

Notule van vergadering van die Beplanningstribunaal van Langeberg Munisipaliteit op 10 Augustus 2018 om 10h00 by die Langeberg munisipale kantore, Robertson.

1. Opening

Mnr van der Westhuizen, heet almal welkom by die vergadering.

2. Bywoning

Isak van der Westhuizen	-	Voorsitter (Interne lid)
Maynard Johnson	-	Adjunk voorsitter (Interne lid)
Kobus Brand	-	Interne lid
Jeremy Benjamin	-	Eksterne lid
Helene Janser	-	Eksterne lid
Hennie Taljaard	-	Eksterne lid
Carissa Pieters	-	Eksterne lid
Jack van Zyl	-	Assistent Bestuurder: Stadsbeplanning (Professionele Beplanner)

3. Aansoeke vir verlof tot afwesigheid

3.1 Quinton Balie (Eksterne lid)

3.2 Tracy Brunings (Stadsbeplanner)

4. Bekragtiging van notule

4.1 Die notule van 'n gewone vergadering van die Beplannings Tribunaal van die Langeberg Munisipaliteit wat gehou was op 18 Mei 2018 in die Raadsaal, Munisipale Kantore, Robertson, word aanvaar.

5. Punte uit vorige notule

Geen

6. Dringende Aangeleenthede, Verklarings en Mededelings deur die Voorsitter

Geen

7. Oorweging van Verslae / Consideration of Reports

1/2018 - Portion 87 of the Farm Vrolykheid No. 135, Robertson: Consent for Guest House, Additional dwelling unit, Tourist Facilities (Functions venue and Chapel/Famer's Market) and Departure from Building Line

The recommendation to approve the application was not unanimous.

In support of the following bullet recommendation: Isak van der Westhuizen, Jeremy Benjamin, Helene Janser, Hennie Taljaard, Carissa Pieters

Not in support of the following bullet of recommendation: Maynard Johnson & Kobus Brand

- Consent for Tourist Facilities: Functions Venue with a total maximum total floor space of 400m² for all components of the venue (conversion of old barn and adjoining verandah and building a new kitchen and ablution facilities);

That, in terms of section 60 of the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw PN 264/2015, the Langeberg Municipal Planning Tribunal **approves** the following application on Portion 87 of the Farm Vrolykheid No. 135 Robertson, as depicted on the plans marked VROLYKHEID 135/87-LBM-LP and TP(a) and (b) and subject to the conditions of approval, in terms of Section 66 of the aforementioned Bylaw, as set out in Annexure D:

- Consent to use the existing main dwelling as a Guest House (4 rooms) with a total maximum floor area of 368m² (including the construction of 4 new guest rooms);
- Consent for Additional Dwelling Unit with a maximum floor area of 30m² (existing train carriage) to be used as part of the Guest House (2 rooms);
- Consent for Tourist Facilities: Functions Venue with a total maximum total floor space of 400m² for all components of the venue (conversion of old barn and adjoining verandah and building a new kitchen and ablution facilities);
- Consent for Tourist Facilities: Chapel / Farmer's market with a maximum floor area of 177m² (redevelopment of existing ruin);
- Departure from 30m building line to 16m and 6m for the Main Dwelling/Guest House.

That the proposed bar/pub is **not approved** as this use is not permitted as a primary or consent use within the Agricultural Zone I. The sale of alcohol is permitted as part of the Functions Venue, during functions only.

That the registration of a right-of-way servitude over Portions 69 and 74 of Vrolykheid 135 in favour of Portion 87 of Vrolykheid 135, as depicted on the plan marked VROLYKHEID 135/87-LBM- TP(a), is determined to be **exempt** from the provisions of Sections 15 and 20-23 of the Langeberg Municipal Land Use Bylaw, PN 264/2015 in terms of Section 24(1)(f) of the aforementioned Bylaw.

2/2018 Erwe 204,205,206, Ashton: Hersonerig, Konsolidasie & Opheffing van beperking

Die Tribunaal het 'n ter plaatse ondersoek uitgevoer. Na afloop van die ondersoek is die volgende eenparig besluit:

Dat die aansoek om opheffing van titelvoorwaardes wat die gebruik van erwe 204, 205 en 206, Ashton beperk tot die oprigting van 'n enkele woonhuis per erf, met buitegeboue, sowel as die konsolidasie en hersonerig van die drie erwe vanaf Enkelresidensiële sone I na Sakesone V met vergunning vir Warehouse (*Warehouse*) ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 afgekeur word, om die volgende redes:

