

Western Cape Government • Wes-Kaapse Regering • URhulumente weNtshona Koloni

PROVINCE OF THE WESTERN CAPE

PROVINSIE WES-KAAP

Provincial Gazette Extraordinary

7300

Friday, 22 August 2014

Buitengewone Provinsiale Koerant

7300

Vrydag, 22 Augustus 2014

Registered at the Post Office as a Newspaper

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Gereistreer

CONTENTS

INHOUD

(*Copies are obtainable at Room M21, Provincial Legislature Building, 7 Wale Street, Cape Town 8001.)

(*Afskrifte is verkrygbaar by Kamer M21, Provinsiale Wetgewer-gebou, Waalstraat 7, Kaapstad 8001.)

Page

Bladsy

PROVINCIAL NOTICE

PROVINSIALE KENNISGEWING

218 Swellendam Municipality: Repeal and Replacement of Zoning Scheme Regulations in the Swellendam Municipal Area	2
---	---

218 Swellendam Munisipaliteit: Herroeping en Vervanging van Skemaregulasies in die Munisipale Area van Swellendam	189
---	-----

PROVINCIAL NOTICE

The following Provincial Notice is published for general information.

ADV. B. GERBER,
DIRECTOR-GENERAL

Provincial Building,
Wale Street
Cape Town.

P.N. 218/2014

PROVINSIALE KENNISGEWING

Die volgende Provinsiale Kennisgewing word vir algemene inligting gepubliseer.

ADV. B. GERBER,
DIREKTEUR-GENERAAL

Provinsiale-gebou,
Waalstraat
Kaapstad.

22 August 2014

PROVINCIAL NOTICE**SWELLENDAM MUNICIPALITY****REPEAL AND REPLACEMENT OF ZONING SCHEME REGULATIONS IN THE SWELLENDAM MUNICIPAL AREA**

In terms of section 9(2) of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985), the Minister of Local Government, Environmental Affairs and Development Planning has repealed the Scheme Regulations set out in paragraph 1 of **Schedule A** insofar as they apply to the Municipal area of the Swellendam Municipality, and replaced them with the Scheme Regulations set out in **Schedule B**, which comes into effect on 22 August 2014.

SCHEDULE A

1. The following Zoning Scheme Regulations, as amended, are repealed and/or withdrawn:
 - 1.1 The Zoning Scheme Regulations promulgated in terms of section 7(2) of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985) in Provincial Notice No. 1047/1988 as published in *Provincial Gazette* No. 4563 of 5 December 1988, where they are applicable to the Swellendam Municipal area.
 - 1.2 The Zoning Scheme Regulations promulgated in terms Section 8 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985) in Provincial Notice No. 1048/1988 as published in *Provincial Gazette* No. 4563 of 5 December 1988, where they are applicable to the Swellendam Municipal area.

SCHEDULE B

Swellendam Municipality Integrated Zoning Scheme Regulations

MUNICIPALITY SWELLENDAM: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

SWELLENDAM ZONING SCHEME REGULATIONS**OVERVIEW AND BACKGROUND**

CHAPTER 1:	OVERVIEW AND INTRODUCTION	1
Section 1.1:	Background	1
Section 1.2:	Components of this Zoning Scheme	2
Section 1.3:	Area of Jurisdiction.....	2
Section 1.4:	Withdrawal of Regulations and Plans	3
Section 1.5:	Commencement of Validity	3
Section 1.6:	Zoning Map Compilation	4

DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS

CHAPTER 2:	DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS	5
CHAPTER 3:	DEFINITIONS AND ZONINGS	34
SECTION 3.1:	ZONES, LAND USE CATEGORIES AND LAND USE RESTRICTIONS IN EACH ZONE.....	34
Section 3.1.1:	Purpose of this Section	34
Section 3.1.2:	Summary Tables A and B	34
Section 3.1.3:	Section Layout.....	34
SECTION 3.2:	USE ZONES.....	36
Section 3.2.1:	Use Zones	36
Section 3.2.2:	Permitted land uses and buildings	36
SECTION 3.3:	RESIDENTIAL ZONE 1 (R1)	51
Section 3.3.1:	Zoning Objective	51
Section 3.3.2:	Land Use Parameters	51
Section 3.3.3:	Development Rules	51
Section 3.3.4:	Land Use Management Provisions	53
Section 3.3.5:	General provisions, Policies and Guidelines.....	58
SECTION 3.4:	LESS FORMAL RESIDENTIAL ZONE (LFR).....	59
Section 3.4.1:	Land Use Objective	59
Section 3.4.2:	Land Use Parameters	59
Section 3.4.3:	Development Rules	60
Section 3.4.4:	Land Use Management Provisions	61
Section 3.4.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	64

MUNICIPALITY SWELLENDAM: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

SECTION 3.5:	GROUP HOUSING ZONE (GH)	65
Section 3.5.1:	Zoning Objectives.....	65
Section 3.5.2:	Land Use Parameters	65
Section 3.5.3:	Development Rules	65
Section 3.5.4:	Land Use Management Provisions	67
Section 3.5.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	71
SECTION 3.6:	GENERAL RESIDENTIAL ZONE (GR).....	72
Section 3.6.1:	Zoning Objectives.....	72
Section 3.6.2:	Land Use Parameters	72
Section 3.6.3:	Development Rules	72
Section 3.6.4:	Land Use Management Provisions	74
Section 3.6.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	78
SECTION 3.7:	GENERAL BUSINESS ZONE (GB)	79
Section 3.7.1:	Zoning Objectives.....	79
Section 3.7.2:	Land Use Parameters	79
Section 3.7.3:	Development Rules	79
Section 3.7.4:	Land Use Management Provisions	81
Section 3.7.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	86
SECTION 3.8:	NEIGHBOURHOOD BUSINESS ZONE (NB)	87
Section 3.8.1:	Zoning Objectives.....	87
Section 3.8.2:	Land Use Parameters	87
Section 3.8.3:	Development Rules	87
Section 3.8.4:	Land Use Management Provisions	88
Section 3.8.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	94
SECTION 3.9:	SPECIFIC BUSINESS ZONE (SB).....	95
Section 3.9.1:	Zoning Objectives.....	95
Section 3.9.2:	Land Use Parameters	95
Section 3.9.3:	Development Rules	95
Section 3.9.4:	Land Use Management Provisions	95
Section 3.9.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	95
SECTION 3.10:	LIGHT INDUSTRIAL (LI)	96
Section 3.10.1:	Zoning Objectives.....	96
Section 3.10.2:	Land Use Parameters	96
Section 3.10.3:	Development Rules	96
Section 3.10.4:	Land Use Management Provisions	98
Section 3.10.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	101
SECTION 3.11:	GENERAL INDUSTRIAL ZONE (GI).....	102
Section 3.11.1:	Zoning Objectives.....	102
Section 3.11.2:	Land Use Parameters	102
Section 3.11.3:	Development Rules	102
Section 3.11.4:	Land Use Management Provisions	104
Section 3.11.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	108

MUNICIPALITY SWELLENDAM: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

SECTION 3.12:	COMMUNITY AND INSTITUTIONAL ZONE (IZ)	109
Section 3.12.1:	Zoning Objectives.....	109
Section 3.12.2:	Land Use Parameters	109
Section 3.12.3:	Development Rules	109
Section 3.12.4:	Land Use Management Provisions	110
Section 3.12.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	113
SECTION 3.13:	EDUCATIONAL ZONE (ED)	114
Section 3.13.1:	Zoning Objectives.....	114
Section 3.13.2:	Land Use Parameters	114
Section 3.13.3:	Development Rules	114
Section 3.13.4:	Land Use Management Provisions	115
Section 3.13.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	116
SECTION 3.14:	AGRICULTURAL ZONE (AZ)	117
Section 3.14.1:	Zoning Objectives.....	117
Section 3.14.2:	Land Use Parameters	117
Section 3.14.3:	Development Rules	117
Section 3.14.4:	Land Use Management Provisions	118
Section 3.14.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	125
SECTION 3.15:	EXTENSIVE RESIDENTIAL ZONE (ER)	126
Section 3.15.1:	Zoning Objectives.....	126
Section 3.15.2:	Land Use Parameters	126
Section 3.15.3:	Development Rules	126
Section 3.15.4:	Land Use Management Provisions	127
Section 3.15.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	133
SECTION 3.16:	UTILITY SERVICES ZONE (USZ)	133
Section 3.16.1:	Zoning Objectives.....	133
Section 3.16.2:	Land Use Parameters	133
Section 3.16.3:	Development Rules	133
Section 3.16.4:	Land Use Management Provisions	133
Section 3.16.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	134
SECTION 3.17:	PUBLIC OPEN SPACE ZONE (POS)	135
Section 3.17.1:	Zoning Objectives.....	135
Section 3.17.2:	Land Use Parameters	135
Section 3.17.3:	Development Rules	135
Section 3.17.4:	Land Use Management Provisions	135
Section 3.17.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	136
SECTION 3.18:	PRIVATE OPEN SPACE ZONE (PrOS)	137
Section 3.18.1:	Zoning Objectives.....	137
Section 3.18.2:	Land Use Parameters	137
Section 3.18.3:	Development Rules	137
Section 3.18.4:	Land Use Management Provisions	137
Section 3.18.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	139

MUNICIPALITY SWELLENDAM: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

SECTION 3.19:	NATURAL ENVIRONMENT ZONE (NE).....	140
Section 3.19.1:	Zoning Objectives.....	140
Section 3.19.2:	Land Use Parameters	140
Section 3.19.3:	Development Rules	140
Section 3.19.4:	Land Use Management Provisions	140
Section 3.19.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	143
SECTION 3.20:	RESORT ZONE (RZ)	144
Section 3.20.1:	Zoning Objectives.....	144
Section 3.20.2:	Land Use Parameters	144
Section 3.20.3:	Development Rules	144
Section 3.20.4:	Land Use Management Provisions	145
Section 3.20.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	148
SECTION 3.21:	TRANSPORT ZONE (TZ)	149
Section 3.21.1:	Zoning Objectives.....	149
Section 3.21.2:	Land Use Parameters	149
Section 3.21.3:	Development Rules	149
Section 3.21.4:	Land Use Management Provisions	150
Section 3.21.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	154
SECTION 3.22:	UNDETERMINED ZONE (UND)	155
Section 3.22.1:	Zoning Objectives.....	155
Section 3.22.2:	Land Use Parameters	155
Section 3.22.3:	Development Rules	155
Section 3.22.4:	Land Use Management Provisions	155
Section 3.22.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	155
SECTION 3.23:	SPECIAL ZONE (Spes 1).....	156
Section 3.23.1:	Zoning Objectives.....	156
Section 3.23.2:	Land Use Parameters	156
Section 3.23.3:	Development Rules	156
Section 3.23.4:	Land Use Management Provisions	156
Section 3.23.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	157
SECTION 3.24:	SUBDIVISIONAL AREA (Subdiv)	158
Section 3.24.1:	Zoning Objectives.....	158
Section 3.24.2:	Land Use Parameters	158
Section 3.24.3:	Development Rules	158
Section 3.24.4:	Land Use Management Provisions	158
Section 3.24.5:	General Provisions, Policies and Guidelines	158
CHAPTER 4:	GENERAL PROVISIONS FOR OVERLAY ZONES	
Section 4.1:	Procedures for Overlay Zones	162
Section 4.2:	Status of Overlay Zones.....	162
Section 4.3:	Compilation of Specific Overlay Zones	163

MUNICIPALITY SWELLENDAM: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

Section 4.4:	Process to Proclaim Overlay Zones.....	163
Section 4.5:	Amendment of and Approved Overlay Zone.....	164
Section 4.6:	Specific Overlay Zones	164
Section 4.6.1:	Conservation Overlay Zone	164
Section 4.6.2:	Local Area Overlay Zone: Infanta Park.....	166

GENERAL DEVELOPMENT RULES

CHAPTER 5: GENERAL DEVELOPMENT RULES

Section 5.1:	Building Lines	169
Section 5.2:	Outbuildings	169
Section 5.3:	Boundary Walls, Retaining Walls and Fences	170
Section 5.4:	Height of Buildings and Storeys	171
Section 5.5:	Entrance and Exit.....	171
Section 5.6:	Loading Zones.....	171
Section 5.7:	Parking and Street access	171

CHAPTER 6: GENERAL LAND USE MANAGEMENT PROVISIONS

Section 6.1:	Ancillary Uses and Buildings	175
Section 6.2:	Number of Dwellings	175
Section 6.3:	Antennae structure	175
Section 6.4:	Architectural Guidelines	175
Section 6.5:	Service Standards and Service Agreements with Council.....	176
Section 6.6:	Engineering Services on Land Zoned for Other Use	176
Section 6.7:	Property Owners 'Association	177
Section 6.8:	Air and Underground Rights.....	177
Section 6.9:	Leasing and Other Land Use Rights	178
Section 6.10:	Maintenance of Buildings	178
Section 6.11:	Public Nuisance.....	178
Section 6.12:	Panhandle Sites	178
Section 6.13:	Renewable Energy Structures	179
Section 6.14:	Storage and Refuse	182
Section 6.15:	Stormwater Drainage	182
Section 6.16:	Dumping and Excavation	182
Section 6.17:	Temporary Structures	183
Section 6.18:	Prohibited Land Uses	183

MUNICIPALITY SWELLENDAM: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

LIST OF TABLES

TABLE A:	SUMMARY TABLE: ZONINGS
TABLE B:	SUMMARY TABLE: MATRIX OF LAND USE CATEGORIES
TABLE C:	SUMMARY OF PARKING REQUIREMENTS

CHAPTER 1: OVERVIEW AND INTRODUCTION

SECTION 1.1: BACKGROUND

The zoning of land determines the use rights thereof (e.g. residential, business, industrial, etc). Zoning also prescribes and regulates the parameters within which land may be developed (e.g. height of buildings, distance from the street, etc).

Zoning schemes as regulatory frameworks ultimately shape the built and natural environment. Through zoning schemes, Council controls the size of buildings, the location of buildings, the density of development and the manner in which land is used. A Zoning Scheme thus provides a key management tool for implementing planning policy relating to land use and the regulation thereof.

A zoning scheme is therefore a legal tool that helps to shape the dynamics of urban and natural environments and should be adaptive to reflect the normative aspects of a specific society and the unique aspects relating to the physical environment to which it is applied. The overarching objective of zoning schemes is to maintain, protect and upgrade the general welfare, public health and safety of all the inhabitants of a defined area.

Zoning is an internationally accepted method of land use control and a tool for land development management. Zoning has evolved in its current implementation context to the following:

- (a) As a regulator of rights, zoning has been implemented historically as a regulator of use rights with the main emphasis on land use control. The control function of zoning is a method of restricting use rights with a view to achieve a specific desired land use or form of development.
- (b) To manage development, zoning is also increasingly used as a management tool in order to guide growth and development in a manner which reflects the values and beliefs of society (often referred to as the normative approach). This can be achieved through the management of development to reflect the requirements of an integrated development plan or a sectoral plan.

This zoning scheme has as its general purpose the co-ordinated and harmonious development of Council's area of jurisdiction in such a way as will most effectively ensure the achievement of sustainable development and the promotion of the health, safety, order, amenity, convenience and general welfare of the inhabitants of the area to which it applies.

A zoning scheme is only one part of a system of land use management policies, strategies and plans. Such plans include amongst others, Spatial Development Frameworks (SDF), Structure Plans and Policy Plans which mainly aim to regulate future development and provide an overview of land uses in the municipal area. Where a zoning scheme conflicts with the stipulations of these forward planning policy documents, application can be made for the amendment of these plans. Similarly, a title deed may contain restrictive title deed conditions which conflicts with the provisions of this scheme and would prevent or prohibit a property from being used for a specific purpose or from being developed in a certain way. Again, application can be made in terms of the Removal of Restrictions Act No 84 of 1967 for restrictions to be amended, suspended or even removed. In such a case, a final decision is made by the provincial government.

SECTION 1.2: COMPONENTS OF THIS ZONING SCHEME

This zoning scheme consists of three components, namely:

- (a) the set of regulations, which is this document;
- (b) a register which records the departures, consent uses and rezoning approvals, in respect of all land units, that were approved in terms of the Planning Act (Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ord 15 of 1985)) or these regulations; and
- (c) zoning maps, showing land units in the Municipal area and indicating the specific zoning of each land unit.

SECTION 1.3: AREA OF JURISDICTION

1.3.1 Area of jurisdiction

This scheme applies to the Swellendam Municipal area as indicated in *Figure 1.3.1*.

