

Notule van vergadering van die Beplannings Tribunaal van Langeberg Munisipaliteit
wat plaas gevind het op 9 Desember 2016 om 11h00 in die Ou Raadsaal, Munisipale
Kantore, Montagu

1. Opening

Die Voorsitter, Mnr. IJ van der Westhuizen, het almal verwelkom by die vergadering.

2. Bywoning

Sakkie van der Westhuizen	-	Voorsitter
Kobus Brand	-	Lid
Jeremy Benjamin	-	Lid
Mynard Johnson	-	Lid
Quinton Balie	-	Lid
Helene Janser	-	Lid
Hennie Taljaard	-	Lid
Jack van Zyl	-	Beapmte
Gillian Williams	-	Sekretariaat
Carisa Pieters	-	verskoning

3. Aansoeke vir verlof tot afwesigheid

Geen

4. Bekragtiging van notule

Notule aanvaar

5. Punte uit vorige notule

Die gedragskode vir lede van die Tribunaal moet nog geteken word.

6. Dringende Aangeleenthede, Verklarings en Mededelings deur die Voorsitter

Geen

7. Oorweging van Verslae

4/2016 Hersonering (Enkelwoning na Algemene Woon) en grondgebruikafwykings – Erf 8258, Robertson: Eenparing besluit dat die aanbeveling aanvaar word.

Dat die volgende goedgekeur word ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipale Grondgebruikbeplanning Verordening, 2015 (PK Nr. 7461 van 30 Julie 2015)

Dat die aansoek om:

hersonering van Erf 8258, Robertson vanaf Enkelwoningsone, met afwyking vir 'n Tweede wooneenheid, na Algemene woonsone en

afwykings van die grondgebruikbeperkings van toepassing op die Algemene woonsone, naamlik:

	Voorgeskryf	Goedgekeurde afwyking
Minimum grootte van terrein	1000m ²	814m ²
Maksimum dekking	25% woonstelle <u>25% motorskuiling</u> 50% totaal	39% woonstelle <u>11% motorskuiling</u> 50% totaal
Straatboulyn	8m	1.7m (Albertstraat) - bestaande 0.0m (Piet Retiefstr) – bestaande
Syboulyne	4m	4.3m (aan erf 333) – bestaande 0.2m (aan erf 333) – nuwe motorafdak 2.4m (aan erf 2319) – nuwe motorafdak

onderhewig aan die volgende voorwaardes:

1. Die omvang van die ontwikkeling op die perseel en die gebruik daarvan is beperk tot die voorstelle op die terrein- en uitlegplanne gemerk ROB8258-LBM-TP en ROB8258-LBM-LO en soos beskryf in die aansoeker se motivering. Dienooreenkomstig mag 'n maksimum van 3 wooneenhede ingerig word, met 'n maksimum van 6 slaapkamers. Woonstel 1 (soos gemerk op gemelde planne) mag nie twee kombuise hê nie en mag nie intern afgeskort word nie om as twee wooneenhede te funksioneer nie.
2. Die aansoeker moet formele bouplanne vir die voorgestelde veranderings en nuwe bouwerk, ooreenkomstig voorwaarde 1 hierbo, by die munisipale Boubeheerafdeling loods vir goedkeuring. Die toegestane grondgebruikregte

mag slegs uitgeoefen word nadat die planne amptelik goedgekeur is, bouwerk voltooi is en die nodige okkupasiesertifikaat uitgereik is.

3. Die ontwikkeling moet van bestaande munisipale dienste-aansluitings gebruik maak. Indien die aansoeker in die toekoms enige verandering aan die aansluitings verlang, moet die betrokke munisipale departement se toestemming eers gevra word en sal enige koste daarvan vir die eienaar se rekening wees, met inbegrip van toepaslike grootmaatsdiensbydraes.
4. Die 2 voertuigingange en die 4 parkeerplekke (motorafdakke) soos aangedui op bogenoemde planne moet ten alle tye toeganklik en beskikbaar wees vir gebruik deur bewoners en besoekers. Die area tussen die ingang vanaf Albertstraat en die motorafdakke moet ook beskikbaar gehou word vir besoekersparkerings.

5/2016 Vergunningsgebruik: Beroepsbeoefening – erf 2263, Robertson: Eenparing besluit teen die aanbeveling.

