



NOTULE VAN 'N VERGADERING VAN DIE MUNISIPALE BEPLANNINGSTRIBUNAAL GEHOU IN DIE KOMITEEKAMER, KORPORATIEWE DIENSTE OP WOENSDAG, 3 FEBRUARIE 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

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)
Snr Stads- en Streeksbeplanner, mnr A J Burger (waarnemer)
Stads- en Streeksbeplanner, mnr H Olivier (waarnemer)

1. OPENING

Die voorsitter open die vergadering met 'n spesiale woord van verwelkoming aan eksterne lid, mnr C Rabie.

2. VERLOF TOT AFWESIGHEID

Verlof tot afwesigheid word verleen aan eksterne lid, me L Warring.

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 2 DESEMBER 2015

BESLUIT

(op voorstel van mnr P A C Humphreys, gesecondeer deur me M S Terblanche)

Dat die notule van 'n Munisipale Beplanningstribunaalvergadering gehou op 2 Desember 2015 goedgekeur en deur die voorsitter onderteken word, onderhewig aan die volgende toevoeging:

BESLUIT dat 'n interaksie met eksterne lede so spoedig moontlik gereël word ten einde die formaat waarin verslagdoening plaasvind te werkwinkel om dit verder te verfyn, en dat die siviele- en elektriese ingenieurs by die interaksie betrek word.

BESLUIT VERDER – met verwysing na item 4.1(b) van die notule – dat kennis geneem word van die meganismes wat in plek gestel is om die Raad en wyksraadslid op hoogte te hou van items wat voor die Munisipale Beplanningstribunaal dien, naamlik (1) dat die notules van die Munisipale Beplanningstribunaal voorgelê sal word aan die Portefeuljekomitee (Ontwikkelingsdienste) en (2) dat die verslae wat voor die Munisipale

4.1/...

Beplanningstribunaal sal dien, vooraf aan die wyksraadslid voorsien sal word om tydens die wykskomiteevergaderings te behandel

5. SAKE VIR OORWEGING

5.1 VOORGESTELDE WYSIGING VAN GOEDKEURINGSVOORWAARDES RAKENDE DIE VERGUNNINGSGEBRUIK OP ERF 9391, MALMESBURY (15/3/10-8) (WYK 10)

'n Aansoek is ontvang vir die wysiging van goedkeuringsvoorwaarde A(c) van die Raadsbesluit van 22 Julie 2015 aangaande 'n vergunningsgebruik om 'n tuisberoep (wiskunde klasse) op erf 9391, Malmesbury te beoefen. Die doel van die aansoek is om die goedgekeurde bedryfsure, naamlik 07:30 tot 17:30 te verleng na 07:30 tot 20:30.

'n Bespreking volg aangaande die moontlikheid om die ure te verleng, in die lig daarvan dat die Munisipaliteit altyd bereid moet wees om te medieer en oplossings te vind wat vir alle partye aanvaarbaar is. Van die kwelpunte wat geopper word is dat die risiko bestaan dat sekere partye van gesprekvoering uitgesluit word as verlengde ure onderhandel word, en dat wanneer soortgelyke aansoeke ontvang word daarop aangedring kan word dat verlengde ure onderhandel kan word. 'n Verdere kwelpunt is dat die omvang van die tuisbedryf dié van 'n besigheid aanneem en dat na-ure bedryfsure gemonitor moet word waarvoor die Munisipaliteit nie die kapasiteit het nie.

Daar word tot die slotsom gekom dat daar nie afgewyk kan word van die bepalings ten opsigte van bedryfsure van tuisberoepe soos bepaal deur die Swartland Munisipaliteit: Geïntegreerde Soneringskema-regulasies nie.