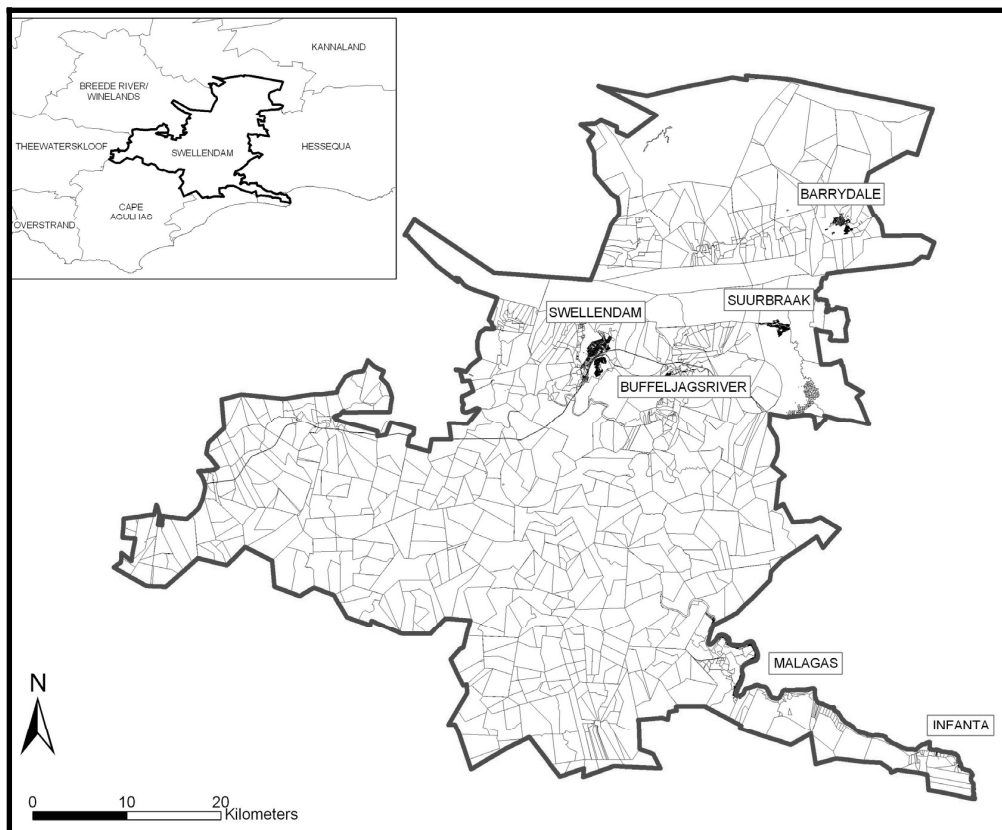


FIGURE 1.3.1: AREA OF JURISDICTION OF THE INTEGRATED SWELLENHAM ZONING SCHEME

SECTION 1.4: WITHDRAWAL OF REGULATIONS AND PLANS

The zoning scheme regulations promulgated in terms of Sections 8 and 7(2) of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ord 15 of 1985) as well as all other plans and regulations regulating the use of land which may have been adopted in terms of the Black Communities Development Act, 1984 (Act 4 of 1984) or the Rural Areas Act, 1987 (Act 9 of 1987) are hereby repealed and replaced with this scheme with effect from the official gazetted date of implementation.

Scheme name/ Area of jurisdiction	Legislation	Approval Date
Swellendam	Section 7(2) of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ord 15 of 1985)	1988
Barrydale	Section 8 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ord 15 of 1985)	1986
Buffelsjagrivier	Section 8 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ord 15 of 1985)	1986
Infanta	Section 8 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ord 15 of 1985)	1986
Malagas	Section 8 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ord 15 of 1985)	1986
Suurbraak	Section 8 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ord 15 of 1985)	1986
Farms and rural areas	Section 8 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ord 15 of 1985)	1986

SECTION 1.5: COMMENCEMENT OF VALIDITY

Notice of the adoption of the zoning scheme was published in Provincial Gazette No dated Subsequent amendments to the zoning scheme are recorded in the "Record of Amendments".

SECTION 1.6: ZONING MAP COMPILATION

Zoning maps have been compiled for the Swellendam municipal area (refer to **Figure 1.6.1**).

Individual maps have been compiled for each town (outlined in red), namely:

- Swellendam
- Barrydale
- Buffelsjagriver
- Infanta
- Malagas
- Suurbraak
- Kontiki
- Rietkuil

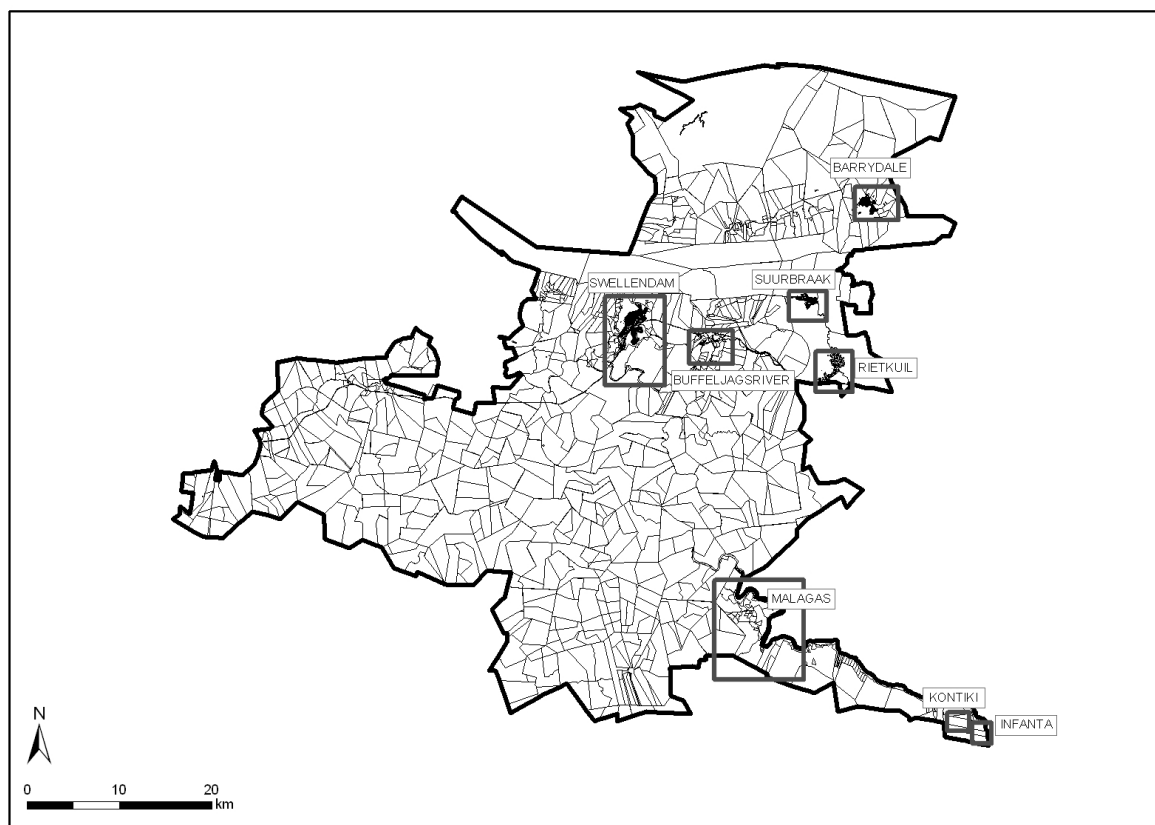


FIGURE 1.6.1: ZONING MAP COMPILATION

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS

In this Scheme, unless the context otherwise indicates, the following words shall have the meaning assigned to them below.

[A]

“Abattoir” (abattoir) means a place where livestock or poultry is slaughtered and prepared for the commercial distribution thereof;

“accommodation for caretakers” (huisvesting vir opsigters) means the provision of accommodation for staff that supervises the building or complex of buildings;

“Act” (Wet) see **“Planning Act”**;

“activity corridor” (aktiwiteitkorridor) means a linear area of development of generally higher intensity urban uses or area suitable for intensification, up to 500m wide, flanking a public transport route found in an activity spine, and includes any associated higher order transportation routes such as railway lines and through roads;

“activity street” (aktiwiteitstraat) means a major public street that forms the core of an activity corridor, incorporating an existing or planned public transport route, and adjacent land up to one block wide on both sides, used or intended for mixed use development;

“additional dwelling-unit” (addisionele wooneenheid) means dwelling units that may be erected with the consent of the Council on a land unit in agricultural zone or residential zone, provided that the units shall remain on the same cadastral unit as the primary unit and provided further that in:

- *residential I zone* the unit shall be smaller than the primary unit.
- *agricultural zone* one additional unit in all cases and further units with a density of one unit per 10 ha up to a maximum of five additional units per land unit may be allowed.

“adult entertainment business” (volwasse vermaaklikheidsonderneming) means a place where films, photographs, books and magazines are hired or sold or live performances occur, which are characterised by an emphasis on the display or description of pornographic or erotic sexual activities or human genitalia; and includes an escort agency or a massage parlour where the massage or manipulation of the human body is administered with the purpose of obtaining an erotic response;

“advertise” (adverteer) has the meaning assigned thereto in the Planning Act and in terms of relevant national legislation, and in accordance with the Council’s policy or guidelines;

“advertising sign” (reklameteken) means any surface, structure or device having on it any visible representation of a word, letter, figure, sign, symbol or colour publicly displayed in any manner whatsoever for the purpose of advertising, or giving information regarding, or of attracting the public to, any place, person, performance, exhibition, entertainment or activity, or any article or merchandise whatsoever;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

"agricultural building" (landbougebou) means any building normally erected and used in direct connection with the farming operations on a farm, and excludes buildings related to agricultural industry;

"agricultural industry" (landbounywerheid) means a place for the processing and **packaging** of agricultural products on the land unit where these agricultural products are grown, and where processing in such proximity is necessary due to the nature, perishability and fragility of such agricultural products, and includes, inter alia, a winery, distillery, cheese making industry, dairy, wine cellar and associated tasting facilities, farm packing stores, and service trades or bottling plants (related specifically to the produce of a specific land unit). No workers will be allowed to reside on the farm except for bona fide agricultural workers;

"agriculture" (landbou) means the cultivation of land for crops and plants, or the keeping and breeding of animals, or the operation of a game farm, including use on an intensive basis of the natural veldt or land;

"agri-village" (agri-dorpie) means a private settlement of restricted size established and managed as a legal entity that is situated within an agricultural or rural area and where residence is restricted to bona fide rural workers and their dependants, of the farms, forestry or conservation areas involved in the development. Security of tenure is according to a lease agreement, contract or life rights and does not include right of individual ownership and/or subdivision. The development of agri-villages is a land reform initiative and represents a partnership between the farmer, the farm worker and the state;

"airfield" (vliegveld) means a place where aircraft land and take off and includes hangars and other facilities required for the ordinary working of the airfield; and airport has the same meaning;

"air rights" (lugregte) means the development of a defined space above a public street, railway line or another transport usage, and the allocation of rights for such purposes; see also **"underground rights"**;

"air strip" (landingstrook) means the place where light aircraft land, and excludes any structures or buildings for commercial purposes;

"amusement arcade" (vermaak arkade) means a place in which three or more game tables, apparatus or instruments are used or are accessible, and means the same as **"games arcade"**;

"ancillary uses" (ondergeskikte gebuik) means uses or activities that provide essential support to the central service or industry;

"antenna structure" (antenna struktuur) any system of wires, poles, rods, satellite or microwave dishes, TV antennae, telecommunication tower, cellular telecommunication tower, radio tower, television and satellite transmission towers and other similar devices of more than 3 meters in height, used to transmit and/or receive electromagnetic waves, whether a stand alone construction or fixed to a building or to any type of tower.

"apartment" (woonstel) means the same as **"dwelling-unit"**;

"appurtenant structure" means any structure or accessory necessary for, or directly associated with generation of renewable energy.

"aquaculture" (akwakultuur) means the breeding of water fauna in artificially constructed dams and natural waterways;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

“associated railway uses” (verwante spoorweggebruike) means uses allowed in terms of relevant legislation, associated with railway uses;

“authority usage” (owerheidsgebruik) means a use which is undertaken; or a service rendered by or on behalf of a public authority, and of which the activity is such that it cannot be classified or defined under other uses in these regulations, and includes uses such as a military training centre and installation, police station, correctional institution, jail, road station, road camp, fire services, sewage purification works, a waste control site, a reservoir, water purification works, substation sites and a telecommunication facility, the same as **“utility use”**;

“average ground level” (gemiddelde grondvlak) means the average of the highest and lowest natural ground levels of a property and the Council may:

- (i) determine the average ground level from measurements supplied on a building plan, or
- (ii) deem a level to be the average ground level from a contour plan, local height bench mark or other information held by the Council, or
- (iii) require the owner or applicant to commission a registered land surveyor to measure levels of the ground or interpolate levels, in order to provide the Council with sufficient information so that it can determine the average ground level for the purpose of administering this zoning scheme;

[B]

“balcony” (balkon) means a floor projecting outside a building at a level higher than that of the ground floor, enclosed only by low walls or railings or by main containing walls of rooms abutting such projecting floor, and includes a roof, if any, over such floor and pillars supporting such roof;

“base level” (basisvlak) of a building means an imaginary plane drawn horizontally at the natural ground level of the building;

“basement” (kelder) means that space in a building between the floor and ceiling, not for human habitation, which is partly or completely below the natural ground level, provided that any such space that extends more than 1m above the natural ground level or any part or portion thereof visible for more than 1m below the natural ground level, shall not be regarded as a basement;

“bed and breakfast establishment” (bed en ontbyt onderneming) means an owner-managed enterprise in a dwelling-house in which the occupant of the dwelling supplies lodging and meals on a non-permanent basis for compensation to transient guests who have permanent residence elsewhere, provided that:

- (i) the dominant use of the dwelling-house concerned shall remain for the living accommodation of a single family;
- (ii) the owner or manager shall reside on the premises;
- (iii) no more than four bedrooms are provided for guests per land unit;
- (iv) on-site parking be provided as per the parameters required by council, and
- (v) the property complies with the development rules pertaining to a bed and breakfast establishment;

“biosphere reserve” (biosfeerreservaat) means areas or terrestrial and coastal or marine ecosystems, or a combination thereof, which are internationally recognised within the framework of the Man and the Biosphere Programme (MAB) of the United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisations;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

“block of flats” (woonstelblok) means a building which consists of a number of dwelling-units which can be let separately, together with such outbuildings as are ordinarily associated therewith and includes an old age home, but does not include a hostel, hotel, guest-house, institution or dwelling-house;

“boundary” (erfgrens) in relation to a land unit, means a cadastral line separating one land unit from another land unit or the street;

“boundary wall” (grensmuur) means a wall erected on the cadastral boundary of a land unit;

“breeding establishment” (telery) means a place for the keeping and breeding of pets on a regular basis;

“brickyard” (steenmakery) means a place where bricks and tiles are manufactured and baked and may also include the mining of clay, and the buildings connected with such operations;

“builder’s yard” (bouerswerf) means a place which is used for the storage of material and equipment which:

- (i) is required for or is normally used for building construction work;
- (ii) was obtained from demolition of structures or excavations of ground; or
- (iii) is necessary for or is normally used for land improvements, such as storage of material used for building roads, for installing essential services, or for any other construction work (e.g. of sand or bricks), whether for public or private purposes;

“building” (gebou) without in any way limiting its ordinary meaning, includes:

- (i) any structure, whether of a temporary or permanent nature and irrespective of the materials used in the erection thereof;
- (ii) any roofed structure;
- (iii) any external stairs, steps or landings of a building and any gallery, canopy, balcony, stoep, verandah, porch or similar feature of a building;
- (iv) any walls or railings enclosing any feature referred to in (ii);
- (v) any wall, swimming bath, swimming pool, reservoir or bridge or any other structure connected therewith; and
- (vi) any fuel pump or any tank used in connection therewith;

“building construction work” (gebou oprigwerk) means site preparation, excavation, erection, alteration, conversion, extension, rebuilding, re-erection, renovation, change or addition to, or repair of any part of the structural system of, any building; and **“construct”** and **“construction”** shall have corresponding meanings;

“building line” (boulyn) means an imaginary line on a land unit, which defines a distance from a specified boundary, within which the erection of buildings or structures are completely or partially prohibited, excluding a boundary wall, pergola, fence or basement;

“bulk” (massa) has the same meaning as **“floor area”**;

“business premises” (sakeperseel) means a place from which business is conducted and includes a shop, offices, financial institution and building for similar uses, but does not include a place of assembly, place of entertainment, institution, filling station, service station, public garage, industry, noxious industry, adult entertainment business or liquor store;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

“by-laws” (verordeninge) means legislation passed by the council of a municipality legally binding in the municipality’s jurisdictional area on the persons to whom it applies;

