

Item 2/2021



GRONDGEBRUIKBEPLANNING EVALUERINGSVERSLAG
(Ingevolge Artikels 56, 65 & 66 van die Langeberg Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 (PK 264/2015, 30 Julie 2015))

AANSOEK: VOORGESTELDE VERGUNNINGSGEBRUIK VIR DOBBELPLEK OP ERF 1052, ROBERSTON

Verwysingsnr	15/4/9/5	Aansoekdatum	24-06-2019	Verslagdatum	21-04-2021
--------------	----------	--------------	------------	--------------	------------

DEEL A: SKRYWER SE BESONDERHEDE

Naam en van	Jack van Zyl
Werkstitel	Assistent Bestuurder: Stadsbeplanning
SACPLAN registrasienommer	A/1170/2000

DEEL B: BESONDERHEDE VAN EIENDOM

Eiendomsbeskrywing (volgens Titelakte)	Erf 1052, Robertson				
Fisiese adres	Voortrekkerstraat 20		Dorp	Robertson	
Huidige sonering	Sakesone I	Grootte (m2 /ha)	1071m ²	Is daar bestannde geboue op die eiendom?	J N
Toepaslike soneringskema	Langeberg Munisipaliteit Geïntegreerde Soneringskema Verordening. 2018				
Huidige grondgebruik	Restaurant			Titelaktenommer en -datum	T26573/2015
Is daar beperkende titelvoorwaardes van toepassing?	J	N	Indien JA, lys voorwaarde nommer(s)		
Is daar enige derdeparty voorwaardes van toepassing?	J	N	Indien ja, noem		
Is daar enige ongemagtigde grondgebruike/bouwerk?	J	N	Indien ja, verduidelik		

DEEL C: BESKRYWING VAN AANSOEK

Aansoek ingevolge Artikel 15(2) van die Munisipaliteit Langeberg: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 vir 'n Vergunningsgebruik: Dobbelplek.

DEEL D: AGTERGROND EN OPSOMMING VAN AANSOEKER SE MOTIVERING

Die aansoeker bedryf twee restaurante op erwe 1052 en 4589 onderskeidelik. Elke restaurant het 'n eie motoringang vanaf Voortrekkerweg en vereiste op-perseel parking. Die parkeerarea agter op erf 4589 is sonder toestemming uitgebrei op erf 4532, wat gesoneer is as Enkel residensiële sone I. Daar is voetgangerdeurgang agter die geboue tussen erwe 4589 en 1052 en die groot parkeerarea op erwe 4589 en 4532 word in die praktyk ook deels vir die restaurant op erf 1052 gebruik.



Die aansoek het ten doel om toestemming te verkry om 5 dobbelmasjiene in aparte area van 16.2m² binne die bestaande restaurant (414m²) op erf 1052 te bedryf. Die perseel is gesoneer as Sakesone I, waarvolgens Dobbelplek as vergunningsgebruik toegestaan kan word. Dobbelplek word as volg omskryf in die soneringskema-verordening:

"gambling place" means a place where betting and gambling may be undertaken in accordance with a license issued under the relevant Act, and includes premises for totalisators, electronic payout devices and limited payout gambling machines.

Dieselfde ontwikkelingsparameters as vir Sakeperseel is van toepassing

Die aansoeker het aanvanklik verkeerdelik aansoek gedoen vir 'n vergunning vir Vermaaklikheidsplek. Daar was ook onduidelikheid oor die skaal van die planne wat saam met die aansoek ingedien was, die vloeroppervlakte van die dobbelplek en die voorgestelde aantal masjiene. Die aansoeker het by navraag bevestig dat die aansoek vir 'n vergunning vir Dobbelplek moet wees en het die regte inligting asook 'n gewysigde terrein/gebou-uitlegplan voorsien. Die area van die dobbelplek is 16.19m² en

maak voorsiening vir 5 dobbelmasjiene. Die voorgestelde bedryfsure stem ooreen met die restaurant se dranklisensie-ure soos deur die aansoeker verskaf, naamlik daaglik 11h00 tot 02h00. (Die besware en aansoeker se reaksie is nog gebaseer op die ou inligting, nl 22.5m² dobbelarea en 7 masjiene).