Besluit: Dat die aansoek vir 'n Vergunningsgebruik vir Beroepsbeoefening om 'n gedeelte van die woonhuis op Erf 2263 te gebruik vir 'n kantoor en 'n depot vir stoor en verspreiding van motor rem-onderdele, ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipale Grondgebruikbeplanning Verordening, 2015 (PK Nr. 7461 van 30 Julie 2015) afgekeur word, om die volgende redes:

Redes: Die voorgestelde gebruik word nie beskou as beroepsbeoefening nie soos beskryf/omskryf in die Robertson Sonering Skema, aangesien die eienaar nie op die eiendom gaan woon nie, soos spesifiek vereis in die skema. Daar is ook 'n moontlikheid dat die vergunningsgebruik die residensiële karakter van die gedeelte van Adderley straat ooswaarts tot by die Hoopsriver negatief sal beïnvloed.

6/2016 Afwyking: Tweede wooneenheid – Erf 605, Robertson: Eenparing besluit dat die aanbeveling aanvaar word.

Dat die aansoek om afwyking vir 'n Tweede Wooneenheid op erf 605, Robertson, ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipale Grondgebruikbeplanning Verordening, 2015 (PK Nr. 7461 van 30 Julie 2015) goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

1. Die plasing, grootte en ontwerp van die tweede wooneenheid moet wesenlik ooreenstem met die terrein- en vloerplan soos gemerk ROB605-LBM-TP, ROB605-LBM-LO.

2. Voordat enige nuwe bouwerk mag begin, moet die aansoeker formeel by die Munisipaliteit se Bou-afdeling aansoek doen ingevolge die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde (Wet 103 van 1977) vir goedkeuring van die bouplanne vir die beoogde omskepping van die motorhuis in 'n wooneenheid. Die planne moet enige huidige onwettige strukture wat die aansoeker wil behou, insluit. Alle ander strukture waarvoor geen goedgekeurde bouplanne voorgelê kan word nie (buiten die ou hoofhuis) moet verwyder word voordat nuwe bouwerk mag begin. Indien nog nie reeds afgebreek wanneer die planne ingedien is nie, moet laasgenoemde ook akkuraat op die planne aangedui word as ongemagtigde strukture wat verwyder gaan word.
3. Die munisipaliteit behou die reg voor om bouplanne te weier indien die ontwerp van die nuwe gebou of bestaande geboue wat gewettig moet word nie pas by die karakter van die historiese geboue en -elemente in die omgewing nie.
4. Bestaande water-, riool- en elektriese erfaansluitings moet benut word vir die tweede wooneenheid. Geen afsonderlike aansluitingspunte sal deur die munisipaliteit voorsien word nie.
5. Die addisionele wooneenheid mag nie vir kommersiële gaste-akkommodasie of enige ander nie-residensiële gebruik aangewend word sonder verdere aansoek en goedkeuring van die Munisipaliteit nie.
6. Daar moet ten alle tye minstens twee parkeerplekke op die perseel beskikbaar wees vir die twee wooneenhede, een daarvan synde die voorgestelde motorafdak by die tweede wooneenheid.
7. Buiten die twee wooneenhede en enige ander gepaargaande buitegeboue wat goeagekeur mag word, mag daar geen besigheid, opberging van goedere vir 'n besigheid of nywerheidsaktiwiteite op of vanaf die perseel plaasvind nie.

7/2016 Hersonering (Enkelresidensiële na Spesiale sone 1 (Oord)) en Vergunning (2 selfsorg gastehuse in Enkelresidensiële sone): Montagu woonwapark – Erwe 647, 3740 en 3741, Montagu: Eenparig besluit dat die aanbeveling aanvaar word.

Dat die aansoek om:

- Hersonerig van 'n gedeelte van Erf 647 (ongeregistreerde Erwe 3745, 3746, 3747 & 3750) Montagu vanaf Enkel Residensiële sone na Spesiale Sone 1 (vakansie akkommodasie);
- Konsolidasie van die gedeelte van Erf 647, Montagu wat beslaan word deur ongeregistreerde Erwe 3745, 3746, 3747 & 3750, met aangrensende Erf 646, Montagu; en
- 'n Vergunning vir Gastehuis I in Enkel Residensiële sone, op elk van Erwe 3740 & 3741, Montagu op die bestaande 3 wooneenhede daarop vir selfsorg-akkommodasie te gebruik ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipale Grondgebruikbeplanning Verordening, 2015 (PK Nr. 7461 van 30 Julie 2015) goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

Met betrekking tot Erwe 3740 en 3741:

1. Die ligging en omvang van die gaste-akkommodasie is beperk tot die bestaande woonhuise, met 'n maksimum van 8 gaste op erf 3740 en 6 gaste op Erf 3741, ooreenkomstig die voorstelle op plan gemerk MON 3740&1-LBM-TP. Enige voorgestelde uitbreiding sal onderhewig wees aan die formele wysiging van hierdie voorwaarde.