[C]

“cafe” (kafee) means a small convenience shop where bread, milk, refreshments, take-away meals, and a small selection of groceries are sold to the public, and does not exceed a floor area of more than 100m² including storage areas, and may also include seating for less than 15 people, and a public phone;

“camping site” (kampeerterrein) means a place which is utilised for the erection of tents or the parking of caravans and mobile homes and includes ablution, cooking, braai and other facilities, which, together with the amenity of the land, serves as features of attraction, and is rented out on a short term basis only i.e. the accommodation is solely for bone fide transient guests/holiday use who have permanent residence elsewhere;

“caravan” (karavaan) means a vehicle fitted out for use by people for living or sleeping purposes with the object of providing holiday or temporary accommodation, which can readily be moved, whether or not such a vehicle is a trailer;

“caravan park” (karavaanpark) means a place for the parking of caravans for short-term holiday accommodation i.e. the accommodation is solely for bone fide transient guests/holiday use who have permanent residence elsewhere and includes ablution, cooking and other facilities for the use of occupants of the caravans;

“carport” (motorafdak) means a roofed structure for the housing of motor vehicles which is open at the entrance and at least one other side;

“cemetery” (begraafplaas) means a place where the dead are buried and may include a chapel, a garden or wall of remembrance and buildings that are necessary for the administrative and clerical uses associated therewith;

“clinic” (kliniek) means an institution where patients are given medical treatment or medical related advice, and may include a medical centre, an outpatients’ centre or a wellness centre with associated uses, provided that a clinic shall not contain live-in facilities for more than twenty persons, including patients and staff;

“clubhouse” (klubhuis) in relation to an outdoor sports facility and a place of assembly means a building or portion of a building specifically set aside where people who are normally members of an organised activity, sport or association meet with the intention to socialise and also includes a building which provides changing and ablution facilities associated with an outdoor sports activity, and may include a pub;

“common boundary” (gemeenskaplike grens) in relation to property means a cadastral boundary common with the adjoining property other than a street boundary;

“communal outdoor space” (gemeenskaplike buiteruimte) means outdoor space in a group housing development intended for recreational use by all the property owners in the development, this may include a play area, a garden, a park, and/or a swimming pool;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

“community facilities”(gemeenskapsfasiliteite) means a place utilised as a social, health or welfare institution or for the administration thereof, and includes a hospital, nursing home, clinic or place of worship, whether private or public;

“conference facilities” (konferensiefasiliteite) means a place of assembly for the purpose of holding conferences, meetings and trade or commercial related exhibitions, without overnight accommodation, which may also supply meals, and which normally is an additional activity/function to a primary function such as a guest-house or restaurant and where the building restrictions will be those of the primary function, except that additional parking may be required by the Council;

“consent” (vergunning) means the variation of a development rule that is permitted in terms of the provisions in a particular zone, only with the consent of the Council;

“consent use” (vergunningsgebruik) means the additional use right that is permitted in terms of the provisions in a particular zone, only with the consent of the Council;

“conservation use” (bewaringsgebruik) means the use or maintenance of land in its natural state with the object of preserving the biophysical characteristics of that land, including flora and fauna living on the land, or the use and conservation of buildings and their environment with a degree of cultural, aesthetic or historical significance, as determined by the Council;

“construct” and “construction” (oprig en oprigting) see **“building construction work”(gebou oprigwerk);**

“correctional institution” (verbeterings-inrigting) means a place where children are housed and trained on instruction of a court of law, and includes a reformatory, place of detention or trade school, whether private or public;

“Council” (Raad) means the Municipal Council, as referred to in section 157(1) of the Constitution; of the Municipality of Swellendam; and includes the municipal manager, another official, or a committee where the relevant official or committee has received delegated authority to decide a matter on behalf of the Council;

“coverage” (dekking) means the total area of a land unit that may be covered by buildings or structures under a roof, expressed as a percentage of the net erf area of such land unit, measured from the outer surface of outside walls, but excluding the following:

- (i) eaves projecting not more than 1m, or such other greater projection as the Council may approve in exceptional cases for the sake of good architecture;
- (ii) those portions of basement where the ceiling level is below natural ground level;
- (iii) external stairs, steps, landings, driveways, paved areas and pergola, all of which must remain uncovered by a roof;
- (iv) Stoepts or verandahs which shall remain enclosed and which form part of a building of historical significance, or which may be approved by Council in exceptional cases for the sake of good architecture;

“crèche” (crèche) means the use of a building or portion thereof to provide care, pre-school, play group or after school care services for children in the absence of their parents;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**[D]**

"day care centre" (dagsorgsentrum) means a place or site which is used, whether for profit or otherwise, for the reception, protection and temporary or partial care of children during the day away from their parents including or excluding schooling services, but does not include a hostel, institution or an educational institution;

"departure" (afwyking) means:

- (i) an altered development rule or development management provision that is approved or lawful in terms of the Planning Act, or imposed by virtue of a condition of approval, and which could be permanent, or
- (ii) a use right granted on a temporary basis in terms of the Planning Act, which shall lapse after a time period specified in the approval, and if not so specified, shall lapse after the time period specified in this Scheme;

"develop land" (ontwikkel grond) means to prepare and develop land for occupation or utilisation, inter alia, by filling up, draining or levelling of areas; the removal of vegetation; the installation of engineering services; the subdivision of land or the construction, erection, alteration or extension of buildings and structures on land, or the change of the use of land or buildings; "development of land", "development" and "developing land" will have a corresponding meaning;

"development proposal" (ontwikkelingsvoorstel) means a description, quantitative information and plans, sketches and photos that accurately portray a proposed development and that contains, in so far as is reasonable, all information that will allow the Council to evaluate the desirability of the development;

"development rule" (ontwikkelingsreël) means provisions or restrictions in terms of a specified land use category or zone, which sets out the permissible extent of the use or improvements permitted on a land unit;

"domestic accommodation" (huishulp huisvesting) means a unit of accommodation no larger than 30m² which includes a kitchenette and bathroom, and **"servant's quarters" (bediendekwartiere)** has a corresponding meaning;

"double dwelling" (dubbele woning) means two dwelling units contained within the same building, in which case it shall be designed to have the appearance of one integrated building. Both dwelling-units may be on the ground floor, or one unit may be on the ground floor and the other unit above;

"dwelling" (woning) and has the same meaning as **"dwelling-house"**;

"dwelling-house" (woonhuis) means a building containing only one dwelling-unit, together with the customary outbuildings usually associated with such a unit, including a garden shed, one domestic accommodation unit and a hot-house, and means the same as **"dwelling"**;

"dwelling-unit" (wooneenheid) means a self-contained connected group of rooms utilised or intended to be utilised as a complete residence and accommodation for a single **"family"** and one additional person only, with only one kitchen and a common doorway, and means the same as **"apartment"**;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**[E]**

“eaves” (dak oorhang) means a portion of a roof projecting beyond the face of a building, including any gutters;

“educational institution” (onderwysinrigting) means a school, college, technical institute, academy, lecture hall, cloister, public library, art gallery, museum, a training centre for more than ten persons at a time, day care, crèche or any other such establishment regarded by the Council as of an educational nature, and may include a hostel and teacher accommodation on the same land unit as the associated, but excludes a university or a training centre associated with a particular business (i.e. a training centre for SPAR is a business; not education);

“employee housing” (werknemersbehuising) means housing, with coverage limitations, provided for employees, including house-keeping staff, labourers, caretakers, supervisory staff and foreman, provided that the workers are active in bone fide agricultural work and the housing is provided on the same land unit on which the employment activity is taking place;

“engineering services” (ingenieursdienste) means services, installed in the process of developing land, for the provision of water, electricity, sewerage, storm water, and the building of roads, pavements and pathways and includes all infrastructure associated with the abovementioned services and also includes all underground telecommunication cables and other similar underground services, but excludes antenna structures;

“en suite” (en-suite) means a bedroom with an attached bathroom within a dwelling-house;

“environment” (omgewing) means the aggregate of surrounding objects, conditions and influences that affect the life and habits of humans or any other organism or collection of organisms;

“erf” (erf) means a portion of land in the scheme area shown with its own number on the surveyor-general's general map and the title of which is capable of being registered separately in the deeds office, or a servitude area or lease area, capable of being registered, and includes, farm, small holding or plot and has the same meaning as **“land unit”**;

“escort agency” (gesellinklub of -agentskap) means an enterprise providing male or female escorts for financial compensation;

“existing building” (bestaande gebou) or **“existing dwelling-house” (bestaande woonhuis)** or **“existing dwelling-unit” (bestaande wooneenheid)** means a pre-existing, not purpose built building, dwelling-house or dwelling-unit;

“existing use” (bestaande gebruik) means the actual and lawful land use for which a land unit or part thereof is currently utilised, as determined by Council;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**[F]**

"factory" (fabriek) has the same meaning as **"industry"**;

"family" (gesin) means-

- (i) a single person, with or without one or more dependent family members who are financially and otherwise supported by the person concerned, maintaining a common household; or
- (ii) two or more persons directly related by blood or marriage maintaining a common household, with or without dependent family members who are financially and otherwise supported by them; or
- (iii) two persons who live together maintaining a common household, with or without one or more dependent family members who are financially and otherwise supported by them; or
- (iv) no more than six unrelated persons maintaining a common household; and
- (v) (i) to (iii) above includes the limited accommodation of additional persons;

"farm stall" (plaasstalletjie) means a building or structure including storage facilities, where a farmer sells primarily products produced and processed on his farm, whether to his own employees or to the general public;

"farm shop" (plaaswinkel) means a building or structure including storage facilities, where a farmer sells goods (not produced on his farm), whether to his own employees or to the general public;

"filling station" (vulstasie) means a building in which motor vehicles, fuel and related accessories are sold, and includes a car wash, and with special consent from Council a shop; but excludes repairs, servicing, panel beating, spray painting, body building and blacksmithing, also see **"service station"** and **"public garage"**;

"financial institution" (finansiële instelling) means a bank, automatic teller machine centre, micro-loan agency and a currency exchange;

"flat" (woonstel) means a dwelling-unit in a **"block of flats"**;

"floor factor" (vloerfaktor) means the factor (expressed as a portion of one) which is prescribed for the calculation of the maximum floor area of a building or buildings permissible on an erf; it is the maximum floor area as a proportion of the net erf area;

"floor area" (vloeroppervlakte) in relation to a building or structure, means the area covered by a roof or slab, including all internal stairwells and lift shafts at one level only, open ventilation shafts and light wells less than 10m² at ground level, entrance porch and basement storeys but excluding the following:

- (i) eaves projecting not more than 1m over an outer wall, or such other greater projection as the Council may approve in exceptional cases for the sake of good architecture;
- (ii) uncovered external steps and landings;
- (iii) floors of balconies, stoeps or verandahs;
- (iv) external fire escapes;
- (v) in the case of a residential building communal foyers and entrance areas, communal stairwells, lift shafts and communal passages, whether enclosed or not;
- (vi) any arcade supplying access and circulation through a building, to a public parking area, road, pavement or open space which is at all times open to the public, whether covered or not, to a maximum of 50% of the floor area which is used for such circulation purposes;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

- (vii) swimming pools, fountains and fish-ponds which are not covered by a roof;
- (viii) in the case of business premises, any open, unenclosed area which is covered by a canopy or projection and which is street facing;

and where a building consists of more than one storey, the "total floor area" is the sum of the floor area on all the storeys, see "**maximum floor area**";

"forestry" (bosbou) means the extensive planting of trees in veld and mountain areas for commercial purposes;

"funeral parlour" (begrafnislokaal) means a place where the dead are prepared for burial or cremation and includes facilities for associated administrative and religious functions;

[G]

"gambling place" (dobbellokaal) means a place where betting and gambling may legally take place in terms of a licence, and include a totalisator premises licence and a limited gambling machine premises licence;

"games arcade" (speletjiesarkade) means the same as **"amusement arcade" (vermaak arkade)**;

"garage" (motorhuis) where used in this scheme in connection with the parking of a vehicle, means an enclosed and roofed outbuilding associated with a main building on the site for parking of motor vehicles, but excludes a commercial parking garage;

"grade-line" (hellinglyn) means an imaginary surface that corresponds with the straight lines connecting the highest and lowest natural levels of ground immediately contiguous to a building, and for the purposes of height control may be regarded as a plane which encompasses the outer edges of a building;

"general residential site" (algemene residentiële perseel) means the total gross extent of land on which a general residential development has been or is to be erected;

"green-house" (kweekhuis) has the same meaning as **"hot-house" (plant kweekhuis)**;

"gross leasable area" (GLA) (bruto verhuurbare area (BVA)) means the total floor area designed for or capable of occupancy by tenants for their exclusive use including storage areas which are leased, but excludes parking and loading bays and communal spaces which are used by more than one tenant, such as communal toilets, the entrance lobby on the ground floor only, communal lift shafts, stair wells, service ducts and service areas and vertical penetration of floors;

"gross residential area" (bruto residentiële area) means the total developable area including all land zoned, owned or needed for public purposes;

"gross residential density" (bruto residentiële digtheid) means the number of dwelling units within a specific area and is calculated as follows:

$$\text{Gross Residential Density} = \frac{\text{Total number of dwelling units}}{\text{The specified area in hectares}}$$

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

“group house” (groepshuis) means a dwelling-unit which forms part of a group housing scheme;

“group housing” (groepsbehuising) and **“group housing scheme” (groepsbehuisingskema)** means a group of separate and/or linked dwelling-units which is planned, designed and built as a harmonious architectural entity with a medium to high density character and of which every dwelling-unit has a ground floor; such dwelling-units may be cadastrally subdivided, and “group housing scheme” has the same meaning, and means the same as **“town housing”** and **“town housing scheme”**;

“group housing erf” (groepsbehuisingserf) means a subdivided portion of a group housing site approved for the erection of one dwelling-unit as part of a group housing scheme, which has been or may be transferred to an individual owner;

“group housing site” (groepsbehuisingsperseel) means the total gross extent of land on which a group housing scheme has been or is to be erected;

“guest-house” (gastehuis) is a limited scale commercial establishment which has as its primary source of business the supply of tourist accommodation and meals for transient guests; provided that-

- (i) the individual bedrooms are for short term renting only i.e. the accommodation is solely for bona fide transient guests/holiday use who have permanent residence elsewhere;
- (ii) meals and liquor may be provided to resident guests only;
- (iii) accommodation and related communal facilities such as dining rooms/lounges are provided in one building consisting of connected rooms;
- (iv) the building may, in terms of the Liquor Act, 1989 (Act 27 of 1989), be licensed only for the purposes of on-site consumption and subject to any conditions or restrictions which the Council may impose;
- (v) a wellness centre may be provided for resident guests only; and
- (vi) a hotel and hostel are not included in the definition;

“gymnasium” (gimnasium) means a room or hall with apparatus for physical exercise, which is used by persons for compensation;

[H]

“habitable room” (bewoonbare kamer) means a bedroom, living room, lounge, dining room, study and any other room which is or is likely to be used for human habitation or recreation or for activities permitted in terms of an occupational practice, but does not include a kitchen, bathroom or store room;

“hazardous substance” (gevaarlike stof) means any substance or mixture of substances which, in the course of customary or reasonable handling or use, including ingestion, might, by reason of its toxic, corrosive, irritant, strongly sensitising or flammable nature or because it generates pressure through decomposition, heat or other means, cause injury, ill health or death of human beings (refer to the Hazardous Substances Act, 1973 (Act 15 of 1973));

“health care facility” (gesondheidsorgfasiliteit) means an institution as part of an old age home or retirement village where aged patients are given medical treatment or medical related advice, such a facility shall not contain live-in facilities for more than 20 persons, including patients and staff;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

"height" (hoogte) of a building means a vertical dimension from a specified level to another specified level, measured in metres; provided that chimneys, flues, masts and antennae shall not be included for the purpose of height control;

"helicopter and aircraft landing port" (helikopter landingsblad) means any portion of land, building or structure or part thereof which has been demarcated for the purposes of landing or take-off of helicopters or associated vertical lift-off aircraft;

"heritage resource" (erfenisbate) means a place or object of cultural significance which has been included in Council's Heritage Resource Inventory, as well as any place or object which is included in the National or Provincial Heritage Resources Registers, prepared in terms of the National Heritage Resources Act, 1999 (Act 25 of 1999);

"holiday accommodation" (vakansie akkommodasie) means a harmoniously designed and built development consisting of grouped or linked self catering dwelling-units, which may be brick, stone, wood or tented (or any other appropriate construction material) structures placed within an unique natural environment used for holiday and recreational purposes i.e. the accommodation is solely for bone fide transient guests/holiday use who have permanent residence elsewhere, whether in private or public ownership, which:

- (i) consists of a single enterprise in which accommodation is supplied by means of short term rental or time sharing only, and where individual units may not be sold or alienated on an exclusive basis in any way whatsoever;
- (ii) may have an informal, clustered layout which takes cognisance of the features on the site and where road standards do not necessarily comply with formal township standards;
- (iii) may include the provision of a camping site and caravan park which forms part of the resort;
- (iv) may include provision for day visitors to the resort; and
- (v) may also include associated facilities which are internal to the development and which will be provided expressly for the purpose of serving the public who visit the resort, such as a restaurant, café, sports facilities, picnic and braai facilities, public and private open space, private roads, nature areas and natural environments, but
- (vi) does not include a hotel and guest-house;

"holiday housing" (vakansiebehuising) means dwelling-units, mobile homes or camp sites that are harmoniously designed and built for holiday or recreational purposes i.e. the accommodation is solely for bone fide transient guests/holiday use who have permanent residence elsewhere, and which may be separately alienated by means of sectional title division, the selling of block shares or the subdivision of property.