Die voorstel word aan die hand van die volgende motiveer:

- Voldoen aan ontwikkelingsbeginsels soos uitgespel in SPLUMA en LUPA.
- Bevorder doelwitte van Wes-Kaapse Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk en is versoenbaar met Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk.
- Geen negatiewe impakte op erfenis, estetika, karakter van omgewing, verkeer, sosio-ekonomie, privaatheid van omliggende grondeienaars.
- Bydrae tot werkskepping.

DEEL E: OPSOMMING VAN PUBLIEKE DEELNAME

Word publieke deelname vereis ingevolge Artikels 45- 49 van die Verordening?				J	N
Indien deelname vereis word, dui die manier van advertering aan	Pers	Kennisgewings	Wykraadslid	Ander	

DEEL F: OPSOMMING VAN KOMMENTAAR ONTVANG GEDURENDE PUBLIEKE DEELNAME (indien van toepassing)

Daar is 2 besware teen die aansoek ontvang, waarvan een van die eienaar van die aangrensende eiendom, erf 1050 (direk agter die aansoekperseel). Die besware word aangeheg in Bylae 3. Dit behels hoofsaaklik die volgende:

Me T Viljoen (ligging van haar eiendom onbekend):

Beswaar teen dobbelmasjiene in die algemeen, weens die verslawende effek daarvan en meegaande sosio-ekonomiese probleme in 'n omgewing waar daar reeds baie armoede is. Uittreksels uit artikels oor verslawende effek van dobbel is aangeheg.

Me JA Waddacor (eienaar van erf 1050):

Probleem met parkering vir beide restaurante op aangrensende erf 4532, wat reg langs haar huis is, waar beweging van mense en motors laat in die aand en op die gruisoppervlak van die parkeerarea 'n steurnis is.

Die dobbelplek is in die deel van die gebou wat naaste aan die huis op erf 1050 is (met ingang van agter).

Skepping van 6 parkeerplekke teen die muur agter op erf 1052 sal meer steurend wees as die speelarea wat tans daar ingerig is.

Geen inligting is verskaf oor die bedryfsure van die dobbelplek. Indien gedurende laat ure bedryf word, sal dit meer geraas veroorsaak.

Die aansoeker se reaksie op die besware word as volg opgesom (aangeheg in Bylae 4):

Slegs beperkte area en getal masjiene word voorgestel, nie 'n casino nie. Die munisipaliteit kan die omvang van die dobbelplek beperk ooreenkomstig die voorstel.

Die gebruik sal nie wesenlik verskil van die huidige besigheid nie.

Beswaarmaker se woonhuis is aangrensend tot 'n sakekorridor langs 'n provinsiale deurpad en daar kan nie aanspraak gemaak word op 'n rustige leefstyl in so 'n ligging nie.

Verwysing na dobbel-, drank-, en armoede verwante probleme is spekulasie en is nie in alle geval van toepassing nie.

DEEL G: OPSOMMING VAN KOMMENTAAR VANAF STAATS- EN MUNISIPALE DEPARTEMENTE (indien van toepassing)

Kommentaar : Siviele Ingenieursdienste

Geen impak op sivele dienste. Geen beswaar.

Kommentaar : Boubesheerbeampte

Geen

Kommentaar : Hoof Verkeer

Geen kommentaar.

Kommentaar : Assistent Hoof Elektriese Ingenieursdienste

Geen beswaar. Die aansoeker is verantwoordelik vir die koste van enige verandering aan die bestaande netwerk, meetpunt of aansluiting, sowel as 'n grootmaatheffing teen die toepaslike tarief indien die bestaande aansluiting opgradeer moet word.

Kommentaar : Brandweerdienste

Geen kommentaar.

Kommentaar : Wyksraadslid

Geen kommentaar.

Kommentaar : Senior Omgewingsgesondheidspraktisyn – Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit

Geen beswaar.

DEEL H: MUNISIPALE BEPLANNINGSEVALUERING (VERWYS NA RIGLYNE VIR TERSAAKLIKE OORWEGINGS)

Evaluering van besware

Me Viljoen se beswaar is in wese teen die beginsel van dobbelary. Dobbelary is egter 'n wettige en geregleerde bedryf in Suid Afrika en aangesien die perseel waarvoor aansoek gedoen word, in 'n sakegebied is, wat ook relatief ver van die laer inkomste woonareas van Robertson geleë is, word die beginselbeswaar nie as