EENPARIG BESLUIT

- (a) Dat die aansoek vir die wysiging van goedkeuringsvoorwaarde A(c) van Raadsbesluit gedateer 22 Julie 2015 aangaande die vergunningsgebruik vir 'n tuisberoep (wiskunde klasse) op erf 9391, Malmesbury om die bedryfsure van die tuisberoep te verleng vanaf 07:30 tot 17:30 na 07:30 tot 20:30 ingevolge paragraaf 60 van die Swartland Munisipaliteit: Verordening aangaande Grondgebruiksbeplanning (PN 7420 van 3 Julie 2015), afgekeur word;
- (b) Dat die redes vir die afkeuring is as volg:
 - (i) Dat, indien die bedryfsure verleng word tot na 17:30, dit 'n negatiewe impak sal hê op die residensiële karakter van Guernseystraat;
 - (ii) Dat Guernseystraat is 'n doodloopstraat in 'n residensiële area, en nie 'n aktiwiteitstraat nie;
 - (iii) Dat klagtes ontvang is aangaande die bedryfsure na 17:30 en dat dit addisionele verkeersopwekking veroorsaak;
 - (iv) Dat daar nie afgewyk kan word van die voorskrifte vir 'n tuisberoep ingevolge die Swartland Munisipaliteit: Geïntegreerde Soneringskema-regulasies nie, aangesien die verlengde ure 'n kumulatiewe effek mag hê vir soortgelyke aansoeke in die toekoms;
- (c) Dat die aansoeker op haar reg tot appèl gewys word in terme van Hoofstuk VII, paragraaf 79 van die Swartland Munisipaliteit: Verordening aangaande Grondgebruiksbeplanning (PN 7420 van 3 Julie 2015).

5.2 VOORGESTELDE HERSONERING, ONDERVERDELING EN VERGUNNINGSGEBRUIK OP ERWE 134 & 2051, RIEBEEK KASTEEL (15/3/3-11, 15/3/6-11, 15/3/10-11) (WYK 12)

Die volgende aansoeke is ontvang op erwe 134 en 2051, Riebeek Kasteel, naamlik:

- (1) Onderverdeling van erf 2051 in twee gedeeltes, naamlik Restant ($\pm 504\text{m}^2$) en Gedeelte A ($\pm 196\text{m}^2$);
- (2) Konsolidasie van die nuutgeskepte Gedeelte A (gedeelte van erf 2051) met die Restant op erf 134;
- (3) Hersonering van gedeelte van erf 134 ($\pm 890\text{m}^2$), sowel as die nuutgeskepte Gedeelte A (gedeelte van erf 2051) vanaf residensiëlesone 1 na besigheidsone 2;

5.2/...

- (4) Vergunningsgebruik op die nuwe besigheidsone 2 ten einde kantore op die gekonsolideerde eiendom te akkommodeer.

Die voorsitter behandel die verslag.

Mnr C Rabie noem dat die kommentaar vanaf die ingenieursdepartemente nie meld dat daar 'n evaluasie gedoen is om die las wat die ontwikkeling op dienste mag hê te bepaal nie, ten einde voorwaardes daarvolgens op te lê. Hierdie aspek sal tydens die interaksie (sien item 4.1) bespreek word.

Mnr A Zaayman noem dat daarna gekyk moet word dat die aansoek wat ingedien word hierdie evaluasie van die impak op dienste-netwerke moet insluit.

EENPARIG BESLUIT

- (a) Dat die onderstaande grondgebruiksaansoeke ingevolge paragraaf 60 van die Swartland Munisipaliteit: Verordening aangaande Grondgebruiksbeplanning (PN 7420 van 3 Julie 2015) goedgekeur word, naamlik:

- (1) Onderverdeling van erf 2051, Riebeek Kasteel in twee gedeeltes, naamlik Restant ($\pm 504\text{m}^2$) en Gedeelte A ($\pm 196\text{m}^2$), ten einde die nuutgeskepte gedeelte van erf 2051 en die restant van erf 134, Riebeek Kasteel te konsolideer;
- (2) Hersonerings van erf 134, sowel as die nuutgeskepte gedeelte van erf 2051, Riebeek Kasteel na besigheidsone 2;
- (3) Vergunningsgebruik ten einde kantore ingevolge die nuwe besigheidsone 2 sonering vanaf gedeelte van erf 134, sowel as die nuutgeskepte gedeelte van erf 2051, Riebeek Kasteel te bedryf;

- (b) Dat voormelde goedkeurings onderhewig is aan die volgende voorwaardes:

B1 Stadsbeplanning en Boubeheer

- (i) Dat erf 2051 onderverdeel word in twee gedeeltes, synde 'n Restant ($\pm 504\text{m}^2$) en Gedeelte A ($\pm 196\text{m}^2$);
- (ii) Dat Gedeelte A gekonsolideer word met erf 134 en dat bewys van registrasie van die nuut gekonsolideerde eiendom op bouplanstadium voorgelê moet word;
- (iii) Dat die gebruike op die eiendom beperk word tot dokterspreekkamer, tandarts en 'n apteek soos aangedui in die aansoek;
- (iv) Dat die bouplanne wat die omskakeling van die woning ten einde die bovermelde besighede te akkommodeer aan die Direkteur: Ontwikkelingsdienste vir oorweging en goedkeuring voorgelê word;
- (v) Dat die aansoek vir die oprigting van advertensietekens aan die Direkteur: Ontwikkelingsdienste vir oorweging en goedkeuring voorgelê word;
- (vi) Dat daar ten minste 9 op-perseel parkeerareas geskep word en duidelik gemerk word, en dat die parkeerarea voorsien word van 'n stofvrye oppervlak, hetsy van teer, beton of plaveisel of enige ander materiaal wat vooraf deur Swartland Munisipaliteit goedgekeur moet word;
- (vii) Dat die sertifikaat van oordrag van die betrokke gedeelte ingevolge paragraaf 28(3) van die Swartland Munisipaliteit: Verordening aangaande Grondgebruiksbeplanning (PN 7420 van 3 Julie 2015) eers uitgereik kan word na voldoening aan die betrokke voorwaardes soos genoem in hierdie besluit;

B2 Water

- (i) Dat daar van die bestaande wateraansluiting gebruik gemaak word, en dat geen addisionele wateraansluitings voorsien sal word nie;

B3 Riool

- (i) Dat daar van die bestaande rioolaansluiting gebruik gemaak word, en dat geen addisionele rioolaansluitings voorsien sal word nie;

B4/...

B4 Vullisverwydering

- (i) Dat die basiese vullisverwyderingstarief gehef sal word vir die wooneenheid en die besigheid, maar dat in die geval van die besigheid, die tarief aangepas sal word in ooreenstemming met die hoeveelheid vullis wat verwyder word;
- (ii) Dat die vullis in swartsakke geplaas word en op die oggend van verwydering op die naaste sypaadjie geplaas word;

B5 Kapitaalbydraes

- (i) Dat die kapitaalbydraes met betrekking tot die voorgestelde ontwikkeling op bouplanstadium bereken word;

(c) Dat die aansoeke vir die volgende redes ondersteun word, naamlik;

- (i) Die voorgestelde veranderinge in grondgebruik sal 'n positiewe ekonomiese impak hê en noodsaaklike dienste voorsien aan die gemeenskap van Riebeek Kasteel;
- (ii) Die voorgestelde ontwikkeling sal nie 'n negatiewe impak op die omgewing tot gevolg het nie, en sal die grondgebruike waarvoor aansoek gedoen word die bestaande gemengde grondgebruike in die omgewing komplementeer;
- (iii) Daar is geen fisiese beperkings op die eiendom wat 'n negatiewe impak op die voorgestelde aansoeke het nie;
- (iv) Die eiendom is op 'n hoek geleë en bestaande toegang word vanuit Hoofstraat verkry wat as voldoende beskou word;
- (v) Die voorgestelde ontwikkeling sal nie 'n negatiewe impak op ingenieursdienste veroorsaak nie;
- (vi) Hoofstraat word ingevolge die voorgestelde grondgebruikskarta van die Swartland Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (ROR) as 'n aktiwiteitstraat beskou;
- (vii) Die voorgestelde gemengde grondgebruike word ondersteun langs 'n aktiwiteitstraat en is die aansoek in lyn met die Swartland ROR;
- (viii) Die restant van erf 2051 word voorgestel op $\pm 504\text{m}^2$ wat in lyn is met die minimum erf groottes vir residensiële eiendomme in Riebeek Kasteel;
- (ix) Die voorstel word geag in ooreenstemming te wees met die beginsels van Hoofstuk 2 van SPLUMA en Hoofstuk VI van LUPA. Die voorstel word ook as wenslik geag deurdat dit voldoen aan die bepalings ingevolge die betrokke soneringskema regulasies.

Die vergadering verdaag om 15:15.

(GET) J J SCHOLTZ
VOORSITTER