"hospital" (hospitaal) means a place for the diagnosis and treatment of human illness, with integrated facilities such as operating theatres and live-in accommodation for patients, and includes a **"clinic" (kliniek)** and **"medical consulting rooms" (mediese spreekkamers)**;

"hostel" (koshuis) means a residential building for students attending a public or private educational institution;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

"hotel" (hotel) means a place in which temporary lodging, meals, beverages and personal services are provided for transient guests who has permanent residence elsewhere and which exceeds the parameters applying to a guest-house, which is readily accessible to the public. Tourism grading should not be a criteria in the scheme – a hotel is a hotel whether graded or not; and may include activities reasonably and ordinarily related to a hotel, including associated conference and entertainment facilities, spa/hydro, wellness centre, and sport and recreation facilities that are subservient and ancillary to the dominant use of the property as a hotel; as well as premises which are licensed to sell liquor for consumption on the property, but does not include an off-sales facility;

"hot-house" (plant kweekhuis) means an appropriately designed and equipped structure with the sides primarily made of a transparent material such as glass, perspex or plastic, for the purpose of rearing plants under controlled environmental conditions; and has the same meaning as **"green-house"**;

"house shop" (huiswinkel) means the conducting of a retail trade (excluding the trade of fresh meat and scrap metal) from a dwelling-house by one or more occupants of the dwelling-house concerned, who shall reside in the dwelling-house; provided that the dominant use of the dwelling-house concerned shall remain for the living accommodation of a family, and **"spaza shop"** has a corresponding meaning;

"hydro/spa" (spa) has the same meaning as **"wellness centre"**;

[1]

"Industry" (industrie) means a place, which in the Council's opinion, is used as a factory and in which:

- (i) an article or part of such article is made, manufactured, produced, built, assembled, compiled, printed, ornamented, processed, treated, adapted, repaired, renovated, rebuilt, altered, painted (including spray painting), polished, finished, cleaned, dyed, washed, broken up, disassembled, sorted, packed, put in a container, chilled, frozen or stored in cold storage; or
- (ii) livestock (including poultry) are slaughtered; or
- (iii) electricity is generated for the use in processes referred to in (i) and (ii); and
- (iv) any activity is carried out which is connected with or incidental to any one or more of the activities mentioned in (i) to (iii);
- (v) industry includes an office, caretaker's quarters or other uses which are subservient and ancillary to the use of the property as a factory, but does not include, a noxious industry, or buildings on or in which the activities mentioned in (i) to (iii) are carried out –
 - inside and secondary to a shop, solely for the purpose of selling retail from that shop;
 - by a farmer, solely in connection with farming operations on a farm operated by himself;
 - solely in connection with consultative professional services;
 - in respect of facilities used solely for teaching and instruction in primary, secondary or tertiary educational institutions; and
 - on a site used temporarily and solely for carrying out building work or an activity connected therewith;

"incremental dwelling house" (Inkrementele wooneenheid): a subsidised dwelling house usually no more than the framework of a dwelling house or just one or two rooms with the intention of being extended or upgraded over time.

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

“informal trading” (informele handel) means the legal selling of products in areas demarcated by the Council specifically for these purposes, such as markets and other demarcated areas; also see **“open air market”**;

“institution” (inrigting) means a place utilised as a social, health, welfare or bona fide research institution or for the administration thereof, and includes a hospital, nursing home, clinic, old age home or children’s home, whether private or public;

“intensive feed farming” (intensiewe voerboerdery) means the culture of plants or flowers and the breeding and keeping of animals on an intensive scale, where animals are fed with little or no scope for natural grazing and plants are cultivated under a roof, or in greenhouses/hot-houses;

“connected rooms” (verbinde kamers) means rooms linked by an internal passage or doorway, within one dwelling unit, but excludes creating a second dwelling;

[K]

“kennel” (dierehotel) means kennel services for dogs, cats and other pets, and includes commercial breeding, boarding kennels, pet motels and dog training facilities;

“kitchen” (kombuis) means the area in the dwelling-unit fitted out and furnished for and ordinarily used by one family for the storing, preparation and cooking of food, consisting of one or more interlinking rooms;

[L]

“land unit” (grond-eenheid) has the same meaning as **“erf”**;

“lateral boundary” (sy grens) means every common boundary of an erf with another erf excluding a rear boundary;

“lateral building line” means an imaginary line along the lateral boundary of a land unit, which defines a distance from a specified boundary, within which the erection of buildings or structures are completely or partially prohibited, excluding a boundary wall, pergola, fence or basement;

“light industry” (ligte nywerheid) means a place in which an activity listed in point (i) of the definition of **“industry”** is undertaken with machines that are powered by electricity only and includes a point of sale and a café, and excludes noxious industry;

“limited crèche” (beperkte crèche) means the use of a portion of a dwelling house for five or fewer children, including any crèche-going children of the resident family;

“limited occupational practice” (beperkte beroepsbeoefening) means an occupational practice within the limits as set out in the development rules, that does not create any noticeable change to a dwelling-house and includes some professional uses practiced in a one person practice but does not include any use that can potentially lead to any public nuisance whatsoever;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

“linked” (geskakel) in relation to the definition of “group housing”, means to be connected by means of a shared wall or garage;

“liquor store” (drankwinkel) means a shop, licensed in terms of the relevant Liquor Act, in which mainly alcoholic beverages are sold in the retail trade for consumption off the property, and includes an off-sales facility under the same management as a hotel;

“local cemetery” (plaaslike begraafplaas) means an existing small cemetery attached to a place of worship;

“lodger” (loseerder) means a person receiving accommodation in another’s house for payment;

[M]

“maintenance” (onderhoud) means work to prolong the life of a building, including cleaning and painting the building, minor rebuilding, reparations and restoration which do not change the envelope, shape or appearance of the building;

“maximum floor area” (maksimum-vloeroppervlakte) means the greatest total floor area which is permissible for a building or buildings with all its or their storeys on a site, which area is calculated by multiplying the floor factor by the net area of the erf (refer to “**floor area**”);

“medical consulting rooms” (mediese spreekkamers) means property, not being a hospital or clinic, which are used for human medical or medical related consultation, examination or treatment, but does not include live-in facilities;

“mezzanine” (tussenverdieping) means an intermediate floor located between two storeys of which the floor area does not exceed 25% of that of the floor below it.

“mining” (mynbou) means the process of extracting, mining or quarrying of raw materials from the ground including gravel, sand and stone and includes buildings connected with such operations, and a crushing plant;

“mobile home” (mobiele woning) means a pre-fabricated mobile structure, as approved by the Council, with the necessary service connections, which is designed so that it can be used as a unit of accommodation;

“modal interchange” (modale wisselaar) means a transport facility where different modes of transport (eg. rail and road based transport) interchange and where facilities are provided for passengers to access the various modes of transport and move from one mode to another, and includes all buildings and facilities associated with the administration, maintenance and provision of public facilities such as ablution facilities;

“motel” (motel) means a hotel which is specially adapted for the convenience of the motoring public by providing parking facilities close to each rentable room and includes other facilities associated with a “**hotel**”;

“motor repair garage” (motor herstel werkswinkel) means a commercial enterprise where motor vehicles are provided with fuel and/or major services such as engine overhauling, spray-painting, panel beating, a black-smith, exhaust fitment, shock absorber fitment or body work, and includes a service station;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

“motor vehicle” (motorvoertuig) means a vehicle designed or intended for propulsion by other than human or animal power, and includes a motorcycle and a trailer or caravan, but does not include a vehicle moving exclusively on rails;

“motor showroom” (motor vertoonlokaal) means a place for the display, sale or rental of new or used motor vehicles and includes a pre-sale inspection facility;

“mountain area” (bergarea) means a special area which lies on the mountain side of a development limit line, above which no development of any kind is permitted, except with the special permission of the Council;

“municipality” (munisipaliteit) means the Municipality of Swellendam;

“municipal manager” (munisipale bestuurder) means the municipal manager of the Council, appointed in terms of section 82 of the Local Government: Municipal Structures Act, 1998 (Act 117 of 1998) or an official, acting under delegated powers, charged with the responsibility to administer this Scheme;

“museum” (museum) means a place used for displaying and/or conserving art, social, engineering, science and natural artefacts, articles and antiquities (which are not for sale);

[N]

“natural ground level” (natuurlike grondvlak) means the level of the land surface on a land unit:

- (i) in its unmodified state,
- (ii) in a state which has been graded, with the Council's approval, for the purposes of development, provided that;
- (iii) any grading for the purpose of development shall connect evenly with the existing levels of abutting land units;
- (iv) where land is excavated, the excavated level is deemed to be the natural level of the ground;
- (v) where it is not possible to determine the natural level of the ground due to irregularities or disturbances of the land, the Council shall determine a level for the purpose of administering this by-law;
- (vi) where land is excavated and the excavated material is used to extend a building site (cut to fill), the Council shall define a level for the purposes of administering this by-law;

“natural environment” (natuurlike omgewing) means an area where the vegetation is mainly in an untransformed state, and where the area is to be maintained in that state, or rehabilitated to its indigenous state for the purpose of conservation, but is not included in a declared park, and may be in public or private ownership;

“nature area” (natuurgebied) means a national park or some other proclaimed park which is in the ownership of a public authority or has been declared as such in terms of legislation and remains in private ownership; it consists of an area which is utilised as a game park or reserve for flora and fauna in their natural habitat, and includes ablution facilities for day visitors, buildings which are reasonably connected with the management and maintenance of the park including employee housing, but does not include accommodation facilities and tourist facilities, and **“nature park”** has the same meaning;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

“net erf area” (netto erf oppervlak) means the total area of an erf, excluding all land zoned, owned or needed for public purposes;

“net residential density” expresses the number of dwelling units divided by the size of the area that is taken up by residential use only.

“non-conforming use” (nie-konformerende gebruik) means any use of a land unit, including an approved building, which lawfully existed at the implementation date of this Scheme, which does not conform to the applicable development parameters or any other provision of this Scheme;

“noxious industry or trade” (hindernis nywerheid of -bedryf) means a place where an offensive, poisonous or potentially harmful trade, use or activity which, because of fumes, emissions, dust, smell, vibration, noise, waste products, nature of material used, processes employed, or other cause, is deemed by the Council to be a potential source of danger, nuisance or offence to the general public or persons in the surrounding area. The following uses are inter alia classified as noxious industries:

- (i) boiling or drying bones or blood,
- (ii) sterilising animal hair,
- (iii) salting, preparing, tanning or stuffing animal skins and hides,
- (iv) manufacturing gum or glue,
- (v) cooking out fat or melting tallow,
- (vi) making soap or candles,
- (vii) making bone-meal,
- (viii) manufacturing malt or yeast,
- (ix) burning charcoal, lime or coke,
- (x) manufacturing explosives, and
- (xi) other uses as determined by the Council from time to time;

“nursery” (kwekery) means a place where plants or flowers are cultivated on an intensive scale, including under a roof, or in greenhouses or hot-houses, as well as the sale of plants and other associated gardening equipment and materials - point of sale area to be a maximum of 100m² or an area approved by Council and subject to parking provisions as per retail requirements;

“nuisance” (oorlas) see **“public nuisance” (openbare oorlas)**;

[O]

“occupant” (inwoner) in relation to a place, means the person, legal personality or instance who actually occupies it and who is entitled to occupation, or the person, legal personality or instance who effectively controls or manages it, and includes the agent or legal representative of such occupant; and has the same meaning as **“resident” (bewoner)**;

“occupational practice” (beroepsbeoefening) means the use of a minor portion of a dwelling-house by the permanent occupant thereof for artistic, social, religious, professional or occupational purposes, and which include inter alia professional and administrative office type uses, manufacturing and repairing of goods, the sale of goods which are manufactured on site, services of a personal nature such as a hairdresser, tutor or beautician, but excludes any uses which are likely to cause a nuisance, have a

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

detrimental impact on or affect any person's health, safety, or welfare or have a detrimental impact on the amenity and aesthetic appearance of the residential environment whatsoever;

“offices” (kantore) means a place containing offices for administrative or commercial purposes, including a financial institution, stock exchange, professional usage or similar undertaking, but excluding a place of entertainment, institution, shop, filling or service station, public garage, or an industry;

“office park” (kantoorpark) means a place where a group of office buildings have been planned, designed and built as a harmonious architectural entity and arranged within a landscaped environment; which is communally managed by a property owners' association and may include a day care centre;

“old age home” (ouetehuis) means a place which provides permanent accommodation to retired persons and may include a full spectrum of care and other recreational facilities including a health care facility, to the satisfaction of Council;

“on-farm educational facility” (op-die-plaas onderwysfasiliteit) means a school, technical institute, lecture hall, cloister, or a training centre for more than ten persons at a time, a day care, or any other such establishment regarded by the Council as of an educational nature, and may include a hostel on the same land unit as the associated, but excludes a college, university or correctional institution;

“open air market” (buitelugmark) means an area of land used for the sale of goods at permanent or temporary stalls in a market area or areas demarcated by the Council for informal street sellers in a public street, square or another public or private area, mostly in the open air, and can also be a fair, fête or show, where goods are sold and entertainment provided mainly outdoors, provided that all structures erected are of a temporary nature as approved by Council; see also **“informal trading”**;

“outbuilding” (buitegebou) means a building, whether separate from or attached to the main unit, which is ancillary and subservient to the main building on a land unit, and includes a building which is designed to be normally used for the garaging of motor vehicles, for storage purposes, as a laundry and any other normal activities in so far as these are usually and reasonably associated with the main building, and may include a building for domestic accommodation;

“outdoor recreational facilities” (buitelug ontspanningsfasiliteite) means a place where recreational opportunities are provided, usually for commercial gain, mainly in the open air, such as, but not limited to, open air concerts, miniature golf and roller skating rinks, putting ranges, amusement parks, drive-in theatres and other uses where the clubhouse and other construction cover a minor portion of the site;

“outdoor sports facilities” (buitelug sportsfasiliteite) means a place which is utilised for the practising of outdoor sport, such as rugby, cricket, soccer, hockey and netball, and includes only ancillary improvements, which does not include a clubhouse, unless with the consent of Council;

“overlay zone” (oorlegsone) means a category of zoning applicable to a particular defined area or land unit, which stipulates additional development rules for a land unit or area, in addition to the underlying zoning, and may include development rules relating to consent use limitations, subdivision, urban renewal, aesthetics, design guidelines, environmental and/or conservation protection or any other purpose, as set out in this Scheme; the additional development rules in a particular area or zone may be more or less restrictive than for the land units which are not covered by the overlay zoning; and **“overlay zoning”** has a corresponding meaning;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

“owner” (eienaar) in relation to land, means the person or entity in whose name that land is registered in a deeds registry, and may include the holder of a registered servitude right or lease, or any successor in title;

“owners’ association” (eienaarsvereniging) see **“property owners’ association” (eiendomeienaarsvereniging);**

[P]

“parking bay” (parkeerplek of staanplek) means an area measuring not less than 5,5m by 2,5m which is clearly outlined and demarcated for the parking of one motor vehicle, access and surfacing to which is to the satisfaction of the Council;

“parking garage” (parkeergarage) means a place in which parking facilities for motor vehicles are provided on a commercial basis as the dominant use of that building, and where the parking is not necessarily directly associated with the land uses found on that particular land unit;

“parsonage” (pastorie) means a dwelling-house for the accommodation of a spiritual leader, who is a full-time employee of an organisation which practises religion in a place of worship, including the accommodation of the spiritual leader’s family, and includes a monastery or convent;

“pergola” (prieel) means any unroofed horizontal or approximately horizontal grille or framework which may be supported by pillars, walls, or posts, such that the solid portion of the horizontal grille or framework does not exceed 25%;

