



NOTULE VAN 'N VERGADERING VAN DIE MUNISIPALE BEPLANNINGSTRIBUNAAL GEHOU IN DIE KOMITEEKAMER, KORPORATIEWE DIENSTE OP DINSDAG, 16 AUGUSTUS 2016 OM 14:00

TEENWOORDIG

Interne lede:

Munisipale Bestuurder, mnr J J Scholtz (voorsitter)
Direkteur: Korporatiewe Dienste, me M S Terblanche
Direkteur: Beskermingsdienste, mnr P A C Humphreys

Eksterne lede:

Mnr C Rabie
Mnr W Steyn

Ander amptenare:

Bestuurder: Sekretariaat- en Rekordsdienste, me N Brand (sekretariaat)
Snr Bestuurder: Bou-omgewing, mnr A M Zaayman (adviseur)
Direkteur: Ontwikkelingsdienste, mnr J T Steenkamp (waarnemer)
Stads- en Streekbeplanner en GIS Administrateur, mnr H Olivier
Snr Stads- en Streekbeplanner, mnr A J Burger

1. OPENING

Die voorsitter open die vergadering en rig 'n spesiale woord van verwelkoming aan mnr W Steyn, wat as eksterne lid in die plek van mnr L Waring aangewys is.

2. VERLOF TOT AFWESIGHEID

Die komitee is voltallig.

3. VERKLARING VAN BELANGE

BESLUIT dat kennis geneem word dat daar geen botsing van belange verklaar is nie.

4. NOTULE

4.1 NOTULE VAN 'N MUNISIPALE BEPLANNINGSTRIBUNAALVERGADERING GEHOU OP 13 JULIE 2016

BESLUIT

(op voorstel van mnr P A C Humphreys, gesecondeer deur mnr C Rabie)

Dat die notule van 'n Munisipale Beplanningstribunaalvergadering gehou op 13 Julie 2016 goedgekeur en deur die voorsitter onderteken word, onderhewig aan die volgende wysigings –

Item 5.1: Voorgestelde sluiting van openbare plek, hersonering en wysiging van algemene plan – erf 495, Yzerfontein
[vir kruisverwysingsdoeleindes]

Paragraaf (d) Dat die goedkeurings onder punte A, B en C, vervang word met Dat die goedkeurings onder punte (a), (b) en (c) ...

4.1/...

Item 5.6: Voorgestelde vergunningsgebruik op erf 2834, Darling
[vir regstelling van aanhef]

Mnr A J Burger, as outeur, behandel die verslag en noem dat weens die sensitiwiteit van die aansoek is twee publieke deelname prosesse gevolg. is [skrap woord].

5. SAKE VIR OORWEGING

5.1 VOORGESTELDE WYSIGING VAN ONDERVERDELINGSPLAN, HERSONERING, AFWYKING, WYSIGING VAN VOORWAARDES, FASERING VAN ONTWIKKELINGSVOORSTEL EN VERGUNNINGSGEBRUIK OP GEDEELTE 24 VAN PLAAS 560, AFDELING MALMESBURY (15/3/3-15, 15/3/4-15, 15/3/6-15 EN 15/3/10-15) (WYK 5)

Die volgende aansoeke is ontvang ten einde die onderskeie grondgebruike op Gedeelte 24 van Plaas 560, Afdeling Malmesbury ingevolge die Swartland Munisipaliteit se Verordening insake Munisipale Grondgebruiksbeplanning (PK 7420 van 3 Julie 2015), hierna genoem 'die Verordening' te kan akkommodeer, naamlik:

- (1) Wysiging van die onderverdelingsplan ten einde die besigheidspersel te vergroot, en die aantal woonhede vanaf 64 na 63 te verminder;
- (2) Hersonerings van 'n gedeelte van Gedeelte 24 van Plaas 560, Afdeling Malmesbury vanaf algemene residensiële sone 1 ($\pm 320\text{m}^2$), oopruimtesone 2 ($\pm 1060\text{m}^2$) en vervoersone 2 ($\pm 200\text{m}^2$) na sakesone 1, ten einde die sakeperseel te vergroot;
- (3) Afwyking ten einde af te wyk van die parkeervereistes van 6 parkeerplekke/100m² BVG tot 4 parkeerplekke/100m² BVG;
- (4) Wysiging van voorwaarde B8(h) van die goedkeuringsbrief gedateer 28 Julie 2014 om die parkeervereistes te verslap;
- (5) Fasering van die ontwikkelingsvoorstel ten einde die ontwikkeling in twee fases te laat geskied;
- (6) Vergunningsgebruik ten einde 'n drankwinkel ($\pm 140\text{m}^2$) op die sakeperseel te akkommodeer.