Me Waddacor se beswaar blyk teen die bestaande situasie ten opsigte van parkering te wees, sowel as die onsekerheid of die dobbelplek later ure as die restaurant oop gaan wees, wat meer steurend gaan wees. Die aansoek verteenwoordig egter slegs die benutting van bestaande vloerruimte binne die restaurant en sal maksimum 5 meer klante trek. Dit sal byvoorbeeld dieselfde impak hê op die intensiteit van die besigheid en voorsiening van parkering as om 'n ekstra tafel met 5 sitplekke in die restaurant in te rig, waarop die aansoeker geregtig is sonder om toestemming daarvoor te kry. Dit is ook heel waarskynlik dat dit soms gaste in die restaurant sal wees wat terselfdertyd die dobbelmasjiene gaan gebruik, wat sal meebring dat die dobbelplek in effek baie min verskil sal maak aan die getal besoekers op die perseel. Indien die bedryfsure van die dobbelplek beperk word tot dieselfde ure as

die restaurant, behoort dit dus geen addisionele steurnis vir die beswaarmaker of enige ander omliggende eienaars te veroorsaak nie. Die huidige steurnis wat deur die beswaarmaker ervaar word, word nie as gronde beskou om die dubbelplek op sigself as onwenslik te bevind nie.

Evaluering van tersaaklike oorwegings en wenslikheid

Die beplanningsevaluasie van die aansoek is gegrond op die tersaaklike oorwegings ("relevant considerations") soos uiteengesit in the Wes-Kaapse Departement van Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning se riglyndokument.

Dit word bevestig dat die tersaaklike oorwegings in ag geneem is in hierdie evaluasie en dat die voorstel:

- in lyn is met die ontwikkelingsbeginsels van SPLUMA and LUPA;
- voldoen aan norme en standaarde, toepaslike nasionale en provinsiale regeringsbeleide, provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk (PSDF) en die munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk (SDF) soos verduidelik in meer detail hieronder;
- nie bestaande regte en verpligtinge negatief sal beïnvloed nie;
- nie sal afbreuk doen aan die grondwetlike transformasievereistes nie;
- akkomodeer kan word binne die bestaande ingenieursdienste, maatskaplike infrastruktuur en oopruimtes;
- nie enige ondersoekke ingevolge ander wetgewing vereis of behels nie;
- in lyn sal wees met die toepaslike bepalings van die soneringskema;
- nie die omgewing in so 'n mate sal beïnvloed dat dit goedkeuring ingevolge omgewingswetgewing vereis nie;
- wenslik is, soos meer volledig motiveer word hieronder:

WENSLIKHEID

Versoenbaarheid met ruimtelike planne en ander beleid.

Die voorstel is in lyn met die voorstelle Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2015 vir stedelike ontwikkeling in die algemeen en vir Robertson spesifiek. Die LSDF staan die ontwikkeling van nodusse en aktiwiteitsasse langs belangrike verkeersroetes voor. Die area rondom Voortrekkerweg in Robertson word as een van 3 belangrike nodusse vir sake-ontwikkeling voorgestel. Die aansoekperseel is reeds deel van hierdie sakenodus en die voorgestelde dubbelplek is slegs 'n klein aanvullende gebruik tot die suksesvolle restaurant wat reeds bedryf word.

Versoenbaarheid met omliggende gebruike en karakter van die omgewing

Die aansoekperseel word omring deur besighede aan Voortrekkerweg en Reitzstraat, met slegs een woonhuis direk agter dit in Konstitusiestraat (waar een van die beswaarmakers woon). Toegang na die dubbelplek sal via die parkeerterrein agter op die perseel en die perseel langsaan wees, dieselfde as vir die huidige restaurant. Die perseel is met 'n hoë muur afgeskerm van die een woonhuis wat daaraan grens. Die dubbelplek op sigself sal ook geen merkbare verandering aan die besigheidsgebruik van die erf teweegbring nie en word dus as versoenbaar met die prominente sakegebruike in die onmiddellike omgewing daarvan beskou.

Impak op eksterne ingenieursdienste

Langeberg Munisipaliteit se dienstedepartemente (Siviël en Elektries) ondersteun die aansoek en dui aan dat dit nie 'n impak op grootmaatsdienste sal hê nie.

Impak op veiligheid, gesondheid en welstand van die omliggende gemeenskap

Daar word nie voorsien dat die 5 addisionele besoekers aan die dobbelplek binne die bestaande gebou enige addisionele impak op die omliggende gemeenskap se gesondheid en welstand kan hê nie.