“picnic and braai facilities” (piekniek en braaifasiliteite) means a place where picnics can be held in the outdoors, where buildings and other construction cover a minor portion of the site, and may include ablution and braai facilities, which, together with the amenity of the land, serves as features of attraction, but excludes camping sites and caravan parks;

“place” (plek) as used in this scheme’s definitions, means a land unit or building, or portion of a land unit or building utilised or intended to be utilised for a specific use;

“place of assembly” (vergaderplek) means a place which has a civic function to serve the social and community needs of an area, which may attract people in relatively large numbers and which is not predominantly a commercial enterprise; including a civic hall, concert hall, indoor sports centre and club house, but excluding a place of entertainment or conference facility;

“place of entertainment” (vermaaklikheidsplek) means a place used predominantly for commercial entertainment where patrons participate in the activities, which may on a regular basis attract large numbers of people, operate outside normal business hours, generate noise from music or revelry, and where alcohol is consumed; including a cinema, theatre, amusement park, dance hall, gymnasium, pub and night club;

“place of instruction” (onderrigplek) see **“educational institution” (onderwysinrigting);**

“place of worship” (aanbiddingsplek) means a place which is a chapel, church, mosque, synagogue, temple or other place utilised primarily for practising religion, and includes any building in connection therewith, but does not include a chapel which forms part of a funeral parlour;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

“Planning Act” (Beplanningswet) means the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ord 15 of 1985) or any successive legislation governing town planning and land use management in the Western Cape Province;

“point of sale” (verkoopspunt) means a space or a counter in a building, or on a land unit which is not zoned for business purposes, and where produce manufactured on such land unit or goods directly related to the business conducted on the land unit, is sold to the public, provided that such sales shall be secondary to the normal uses on the site, and shall occupy no more than 25% of the floor area of the building or 120m², whichever is the smaller, or an area as approved by council and subject to parking provisions as per retail requirements.;

“postal agency” (posagentskap) means a place where postal services are provided;

“Premier” (Premier) means the Premier of the Western Cape Province;

“primary use” (primêre gebruik) means a land use that can be performed legally on a land unit as prescribed in this Scheme without the necessity to apply for a rezoning, departure or consent use;

“prison” (gevangenis) means a place in which a person is kept in captivity;

“private open space” (privaat oop ruimte) means any land which is or will be in private ownership, or municipal land on a long term lease, with or without access control, used primarily as a private site for outdoor sports, play, rest or recreation, or as a park, garden, or play area or for nature conservation;

“private outdoor space” (privaat buiteruimte) means an area adjoining a dwelling or building which is reserved for the exclusive use of the occupants of that building and is intended to be used for private outdoor living and recreation, drying of laundry, storing of refuse bins and other household related functions, and includes a service yard, but excludes garages and parking bays;

“private road” (privaat pad) means land reserved for the passage or parking of motor vehicles (by way of servitude or not), which is privately owned and does not vest in the Council or another public authority;

“proclaimed road” (geproklameerde pad) means a road proclaimed in terms of the Roads Ordinance, 1976, (Ord 19 of 1976);

“property” (eiendom) means land together with all buildings and structures on the land;

“property owners’ association” (eiendomeienaarsvereniging) means an association with jurisdiction registered in terms of the Companies Act, 1973 (Act 61 of 1973), created to represent the interests and responsibilities of the owners of a group of properties, membership of which shall be compulsory for all owners of property for which it is established. It includes a body as prescribed in section 29 of the Planning Act, a body corporate instituted according to section 36 of the Sectional Titles Act, 1986 (Act 95 of 1986), or a similar organisation instituted according to another act;

“Provincial Minister” (Provinsiale Minister) the member of the Provincial Cabinet of Western Cape responsible for planning and related matters;

“pub” (kroeg) means a place in which mainly alcoholic beverages are sold or are attainable, exclusively for on site consumption, and means the same as “tavern” and “shebeen”;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

“public garage” (openbare garage) means a place for an undertaking which offers a complete range of services, repairs and/or permanent storage for motor vehicles, including panel beating, blacksmithing, spray painting and body building, but excludes the commercial sale of fuel;

“public nuisance” (openbare oorlas) means any act, omission or condition which, in the Council's opinion is offensive, injurious or dangerous to health, materially interferes with the ordinary comfort, convenience, peace or quiet of the public, or which adversely affects the safety of any individual person or the general public, having regard to:

- (i) the reasonableness of the activities in question in the area concerned, and the impact which result from these activities, and
- (ii) any noise levels stipulated in overlay zones applying to the land unit concerned;

“public open space” (openbare oop ruimte) means land which is or will be under ownership of Council and which is a park, public garden, square, sports field, children's playground, amusement park, place of recreation or any similar amenity, the access to which is not limited, and **“public place”** means the same;

“public parking area” (openbare parkeergebied) means a municipal site which does not fall within the boundaries of a street and which is reserved for the benefit of and accessible to the general public exclusively for the parking of vehicles, with or without payment;

“public place” (openbare plek) means the same as **“public open space”**;

“public road (openbare pad)” means any land which is used as public road, indicated on an approved plan, diagram or map as having been set aside as a public thoroughway for vehicles, of which the ownership as such vests in the municipality in terms of the Planning Act, or in terms of any other law, and means the same as **“public street”**;

“public street” (openbare straat) see **“public road”**;

[R]

“railway use” (spoorweggebruik) means all uses related to the ordinary working of the railway system, including the railway reserves, stations, café, shunting yards and storage facilities, but does not include any private business-orientated enterprise/or development that takes place on a place previously used by the railways;

“rear boundary” (agter grens) means every common boundary of an erf which is parallel to, or is within less than 45° of being parallel to, every street boundary of such erf and which does not link up with a street boundary thereof;

“recuperation centre” (herstelsentrum) means an institution where patients come to recuperate after operations or medical treatment, and may include an outpatients centre or a wellness centre with associated uses, provided that a clinic shall not contain live-in facilities for more than twenty persons, including patients and staff;

“register” means documents kept and maintained by the municipality for the purpose of recording any altered land use or development right granted in terms of the Scheme and as prescribed by the Planning Act;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

“regulations” means regulations proclaimed by the Premier or Provincial Minister in terms of the Planning Act which apply to this municipality;

“renewable energy structure” means any wind turbine or solar voltaic apparatus, or grouping thereof, which captures and converts wind or solar radiation into energy for commercial gain irrespective of whether it feeds onto an electricity grid or not, and includes any appurtenant structure or any test facility or structure which may lead to the generation of energy on a commercial basis. Within the context of renewable energy development, **“site”** means the land utilised for renewable energy structures, regardless of cadastral boundaries, and inclusive of the renewable energy structures.

“resident” (bewoner) means the same as **“occupant”(inwoner)**;

“residential building” (residensiële geboue) means a place for human habitation (other than a shelter, mobile home, incremental dwelling-house, dwelling-house, semi-detached dwelling, row house, second dwelling, or group house) where the building is usually let in rooms, together with such outbuildings as are normally used therewith, and includes a guest-house, a hotel, an old age home, a children's home and a hostel;

“resort” (oord) means a development, usually outside the urban edge, offering temporary accommodation and associated with a resource which clearly distinguishes the site as unique in terms of its amenity value;

“restaurant” (restaurant) means a shop in which mainly prepared food and refreshments are sold and served to five or more seated patrons;

“restoration” (restourasie) means the reparation of a building, if necessary by changing the construction and replacing parts thereof, to its most likely original, identifiable and acknowledged building style at the time of erection of its main elements;

“rest-rooms” (ruskamers) means ablution facilities along national roads and at tourist attractions for the use of travellers;

“retirement village” (aftree-oord) means a group or town housing scheme which conforms to the following additional conditions:

- (i) each dwelling-unit shall only be occupied by a retired person or by a family of whom at least one member is a retired person;
- (ii) a full spectrum of care and other recreational facilities shall be provided to the satisfaction of the Council; including a health care facility; and
- (iii) development rules other than those applicable in a group housing zone may be determined by the Council;

“riding school (ryskool) means a place or undertaking for the hiring out of animals and giving riding instruction against payment and includes the care and stabling of such animals;

“rooftop base station” (selfoon basisstasie) means a cell phone base station where antennae are attached to the roof or side of an existing building; provided that any antenna support, structure or equipment room that is not part of the building does not extend more than 2.5m in height above the top of the building;

“row houses” (ry huise) means a building consisting of three or more single-storeyed residential units, each with its own entrance from the street;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

“rural area” (landelike gebied) means the area outside the line (urban edge line) demarcating the urbanised area where only agricultural and related uses are permitted, except with the consent of the Council;

“rural settlement” (landelike nedersetting) means existing rural development nodes, or nodes created for special development purposes as defined and approved by Council.

[S]

“scheme regulations” (skema regulasies) means the zoning regulations promulgated under the Planning Law;

“scheme map” (skemakaart) means an approved map or maps showing the zones and land units in respect of land situated within the Council’s area of jurisdiction;

“scrap yard” (skrootwerf) means a place which is utilised for one or more of the following purposes:

- (i) storing, depositing or collecting of junk or scrap material or articles whether for resale, recycling or disposal, the value of which may depend on the material used in the manufacture thereof;
- (ii) the dismantling of second hand vehicles or machines to recover components or material, and
- (iii) the storing or sale of second hand parts, poles, steel, wire, lumber yards, tyres, bricks, containers or other articles which are suitable to be left in the open without any serious damage being incurred;
- (iv) and may include a refuse transfer station;

“second dwelling” (tweede woning) means a dwelling which is erected on an erf on which a dwelling-house already exists or is in the process of being erected; provided that the second dwelling –

- (i) may be attached to or separate from the main dwelling;
- (ii) may include a wendy house;
- (iii) shall in the opinion of the Council function totally independent of the main dwelling;

“semi-detached dwelling” (skakelhuis) means a building with two attached single or double storeyed dwelling-units, each with its own entrance from the street;

“servant’s quarters” (bediendekwartiere) means the same as “domestic accommodation”;

“service delivery agreement” (dienslewering ooreenkoms) means an agreement between a municipality and an institution or person in terms of which a municipal service is provided by that institution or person, either for its own account or on behalf of the municipality;

“service station” (diensstasie) means a place in which fuel and accessories for motor vehicles are sold and includes a car wash, and with special consent from Council a shop; but excludes repairs, servicing, panel beating, spray painting, body building and blacksmithing, also see **“filling station”** and **“public garage”**;

“service trade” (diensbedryf) means a place where an enterprise is:

- (i) primarily involved in the rendering of a service for the community such as the repair of household appliances or the supply of household services,

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

- (ii) not likely to be a source of disturbance to surrounding properties,
- (iii) not liable, in the event of fire, to cause excessive combustion, give rise to poisonous fumes or cause explosions, and
- (iv) includes a builder's yard and allied trades, laundry, bakery, dairy depot and similar types of uses, but
- (v) does not include an abattoir, brick-making site, sewage works, service station, filling station or public garage;

“serving a notice” (in kennis stel) means to serve such notice on any owner of land who in the opinion of the municipal manager has an interest in the matter and whose address he or she knows or can obtain;

“servitude” (servituut) means a registered right that grants the use of a portion of land for a specified purpose;

“set-back” (terugset) means the line delimiting the distance measured from the centre line of a particular public street, within which no building or other structure, including a boundary fence, may be erected;

“shebeen” (shebeen) see definition of **“pub”**;

“shelter” (skuiling) means an informal dwelling-unit constructed of any material whatsoever, even though such material does not comply with the standards of durability intended by the National Building Regulations;

“shipping or transport containers” (verskeppings- of vervoerhouers) means any container used for the transport of goods by sea, rail or road that is usually stored outside a building or structure;

“shipping or transport container site” (verskeppings- of vervoerhouerperseel) means a site, property or area to be used for the storage of shipping or transport containers;

“shop” (winkel) means a place for the operation of a retail business, and includes a workshop on the same premises which is connected with and incidental and subordinate to the retail business, but does not include a service or filling station, liquor store, pub, adult entertainment business, motor showroom and public garage;

“side boundary” (sy grens) means a boundary of a land unit other than the street boundary or the rear boundary;

“side building line” (sy boulyn) means the same as “lateral building line”;

“site development plan (SDP)” (terrein ontwikkelingsplan) means a plan which shows details of proposed development which may include the following;

- (i) existing bio-physical characteristics of the property,
- (ii) contours of 1 meter intervals,
- (iii) the 1:100 year flood line if applicable and the distance of the high water mark of the sea and/or river,
- (iv) the layout of the property indicating the use of different portions of the property,
- (v) the position, use and extent of buildings,
- (vi) sketch plans and elevations of proposed structures including information about their external appearance,

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

- (vii) the alignment and general specification of vehicle access, roads, parking areas and pedestrian footpaths,
- (viii) parking layout as per the council's requirements for parking bays,
- (ix) the position and extent of private, public and communal space,
- (x) properties and buildings located directly adjacent to the application property,
- (xi) typical details of fencing or walls around the perimeter of the land unit and within the property,
- (xii) electricity supply and external lighting proposals,
- (xiii) provisions for the disposal of storm water, sewage and refuse,
- (xiv) water supply,
- (xv) external signage details,
- (xvi) general landscaping proposals including vegetation to be preserved, removed or planted, external paving, and measures for stabilising outdoor areas where applicable,
- (xvii) the phasing of the development,
- (xviii) the proposed development in relation to existing and finished ground levels, including excavation, cut and fill,
- (xix) statistical information about the extent of the proposed development, floor area allocations and parking supply,
- (xx) Date and number of the plan
- (xxi) Scale and Northern arrow, and
- (xxii) any other details as may reasonably be required by the Council;

“spaza shop” (spaza winkel) means the same as **“house shop” (huiswinkel)**;

“special resort” (spesiale oord) means a resort used by the social or religious organisation that owns it for their special purposes, and that is not open to the general public;

“special use” (spesiale gebruik) means a use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval;

“sports facilities” (sportfasiliteite) means land which is utilised for the practising of outdoor or indoor sport and includes squash courts, gymnasiums or other indoor sports centres and ancillary improvements, which does not include a clubhouse, unless with the consent of Council;

“stoep” (stoep) means an uncovered paved area or projecting floor outside and immediately adjoining a building, at or below the level of ground floor and includes any low walls and railings which encloses the area;

“storey” (verdieping) means a single level of a building, excluding a basement but can include a mezzanine, which does not exceed a height of 4m, measured from finished floor level to finished floor level or to the ceiling in the case of the top storey, and includes a roof-space utilised or intended to be utilised for the purpose of habitation, and should a level including a mezzanine or not, measure more than 4m it shall be regarded as two storeys, and similarly, should a level measure more than 8m it shall be regarded as three storeys and so forth;

“street building line” (straat boulyn) in relation to a land unit, means a building line, in respect of a boundary between the land unit concerned and any adjoining public street;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

"street boundary" (straat grens) means the cadastral boundary, as surveyed or proclaimed, between an erf and the adjoining public or private street;

"structure" (struktuur) without in any way limiting its ordinary meaning, includes any wall, fence, pillar, pergola, steps, landing, terrace wall, swimming pool, petrol pump, underground tank, and any portion of a structure;

"subdivide and subdivision" (onderverdeel en onderverdeling) in relation to land, means to subdivide land whether by means of:

- (i) survey;
- (ii) the allocation, with view to a separate registration of land units, of undivided portions thereof in any manner, or
- (iii) the preparation thereof for such subdivision;

"subdivisional area" (onderverdelingsgebied) means land contemplated by section 22(1)(a) of the Ordinance which, in terms of sections 14(4), 16 or 18 are subject to:

- (i) a density requirement;
- (ii) the conditions and stipulations contained in these regulations;
- (iii) the planning stipulations of any applicable structure plan, and
- (iv) any other conditions laid down at the time of the approval of the rezoning,

has been rezoned in a manner which permits the subdivision thereof.

"supermarket" (supermark) means a retail concern with a net retail floor area of more than 350m², which is utilised for sales on a basis of self-service and where the goods for sale fall in one or more of the following categories:

- (i) foodstuffs;
- (ii) toiletries, and
- (iii) household cleansing agents;

[T]

"tavern" (taverne) see definition of **"pub"**;

"tertiary institution" (tersiêre instelling) means buildings used for tertiary educational purposes, such as (but not limited to) lecture buildings, administrative offices, residential buildings, libraries, laboratories, hostels, recreational and sports facilities, and any other uses and buildings which may be ordinarily associated with a university/college and its activities as a diverse multi-faceted learning and research institution, whether or not such buildings are located on the same land unit;

"top of the roof" (punt van dak) for the purpose of height control means the top of the roof ridge in the case of a pitched roof, or the top of the parapet where a parapet extends above the roof, but excluding chimneys;

"tourist" (toeris) means a person making a visit or tour as a holiday, or a traveller, a holiday-maker, voyager, visitor, sightseer, day-tripper.