1. Die gebruik is nie versoenbaar met die omliggende enkelresidensiële woonbuurt nie. Die voorgestelde skaal van die stoor sal 'n groot visuele impak op die omliggende woonerwe hê en tesame met die tipe verkeer en ander aktiwiteite wat daarmee gepaargaan, sal dit ook die karakter van die woonbuurt domineer en verander, tot nadeel van die omliggende inwoners.
2. Spoorstraat se ry-oppervlak is slegs 5.5m breed, en die hele beskikbare reserwe net sowat 13m, sodat dit nie geskik is vir groot vragmotors wat daar moet ry en by die perseel in- en uitdraai nie. Die huidige afdakke van die fabriek op die erf langsaan, wat deur die aansoeker as 'n motivering vir versoenbaarheid met die omgewingskarakter gebruik word, se ingang is vanaf Zandvlietweg en beïnvloed nie verkeer in Spoorstraat en La Rochellestraat nie. Die voorgestelde stoor met sy in- en uitgang in Spoorstraat, sal vragmotorverkeer

in die straat "intrek". Die waarskynlikheid is groot dat sommige daarvan wel van die sirkelroete via La Rochellestraat gebruik sal maak, eerder as om op die perseel om te draai en weer in Spoorstraat uit te gaan.

3. Die skaal van die beoogde gebou en ander nodige oppervlakafwerkings, bv geplaveide of hardgemaakte laai-areas en rybane, sal 'n hoë volume stormwater-afloop tot gevolg hê, wat nie voldoende deur die huidige stormwaterstelsel hanteer kan word nie.
4. Die opheffing kan 'n negatiewe impak hê op die inwoners van die betrokke omliggende residensiële woonbuurt deurdat dit hulle privaatheid en genieting van hulle eiendomme kan inperk, soos ook blyk uit die besware van 'n groot persentasie van die omliggende inwoners.

3/2018 Erwe 591,592, Robertson Konsolidasie & Vergunningsgebruik vir 'n Gastehuis

The Tribunal decided to conduct a site visit.

Following the site visit the recommendation to approve the application was unanimous.

- A. That the following be approved for erven 591 and 592, Robertson in terms of Section 60 of the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw, 2015 (the Bylaw), subject to the conditions below:

Dat die volgende ten opsigte van erf 591 en 592, Robertson goedgekeur word ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 (die Verordening), onderhewig aan die onderstaande voorwaardes:

- a. Consolidation of the two erven / *Konsolidasie van die twee erwe*
- b. Consent use for a Guest House / *Vergunningsgebruik vir 'n Gastehuis*

Conditions re consolidation: / Voorwaardes ten opsigte van konsolidasie:

1. The new erf must continue to use the same single water -, sewer – and electrical connections than the current erf 591.
Die nuwe erf moet van dieselfde enkele water-, riool- en elektriese aansluitings gebruik maak as erf 591 tans.
2. The applicant is responsible for the cost of any required change or upgrading of the existing electrical network, measuring point or connection, including the accompanying bulk services levy, at the applicable tariff at the time of payment.
Die aansoeker is verantwoordelik vir die kostes van enige verlangde verandering of opgradering aan die bestaande elektriese netwerk, meetpunt of aansluiting, ingesluit die gepaardgaande grootmaatheffing teen die toepaslike tarief op die stadium van betaling.
3. In order to give effect to Section 31(2)(c) of the Langeberg Municipality Land Use Planning By-law, 2015, the applicant has to submit the draft SG diagram to the Langeberg Municipality's Town Planning Department for endorsement as approved consolidation plan.
Ter uitvoering van Artikel 31(2)(c) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning 2015, moet die aansoeker die konsep LG diagramme vir endossering as goedgekeurde konsolidasieplan by die Langeberg Munisipaliteit Stadsbeplanningsafdeling indien.
4. In terms of Section 32(1) of the Langeberg Municipality Land Use Planning By-law, 2015, the consolidation approval will lapse if it is not registered in the Deeds Office within 5 years from the date of approval.

Ingevolge Artikel 32(1) van die Langeberg Munisipale verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 verval die konsolidasie indien dit nie binne 5 jaar na die datum van goedkeuring in die Aktekantoor registreer is nie.

5. The zoning of the consolidated erf will be Single Residential zone I in terms of the Langeberg Municipality Integrated Zoning Scheme By-law, 2018.

Die sonering van die gekonsolideerde erf sal Enkelresidensiële sone I wees, ingevolge die Langeberg Munisipaliteit Geïntegreerde Soneringskema Verordening, 2018.

Conditions re consent use for Guest House / Voorwaardes ten opsigte van vergunning vir Gastehuis:

6. Unless specified otherwise in the conditions below, the development parameters for “guest house” as described in the Schedule 2 of the Langeberg Municipality: Integrated Zoning Scheme By-law, 2018 apply.

