

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure and Planning
16 February 2016
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 24 February 2016)**

3.

**ERF 1889, 5 PASS ROAD, PRINGLE BAY, OVERSTRAND MUNICIPAL AREA :
PROPOSED CONSENT USE : MESSRS ATLAS TOWN PLANNING ON BEHALF OF
MANDWANA TRADING 2 (PTY) LTD**

1889 KPRB (2799)

H van der Stoep

19 November 2015

(028) 313 8900

Hermanus Administration

1. Executive Summary

An application has been received on 30 January 2015 from Messrs Atlas Town Planning on behalf of Mandwana Trading (Pty) Ltd for a consent use on Erf 1889, Pringle Bay in order to operate a bottle store on the property concerned.

A Locality Plan of the property concerned is attached as Annexure A. The proposed Site Plan is attached as Annexure B, and the Motivation Report from the applicant in support of the proposal is attached as Annexure C.

2. Service Delivery and Budget Implementation Plan - IGNITE

Infrastructure and Planning
Town- and Spatial Planning

3. Compliance with Strategic Priority

Provision of democratic, accountable and ethical governance

4. Delegated Authority

Executive Mayor

5. Legal Requirements

Section 2.2 of the Scheme Regulations made in terms of Section 9(2) of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985)

6. Background/Discussion/Evaluation/Conclusion

Background

The application was advertised in the local newspaper and Government Gazette, and registered notices were sent to all surrounding affected property owners. Two objections were received against the proposal.

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure and Planning
16 February 2016
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 24 February 2016)**

The application was also circulated to all relevant municipal departments, and no objections were received against the application.

Discussion

The objections received can be summarized as follows:

1. Mr R & L Olivier

- ❖ The proposed store is opposite their home.
- ❖ The property is polluted by people waiting for taxis, visitors coming for fishing and parking their vehicles and boats on the road reserve in front of their home.
- ❖ Several trucks, motors and boats use the drive to turn and have led to holes that are repaired by the objectors.

2. Pringle Bay Ratepayers' Association

Individual Objections:

The Pringle Bay area is a conservancy and is located in the Kogelberg Biosphere and is not earmarked for a growth point for further development. Public policing and law enforcement in the area is inadequate and village security resources are not able to deal with public disturbance and alcohol abuse.

Grounds for objection:

The property is not suitable for an off-sales premise due to the existing behaviour of the informal taxi rank and its passengers. The property is home to the Mini Mart, coffee shop and restaurants and the parking area provides access to these establishments.

The proposed off-sales will aggravate the present situation and in peak times would turn the space into an area that is offensive to visiting families and residents. The proposed outlet will aggravate the present congestion.

The proposed land use is not in line with the eco-village character of Pringle Bay. The present availability of an existing outlet is sufficient to deal with the needs of the residents and visitors. Sufficient outlets are available at Kleinmond. There is already an oversupply of liquor leading to abuse by businesses struggling to survive and adding to the difficulty in public order policing.

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure and Planning
16 February 2016
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 24 February 2016)**

Town Planner's comment

Mr. & Ms Olivier : It is correct that the property is located opposite the residential erf. However the erf is located west of the business node of which this property is part of in Pringle Bay. The problems presently experienced by the objectors will only be worsen by the proposed liquor store in terms of congregation of people which will elevate the present noise and litter pollution.

Pringle Bay Rate Payers' Association : The erf is zoned for business purposes. The issue with regards to the pollution and unacceptable behaviour of taxi passengers and the wider public is an aspect that must be dealt with by either law enforcement and or police. The business node in its present form struggle to contain the pollution and a liquor store will only enhance the present problems.

Evaluation

The proposed land use of an off-sale is a consent use as per Business Zone 3. The off-sales will be located in an existing business building. The applicant will not extend the building and will only utilize 100m² of the existing building for the liquor shop. The primary use remains a shop of which the erf is zoned for.