"tourist facilities" (toeristefasiliteite) mean amenities for tourists such as restaurants, gift shops, museum and a wellness centres , but excluding estate agents;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

“town housing” (dorpsbehuising) and **“town housing scheme” (dorpsbehuisingskema)** refers to the text of **“group housing”** – the different densities between town and group housing is dealt with through consent as opposed to dealing with it by having two different definitions;

“transport purposes” (vervoerdoeleindes) means the use of a land unit for the delivery of a transport service, including a public or private service, to transport goods and passengers by road, rail, sea or pipeline, and includes all ancillary uses which normally would be associated with the transport function, including shops and modal interchanges which serve passengers, taxi or bus terminus where passengers embark and disembark, stations, harbours, sheds, stores, workshops and offices, but excludes an airport, heliport or air strip;

[U]

“underground rights” (ondergrondse regte) means the development of a defined space below a public street, railway line or another transport use, and the allocation of rights for such purposes, see also **“air rights”**;

“unique resource” (unieke bron) relates to the presence of a unique resource with recreational attributes, in order to qualify as a bona fide resort. The criteria applicable for such resource being:

- (i) The existence of a natural feature that includes physical amenities;
- (ii) An already existing established man-made feature which is well within the urban edges, or complementary to a unique natural resource in rural areas, or being of such major regional or even provincial significance, having been there for a long time and possibly being well-known, such as a huge dam, that it cannot be replicated in other parts of the rural area;
- (iii) A resource of such nature that it makes the subject property particularly favourable overall, above any other in the area;
- (iv) A resource of high enough value for holidaymakers to want to travel thereto from afar and spend more than one day there;
- (v) Accessible for the benefit of the general public; and
- (vi) Inseparable from the proposed resort to the extent that the permanence of access to the former can be guaranteed.

“urban conservation” (stedelike bewaring) means the development or maintenance of the built environment in a prescribed manner, aimed at maximising the historical environmental aesthetic or social attributes and the enhancement of the value of the area, both for present and future users;

“use right” (gebruiksreg) in relation to land means the right to utilise land in accordance with its zoning, including any lawful departure, consent use, building plan or non-conforming use right;

“use zone” (gebruiksone) see definition for **“zone” (sone)**;

“use zoning” (gebruiksonering) see definition for **“zoning” (sonering)**;

“utilisation” (gebruik) in relation to land means the lawful use of land for a purpose or the improvement of land as prescribed, and “utilise” has a corresponding meaning; and for the purposes of determining the lapsing of use rights, the timeous approval of a building plan shall be deemed to be a valid improvement of land for as long as the building plan remains valid;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

"utility service" (nutsdiens/utiliteitsdienste) means a use or infrastructure that is required to provide engineering and associated services for the proper functioning of urban development and includes a water reservoir and purification works, electricity substation and transmission lines, waste water pump station and treatment works, but does not include road, or transport use, same as **"authority use"**;
[V]

"verandah" (veranda) means a covered paved area or projecting floor outside and immediately adjoining a building (not being an area which is a parking area or a yard), at or below the level of ground floor and includes any low walls and railings which encloses the area as well as the structuring covering it, provided that areas covered by eaves projecting less than 1m will not be regarded as "covered" for the purposes of this definition, in which case the paved area will be regarded as a "stoep";

[W]

"wall of remembrance" (herinneringsmuur) means a wall with cavities for the storage of human ashes covered by a plate for a commemorative message, to be found in a cemetery or at a church;

"wall-plate" (muurplaat) means the lowest longitudinal member, truss or bracket supporting a roof;

"warehouse" (pakhuis) means a place used for the storage of goods, or as a depot for a wholesale business, including all associated and ancillary uses, but does not include the predominant use for retail business or any other business. A store for goods normally incidental to a shop, business premises or another building is not considered to be a warehouse;

"wellness centre (gesondheidsentrum) means an enterprise for the treatment of disease or abnormal physical conditions by exercising the body, and may also include a place where non-surgical health and beauty treatments are offered to live-in guests or day visitors, and may include additional facilities as approved by the Council, the same as **"hydro"**;

"workshop" (werkwinkel) means a place in which any one or more of the activities referred to in paragraphs (i) to (iv) of the definition of **"industry"** is or are conducted, but does not include a public garage, service or filling station and noxious trade;

"wendy house" (wendy huis) means a wooden structure with a door and windows to be used for storage or accommodation;

[Z]

"zone" or "use zone" (sone of gebruikzone) when used as a noun, means the designation of land for a particular zoning, irrespective of whether it consists of one or more land units, or is applicable only to a portion of a land unit;

"zone" (sone) when used as a verb, in relation to land, means the act of designating land for a particular zoning;

CHAPTER 2: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

"zoning" or "use zoning" (sonering of gebruiksonering) when used as a noun means the category of directives regulating the development of land and setting out the purpose for which land may be used and the provisions applicable in respect of that category of directives, as determined by this Scheme, and includes overlay zones;

"zoning map" (soneringskaart) means the same as **"scheme map"**;

"zoning scheme" (soneringskema) means a scheme which has been approved by the Council and the relevant provincial authority, for the zoning of land and consists of zoning scheme regulations, a register and a zoning map;

"zoning regulations" (soneringsregulasies) means these zoning scheme regulations which have been approved by the competent authority in terms of the Planning Act;

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

SECTION 3.1: ZONES, LAND USE CATEGORIES AND LAND USE RESTRICTIONS IN EACH ZONE

3.1.1 Purpose of this section

The purpose of this section is to explain the structure of the zoning categories and what the various subsections mean.

3.1.2 Summary Tables A and B

Table A sets out the various zones whilst Table B provides a matrix illustrating all zones and land use categories. These tables contain summaries and do not replace/supersede the written text. Should any discrepancies arise between the text in sections 3.3 to 3.24 and the tables, the text in sections 3.3 to 3.24 will prevail.

3.1.3 Section Layout

The land use restrictions in each zone are divided into sections, which are as follows:

(a) Zoning Objectives

This section describes the objective and main characteristics of the zone, and may also serve as guidelines with regard to the application of the zone when a choice has to be made when choosing the most appropriate zone at the time of rezoning.

(b) Land use parameters

This section describes the land use categories which are permitted in the specific zone:

Primary uses are uses or buildings which are permitted as a use right without any further applications having to be made to Council, and are listed under the heading "primary uses".

Consent uses are uses or buildings which are only constructed or allowed with Council's consent, and are listed under the heading "consent uses". Council may delegate the decision-making powers to a committee or an official, as it deems fit.

(c) Development rules

This section describes the rules which regulate the construction and placing of buildings, and includes provisions regarding prescribed building lines, height, setback, coverage, floor area, density and parking requirements.

(d) Applicable Land use management information

The purpose of this section is to explain how land uses and future development may be managed in order to protect and promote the objective of the particular zone, as set out in the Zoning Objectives. This section will, in certain zones, also describe further guidelines and conditions for land use categories within that zone, and may also set out additional uses.

(e) General provisions, policies and guidelines

General provisions, policies and guidelines refer to aspects which may be applied to more than one zoning. Compliance with these provisions does not exempt anyone from having to comply with any other applicable legislation.

SECTION 3.2: USE ZONES

3.2.1 Use Zones

All land within the municipal area shall be zoned in accordance with this Scheme, and at least one or more of the following 24 use zones shall apply to any land unit, for the purposes of controlling land use and buildings on land:

Residential I Zone	Community & Institutional Zone	Transport Facility Zone
Less Formal Residential Zone	Educational Zone	Public Roads and Parking Zone
Group Housing Zone	Agricultural Zone	Undetermined Zone
General Residential Zone	Extensive Residential Zone	Special Zones
General Business Zone	Utility Services Zone	Subdivisional Zone
Neighbourhood Business Zone	Public Open Space Zone	Overlay Zones
Specific Business Zone	Private Open Space Zone	
Light Industrial Zone	Natural Environment Zone	
General Industrial Zone	Resort Zone	

3.2.2 Permitted uses of land and buildings

- (a) No land unit falling into a zone shall be used for a purpose other than those uses permitted in terms of this Scheme; provided that where a land unit may be used for a purpose with Council's consent, such land unit may be used for such purpose after Council's consent has been obtained; provided furthermore that any other land use, which is legally approved in terms of the Planning Act or legally exists in terms of this zoning scheme, may continue to be conducted from such land unit.
- (b) The land uses and consent uses permitted within each zone are set out in the Land Use Parameters in each zone.

TABLE A: SUMMARY TABLE: ZONINGS

This table contains a summary only; it does not replace/supersede or reflect in full the provisions contained from sections 3.3 – 3.24, and must therefore be read in conjunction therewith.

USE ZONE	COLOUR ENTRY	LAND USE PARAMETERS		DEVELOPMENT RULES					OTHER PROVISIONS, POLICIES AND GUIDELINES
		PRIMARY USE	CONSENT USE	STREET BUILDING LINES	COMMON BUILDING LINES	HEIGHT	COVERAGE	FAR	
Residential I Zone		Bed and breakfast establishment. Dwelling-house. Hot-house. Limited crèche Practice. Second Dwelling	Breeding establishment. Crèche. Day Care Centre Double dwelling Guest-house. House shop. Occupational practice. Special use Tourist Facilities (as per areas identified in SDF) Additional Dwelling Unit	Up to 250m ² - 2m. 251m ² -500m ² - 3m. Greater than 500m ² - 4m. Garages or outbuildings - 4m. Carports - 1.5m.	Side: Up to 250m ² - 1m. 251-500m ² - 1.5m. Greater than 500m ² - 2m. Carports - 0m. Rear: Up to 250m ² - 1m. 251-500m ² - 1.5m. Greater than 500m ² - 2m. Carports - 0m.	8.5m to top of roof except where deviation is required as per the Overlay Schemes requirements.	Up to 250m ² - 80% to a max of 250m ² . 251m ² -500m ² - 70% to a max of 500m ² . 501m ² and greater - 50% to a max of 1000m ² .	1.0	
Less Formal Residential Zone		Dwelling-house. Incremental dwelling-house. Mobile home. Second dwelling Shelter.	Day Care Centre Double dwelling House Shop Special use	1m, if required by Council.	Side: At least 1m on one boundary Rear: 1m but 2m can be required by Council	8.5m to top of roof.	80%	1.0	
Group Housing Zone		Group houses. Limited Crèche. Limited occupational practice.	Bed and breakfast establishment. Crèche. Day Care Centre Occupational practice. Retirement village. Special use	External boundary - 3m. Internal boundary - 0m	External boundary - 3m. Internal boundary - 0m.	8.5m to top of roof.	75%	1.0	Minimum density of 20du/ha

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

USE ZONE	COLOUR ENTRY	LAND USE PARAMETERS		DEVELOPMENT RULES					OTHER PROVISIONS, POLICIES AND GUIDELINES
		PRIMARY USE	CONSENT USE	STREET BUILDING LINES	COMMON BUILDING LINES	HEIGHT	COVERAGE	FAR	
General Residential Zone		Block of flats Dwelling house Residential buildings.	Bed and breakfast establishment. Conference facilities. Hostel Limited Occupational Practice. Occupational practice. Place of assembly. Special use	4.5m	Ground floor and first level - 4.5m. Second level and higher - 6m.	12m to top of roof	50%	1000-1499m ² - 0.8. 1500-1999m ² - 0.9 2000 and above - 1.1.	
General Business Zone		Block of flats Business premises Dwelling-house Hotel Nursery Office park Postal agency Private parking area Public parking area Residential building Restaurant Supermarket	Funeral parlour Gambling place Liquor store. Open Air Market Parking garage Place of entertainment Service or filling station Service trade Special use Warehouse Workshop	Dwelling-house - 2m-4m Residential building - 4.5m Service and filling station - 5m. All other buildings - 0m.	Dwelling-house - 1m-2m Residential building - 4.5m-6m Service and filling station - 0m. All other buildings - 0m	Within Swellendam urban area 12m to top of roof All other areas 8,5m	85%	None	
Neighbourhood Business Zone		Bed and Breakfast Block of flats Dwelling-house Guest-house Occupational practice Offices Postal agency. Private parking area Public parking area Shops	Conference facilities Educational institution Gambling Place/Place of Entertainment Hotel Institution Liquor Store Nursery Open air market Outdoor recreational facilities Place of assembly Residential building Service or filling station Special use	3m	1,5m	8,5m to top of roof	<250m ² - 75% 250m ² -500m ² - 70% >500m ² - 60%	1.5	

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

USE ZONE	COLOUR ENTRY	LAND USE PARAMETERS		DEVELOPMENT RULES					OTHER PROVISIONS, POLICIES AND GUIDELINES
		PRIMARY USE	CONSENT USE	STREET BUILDING LINES	COMMON BUILDING LINES	HEIGHT	COVERAGE	FAR	
Specific Business Zone		As determined by Council to address needs within a local context.							
Light Industrial Zone		Accommodation for caretakers Light industry Motor showroom Nursery Point of Sale Public garage Service trade (excl building yard) Warehouse Workshop	Adult entertainment business Filling and service station Place of entertainment Special use Transport purposes	3m	0m	12m from base level to top of roof.	75%	1.0	
General Industrial Zone		Accommodation for caretakers Adult entertainment business Industry Light industry Nursery Point of sale Public garage Service or filling station Service trade Warehouse Workshop	Brickyard Builders yard Noxious Industry Place of entertainment Scrap yard Special use Transport purposes	3m	0m	12m from base level to top of roof.	75%	1.0	

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

USE ZONE	COLOUR ENTRY	LAND USE PARAMETERS		DEVELOPMENT RULES					OTHER PROVISIONS, POLICIES AND GUIDELINES
		PRIMARY USE	CONSENT USE	STREET BUILDING LINES	COMMON BUILDING LINES	HEIGHT	COVERAGE	FAR	
Community and Institutional Zone		Cemetery Community facilities Institution Local Cemetery Museums Old age home Parsonage Place of Assembly Place of Worship Recuperation centre Wall of remembrance Wellness Centre/Hydro	Conference facilities Educational institution Helicopter and aircraft landing port Special Resort Tourist Facilities	5m	5m	12m from base level to top of roof.	50%	1.5	
		Accommodation for caretakers Educational institution	Council may approve any development ancillary to an educational institution. Special use	3m	3m	12m from base level to top of roof.	50%	1.5	
Agricultural Zone		Agricultural building Agriculture Bed and breakfast establishment Crèche Employee housing Limited occupational practice Nursery Second dwelling	Additional dwelling-units Agricultural industry Agri-village Antenna Structure Community facility Farm Shop Farm Stall Guest-house Heli-port, air strip Intensive feed farming Kennel On-farm educational institution Picnic and braai facilities Place of assembly Renewable Energy Structures Riding school Special use Service Trade Tourist facilities	30m	30m	Dwelling house - 8.5m from base level to top of roof. Other agricultural buildings - 12m from base level to top of roof. Employee housing - 8.5m from base level to top of roof.		Total floor area of all dwelling units (incl second dwelling, additional dwelling, guest houses, employee housing) on land unit – 1000m²	

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

USE ZONE	COLOUR ENTRY	LAND USE PARAMETERS		DEVELOPMENT RULES				OTHER PROVISIONS, POLICIES AND GUIDELINES	
		PRIMARY USE	CONSENT USE	STREET BUILDING LINES	COMMON BUILDING LINES	HEIGHT	COVERAGE		FAR
Extensive Residential		Agricultural building Agriculture Bed and breakfast establishment Dwelling house Limited occupational practise Nursery Second dwelling	Additional dwelling units Agri village Agricultural Industry Antenna Structure Crèche Extensive Feed farming Farm Shop Farm Stall Guest-house Kennel Occupational practice Place of worship Special use Tourist Facilities	Erf frontage <40m: 5m Erf frontage > 40m: 10m	Erf frontage <40m: 5m Erf frontage > 40m: 10m	Agricultural buildings: 12m to top of roof Buildings not utilised as agricultural buildings: 8.5m base level to top of roof		Primary use: Dwellings 750m² Employee housing 100m² Consent: Additional dwelling units 500m² Guest-house 750m²	
Utility Services Zone		Antenna Structure Authority use Engineering services	Special use			As specified by Council.			
Public Open Space Zone:		Ancillary uses Natural environment Public open space	Open air market Picnic and braai facilities Special uses Sports facilities			To be determined by Council			
Private Open Space Zone:		Natural environment Private open space	Cemetery Nature area Nursery Open air market Outdoor recreational facilities Picnic and braai facilities Place of assembly Special use			To be determined by Council.			