The location and extent of the guest accommodation will be limited to the existing dwellings, with a maximum of 8 guests allowed on Erf 3740 and 6 guests on Erf 3741, in accordance with plan marked MON 3740&1-LBM-TP. Any proposed extension will be subject to formal amendment of this condition.

2. Voldoende parkering moet voorsien word op elkeen van die Erwe om alle parkering vir die betrokke gastehuis op daardie perseel te akkommodeer. Geen straatparkering word toegelaat nie.

Adequate parking must be provided on each of the properties to accommodate all parking for a particular guest house on its premises. No street parking is allowed.

3. Die onderneming moet altyd deur die eienaar of plaaslike agent (woonagtig in Montagu) bestuur word, wat formeel deur die eienaar gekontrakteeer is en wat voltyds beskikbaar moet wees om enige klagtes van rusverstoring onmiddellik op te volg. Die munisipaliteit mag te enige tyd die eienaar versoek om bewyse van sodanige kontrak en kontakbesonderhede voor te lê binne 'n gespesifiseerde tyd, by gebreke waarvan the gastehuisregte opgeskort mag word.

The establishment must always be managed by the owner or a local agent (residing in Montagu), which agent has to be formally contracted by the owner and has to be available full time to tend to any complaints regarding disturbance of peace. The municipality may at any time require of the owner

to provide proof of such contract and contact details within a specified period, failing which the guest house rights may be retracted.

4. Enige advertensieteken ten opsigte van die onderneming (ingesluit naamtekens op die perseel en rigtingwysers) is onderhewig aan vooraf goedkeuring deur die Departement Stadsbeplanning.

Any advertising sign for the establishment (including name signs on the premises and directional signs) will be subject to prior approval by Department of Town Planning.

5. Die bepalings 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 Omgewingsbewaring, nr. 73 van 1989 (PK200/2013 van 20 Junie 2913).

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).

6. Die gastehuis se bedryf mag nie 'n publieke steurnis volgens die Raad se opinie veroorsaak nie en die Raad het die reg om die bedryf ter eniger tyd op te skort indien die voorwaardes nie nagekom word nie en / of wanneer die bedryf 'n steurnis is vir die omliggende inwoners.

The operation of the guest house may not cause a public nuisance in Council's opinion and Council retain the right to withdraw the approval at any time if the conditions are not met or/and if the operation causes a disturbance to the surrounding residents.

7. Die vergunningsgebruik soos toegestaan is beperk tot die van gastehuis en impliseer nie enige ander sakeregte nie.

The consent use as approved is restricted to a guest house only and does not imply any other business rights.

8. Die reëls vir Gastehuis I soos uiteengesit in Afdeling 4.8 van die Montagu Soneringskema regulasies is van toepassing, onderhewig aan bostaande voorwaardes.

The rules for Guest House I as set out in Section 4.8 of the Montagu Zoning Scheme Regulation apply, subject to the conditions above.

Met betrekking tot die gedeelte van Erf 647

9. Die gedeelte van Erf 647 wat beslaan word deur ongeregistreerde Erwe 3745-3747 en 3750 moet gekonsolideer word met aangrensende Erwe 646 en 843 (ongeregistreerde erf 3923) en as sulks registreer word ('n sertifikaat van verenigde titel uitgereik), voordat die toegestane regte uitgeoefen mag word en voordat enige bouplanne vir die goedgekeurde ontwikkeling oorweeg kan word.
10. Subject to condition 11. below the use, layout and scale of development (including proposed floor areas of buildings and maximum number of guests) must be substantially in accordance with the proposals in the application report as well as the site development plan included in the application, marked MON647-LBM-TP. Any substantial deviation from these proposals will be subject to application to the Langeberg municipality for amendment of the conditions of rezoning approval. The following specific parameters apply to the proposed chalets:
 - 10.1 A maximum of 7 units are allowed, whether detached or combined.
 - 10.2 A maximum number of 28 guests are allowed
 - 10.3 Maximum floor area of 64m² per unit, excluding a carport of 18m² maximum.
 - 10.4 All units to be single storey
 - 10.5 At least 1 demarcated parking bay to be provided per unit.
 - 10.6 Street building line of 5m applies to Grey Street boundary.
 - 10.7 Access to chalets must be via the resort's main entrance in Middle Street.
 - 10.8 The applicant must erect an approved street boundary wall or solid fence of at least 1.8m high on the affected portion of the Grey Street front before a particular chalet may be occupied.
11. Prior to the construction of the planned chalets on unregistered Erven 3747 and 3750, these erven may be utilised for caravan/tent stands, under the following additional conditions:
 - 11.1 The applicant must erect an approved street boundary wall or solid fence on Grey Street of at least 1.8m high before this area may be used.