Tensy anders gespesifiseer in die onderstaande voorwaardes, is die ontwikkelingsparameters vir “gastehuis” soos beskryf in Skedule 2 van die Langeberg Munisipaliteit: Geïntegreerde Soneringskemaverordening, 2018 van toepassing

7. The number of guest suites is limited to 5 and the maximum occupation to 10 persons, in accordance with the proposal in the application and shown on plan marked ROB591-LBM-TP. Any extension of the guest accommodation to the maximum of 6 suites / 12 guests is subject to prior application and Municipal approval of an amendment to this condition.

Die aantal gastesuites word beperk tot 'n maksimum van 5 en die maksimum okkupasie tot 10 persone, ooreenkoms die voorstel in die aansoek en getoon op plan gemerk ROB591-LBM-TP. Enige uitbreiding van die gaste-akkommodasie tot die maksimum toelaatbare 6 suites / 12 gaste is onderhewig aan aansoek en Munisipale goedkeuring vir die wysiging van hierdie voorwaarde.

8. In accordance with Guest house Development parameter (b) the accommodation facility must always be managed by the owner or manager who resides on the property.

Ooreenkomstig Gastehuis ontwikkelingsparameter (b), moet die fasiliteit altyd bestuur word deur die eienaar of bestuurder wat op die perseel moet woon.

9. The final detailed site developmet plan that is required in terms of Guest house development parameter (a) in abovementioned Schedule 2, has to include all relevant site characteristics and –elements, including the exact layout of the required parking bays, position and height of proposed walls and fences, location of outdoor recreation-/braai areas, existing and required services connections and lines, as well as storm water discharge.

Die finale detail terreinontwikkelingsplan wat ooreenkomstig Gastehuis ontwikkelingsparameter (a) in gemelde Skedule 2 voorgelê moet word, moet alle terreinkenmerke en tersaaklike elemente bevat, ingesluit die presiese uitleg van die vereiste parkeerplekke, posisie en hoogte van voorgestelde mure en heinings, ligging en uitleg van buite-ontspanning-/braaiareas, bestaande en vereiste dienste-aansluitings en -geleidings, asook stormwaterwegdoening.

10. The total number of on-site parking bays referred to in Guest house development parameter (l) in the abovementioned Schedule 2, will be 8 (eight), i.e. 5 bays for guests (at 1 bay per room), 2 bays for the owner/manager and 1 bay for staff/visitors. The access lane and parking area must be provided with a trafficable surface and bays must be clearly marked on the ground. No street parking may be allowed. The layout of the parking area and access road must take into account the existing adult trees and must be able to be implemented without having to remove trees. The parking bays may not be laid out as proposed next to the boundary with erf 7517, but must rather be placed on the opposite side of the erf.

Die totale getal op-perseel parkeerplekke waarna in Gastehuis ontwikkelingsparameter (l) in bogenoemde Skedule 2 verwys word, sal 8 (agt) wees, naamlik 5 plekke vir gaste (teen 1 plek per kamer), 2 plekke vir die

eienaar/bestuurder en 1 plek vir personeel/besoekers. Die toegangsweg en parkeervakke moet van 'n rybare oppervlak voorsien word en duidelik op die grond uitgemerk word. Daar mag nie van straatparkering gebruik gemaak word nie. Die uitleg van die parkeerarea en toegangspad moet die bestaande groot bome in ag neem en moet implementeer kan word sonder om bome te verwyder. Die parkeervakke mag nie volgens die voorstel uitgelê word langs die gerens met erf 7517 nie, maar moet liewer aan die ander kant van die erf geplaas word.

11. Only low level lighting may be installed to light the backyard and parking area, no floodlights or other high level lighting.

Slegs laevlak beligting mag installeer word om die agterplaas en parkeerarea te belig, geen spreiligte of ander hoëvlak beligting nie.

12. The erection of the proposed boundary wall between the applicant property and erf 7517, is subject to submission and approval of the required building plans by the Langeberg Municipality's Building Control Section. The new boundary wall must be constructed without disturbing or moving the existing palisade fencing on the common boundary. The boundary wall has to comply with Council's boundary wall policy and must be finished off properly on both sides. The erection of a wall is not a prerequisite for the operation of the guest house, but then, as alternative to putting up a wall, the applicant has to plant and maintain a hedge or row of trees/shrubs of at least 1.8m high along the common boundary, so as to screen the parking area from view, before the guest house may be operated.