Impak op erfenis

Geen

Verkeersimpak, parkering, toegang en ander vervoerverwante oorwegings

Weens die klein skaal van die dobbelplek word daar nie verwag dat dit enige addisionele verkeersimpak sal hê nie. Die hersonering van erf 1052 is goedgekeur voordat die huidige soneringskema in plek was. Die vorige soneringskema het op daardie stadium 'n lae vereiste vir op-perseel parkering vereis, naamlik 30m² bruto parkeerarea vir elke 90m² vloerarea, wat neergekom het daarop dat slegs 5 parkeerplekke vereis was. Die huidige restaurant voldoen aan dié vereiste en aangesien die vloerarea nie vermeerder word nie, sal die dobbelplek ook steeds aan die parkeervereistes voldoen.

Die voorsiening van parkering op die aangrensende persele soos uitgelig deur die beswaarmaker, is nie van toepassing op die wenslikheid van hierdie aansoek nie.

Visuele impak / Impak op uitsig en sonlig van bure

Daar word geen addisionele visuele impak verwag nie, buiten die oprigting van buitelig advertensietekens vir die dobbelplek. Indien die plasing en grootte van nuwe tekens op die perseel beheer word (by wyse van voorwaardes) behoort die visuele impak aanvaarbaar te wees binne die konteks van die huidige kommersiële omgewing.

Impak op privaatheid

Die bestaande impak op die bure se privaatheid wat daar wel mag wees, is dié van die bestaande restaurant. Die aard en omvang van die dobbelplek is sodanig dat dit op sigself nie 'n impak op die bure se privaatheid sal hê nie. Die perseel is in elk geval heeltemal ommuur sodat geen besoekers in die residensiële eiendom kan kyk nie. Die enigste bestaande steurnis kan dus die geluid van motors en mense wat op en vanaf die parkeerterrein beweeg.

Gevolgtrekking

Die voorgestelde dobbelmasjiene binne die bestaande restaurant behoort weinig impak te hê op die intensiteit van die besighedsaktiwiteit op die perseel. In die lig van die klein skaal van die dobbelplek, die ligging daarvan binne 'n bestaande restaurant en die ligging van die perseel binne 'n gevestigde besighedsnodus, word die voorstel as wenslik beskou en word die aansoek aanbeveel vir goedkeuring.

DEEL I: BYKOMENDE BEPLANNINGSEVALUERING VIR OPHEFFING VAN BEPERKINGS (VERWYS NA OVB RIGLYNE)

NVT

DEEL J: AANBEVELING

Dat die vergunningsgebruik vir 'n dobbelplek op erf 1052, Robertson ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, goedgekeur word, onderhewig aan die volgende:

1. Die ligging en omvang van die dobbelplek moet ooreenstem met die voorstel op planne genommer ROB1052-LBM-TP en ROB1052-LBM-LO.
2. Die maksimum getal dobbelmasjiene wat toegelaat word, is vyf (5) "limited payout machines", ooreenkomstig gemelde uitlegplan.

3. Die vergunning vir dobbelplek is beperk tot die bogenoemde 5 masjiene en gee nie toestemming vir enige ander dobbelbedrywighede of dobbeltoerusting op die perseel nie en ook nie vir die bedryf van 'n vermaaklikheidsplek ("place of entertainment") soos omskryf in die Langeberg Geïntegreerde Soneringskema-verordening, 2018 nie.
4. Daar moet ten alle tye gedurende besigheidsure minstens 10 standaardgrootte parkeerplekke, van 5.5m x 2.5m soos getoon op die terreinplan gemerk MON379-LBM-TP, met nommers 1 tot 10, fisies op die terrein beskikbaar en toeganklik wees vir parkering vir personeel en klante.
5. Die besigheidsure van die Dobbelpark word beperk tot die bedryfsure van die restaurant op die perseel, soos bepaal deur die toepaslike dranklisensie.
6. 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 Omgewingsbewing, nr. 73 van 1989 (PK200/2013 van 20 Junie 2013). Geen steurnis en oorlaste mag vir die omliggende inwoners veroorsaak word nie, ingesluit die speel van luide musiek wat vanuit aangrensende wonings hoorbaar is.
7. Buiten vir die tekens by die agterdeur wat op die bogenoemde terreinplan aangedui word, mag geen advertensietekens in verband met die dobbelplek op die perseel aangebring word sonder vooraf aansoek en skriftelike toestemming van die munisipaliteit nie.
8. Die aansoeker is verantwoordelik daarvoor om bouplanne in te dien en goedkeuring te verkry by die Munisipale Boubeheerafdeling vir enige veranderinge aan die bestaande gebou, voordat konstruksie daarvan plaasvind.