The parking in terms of the Overstrand Zoning Scheme Regulations is attached to the square meters of a building. This liquor outlet will be located in an existing shop and thus do not have to provide additional parking. At present the building consists of the following land uses: Mini Mart, which is not in operation anymore, Property Agency, Seeff and a restaurant.

The building is approximately 225m² in extent, which in terms of the Scheme Regulation 8, applicable when the building was built, only required four parking bays per 100m² which equals to nine parking bays. The application for the liquor store is being evaluated in terms of the Overstrand Zoning Scheme and an additional three parking bays are required.

The development on the erf has sufficient parking as per site development plan that clearly indicates twenty available parking bays.

Pringle Bay is a tourism town with a well-defined business node. The business activities are largely based on the tourism market which is seasonal. There is an existing bottle store in the centre of the CBD which is surrounded by other businesses. The impact therefore is smaller on residential erven. The liquor store on the fringe of the CBD creates a situation of conflict between the proposed land use and the residential area.

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure and Planning
16 February 2016
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 24 February 2016)**

The gathering of people at liquor stores is well known and although the applicant indicated that no “papsak” will be sold, this will not resolve the noise and litter pollution in close proximity of a residential neighbourhood.

Although the application erf is situated in an existing business node, the locality on the fringe next to a residential neighbourhood does pose problems in terms of noise, gathering of people and littering.

It is preferable to have liquor stores in the centre of a Central Business District in order to mitigate the conflict between the activity and residential neighbourhoods

Conclusion

The application no be recommended for approval.

7. Financial Implications

None

8. Staff Implications

None

9. Comments from other Departments, Divisions and Administrations

Engineering Services Department

See Annexure F.

Building Control Department

Supported. No extra building work. Submit revised plans to building department before approval of consent use.

Local Heritage Committee

Low heritage impact – no objection.

Fire Department

The premises must be in compliance with Fire Safety Regulations SANS 10400T : 2011 – Fire Protection and the Overstrand Community Fire Safety By-Law PN 6454 of 2007.

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure and Planning
16 February 2016
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 24 February 2016)**

10. Annexures

- Annexure A: Locality Plan
- Annexure B: Proposed Site Development Plan
- Annexure C: Motivation Report
- Annexure D: Objection received
- Annexure E: Applicant's response on the objection received
- Annexure F: Services Report

RECOMMENDATION:

1. that, in terms of Section 2.2 of the Section 9 Zoning Scheme Regulations of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985) the application for a consent use on Erf 1889, Pringle Bay in order to operate a bottle store on the property concerned, **not be approved**, due to the following reasons:
 - (a) the proposed land use is located on the fringe of the CBD and has a direct influence on the adjacent residential neighbourhood;
 - (b) the present problems relating to litter and noise pollution will increase;
 - (c) unruly behaviour of people purchasing liquor and consume outside of the shop; and
 - (d) the application is a consent use and is to the discretion of the Municipality. Should it be found that the proposed land use may influence the character of the residential neighbourhood, the application cannot be viewed in a positive light, especially in the light that it can be operated on a Sunday in terms of the Municipal By-Law.
2. that the applicant be notified of its right of appeal in terms of Section 62 of the Local Government : Municipal Systems Act No 32 of 2000 with regard to the above decision.

RESPONSIBLE OFFICIAL :	H VAN DER STOEP
TARGET DATE FOR IMPLEMENTATION :	9 MARCH 2016
TARGET DATE TO INFORM APPLICANT :	9 MARCH 2016
TARGET DATE TO INFORM OBJECTOR :	9 MARCH 2016

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
16 February 2016
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 24 February 2016)**

3.