Die oprigting van die voorgestelde grensmuur tussen die aansoek-eiendom en erf 7517, is onderhewig aan indiening en goedkeuring van die nodige bouplanne daarvoor by die Langeberg Munisipaliteit se Boubeheer-afdeling. Die nuwe grensmuur moet opgerig word sonder ontwrigting of verskuiwing van die bestaande palisade heining op die gemeenskaplike grens. Die grensmuur moet voldoen aan die Raad se grensmuurbeleid en moet volledig aan beide kante afgewerk word. Die oprigting van 'n muur is nie 'n voorvereiste om die gastehuis te mag bedryf nie, maar dan moet die aansoeker, as alternatief vir die muur, 'n heining of ry bome/struik van minstens 1.8m hoog plant voordat die gastehuis bedryf mag word.

13. Any proposed new building work (including boundary walls) or alterations to the existing building will be subject to prior application and approval of building plans by Council's Building Control Section.

Enige beoogde nuwe bouwerk (ingesluit grensmure) of veranderinge aan die bestaande gebou is onderhewig aan vooraf aansoek en goedkeuring van bouplanne by die Raad se Bouafdeling.

14. No advertising sign for the establishment (name signs on the premises or directional signs off the premises) may be erected or displayed without the prior approval of Department of Town Planning (including free standing signs, flags and banners). In terms of Council policy, the maximum surface area of an on-premises sign will be 0,54m²,

Daar mag geen advertensietekens ten opsigte van die onderneming (ingesluit naamtekens op die perseel en rigtingwysers elders) opgesit of vertoon word sonder die vooraf goedkeuring van die Departement Stadsbeplanning (insluitend losstaande tekens, vlag en banier). Ingevolge Raadsbeleid sal die maksimum oppervlakte van 'n op-perseel teken 0.54m² wees.

15. The stipulations of any legislation and regulations re noise control will be applicable to this premises and the owner is obliged to ensure that the establishment does not cause any noise nuisance as described in the Regulations regarding Noise Control, promulgated in terms of the Environmental Conservation Act, no 73 of 1989 (PN 200/2013 of 20 June 2013).

Die bepalinge van enige wetgewing en regulasies betreffende geraasbeheer is op die perseel van toepassing en die eienaar is verplig om toe te sien dat die onderneming geen geraasoorlas veroorsaak nie, soos beskryf in die Regulasies Insake Geraasbeheer, afgekondig kragtens die Wet op Omgewingsbewing, nr. 73 van 1989 (PK200/2013 van 20 Junie 2013).

16. The cost of any required upgrading or change to the existing electrical connection and -network will be for the owner's account, together with any applicable bulk levy at that stage. The electrical connection is subject to any restrictive measures the municipality or Eskom may deem necessary for the saving of electricity.

Die ontwikkelaar is verantwoordelik vir die koste van enige verlangde opgradering of verandering van die bestaande elektriese aansluiting en – netwerk, asook die gepaardgaande grootmaathoffing soos op daardie stadium van toepassing. Die elektriese aansluiting is onderworpe aan enige beperkende maatreëls wat die Munisipaliteit of Eskom mag nodig ag vir die besparing van elektrisiteit.

17. The following conditions of Cape Winelands District Municipality: Environmental Health Department apply:

Die volgende voorwaardes van Kaapse Wynland Distrikmunisipaliteit: Departement Omgewingsgesondheid is van toepassing:

- 17.1 The owner has to apply to the Cape Winelands District Municipality: Environmental Health Department for a Certificate of Suitability in terms of Regulation 962, if any food will be handled as part of the accommodation establishment.

Die eienaar moet by die Kaapse Wynland Distrikmunisipaliteit se Departement Omgewingsgesondheid aansoek doen vir 'n Geskiktheidsertifikaat in terme van Regulasie 962, indien daar enige voedsel hanteer word as deel van die bedryf van die akkommodasiesesaak.

- 17.2. No health nuisances may be caused on the premises.

Geen gesondheidsoorlaste mag op die perseel veroorsaak word nie.

- 17.3 The owner has to implement a smoking policy in terms of the Control of Tobacco Products Act.

Die eienaar moet 'n rookbeleid implementeer ingevolge die Wet op Beheer van Tabakprodukte.

18. Section 31(2)(c) of the Langeberg Municipality Land Use Planning By-law, 2015 applies, which inter alia means that the consent use will lapse if it is not utilised within 5 years from the date of approval.

Artikel 19(5) van die Langeberg Munisipaliteit Verordening op Grondgebruikbeplanning 2015 is van toepassing, wat ondermeer behels dat die vergunningsgebruik verval indien dit nie binne 5 jaar vanaf die datum van goedkeuring benut word nie.

8. Ander Sake

Geen

9. Afsluiting

Vergadering het om 14:00 afgesluit.