DEEL K: BYLAES

Bylae 1 - Planne

Bylae 2 – Motivering

Bylae 3 – Besware

Bylae 4 – Aansoeker se reaksie op besware

DEEL L: SKRYWER HANDTEKENING



J L R VAN ZYL
ASSISTENT BESTUURDER: STADSBEPLANNING
GEREGISTREERDE PROFESSIONELE BEPLANNER – NR. A/1170/2000

3.5.2021

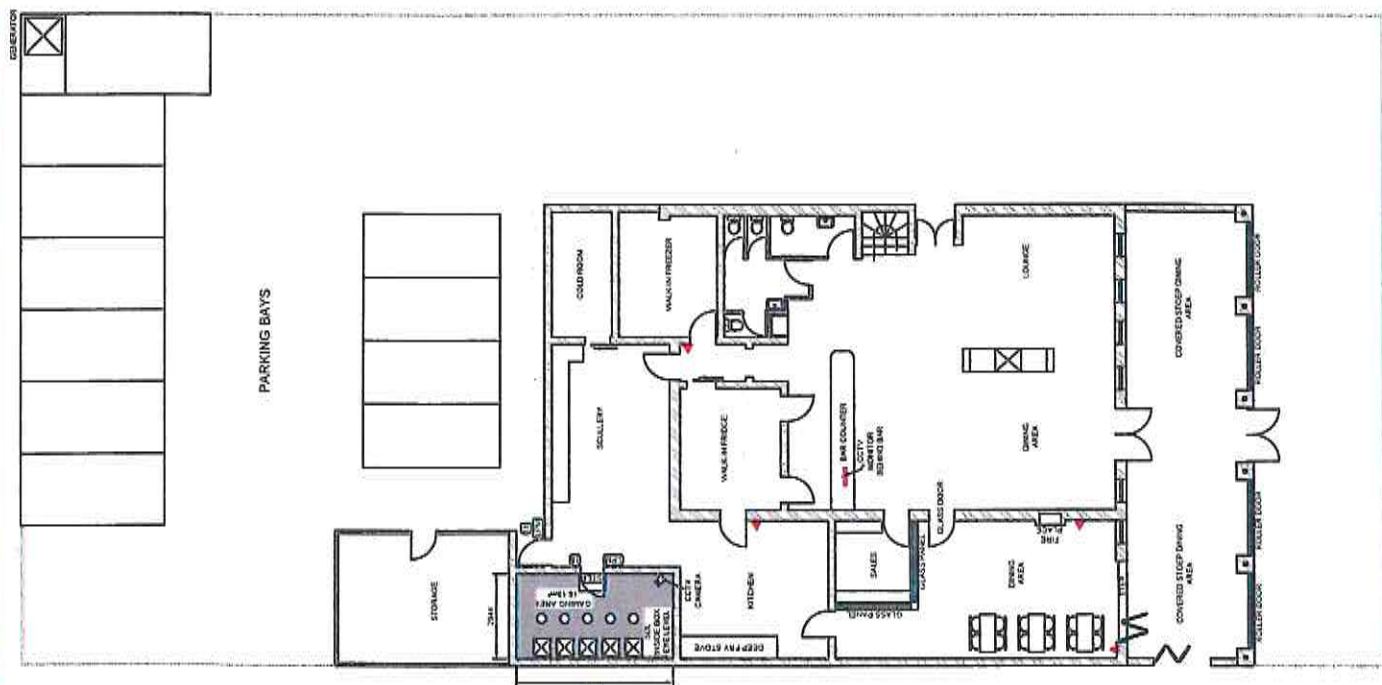
DATUM

BYLAE 1

Planne



TEKENINGNOMMER		N 	 BolandPlan STADS EN STREEKBEPLANNING TOWN AND REGIONAL PLANNING
#ROB/1067			
GETEKEN	MARTIN		
DATUM	MEI2019		
SKAAL	1 : 1 000		
VERGUNNINGSGEBRUIK OP ERF 1052, ROBERTSON (BOURBONSTREET SOCIAL) V-SLOTS DOBBELMASJIENE			