**ERF 1889, 5 PASS ROAD, PRINGLE BAY, OVERSTRAND MUNICIPAL AREA :
PROPOSED CONSENT USE : MESSRS ATLAS TOWN PLANNING ON BEHALF OF
MANDWANA TRADING 2 (PTY) LTD**

1889 KPRB (2799)

H van der Stoep

19 November 2015

(028) 313 8900

Hermanus Administration

**THIS MATTER SERVED BEFORE THE JOINT PORTFOLIO COMMITTEE ON
16 FEBRUARY 2016, WHICH COMMITTEE SUPPORTED THE RECOMMENDATION**

RESPONSIBLE OFFICIAL :

H VAN DER STOEP

TARGET DATE FOR IMPLEMENTATION :

9 MARCH 2016

TARGET DATE TO INFORM APPLICANT :

9 MARCH 2016

TARGET DATE TO INFORM OBJECTOR :

9 MARCH 2016



DATUM: JANUARIE 2015

PLAN: LIGGING

KLIËNT: P BRIN

**VERGUNNINGSGEBRUIK -
ERF 1889 (VOORHEEN
RESTANT ERWE 368 & 1889),
PRINGLE BAAI**

**SCALE
1 : 2500**



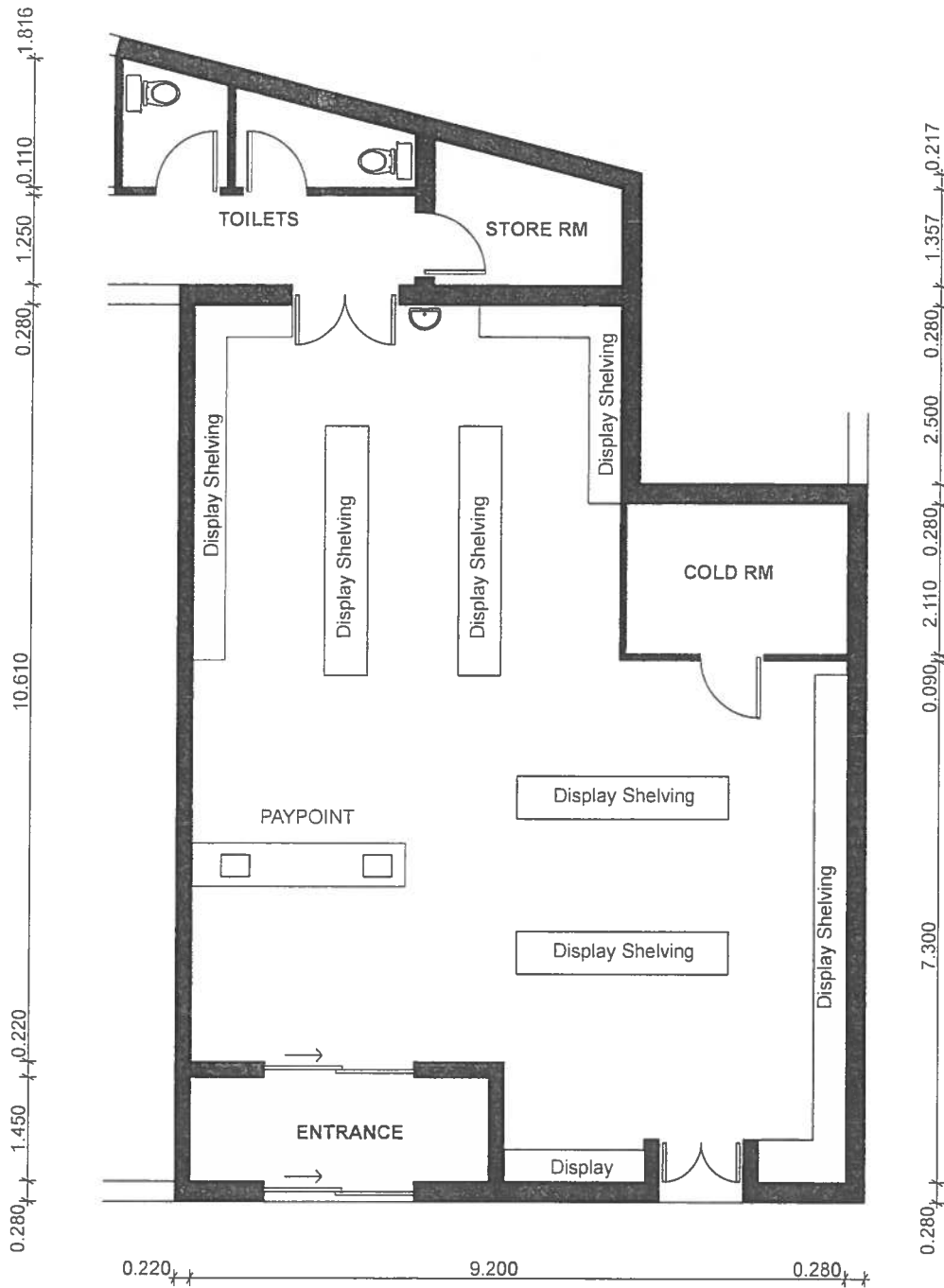
ATLAS

Town Planning

P.O. BOX 380, KUILSRIVIER, 7579



(021) 8017446



FLOOR PLAN

PRINGLE BAY MINI MART

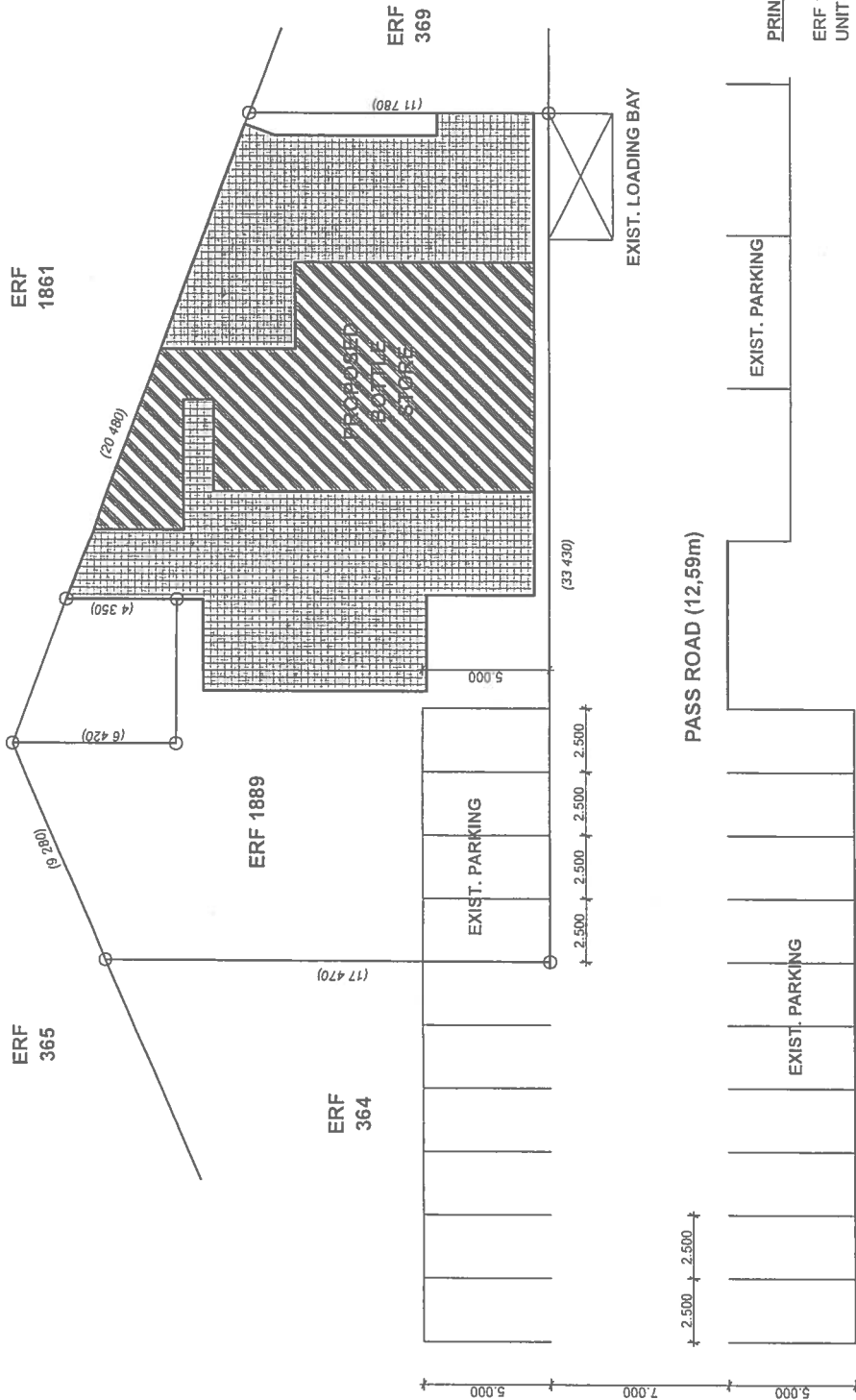
ERF 1889(Previously Rem. ERF 368 & 1887)
 UNIT 3 & 4
 PASS STREET
 PRINGLE BAY
 7196