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

USE ZONE	COLOUR ENTRY	LAND USE PARAMETERS		DEVELOPMENT RULES				OTHER PROVISIONS, POLICIES AND GUIDELINES
		PRIMARY USE	CONSENT USE	STREET BUILDING LINES	COMMON BUILDING LINES	HEIGHT	COVERAGE	
Natural Environment Zone		Biosphere reserve Natural environment Nature area	Antenna structure Aquaculture Forestry Guest-house Holiday accommodation Hotel Picnic and braai facilities Place of assembly Special use Tourist facilities			To be determined by Council.		
Resort Zone		Holiday accommodation	Antenna structure Café Conference facilities Guest-house Holiday housing Hotel Outdoor recreational facilities Outdoor sports facilities Place of entertainment Special use Sports facilities and club house Tourist facilities			To be determined by Council.		
Transport Zone		Parking garage Public Street Public Road Private Road Transport purpose Utility service	Air and Underground uses Airfield Antenna structure Helicopter or aircraft landing port Informal trading Motor repair garage/Public garage Rooftop base station Service/filling station Shipping or container site Special use	0m	0m except where abutting zone is not a transport zone in which case 3m building line	12m from base level to top of roof. Shipping containers may not be stacked higher than 12m.	75%	2

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

USE ZONE	COLOUR ENTRY	LAND USE PARAMETERS		DEVELOPMENT RULES				OTHER PROVISIONS, POLICIES AND GUIDELINES
		PRIMARY USE	CONSENT USE	STREET BUILDING LINES	COMMON BUILDING LINES	HEIGHT	COVERAGE	FAR
Undetermined Zone		Existing use	None					
Special Zone		As determined by Council						
Subdivisional area		Existing use.						
Overlay Zone: Additional purposes and parameters aside from zoning		Existing use.						

TABLE B: SUMMARY TABLE: LAND USE CATEGORIES MATRIX

This table is only a summary. Please refer to the text in sections 3.3 - 3.24 of the Scheme for further restrictions.

Broad Description	Land use category P=Primary use C = Consent use	Residential I	Less Formal Residential	Group Housing	General Residential	General Business	Neighbourhood Business	Specific Business	Light Industrial	General Industrial	Community & Institutional	Educational	Agriculture	Extensive Residential	Utility Services	Public Open Space	Private Open Space	Natural Environment	Resort	Transport	Undetermined	Special	Subdivisional Area
Low and medium density Residential uses and buildings	Additional dwelling unit	C	C										C	C									
	Double dwelling	C	C																				
	Dwelling house	P	P		P	P	P						P	P									
	Employee housing												P										
	Incremental dwelling house		P																				
	Mobile home		P																				
	Parsonage										P												
	Second dwelling house	P	P									P	P	P									
	Semi-detached dwelling																						
	Shelter		P																				
Enterprises from a dwelling house	Bed and breakfast	P		C	C		P						P	P									
	Crèche	C		C									P	C									
	Day Care Centre	C	C	C																			
	House shop	C	C																				
	Limited crèche	P		P																			
	Limited occupational practice	P		P	C								P	P									
	Occupational practice	C		C	C		P							C									

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

Broad Description	Land use category P=Primary use C = Consent use	Residential I	Less Formal Residential	Group Housing	General Residential	General Business	Neighbourhood Business	Specific Business	Light Industrial	General Industrial	Community & Institutional	Educational	Agriculture	Extensive Residential	Utility Services	Public Open Space	Private Open Space	Natural Environment	Resort	Transport	Undetermined	Special	Subdivisional Area
General Residential housing	Accommodation for caretakers								P	P	P	P											
	Block of flats				P	P	P																
	Hostel				C																		
	Group housing			P																			
	Residential building				P	P	P																
	Retirement village			C																			
Tourism related accommodation and uses	Conference facilities				C		C				C								C				
	Guest-house	C					P						C						C	C			
	Holiday accommodation																		P				
	Holiday housing																		C				
	Hotel					P													C	C			
	Resort																						
	Special Resort									C													
	Tourist facilities	C								C	C		C						C	C			
Community facilities	Cemetery										P	P						C					
	Community facilities										P		C										
	Educational institution						C				C	P											
	Funeral parlour																						
	Hydro/wellness centre										P												
	Institution						C				P												
	Local cemetery										P												
	Old age home										P												
	Place of assembly				C						P							C	C				
	Place of worship										P												
Conservation,	Recuperation Centre										P												
	Wall of remembrance										P												
	Biosphere reserve										P							P					

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

Broad	Land use category	Residential I	Less Formal Residential	Group Housing	General Residential	General Business	Neighbourhood Business	Specific Business	Light Industrial	General Industrial	Community & Institutional	Educational	Agriculture	Extensive Residential	Utility Services	Public Open Space	Private Open Space	Natural Environment	Resort	Transport	Undetermined	Special	Subdivisional Area
Description	Museum										P												
	Natural environment															P	P	P					
	Nature area																C	C					
	Open air market																C	C					
	Outdoor recreational facilities						C										C	C					
	Outdoor sports facilities																C	C					
	Picnic and braai facilities												C			C	C	C					
	Public open space															C	P						
	Private open space																P						
	Sports facility/clubhouse															C							C

Business and commercial uses	Adult entertainment									C	P												
	Business premises																						
	Café																						
	Funeral parlour																						
	Gambling place																						
	Informal trade																						
	Liquor Store																						
	Offices/office park																						
	Open Air Market																						
	Place of entertainment																						
	Postal agency																						
	Restaurant																						
	Service/filling station																						
	Service trade																						
	Shops																						
	Supermarket																						

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

Broad Description	Land use category P=Primary use C = Consent use	Residential I	Less Formal Residential	Group Housing	General Residential	General Business	Neighbourhood Business	Specific Business	Light Industrial	General Industrial	Community & Institutional	Educational	Agriculture	Extensive Residential	Utility Services	Public Open Space	Private Open Space	Natural Environment	Resort	Transport	Undetermined	Special	Subdivisional Area
Industrial uses	Brick yard									C													
	Builders yard									C													
	Industry								P	P													
	Light industry								P	P													
	Motor showroom								P														
	Motor repair garage																			C			
	Noxious industry									C													
	Point of sale								P	P													
	Public garage								P	P										C			
	Scrap yard									C													
Transport uses	Warehouse								P	P													
	Workshop								P	P													
	Airfield/airport																			C			
	Helicopter/aircraft landing port										C		C							C			
	Parking garage																			P			
	Private parking area																			P			
	Public parking area																			P			
	Private road																			P			
	Public road																			P			
	Shipping container site																			P			
Transport purposes	Shipping container site																			C			
	Transport purposes								C	C										P			

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

Broad Description	Land use category P=Primary use C = Consent use	Residential I	Less Formal Residential	Group Housing	General Residential	General Business	Neighbourhood Business	Specific Business	Light Industrial	General Industrial	Community & Institutional	Educational	Agriculture	Extensive Residential	Utility Services	Public Open Space	Private Open Space	Natural Environment	Resort	Transport	Undetermined	Special	Subdivisional Area
Agricultural purposes	Agriculture																						
	Agricultural building																						
	Agricultural industry																						
	Agri-village																						
	Aquaculture																	C					
	Breeding establishment	C																					
	Farm Shop																						
	Farm stall																						
	Forestry																						
	Hot-house	P																C					
	Intensive feed farming																						
	Kennel																						
	Nursery								P	P							C						
Sundry	On-farm educational institution																						
	Renewable energy structure																						
	Riding school																						
Sundry	Air and underground uses																						
	Antenna structure																	C	C	C			
	Authority use																						
	Engineering services																						
	Rooftop base station																						
	Utility service use																						

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

TABLE C: OFF-STREET PARKING REQUIREMENTS (minimum requirements)

	Land use category	Parking requirements (parking bays including provision in a garage or parking basement)
Low and medium density residential uses.	Dwelling-house	two bays per dwelling house.
	Double dwelling	Two bays per dwelling unit.
	Incremental dwelling-house	one bay per dwelling-house.
	Mobile home	one bay per dwelling-house.
	Second/Additional dwelling-unit	one bay per additional dwelling unit.
	Shelter	nil.
Enterprises from a dwelling house	Bed and breakfast	two bays per dwelling house plus one additional bay per guest bedroom.
	Crèche/Day-care facility	0.5 bays per staff member. plus one bay per six children.
	Occupational practice	As determined by Council (if necessary).
General residential housing	Flats	one bedroom: one bay per dwelling unit two bedrooms: 1.25 bays per dwelling unit three/four bedrooms: 2 bays per dwelling unit plus 0.25 bays per dwelling unit for visitors.
	Group housing	two bays per dwelling unit. 0.25 bays per dwelling unit for visitors.
	Hostel	one bay per two beds.
	Residential building	one bay per bedroom. plus 0.25 bays per bedroom for visitors.
	Retirement village and Old age home	one bay per three beds. plus 0.25 bays per bed for visitors.
Tourism related accommodation and uses	Conference facilities	eight bays per 10 seats.
	Guest-house	Two bays per dwelling house plus one additional bay per guest bedroom.
	Holiday accommodation	one bay per dwelling unit. plus 0.25 bays per dwelling unit for visitors.
	Holiday housing	one bay per dwelling unit. plus 0.25 bays per dwelling unit for visitors.
	Hotel	one bay per bedroom. plus 0.5 bays per bedroom for visitors.
	Tourist facilities	as determined by Council.
Communal facilities	Academic buildings	1 bay per 25 seats in lecture hall.
	Cemetery	as determined by Council.
	Consulting rooms	four bays per consulting room.
	Hospital/clinic	one bay per bed.
	Informal trading	two bays per trading bay.
	Place of assembly	one bay per four seats.
	Educational Institution	1.25 bays per classroom.
	Place of worship	one bay per four seats.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

	Land use category	Parking requirements (parking bays including provision in a garage or parking basement)
Business and commercial uses	Adult entertainment	as determined by Council.
	Business premises/shops	four bays per 100m ² GLA.
	Funeral parlour	as determined by Council.
	Nursery	one bay per 100m ² floor area up to 1,500m ² . more than 1,500m ² floor area one bay per 200m ² . loading bays as determined by Council.
	Offices/Office Park/ Administration buildings	four bays per 100m ² GLA.
	Gymnasium	Six bays per 100m ² floor area
	Place of entertainment	one bay per four patrons.
	Restaurant	one bay per four seats. loading bays as determined by Council.
	Service/Filling station	four bays. plus one bay per 25m ² shop floor area
	Specific business	as determined by Council. loading bays as determined by Council.
	Supermarket	six bays per 100m ² GLA loading bays as determined by Council.
Industrial uses	Builder's yard	as determined by Council.
	Noxious industry	one bay per 100m ² floor area.
	Industry/light industry	two bays per 100m ² floor area up to 1,500m ² . more than 1,500m ² floor area one bay per 200m ² . loading bays as determined by Council.
	Point of Sale	six bays per 100m ² floor area for portion of building used for sales;
	Service Trade	two bays per 100m ² floor area. plus one bay per 25m ² for offices.
	Warehouse, scrap yard, fishing enterprise	two bays per 100m ² floor area up to 1,500m ² . more than 1,500m ² floor area one bay per 200m ² . loading bays as determined by Council.
	Workshop	two bays per 50m ² floor area. plus one bay per 25m ² for offices. loading bays as determined by Council.
Conservation, Sport and Recreation	Nature area, public open bay, private open bay, sports facility,	as determined by Council
Transport uses	Transport purposes	Parking for this zone is calculated according to the type of use with reference to parking requirements of other use categories in this Scheme (e.g. workshop, industry or warehouse, etc).

For any other use not listed above Council may impose as conditions of approval, further parking requirements as Council deems fit.

SECTION 3.3: RESIDENTIAL ZONE I (RI)

3.3.1 Zoning Objectives

The objectives of this zone are to make provision for:

- the use of land for the purposes of predominantly single residential development;
- the welfare and safety of the occupants of dwelling-houses within a neighbourhood by limiting uses which are likely to give rise to a public nuisance;
- protection and improvement of the quality and character of residential areas to ensure a safe and pleasant living environment;
- controlled opportunities for home employment, additional dwellings and low intensity mixed use development on a single residential property.

3.3.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Bed and breakfast establishment • Dwelling-house • Hot-house • Limited crèche • Limited Occupational Practice • Second Dwelling	• Breeding establishment • Crèche • Day Care Centre • Double dwelling • Guest-house • House shop • Occupational practice • Special use • Tourist Facilities • Additional Dwelling Unit

3.3.3 Development rules

The following development rules apply unless otherwise stipulated in an Overlay Zone:

(a) Building lines

- (i) Subject to the provisions of section 5.1 the following development rules are applicable to the dwelling-house on the property:

Area of land unit/erf	Street building lines (m)	Common boundary building lines (m)
Up to 250m ²	2m	1m
251m ² to 500m ²	3m	1.5m
Greater than 500m ²	4m	2m

- (ii) For outbuildings or garages, a minimum distance of 4m must be maintained from the street boundary.
- (iii) Car ports are permitted up to 1,5m from the street boundary and 0m on a common boundary provided that the wall on the common boundary is no higher than 1,8m.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

- (iv) Eaves projection may exceed the common building line or street building line by at most 1m.
- (v) On land units of 250m² or less, one of the common boundaries may have a building line of 0m for the purpose of erecting **habitable or non-habitable rooms**, provided that consent from adjoining neighbours are obtained and that for that portion of the building which is closer than 1m to the boundary, the following restrictions shall apply:
 - no windows or doors shall be positioned in such portion of the wall, and
 - such portion of the building shall be a single level.
- (vi) On land units greater than 250m² one of the common boundaries may have a building line of 0m for the purpose of erecting **outbuildings** provided that consent from adjoining neighbours are obtained and that portion of the building which is closer than 1m to the boundary, the following restrictions shall apply:
 - No windows or doors shall be positioned in such portion of the wall, and
 - Such portion of the building shall be a single level building.
- (vii) Council may require a common boundary line of ≥2m if sewerage or any other municipal services are provided along land unit boundaries.

(b) Height

No building may exceed a height of 8.5m from base level to top of the roof except where deviation is required as per the Overlay Schemes requirements..

(c) Coverage

The maximum coverage of all buildings, including a second dwelling, is limited as follows:

Area of land unit/erf	Maximum coverage (% of the area of the land unit/erf)
Up to 250m ²	80%
251m ² - 500m ²	70%
501m ² and larger	50%

(d) Parking (minimum parking requirements)

The following parking requirements (which may include garages) apply to this zone (refer to **Table C: Parking Requirements**):

- Dwelling-house: Two bays per dwelling-house
- Additional Dwelling Unit: One additional bay
- Double Dwelling: Two bays per dwelling unit

Refer to **Table C** (section 5.7) for detail parking requirements.

3.3.4 Land use management provisions

(a) General provisions

(i) Conditions for uses

The following general conditions are applicable to all activities which are permitted as of right, or with Council's consent, for a dwelling-house in this zone:

- (aa) The owner of the land unit or the person who manages the activity must reside on the premises and the dominant use must be the housing of that person (and, if applicable, his/her family, except in the case of a guest-house).
- (ab) The nature of any improvements to the dwelling-house must be such that the building can at any time revert to the use of a normal dwelling-house (except in the case of a guest-house).
- (ac) The residential façade of the dwelling-house shall be retained to the satisfaction of Council.
- (ad) No goods, material or equipment shall be displayed or be visible from a public street. Any goods, materials or equipment to be stored on the land unit shall be within an enclosed structure which forms part of the dwelling-house or its normal outbuildings.
- (ae) The activity may not cause a public nuisance.
- (af) No advertising sign may be displayed other than a single non-illuminated sign which does not project over the street. The size will be to the satisfaction of Council.
- (ag) Parking must be provided in terms of Table C or according to Council's conditions of approval.
- (ah) The land use shall not involve the regular parking or keeping of any vehicle on the land unit if the vehicle concerned is used for loading goods, materials or passengers in connection with the activity or for remuneration. No vehicles associated with the limited occupational practice activity shall be parked in a public street within a residential area (the above provisions exclude the vehicle required by the occupant of the dwelling for personal use).
- (ai) All relevant safety, health and fire regulations are applicable.
- (aj) When granting consent, only those facilities indicated on a site development plan (SDP) or included and described in the application and subsequently approved by Council, may be conducted as part of the activity. If any alterations whatsoever are made to the extent and layout of the facilities, or any additional facilities are provided, a further application for consent use must be submitted to be considered by Council.
- (ak) If Council or any person is of the opinion that the activity contravenes any of the conditions, or if the activity does not comply with the limitations and conditions below, or if the activity is a source of nuisance to adjoining residents or have a detrimental impact on the residential character of the area, a written complaint may be lodged with Council. Council shall act in one of the following ways:
 - serve a notice on the person which instructs the person to either comply with the conditions of the Scheme, or with any other additional conditions Council may deem fit to mitigate the impact of the use, or
 - serve a notice on the person to terminate the use on the premises by a specified date, subject to a fair and reasonable administrative process, or
 - serve a notice on the person to terminate the illegal use with immediate effect.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(b) Provisions for Primary Rights**

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Bed and Breakfast Establishment

- (aa) No more than four bedrooms (with a maximum of two persons per room) may be utilised for the purpose of a bed and breakfast enterprise.
- (ab) No guest may reside in the bed and breakfast enterprise on a permanent basis.
- (ac) No more than two persons may be employed to conduct a bed and breakfast enterprise.
- (ac) A site development plan (SDP) must be submitted to Council indicating the parking layout of the on-site parking as per parameters required by Council (no tandem parking), landscaping, street image, advertising signs, reception areas, rooms and areas for private use.