☒	GAMING MACHINE AND STOOL WITH PLUG POINT
☐	AGE RESTRICTION SIGNAGE
☐	GAMING SIGN
☐	DESIGNATED GAMING AREA
☐	GAMING AREA m ²



No. 1 Venterford Place
Century Boulevard
Century City
Midbenton
7451
PO Box 922
Midbenton 74441
Tel: (807) 525 3938
Fax: (807) 525 7560

PROXIMITY PLAN

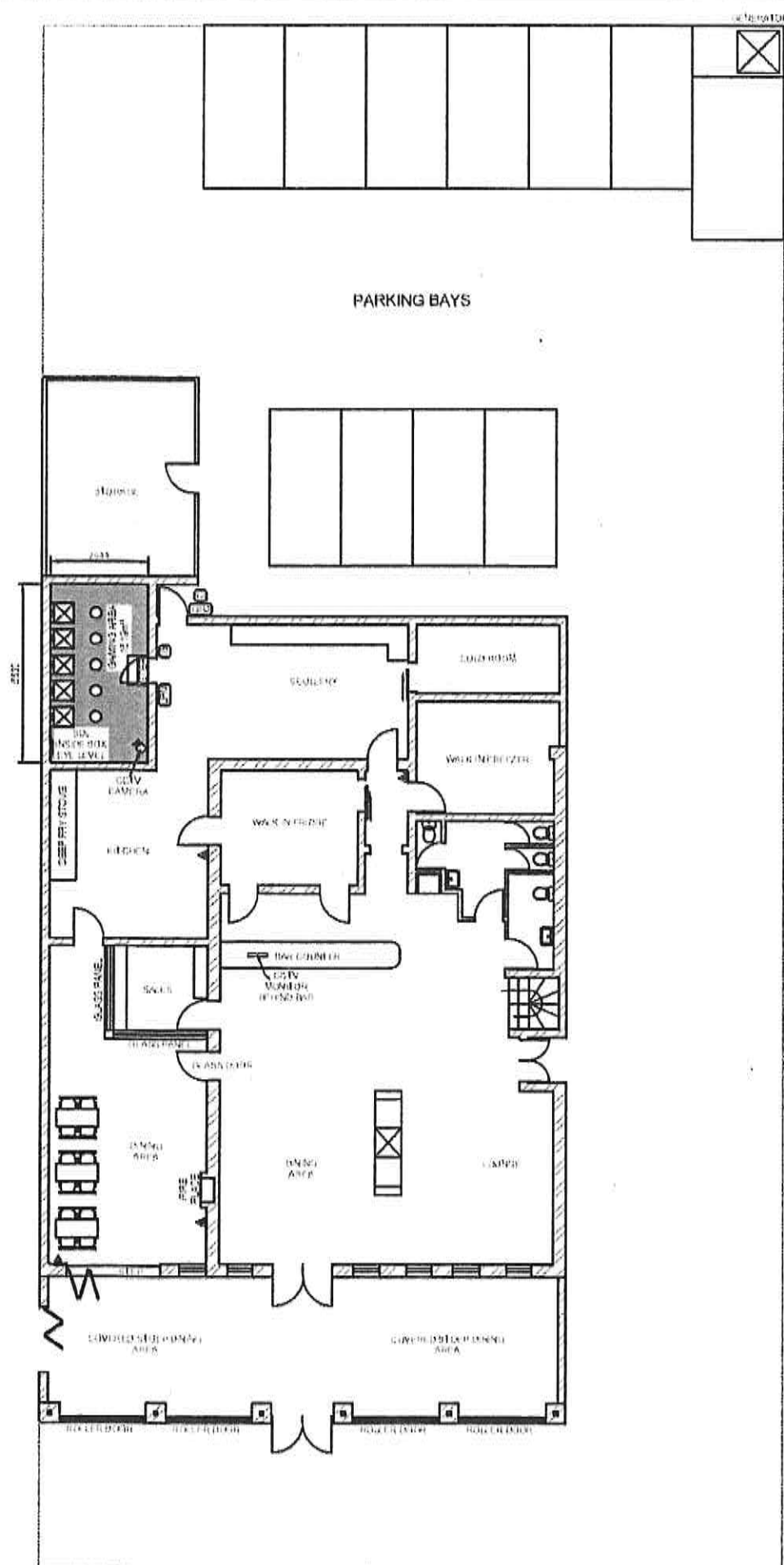
SCALE: 1:100
FLOOR AREA: 413.9m²
GAMING AREA: 16.19m²
GAMING AREA IN %: 3.9%
NUMBER OF LPM's: 5
Erf Number: ~~1051~~ / 052
OWNER: Leon Ward
CONTACT No: 079 503 2000