AREA SCHEDULE

SHOP	:	88,7m ²
COLD RM	:	6.5m ²
ENTRANCE	:	6.0m ²
STORE RM	:	4.4m ²
TOILETS	:	5.2m ²

Date: 20 January 2015
 Scale: 1:200
 Drawn: D. van Driel
 Checked: C. de Beer
 PrArchT. T0459
 Tel: 0215584832
 Cell: 0846255409
 79 Visagie St. Monte Vista
carol@carolsplans.co.za

DWG. NO. 768-1/2



PRINGLE BAY MINI MART

ERF 1889 (previously Rem. ERF 368 & 1887)
UNIT 3 & 4
PASS STREET
PRINGLE BAY
7196

Date: 1 June 2015
Scale: 1:200
Drawn: D. van Driel
Checked: C. de Beer
PrArchT. T0459
Tel: 0215584832
Cell: 0846255409
79 Visagie St. Montie Vista
carol@carolplans.co.za

DWG. NO. 768-2/2

SITE PLAN

1. Inleiding

1.1 **Agtergrond**

Die onderwerpeïendom is Erf 1889 (voorheen Restant Erf 368 en Erf 1887), Pringle Baai en is geleë in Pass Straat. Die aansoek het betrekking op twee van die vier lyn-winkels wat deel vorm van die bestaande sake kompleks. Die sonering is reeds in plek vir die bestaande gebruike op die eiendom, nl. winkels en kantore vir eiendoms-agente, maar 'n "drankwinkel" mag net die die Raad se spesiale vergunning bedryf word.

1.2 **Opdrag en die aansoek**

In die lig van bogenoemde is ATLAS Stasbeplanning versoek om ondersoek in te stel en die nodige aansoek voor te berei ten einde die gebruik van 'n gedeelte van Erf 1889 (voorheen Restant Erf 368 en Erf 1887), Pringle Baai as 'n drankwinkel, te bewerkstellig. Die nodige volmag om met die grondgebruikaansoek voort te gaan word aangeheg **Bylae 2**. Die eiendom word nie deur 'n verband beswaar nie.

In die lig van bogenoemde word daar aansoek gedoen vir:

- i) Die Raad se spesiale vergunning ingevolge Regulasie 2.2.1 van die Overstrand Skemaregulasies ten einde 'n drankwinkel op Erf 1889 (Voorheen Restant Erf 368 en Erf 1887), Pringle Baai te kan bedryf.