Na 'n bespreking van die item, word die volgende tekortkominge in die verslag uitgewys, naamlik:

- (1) Die onderverdelingsplan dui nie die onderskeie fases aan nie, en ook nie die straatname en -nommers wat ingevolge artikel 98 van die Verordening 'n vereiste is nie;
- (2) Die goedkeuringstydperk van vyf jaar word nie aangedui nie.

EENPARIG BESLUIT

- A Die aansoek om die wysiging van onderverdelingsplan soos goedgekeur op 28 Julie 2014 en gewysig op 17 Desember 2014, in terme van artikel 60 van die Verordening goedgekeur word ten einde die voorgestelde sakeperseel te vergroot, sowel as om die aantal residensiële eenhede vanaf 64 na 63 te verminder;
- B Die aansoek vir die hersonerings van gedeeltes van die Plaas 560/24, Afdeling Malmesbury ingevolge artikel 60 van die Verordening goedgekeur word vanaf algemene residensiële sone 1 ($\pm 320\text{m}^2$), oopruimtesone 2 ($\pm 1060\text{m}^2$) en vervoersone 2 ($\pm 200\text{m}^2$) na sakesone 1 ten einde die sakeperseel te vergroot;
- C Die aansoek om afwyking ingevolge artikel 60 van die Verordening goedgekeur word ten einde af te wyk van die parkeervereistes van 6 parkeerplekke/100m² BVG tot 4 parkeerplekke/100m² BVG;
- D Die aansoek vir die wysiging van voorwaardes ingevolge artikel 60 van die Verordening goedgekeur word met betrekking tot voorwaarde B8(h) van die goedkeuringsbrief gedateer 28 Julie 2014 om die parkeervereistes te verslap, soos hierbo genoem;

E/...

5.1/...

- E Die aansoek vir die fasering van die ontwikkelingsvoorstel ingevolge artikel 60 van die Verordening goedgekeur word ten einde die voorstel in twee fases, synde die kommersiële deel as fase 1 en die residensiële deel as fase 2 te ontwikkel;
- F Laastens, die aansoek om 'n vergunningsgebruik in terme van artikel 60 van die Verordening goedgekeur word ten einde 'n drankwinkel ($\pm 140\text{m}^2$) op die sakesone 1 perseel te akkommodeer;
- G Bogenoemde goedkeuring genommerd A tot F is onderworpe aan die volgende voorwaardes:
- G1 Algemeen
- (a) Die voorwaardes soos vervat in die goedkeuringsbrief gedateer 28 Julie 2014 dieselfde bly vir die voorgestelde wysigings aansoek;
 - (b) Aansoek vir die oprigting van advertensieborde op die besigheidperseel moet aan die Direkteur: Ontwikkelingsdienste vir oorweging en goedkeuring gemaak word;
 - (c) Die aansoeker/beswaarmakers van hul reg tot appèl ingevolge Hoofstuk VII, artikel 79 van die Verordening in kennis gestel word;
 - (d) 'n Herberekening van die vaste koste kapitaalbydraes gemaak word op bouplanstadium, insluitend die bydrae vir die nie-voorsiening van die voorgeskrewe op-perseel parking;
 - (e) Aansoek moet ingevolge artikel 98 van die Verordening vir straatname en -nommers gedoen word. Die voorgestelde straatname en -nommers moet gesamentlik met die gewysigde onderverdelingsplan ingedien word by die Landmeter-Generaal vir goedkeuring;
 - (f) Hierdie goedkeuring is ingevolge artikel 66(2)(w) van die Verordening geldig vir 'n tydperk van vyf (5) jaar;
- H Dat die aansoek vir die volgende redes ondersteun word:
- (a) Die aansoek behels hoofsaaklik 'n onbeduidende wysiging van 'n bestaande goedkeuring. Sodoende sal die aansoek nie 'n negatiewe impak op die omliggende eiendomme of die karakter van die dorp as geheel hê nie;
 - (b) Die aansoek om 'n vergunningsgebruik om 'n drankwinkel te akkommodeer as deel van die winkelsentrum, word as wenslik geag, aangesien die drankwinkel 'n integrale deel vorm van die winkelsentrum en onder die SPAR-franchise as 'n TOPS-drankwinkel bestuur sal word;
 - (c) Gegewe die aard van Yzerfontein as 'n vakansiedorp, die afwyking van die voorgeskrewe aantal parkeerplekke wat voorsien moet word vir die winkelsentrum as geregverdig beskou word;
 - (d) Die goedkeuring van die afwyking sal lei tot die optimale benutting van ruimte binne die primêre sakekern van Yzerfontein;
 - (e) Die aansoek is in ooreenstemming met die ROR van Swartland Munisipaliteit;
 - (f) Die aansoek is nie teenstrydig met die ontwikkelingsbeginsels soos bepaal in artikel 42 van SPLUMA nie;
 - (g) Die aansoek is nie teenstrydig met die ontwikkelingsbeginsels soos vervat in Hoofstuk VI van LUPA nie.