SITE NAME:
Bourbon Street Food & Wine Social

ADDRESS:
20 Voortrekker Street
Robertson

Revision: B	Status: Asbuilt	Date: 11-02-2020	Drawn By: DS
----------------	--------------------	---------------------	-----------------

ROB 1052 - LBM - TP



RWB 1052 - LBM - TP(a)

Motivering

MOTIVERINGSVERSLAG:-

AANSOEK OM VERGUNNINGSGEBRUIK:- RESTANT ERF 1052, ROBERTSON,
VERGUNNINGSGEBRUIK OP SAKESONE I VIR 'N VERMAAKLIKHEIDSPLEK /
VERMAAKLIKHEIDSGEBRUIK (V-SLOTS DOBBELMASJIENE/SLOT MACHINES)

#ROB/1067

1. INLEIDING

BolandPlan is in Maart 2019 deur Mnr Leon Ward, namens die grondeienaar, Bourbon Street and Wine CC genader om alle stadsbeplanningsaksies rakende die voorgestelde aansoek om vergunningsgebruik op gedeelte van ondersoek eiendom, namens die BK te hanteer.

V-Slots wil gedeelte van die bestaande struktuur op Restant Erf Nr. 1052, Robertson aanwend vir dobbelmasjiene en moet derhalwe daarvoor aansoek doen as vergunningsgebruik op bestaande Sakesone I (BZI) as 'n vermaaklikheidsplek.

2. DOEL

In aggenome bogenoemde opdrag, dien BolandPlan Stads- en Streekbeplanning, amptelik die volgende aansoek in, ingevolge Langeberg Munisipaliteit se Grondgebruiksverordening:-

❖ Vergunningsgebruik:-

Restant Erf 1052, Robertson, vergunningsgebruik op Sakesone I vir 'n vermaaklikheidsplek, groot 22,55 m².

Die aansoek kan as volg opgesom word vir munisipale prosesseringsdoeleindes:-

Aansoek om vergunningsgebruik:- Restant van Erf 1052, Voortrekkerstraat, Robertson, vergunningsgebruik op Sakesone I vir 'n vermaaklikheidsplek (V-Slots dobbelmasjiene/slot machines)

3. DIE EIENDOM

3.1. Eiendomsbeskrywing:-

Die eiendom word formeel in die titelakte beskryf as:- Restant Erf 1052, Robertson, in die Langeberg Munisipaliteit, Afdeling Robertson, Wes-Kaap Provinsie.

3.2. Ligging:-

Die ondersoek eiendom is geleë binne die landdrosdistrik van Robertson, binne die dorp Robertson met fisiese straatadres, Bourbon Street Social Club, Voortrekkerstraat, Robertson.

Koördinate van plek spesifieke ligging:-

33°48'30.04" SUID
19°52'43.60" OOS



GOOGLE LIGGING:- RESTANT ERF 1052, ROBERTSON

3.3. Oriëntasie:-

Noord:- Erf 4589, Robertson
Oos:- Erf 4655, Robertson
Suid:- Erf 1053, Robertson en Voortrekkerstraat
Wes:- Erf 4589, Robertson

3.4. Totale oppervlakte:-

Restant Erf 1052, Robertson is groot, 1 071 m².

3.5. Eienaarskap:-

Ondersoek eiendom behoort aan Bourbon Street Food and Wine CC Reg No. 2002/008351/23 ingevolge Transportakte Nr. T 26573/2015.

4. HUIDIGE GRONDGEBRUIK EN OMLIGGENDE GEBRUIKE

Ondersoek eiendom is soneer as Sakesone I in terme van Langeberg Munisipaliteit se Soneringskema Verordening.

Primêre gebruik op Sakesone I (BZI) is vir 'n besigheidsperseel.