2. Onderwerpeïendom

2.1 **Eiendomsbeskrywing**

Hierdie aansoek het betrekking op 'n gedeelte van Erf 1889 (voorheen Restant Erf 368 en Erf 1887), Pringle Baai geleë in die gebied van die Overstrand Munisipaliteit, Afdeling Caledon, Provinsie Wes-Kaap, gehou in transportakte T37323/2009. Die gedeelte wat op hierdie aansoek betrekking het, beslaan 'n totale oppervlakte van nagenoeg 100m². Die eiendom is geregistreer in die naam van "*Mandwana Trading 2 (Pty) Ltd, Reg no 2008/018260/07*" en die oppervlakte van die eiendom (na konsolidasie) is 544m².

Dit dien gemeld te word dat die konsolidasie diagram vir konsolidasie van Erf 368 en 1887 reeds deur die landmeter generaal goedgekeur is en die registrasie sodanig in die aktekantoor ook geregistreer is. Die nuwe akte was by tyde van indiening van hierdie aansoek nog nie beskikbaar nie en word 'n afskrif van die huidige akte in die interim aangeheg. Die akte dui nie op enige voorwaardes wat beperkend is t.o.v

die voorgestelde gebuik van die eiendom nie. Die eiendom is vir sakegebruik geormerk en word jare reeds so bedryf. 'n Afskrif van die titelakte word aangeheg as **Bylae 3**.

2.2 Ligging

Die eiendom is geleë in Pass Straat, watter straat direk aansluit by Hangklip Straat wat toegang tot die dorp verleen. Die betrokke eiendom is geleë op die perefirre van die klein, maar goed gedefiniëerde sakekern. 'n Plan wat die ligging van die eiendom in die plaaslike konteks aantoon word aangeheg as **Bylae 4**.

2.3 Bestaande grondgebruik en sonering

Die eiendom is gesoneer as Sakesone 3: Plaaslike Sake ingevolge die Overstrand Skemaregulasies. 'n Soneringertifikaat ter bevestiging van die sonering word aangeheg as **Bylae 7**. Die eiendom word vir sakedoeleindes aangewend. Dit is die voorneme om 'n drankwinkel vanuit een van die bestaande lynwinkels op die perseel, te bedryf. Aangeheg as **Bylae 8** is 'n skrywe vanaf die munisipaliteit aan die Drankraad waarin dit bevestig word dat sodanige gebruik met die Raad se spesiale vergunning toegelaat mag word.

2.4 Fisiese Eienskappe

Die eiendom is ten volle ontwikkel en dit is nie die voorneme om enige eksterne struktuur veranderinge of enige vorm van fisiese ontwikkeling te onderneem nie. Die impak op die beboude omgewing sal gevolglik onveranderd bly. Die eiendom is relatief gelyk en is die strukture is relateif nuut en in 'n goeie toestand.

3. Beplanningskonteks

3.1 Omliggende grondgebruike

Die eiendom is geleë op die perefirre van sentrale sakegebied van Pringle Baai. Verskeie besigheidsgebruike word in die onmiddellike omgewing aangetref waaronder restaurante / koffiewinkels, hardeware winkel, eiendomsagentskappe, die Poskantoor en ander winkels. Die gebied word goed bedien met straatparkering.

3.2 Vooruitbeplanning en beleidsraamwerke

Die onderwerpe eiendom is geleë binne die studiegebied van die Overstrand Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk. Die dokument gee erkenning aan die versterking van plaaslike sakenodusse soos Pringle Baai. Ruimtelike beplanning en grondgebruikbestuur word as noodsaaklik geag om 'n goed gebalanseerde,

funksionele ontwikkelingspatroon daar te stel wat die gebied in staat sal stel om die nodige groei potensiaal te verwesenlik. Hierdie aansoek het nie regtig betrekking op die uitbouing van die grondgebruikpatroon vir die gebied as sulks nie, aangesien die onderwerpeindom geleë is binne die grens van die plaaslike sakenodus.