5.2 VOORGESTELDE HERSONERING VAN GEDEELTE 6 VAN PLAAS NO 554, AFDELING MALMESBURY (15/3/3-15) (WYK 5)

'n Aansoek is ontvang vir die hersonering van 'n gedeelte van Gedeelte 6 van Plaas No. 554, Afdeling Malmesbury vanaf landbousone 3 na nywerheidsone 2 ten einde stoorfasiliteite te skep.

EENPARIG BESLUIT

- (a) Die hersonering van 'n gedeelte van Gedeelte 6 van Plaas No. 554, Afdeling Malmesbury ($\pm 2736\text{m}^2$) ingevolge artikel 60 van Swartland Munisipaliteit se Verordening insake Munisipale Grondgebruiksbeplanning (PK 7420 van 3 Julie) vanaf landbousone 3 na nywerheidsone 2 ten einde stoorfasiliteite op te rig, afgekeur word;

5.2/...

- (b) Die aansoeker op sy reg tot appèl gewys word ingevolge Hoofstuk VII, artikel 79 van die Verordening;
- (c) Dat die aansoek om die volgende redes afgekeur word, naamlik:
 - (i) Die voorgestelde grondgebruik is nie in ooreenstemming met die ROR nie;
 - (ii) Die aansoek voldoen nie aan die beginsels van ruimtelike geregtigheid, volhoubaarheid en doeltreffendheid ingevolge SPLUMA en LUPA nie;
 - (iii) Die eiendom is geleë buite die stedelike randgebied van Yzerfontein;
 - (iv) Nywerhede moet binne die nywerheidsgebied van 'n dorp geakkommodeer word;
 - (v) Die voorgestelde grondgebruik, as dit sou plaasvind, sal die beginsels waarvoor kleinhoewes bestaan, erodeer.

5.3 VOORGESTELDE HERSONERING, OPHEFFING VAN TITEL BEPERKINGS EN AFWYKING OP ERF 115, YZERFONTEIN (15/3/3-14, 15/3/4-14, 15/3/5-14) (WYK 5)

'n Aansoek is ontvang vir die hersonering van erf 115, Yzerfontein, vanaf enkelresidensiële sone 1 na sakesone 1 ten einde 'n hardewarewinkel vanuit die bestaande eiendom te bedryf.

Na 'n bespreking word die volgende punte uitgewys, naamlik:

- (1) Dit is nie duidelik hoe die bestaande woonhuis as 'n hardewarewinkel aangewend gaan word nie, maar is die komitee eens dat dit tydens die bouplanstadium aangespreek sal word, en soos wat die besigheid ontwikkel;
- (2) Die afwyking van die boulyne moet in die verslag gemotiveer word, om die aanbeveling te ondersteun;
- (3) Ingevolge LUPA moet daar tydperke gekoppel word aan die voorwaardes wat gestel word.