11.2 The number of stands allowed in this area at any given time, will be 7 minus the number of new chalets that have been completed at that stage.

12. Die speelarea soos aangedui op plan gemerk MON647-LBM-TP mag nie gebruik word voordat dit nie op ten minste een van die volgende maniere afgeskerm is van Greystraat nie:

12.1 Beide beplande chalets opgerig is op ongeregistreerde erf 3745

12.2 'n Soliede grensmuur of – heining van minstens 1.8m hoog op die straatgrens en afskuinsing van ongeregistreerde Erf 3745 opgerig is

12.3 'n Gepaste soliede muur of – heining van minstens 1.8m as skerm opgerig is aan die suidwestekant van die speelarea, in die omgewing van die huidige erf grens tussen ongeregistreerde Erwe 3745 en 3746.

- 13 Before any building work may commence, building plans, conforming to the National Building Regulations & Building Standards Act (Act No. 103 of 1977), must be submitted to the Langeberg Municipality for approval. This must include a Site Development Plan for the applicant area, indicating the exact positioning and extent of the existing and proposed buildings; the positioning of the associated electrical supply, water supply and sewage disposal systems; access roads and parking. The approved Site Development Plan will serve to determine the land use restrictions in terms of the zoning scheme.

14. Die ontwerp van die eenhede en grensmure of-heinings moet voldoen aan die toepaslike riglyne vir die betrokke stedelike bewaringsgebied, soos evalueer deur die Montagu Estetiese Komitee en laasgenoemde se kommentaar moet verkry word op enige verwante bouplanne voordat dit vir goedkeuring oorweeg word..

The design of the units has to comply with the applicable urban conservation guidelines for the area, as evaluated by the Montagu Aesthetics Committee, whose comment must be obtained on any related building plan before such plan is considered for approval.

15. The applicant must draw up a detailed services plan to indicate the manner in which each and all of the 7 chalets will be connected to the municipal networks (water, sewage disposal and electricity), albeit via the existing municipal erf connections to the resort or directly to the municipal networks in Grey Street. This plan must be cleared with the responsible municipal departments and their written approval obtained before building plans for any of the new chalets may be considered. The owner will be responsible for the costs associated with any required relocation of existing services, new connections, upgrading or alterations to existing connections or networks, including any associated

applicable Bulk Services Levy. Services to a particular chalet must be installed at the owner's cost and an occupation certificate issued before that chalet may be occupied.

16. Die bepalings 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 Omgewingsbewaring, nr. 73 van 1989 (PK200/2013 van 20 Junie 2013).

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).

17. The resort accommodation may only be used for short term hire for holiday purposes, or alternatively for the use of accommodation. No accommodation may be alienated in any way and may not be subdivided from the consolidated Erf.
18. This approval is only of force and effect where all the above conditions have been complied with, to the satisfaction of the Manager Town Planning of the Langeberg Municipality. Where there is any uncertainty regarding the conditions, the Town Planning Department should be contacted.

8/2016 Verlenging van Algemene Plan 848/2011: Eenparing besluit dat die aansoek wel voor die Tribunaal moet dien.

Die rede vir die besluit is as volg:

Die kwessie vir oorweging is nie die verlenging van die Algemene Plan nie, aangesien 'n Algemene Plan nie verval nie. Die saak vir oorweging is die besluitnemingsbevoegdheid vir die "hergoedkeuring" van die onderverdelingsgoedkeuring wat verval het in terme van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, nr 15 van 1985. Die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 maak nie voorsiening vir die vrystelling van onderverdelings wat ten doel het om privaat eienaarskap in 'n bestaande behuiskema te fasiliteer nie. Die projek word beskou as 'n ontwikkeling wat op die munisipaliteit se eie inisiatief uitgevoer word, soos bedoel in Artikel 15(6) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015.

8. Algemeen

8.1 Interpretasie van Artikel 15 (6) Langeberg Munisipale Grondgebruikbeplanning Verordening, 2015 (PK Nr. 7461 van 30 Julie 2015).

Die beogde ontwikkeling word nie beskou as 'n ontwikkeling wat op die munisipaliteit se inisiatief uitgevoer word nie soos bedoel in Artikel 15 (6) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 en daarom hoef die aansoek nie na die Tribunaal verwys te word vir 'n besluit nie.

9. Vergadering het om 11:20 afgesluit.