Die dokument stel egter pertinente riglyne vir aansoeke vir drankverkope. Dit sluit die volgende in:

- i) Dat dit nie in woongebiede ondersteun moet word nie;
- ii) Dat sodanige aansoeke slegs met die Raad se goedkeuring op besigheidspersone toegelaat mag word en;
- iii) Dat die Raad die nodige voorwaardes mag stel om te verseker dat drankverkope nie steurend sal wees, verneam t.o.v woongebiede nie.

Die onderwerpeindom is nie geleë in 'n residensiële gebied nie en die aansoek onder bespreking is vir 'n "drankwinkel", d.w.s. geen op perseel verbruik wat steurend van aard kan wees nie. Die aansoek sal geensins 'n negatiewe impak op die behoud en beskerming van die bestaande sakenodus hê nie en die gebruik opsigself sal nie 'n impak op die karakter van die omgewing hê nie. Die mening bestaan dus dat die aansoek nie teenstrydig met die doelstellings van die betrokke vooruitbeplanningsdokument is nie.

3.3 Wetlike aspekte

Grondgebruikaansoeke word hanteer ingevolge die bepalings van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning (Nr 15 van 1985). Aansoek word gedoen ingevolge Artikel 2.2.1 van die Overstrand Skemaregulasies vir die Raad se spesiale vergunning. Die Overstrand Skemaregulasies is goedgekeur ingevolge Artikel 7 van die genoemde ordonnansie. Benewens bogemelde word die evaluering van die aansoek onderwerp aan die bepalings van ander relevante artikels in die betrokke ordonnansie, verneam Artikels 36 en 42 van die gemelde ordonnansie wat te make het met die wenslikheid van aansoeke en die neerlê van voorwaardes.

Die Munisipale Stelselwet (Nr. 32 van 2000) is verder ook op die aansoek van toepassing, verneam Artikel 62 wat handel oor appêlle.

4. Ontwikkelingsvoorstel

4.1 **Bestaanbaarheid met omliggende grondgebruike**

Die aansoek behels 'n verandering van gebruik slegs insoverre dit die produk wat te koop aangebied word, aangaan. Dit dien daarom uit die staanspoor gemeld te word dat die aansoek geen impak op die beboude omgewing sal hê nie. Die gebou se voorkoms sal nie verander word nie, bloot die interne winkel uitleg.

Ingevolge die skemaregulasies is die primêre gebruiksreg 'n "Winkel". 'n "Winkel" word algemeen omskryf as die gebruik van 'n eiendom vir kleinhandelverkope van goedere, maar sluit dit nie die verkoop van alkoholiese produkte in nie. Alhoewel 'n drankwinkel spesifiek uitgesluit word, word dit wel toegelaat met die Raad se spesiale vergunning. Vergunningsgebruike word algemeen geag in assosiasie te wees met die primêre gebruiksregte en doelstellings van die betrokke soneringskategorie. Sodanige gebruike behoort dus reeds in beginsel bestaanbaar te wees met die gebruik van die eiendom, maar bied dit die Raad die geleentheid om die gebruik te oorweeg na gelang van eiendom spesifieke omstandighede en spesiale ontwikkelingsreëls neer te lê indien sodanige vergunning wel toegestaan word.

Alhoewel hierdie aansoek ingevolge die skemaregulasies gemaak word, dien die algemene beginsels vir wenslikheidsbepaling soos omskryf in Artikel 36 van die Grondgebruikordonnansie (15 van 1985) nie buite rekening gelaat te word nie. Die kern beginsels bly slegs die gebrek aan wenslikheid van die aanwending van die eiendom en die impak daarvan op die beboude en natuurlike omgewing. Voorts word dit ook pertinent gestel dat handelskongurensie nie as rede vir die afkeuring van 'n aansoek gebruik mag word nie. Ter ondersteuning van hierdie aspek dien dit gemeld te word dat Pringle Baai onder meer deur verskeie eiendomsagentskappe bedien word. Enige beperking op 'n spesifieke tipe besigheid sal onregmatig wees. Die grootte en vorm van die sakekern het wel 'n impak op ruimtelike beplanning en grondgebruikbestuur, maar nie die onderlinge mededinging tussen besighede binne sodanige sakekern nie.