EENPARIG BESLUIT

- A Die aansoek vir die hersonering van erf 115, Yzerfontein ingevolge artikel 60 van Swartland Munisipaliteit se Verordening insake Munisipale Grondgebruiksbeplanning (PK 7420 van 3 Julie 2015) vanaf enkelresidensiële sone 1 na sakesone 1 goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

A1 STADSBEPLANNING EN BOUBEHEER

- (a) Die gebruik van erf 115 beperk word tot die bedryf van 'n hardewarewinkel;
- (b) Bouplanne aan die Direkteur: Ontwikkelingsdienste vir oorweging en goedkeuring voorgelê word;
- (c) Die handel in grootmaat konstruksiemateriaal verbied word;
- (d) Ten minste 4 op-perseel parkeerplekke en 1 laaisone voorsien word wat van 'n permanente stofvrye oppervlakte hetsy teer, beton of plaveisel of 'n materiaal vooraf goedgekeur deur Swartland Munisipaliteit voorsien is en dat die parkeerplekke en laaisone duidelik gemerk word;
- (e) Toegang tot die eiendom vanuit Buitenkantstraat beperk word;
- (f) Aansoek vir die oprigting van advertensietekens aan die Direkteur: Ontwikkelingsdienste vir oorweging en goedkeuring voorgelê word;
- (g) Die grensmure van erf 115 hoër gemaak word op die straatgrense by die kruising van Buitenkantstraat en Boweg, langs Boweg en langs die aangrensende residensiële erwe 116 en 118 tot 'n minimum hoogte van 2,1m;
- (h) Die aansoeker/beswaarmakers op hul reg tot appèl gewys word ingevolge Hoofstuk VII, artikel 79 van die Verordening;
- (i) Hierdie goedkeuring is ingevolge artikel 66(2)(w) van die Verordening geldig vir 'n tydperk van vyf (5) jaar;

A2 WATER

- (a) Daar van die bestaande wateraansluiting gebruik gemaak word en dat geen addisionele aansluitings voorsien sal word nie;

A3 VULLISVERWYDERING

- (a) Die basiese vullisverwyderingstarief gehef word vir elke besigheid en dat die tarief aangepas word namate die hoeveelheid vullis wat verwyder word;
- (b) Die vullis in swartsakke op die naaste munisipale sypaadjie geplaas word op oggend van verwydering;

A4 ALGEMEEN

- (a) Indien die uitbreiding van enige bestaande dienste nodig is om die voorgestelde ontwikkeling van dienste te kan voorsien dit vir die koste van die ontwikkelaar sal wees;
- (b) Aflewerings slegs gedoen mag word met afleweringsvoertuie waarvan die bruto voertuigmassa nie 16 000kg oorskry nie;

B Die aansoek vir afwykings ingevolge artikel 60 van die Verordening ten einde af te wyk van die 3m syboulyn (westelike grens) na $\pm 1,5m$ en die 3m syboulyn (suidelike grens) na $\pm 1,2m$, ten einde die bestaande geboue te akkommodeer, goedgekeur word;

C Die opheffing van titelakte voorwaardes B1(1) and B1(3) van Titelakte T60277/2015 op erf 115, Yzerfontein goedgekeur word ingevolge Artikel 60 van die Verordening;

D Die goedkeuring is onderhewig aan die volgende proses:

- (a) Die aansoeker/eienaar moet aansoek doen by die Aktekantoor om die titelakte te wysig ten einde die opheffing van beperkende voorwaarde aan te toon (Die volgende minimum inligting moet aan die Aktekantoor voorsien word ten einde die aansoek te oorweeg, naamlik – afskrif van die goedkeuring van Swartland Munisipaliteit, oorspronklike Titekakte en 'n afskrif van die kennisgewing wat deur Swartland Munisipaliteit in die Provinsiale Koerant geplaas was);
- (b) 'n Afskrif van die gewysigde Titelakte moet aan Swartland Munisipaliteit voorsien word vir rekorddoeleindes, alvorens die bouplan finaal vir goedkeuring oorweeg kan word;

E Die aansoek word om die volgende redes ondersteun, naamlik:

- (a) Die voorgestelde grondgebruik is in ooreenstemming met die ROR;
- (b) Erf 115 is geleë langs 'n aktiwiteitstraat;
- (c) Die opheffing van beperkende voorwaardes ingevolge die Titelakte sal tot gevolg hê dat die eiendom vir sakedoeleindes gehersoneer kan word;
- (d) Die voorgestelde sakegebruik komplementeer die bestaande karakter van gemengde gebruike in die gebied;
- (e) Die voorgestelde sakegebruik sal 'n groter inkopie-ervaring vir die inwoners van Yzerfontein bied;
- (f) Die afwyking van die boulyne akkommodeer die bestaande gebou, asook die nuwe boulyne volgens die nuwe sonering.

(GET) J J SCHOLTZ
VOORSITTER