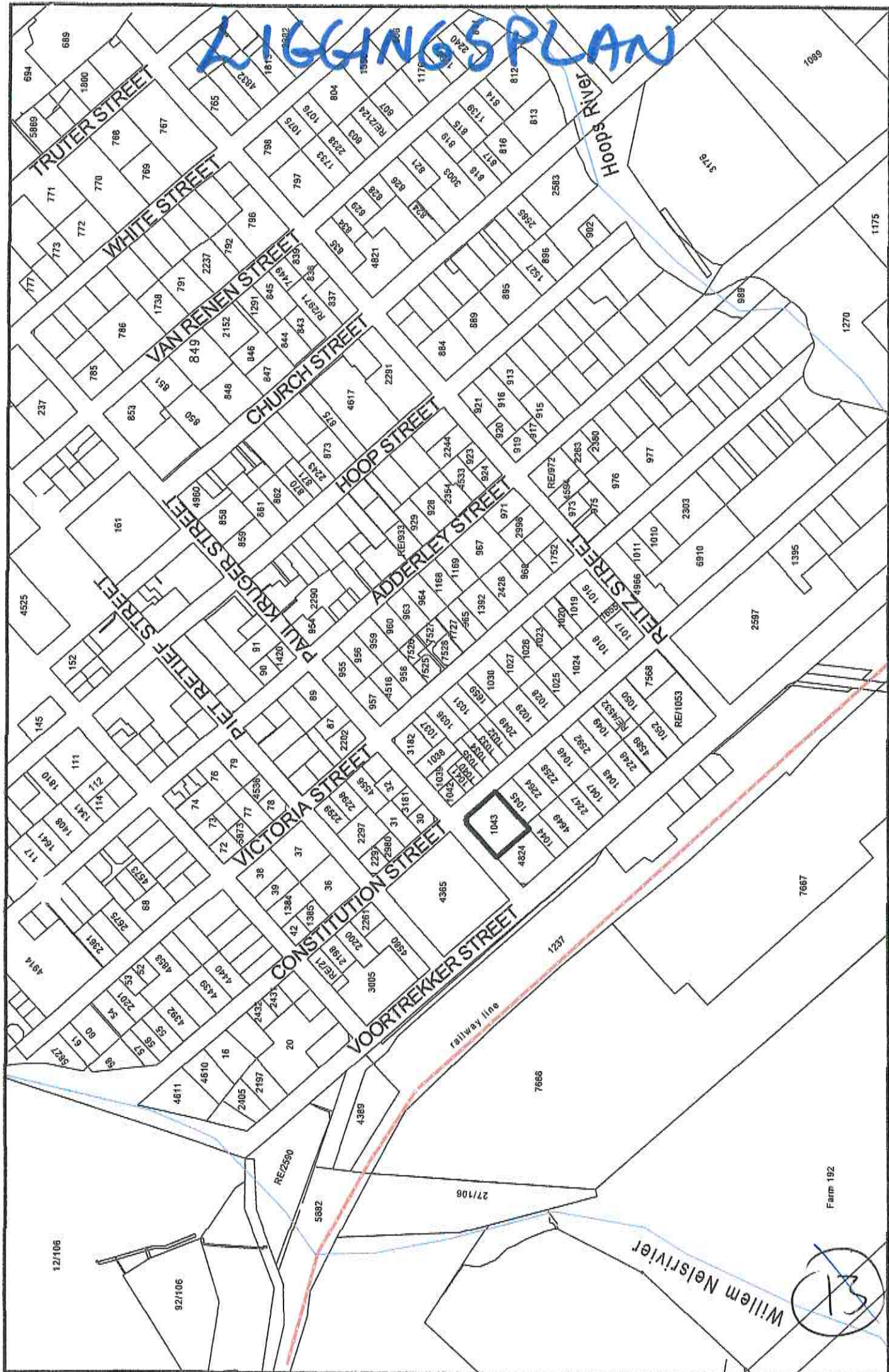
Planne

LIGGINGSPLAN

SCALE 1:5000



LOCATION PLAN: ERF 1043 ROBERTSON



Farm 192

NOTES:

1. Proposed business premises with primary uses: supermarket
2. Coverage: 1190m² on site of 2399m² = 49,6% (max 100%)
3. Setback: 23,5m in Paul Kruger and 9,3m in Constitution (min 8m)
4. Floor factor: 0,5 (max 3)
5. Height: 9m (max 15m)
6. Building lines: 0m & 1m & 1,5m (min 0m)
7. Parking bays: 650m² GLA: 26 provided as required

- SW Catchpit
- Sealed Manhole
- ▲ Stay/Anchor power pole

Proposed departure: Parking bays
<10m from street boundary

ROBERTSON SPAR

4365

PAUL KRUGER STREET

RE/1043

4824

KENTUCKY

VOORTREKERS STREET

OURS PRONK LIKE TERREIN PLAN
(LATER GEWYSIG A.G.V. RESHARE)

CONSTITUTION STREET

dwelling house

SCALE 1:500

ERF 1043 ROBERTSON: REZONING FROM SINGLE RES ZONE 1 TO BUSINESS ZONE 1

UMSIZA
PLANNING
Town and Regional Planner

20