Dit is die voorstel om een van die lynwinkels te gebruik vir die doeleindes van 'n drankwinkel. Die totale oppervlakte van hierdie deel van die gebou is net meer as 100m², waarvan 'n stoor, badkamers en koelkamer sowat 15m² uitmaak. Die verhuurbare ruimte is nagenoeg 95m². Die interne winkel uitleg is duidelik uiteengesit in die terreinontwikkelingsplan wat die aansoek vergesel (**Bylae 6**). Dit is dus duidelik dat die voorgestelde onderneming op 'n baie klein skaal bedryf sal word. Die logiese afleiding sal wees dat die gebruik van die eiendom op die skaal as drankwinkel

geensins 'n groter impak sal hê as bv. 'n winkel wat in daaglikse benodighede handel dryf nie.

Gegewe dat die aansoek slegs spruit uit die aard van die produk wat te koop aangebied sal word, is dit die verdere mening dat die aansoek geen impak op bestaande grondgebruiksregte of grondgebruikpatrone sal hê nie. Die handelsure vir die besigheid is in werklikheid meer beperkend as die tipiese winkel en word gebruike van die aard voorts onderwerp aan streng wetgewing rakende die verkoop van alkoholiese produkte. Die voornemende operateur sal enige redelike voorwaardes aanvaar en dien dit uit die staanspoor gemeld te word dat daar geen voornemens is om drank wat in plastiek of sogenaamde "papsak" houers verpak is (soos pertinent uitgelig in die skrywe aan die drankoffisier), te verkoop nie. Die voorgenome drankwinkel het ten doel om aan verbruikers 'n alternatief in die omgewing te bied t.o.v waar hulle aankope kan doen. Nieteenstaande die feit dat grondgebruikaansoeke nie op behoefte bepaling berus nie, kan dit gemeld word dat die permanente inwoner getalle van Pringle Baai voortdurende aan die toeneem is en sal dit nie tot mark oorlading aanleiding gee nie. Gegewe dat die voorgestelde drankwinkel geleë is op 'n perseel wat reeds geskik is vir kleinhandel verkope, behoort sodanige aansoek geen impak op die omgewing te hê nie.

4.2 Verkeer / Parkering

Soos gemeld behels die aansoek nie enige vergroting van die bestaande besigheidsruimte nie. Die gebruik van die betrokke gedeelte van die eiendom as 'n winkel is reeds 'n primêre reg en word dit daarom nie voorsien dat die aansoek daartoe aanleiding sal gee dat addisionele parkering voorsien moet word nie. Die area is goed bedien met parkering aan weerskante van Pass Straat en word daar nie probleme voorsien in hierdie opsig nie. Die skaal van die betrokke winkel is voorts sodanig dat op en aflaaï van voorraad nie op 'n baie gereelde basis sal plaasvind nie en word geen probleem voorsien in terme van vervoer en parkering t.o.v die voorgestelde gebruik nie.

4.3 Munisipale Dienste

Die eiendom is ten volle gediens en word dit nie voorsien dat die voorgestelde gebruik enige impak op die bestaande water-, riool- of elektriese dienstenetwerke sal plaas nie.

5. Samevatting

Dit is die mening dat die aansoek nie werklik enige impak sal hê op die natuurlike of beboude omgewing nie. Die skaal van die voorgestelde drankwinkel is baie klein en het die aansoek bloot te make met die produk en nie soseer 'n werklike verandering in gebruik nie. Grondgebruikbestuur het nie ten doel om besighede teen kompetisie te beskerm nie en word dit daarom vertrou dat bestaande regte in ag geneem sal word en dat handelskongurensie nie 'n oorweging sal speel in die beoordeling van die aansoek nie.