Omliggende grondgebruik is soos volg:-

Noord van RE/Erf 1052, Robertson:-

- | | | |
|-----------------------|----|--------------|
| ❖ Erf 4589, Robertson | :- | Sakesone I |
| ❖ Erf 1050, Robertson | :- | Residensieel |

Suid van RE/Erf 1052, Robertson:-

- | | | |
|-----------------------|----|------------|
| ❖ Erf 1053, Robertson | :- | Sakesone I |
| ❖ Voortrekkerstraat | :- | Straat |

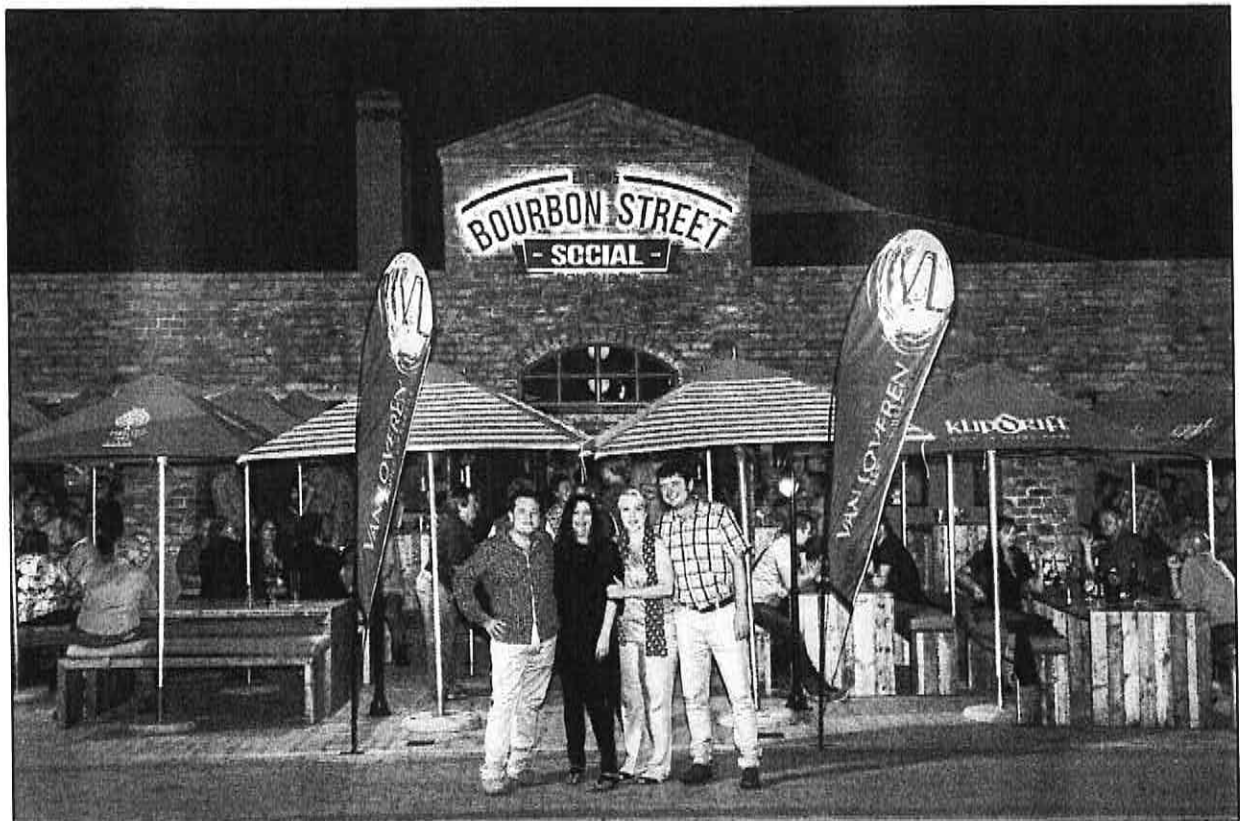
Wes van RE/Erf 1052, Robertson:-

- | | | |
|-----------------------|----|------------|
| ❖ Erf 4589, Robertson | :- | Sakesone I |
|-----------------------|----|------------|

Oos van RE/Erf 1052, Robertson:-

- | | | |
|-----------------------|----|------------|
| ❖ Erf 1053, Robertson | :- | Sakesone I |
|-----------------------|----|------------|

Daar word op die primêre gebruik van Sake gefokus.



ONDERSOEK EIENDOM:- BOURBON STREET SOCIAL CLUB