(ii) Hot-house

- (aa) The size of a hot-house is limited to 18m² and 2.4m high.
- (ab) The structure shall comply with all the building lines applicable to the site and shall not be visible from a public street.
- (ac) Use must be for non-commercial purposes except with special consent from Council.

(iii) Limited crèche

- (aa) The provision of a limited crèche facility for five or fewer children (including any crèche-going children of the resident family) is allowed as a primary right. An application for consent must be submitted to Council for a crèche facility of more than five up to a maximum of 15 children.
- (ab) The hours of operation shall be limited between 06:00 to 18:00, or as determined by Council
- (ac) No more than one person may be employed for a limited crèche facility for up to five children.
- (ad) Play areas must be provided in terms of the following guidelines:
 - Outside 2m² per child
 - Inside 2m² per child
- (ae) Suitable and sufficient sanitary facilities must be provided on the premises, to Council's satisfaction, of at least one flushing toilet.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(iv) Limited occupational practice**

- (aa) The activity should be of such a limited nature that the operator shall employ no more than two persons. Should any activity lead to a larger number of people at any one time visiting the land unit, application should be made for Council's consent for an Occupational Practice.
- (ab) The Limited Occupational Practice shall not consist of any of the following types of activities: sale of alcoholic beverages, serving of food or refreshments on the land unit, sale of goods which are not made on the premises, repair of motor vehicles, any activity which, in the opinion of Council, creates a public nuisance, emits smells or involves a noxious activity.
- (ac) The hours of operation shall be limited between 07:30 to 18:00.
- (ad) The maximum floor area for Limited Occupational Practice (including storage) is no more than 30% of the floor area of the dwelling-house up to a maximum of 40m².
- (ae) Should any person wish to conduct an occupational practice which does not comply with the limitations as set out in (aa) to (ad), an application for consent use for an Occupational Practice shall be submitted for Council's consideration.

(c) Provisions for Consent uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

(i) Additional Dwelling Unit

- (aa) An additional dwelling-unit may be utilised only for the permanent or short term accommodation of a single family.
- (ab) The limitations on the number of units permitted as described in the definitions will apply at all times, and may not be departed from.
- (ac) Additional dwelling units may not exceed 120m² in size.
- (ad) Notwithstanding the maximum parameters contained in this scheme, Council may limit the position, number and size of units according to the specifics of the land unit.
- (ae) Additional dwelling-units shall not be linked to the main dwelling-house or the second dwelling and shall, should Council deem it necessary, form an architectural entity.
- (af) Additional dwelling-units may not be subdivided. A lease of a maximum of nine years eleven months, which is not registered with the Registrar of Deeds may however be entered into;
- (ag) Council may impose any other conditions it deems appropriate to mitigate potential adverse impacts.

(ii) Breeding establishment

- (aa) Applicant shall be resident on the premises. The applicant shall be registered with the union/organisation which governs the breeding of that particular type of animal;
- (ab) In the case of dogs, no more than six dogs may be kept on a land unit. In the case of other animals, Council will determine a maximum number which will be imposed as a condition of approval;

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ac) Council may, should the use cause a nuisance, have the right to instruct the owner to reduce the number of animals or to implement other measures to address potential impacts within a reasonable time period. This includes the option of termination of the use.

(iii) Crèche

- (aa) An application for consent must be submitted to Council for a crèche facility of more than five up to a maximum of 15 children.
- (ab) For a consent application, a site development plan (SDP) must be submitted to Council indicating the parking layout, landscaping, street image, advertising signs, area for the care facility and areas for private use.
- (ac) The hours of operation shall be limited between 06:00 to 18:00, or as determined by Council.
- (ad) The maximum floor area which may be utilised for the crèche facility must be determined by Council when considering the consent application.
- (ae) When approving a consent application, Council must determine the maximum number of people who may be employed in this regard.
- (af) Play areas must be provided in terms of the following guidelines:
 - Outside 2m² per child
 - Inside 2m² per child
- (ag) Suitable and sufficient sanitary facilities must be provided on the premises, to Council's satisfaction, of at least one flushing toilet. Council may require additional facilities for more than five children.

(iv) Double dwelling

- (aa) Two dwelling units contained within the same building, in which case it shall be designed to have the appearance of one integrated building.
- (ab) Both dwelling-units may be on the ground floor, or one unit may be on the ground floor and the other unit above.
- (ac) The units may have separate entrances.
- (ad) No more than two dwellings shall be permitted within Residential Zone I.

(v) Guest-house

- (aa) The use may be carried out from an altered dwelling-house or a specifically constructed facility, which consists of a single structure with connected rooms.
- (ab) No more than 10 bedrooms, accommodating no more than 20 people, whichever is more restrictive, are allowed per guest-house, provided that Council may limit the numbers if it is regarded as being in the interest of the area or neighbourhood.
- (ac) A site development plan (SDP) detailing the layout and number of rooms and units, any related facilities to be provided, reception areas, communal areas, on-site parking as per Council requirements, landscaping, advertising signs and street image, must accompany the application being submitted to Council.
- (ad) Unless otherwise approved, no advertising sign may be displayed other than a single non-illuminated sign which does not project over the street.
- (ae) Meals and liquor may only be supplied to residing guests.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (af) Related activities e.g. a dining room or restaurant, lecture room, wellness centre or similar types of uses are permitted, provided that these facilities are only used by residing guests up to a maximum of 20 people for a 10 bedroom facility. The facilities must relate to the extent of the guest-house to ensure that they are not used by the general public and will be subject to an approved SDP.

(vi) House shop

- (aa) None of the products for sale may be advertised in a manner that it is visible from the street.
- (ab) No activity will be allowed that will impact negatively or disturb the surrounding properties and character of the area.
- (ac) The dominant use of the dwelling-house concerned shall remain for the living accommodation of a single family.
- (ad) An application for a house shop will be advertised in the papers and surrounding properties will be notified.
- (ae) The extent and position of the retail component shall be clearly defined on a plan, and excluding any toilet or change room, shall not exceed 20m² or 25% of the total floor area of the dwelling, whichever is the lesser area.
- (af) Only the lawfully owners of the property may apply for a house shop and must be living on the property.
- (ag) Any new structure or alteration to the existing dwelling house, second dwelling or outbuilding shall conform to the residential character of the area.
- (ah) No more than three persons in total shall be engaged in retail activities on the property, including the occupant or occupants and any assistants.
- (ai) Only one un-illuminated sign is permitted, which shall be affixed to the wall of the house shop or boundary wall, and shall not exceed 0.1m² in area.
- (aj) The following is not permitted in a house shop unless the prior written approval or the Council is obtained: sale of liquor or alcoholic beverages, storage or sale of fireworks, gas and gas containers, vending machines, gaming machines, video games or pool tables, fresh meat and scrap metal.
- (ak) The area used for a house shop may not open directly onto a bedroom or toilet, and no goods which will be sold from the shop may be stored in a bedroom or toilet.
- (al) The house shop shall be adequately ventilated and illuminated, and if perishable food is sold, the Council may require refrigeration to be provided and frozen foods be kept under -12°C and refrigerated foods under 7°C.
- (am) The house shop shall not operate outside the hours of 07:00 to 21:00.
- (an) Not more than one vehicle may be used in connection with a house shop and shall not exceed 3500kg gross weight, including delivery vehicles.
- (ao) No house shop will be allowed in a government subsidised dwelling unit. In case of subsidised dwelling units, approval will only be granted for a shop if it is located in a separate structure but on the same premises as the subsidised dwelling unit. Such a shop may not exceed 20m² in extent. The applicable building lines must be taken into consideration with the placement of such a structure on the premises.
- (ap) A complete set of building plans which clearly indicates the area / structure to be used as a house shop must accompany such an application.
- (aq) Only pre-packed food that is properly labelled and is supplied by a registered food dealership may be sold from the shop.
- (ar) No food may be produced or handled on the premises.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLEDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (as) Each house shop application will be assessed and evaluated on its own merits taking into consideration the applicable criteria and comments from the public.

(viii) Occupational practice

- (aa) A maximum of five people, whether or not resident on the property, may be employed by or visit the property in connection with occupational practice activities on the site.
- (ab) The hours of operation shall be limited between 07:30 to 18:00.
- (ac) The maximum floor area for Occupational Practice (including storage) is no more than 30% of the floor area of the dwelling-house up to a maximum of 40m².

(ix) Special use

- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

(x) Tourist facilities

- (aa) As per the areas identified in the Swellendam Spatial Development Framework and include amenities for tourists such as restaurants, gift shops, farm stores and rest rooms, but excluding estate agents;

3.3.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.4: LESS FORMAL RESIDENTIAL ZONE (LFR)

3.4.1 Land Use Objective

The objectives of this zone are to make provision for:

- the use of land for the purpose of informal and/or subsidised housing;
- where conditions so determine, to accommodate persons residing in areas where financial constraints require that less stringent land use management provisions be applied;
- the stimulation of informal-sector economic activity through residences being used more intensely for the additional purposes of a business or occupation;
- certain areas with housing developments where the provisions of the National Building Regulations and Standards Act, 1977 (Act 103 of 1977) do not necessarily apply.

3.4.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Incremental dwelling-house • Mobile home • Shelter • Dwelling	• Day Care Centre • Double dwelling • House Shop • Special use • Additional Dwelling

Notwithstanding any provisions to the contrary in the Zoning Scheme:

- (a) Any occupier of any unit of accommodation may utilise such unit for any social, educational, religious, occupational or business purpose, subject to the following conditions:
 - (i) the dominant use of the property shall remain residential;
 - (ii) the use concerned shall not be disturbing to neighbours; and
 - (iii) the use concerned shall not interfere with the amenity of the direct neighbourhood.
- (b) Land zoned for street purposes may be utilised for business purposes without the erection of any permanent structures, provided that the Council may terminate such utilisation, if in its opinion interference with pedestrian or vehicular movement or with the health and welfare of the neighbourhood is caused.

3.4.3 Development rules

The following development rules apply unless otherwise stipulated in an Overlay Zone:

(a) Building lines

- (i) Subject to the provisions of section 5.1 the following building lines are applicable to the building types as indicated:
 - (aa) Street building line: at least 1m, if required by Council.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ab) Side building line: at least 1m on one boundary; provided that where a building is erected less than 1m from a side boundary, no doors or windows shall be permitted in the wall concerned;
- (ac) provided further that if a mid-block sewage system is provided, a rear building line of up to 2m can be required by Council.
- (ii) For outbuildings or garages, a distance of 4m must be maintained from the street boundary.
- (iii) Car ports are permitted up to 1.5m from the street boundary and 0m on a common boundary provided that the wall on the common boundary is no higher than 1,8m.
- (iv) Shelter:
 - (aa) A street building line of at least 1m, if required by Council.
 - (ab) A side building line of at least 1m on one boundary provided that where a building is erected less than 1m from a side boundary, no doors or windows may be allowed in the relevant wall.
 - (ac) A rear building line of 1m, provided that if a mid-block sewerage system is provided, Council may require a rear building line of up to 2m.
- (v) Eaves projection may exceed the common building line or street building line by at most 0.2m.
- (vi) On land units, one of the common boundaries shall have a building line of 0m, provided that for that portion of the building which is closer than 1m to the boundary, the following restrictions shall apply: no windows or doors shall be positioned in such portion of the wall, and such portion of the building shall be single level.
- (vii) Council may require a common boundary line of $\geq 2\text{m}$ if sewerage or any other municipal services are provided along land unit boundaries.

(b) Height

No building may exceed a height of 8.5m from base level to the top of the roof except where deviation is required as per the Overlay Schemes requirements and any building higher than 4m must comply with the National Building Regulations.

(c) Coverage

The maximum coverage of all buildings is limited to 80%:

(d) Parking (minimum parking requirements)

Dwelling-house:	Two bays per dwelling-house.
Double dwelling	Two bays per dwelling unit
Incremental dwelling-house:	One bay per dwelling-house.
Mobile home:	One bay per unit.
Shelter:	Nil

3.4.4 Land use management provisions

(a) General provisions

(i) Conditions for uses

The following general conditions are applicable to all activities which are permitted as of right, or with Council's consent, for a dwelling-house in this zone:

- (aa) The owner of the land unit or the person who manages the activity must reside on the premises and the dominant use must be the housing of that person (and, if applicable, his/her family).
- (ab) The nature of any improvements to the dwelling-house must be such that the building can at any time revert to the use of a normal dwelling-house.
- (ac) The activity may not cause a public nuisance.
- (ad) Parking must be provided in terms of Table C or according to Council's conditions of approval.
- (ae) All relevant safety, health and fire regulations are applicable.
- (af) If Council or any person is of the opinion that the activity contravenes any of the conditions, or if the activity does not comply with the limitations and conditions below, or if the activity is a source of nuisance to adjoining residents or have a detrimental impact on the residential character of the area, a written complaint may be lodged with Council. Council shall act in one of the following ways:
 - serve a notice on the person which instructs the person to either comply with the conditions of the Scheme, or with any other additional conditions Council may deem fit to mitigate the impact of the use, or
 - to terminate the use on the premises by a specified date, subject to a fair and reasonable administrative process, or
 - to terminate the illegal use with immediate effect.

(b) Provisions for Primary Rights

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Incremental dwelling-house

- (aa) Subsidised dwelling-house, usually no more than the framework of a dwelling-house or just one or two rooms, which will be incrementally upgraded over time.

(ii) Mobile home

- (aa) A pre-fabricated mobile structure used as a unit of accommodation, with the necessary service connections, as approved by the Council.

(iii) Second Dwelling

- (aa) A second dwelling shall not be permitted on a land unit where a domestic accommodation unit, which includes a kitchen, has already been constructed or is to be constructed.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ab) The development rules for a dwelling-house apply similarly to second dwelling.
- (ac) A second dwelling-unit may be a separate structure from the main dwelling, in which case it will clearly be a secondary building in respect of scale, size and appearance.
- (ad) The floor area of a second dwelling unit shall not exceed 50m² in extend.
- (ae) As a primary right, the second dwelling shall only be occupied by a family as defined, or be utilised for the limited accommodation of additional persons.
- (af) Accommodation of additional persons or a bed and breakfast establishment may be conducted from a second dwelling only with Council's consent.
- (ag) The second dwelling may not be utilised exclusively for an occupational practice by residents of the main dwelling-house.
- (ah) Occupants of a second dwelling may conduct limited occupational practice as of right from the dwelling-unit.
- (ai) The approval of a second dwelling does not automatically imply that future subdivision of the land unit will be granted.

(iv) Shelter

- (aa) Council must demarcate and approve an overall block layout for a predetermined area. Within these demarcated boundaries, residents will be permitted to erect shelters on an ad hoc basis.
- (ab) The Council shall bear no responsibility for the structural, habitability, fire resistance or other standards of a shelter on a property in this zone, the occupant of a shelter shall ensure the above.
- (ac) If in the opinion of the Council or as may be stipulated in a Council approved policy for the construction of shelters, a shelter constitutes or is likely to constitute a risk in terms of health, safety or fire, the Council may impose conditions to mitigate such risk.
- (ad) The occupant or owner of a shelter who is instructed by the Council to take action to remedy a safety, health or fire risk, and who fails to do so, shall be guilty of an offence in terms of the Planning Act.
- (ae) The construction of a shelter may only be allowed on a property where the National Building Act does not apply.

(c) Provisions for Consent uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

(i) Double dwelling

- (aa) Two dwelling units contained within the same building, in which case it shall be designed to have the appearance of one integrated building.
- (ab) Both dwelling-units may be on the ground floor, or one unit may be on the ground floor and the other unit above.
- (ac) The units may have separate entrances.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(ii) House shop**

- (aa) No residential dwelling or residential building or any part thereof may be utilised as a shop, offices, industrial or noxious trade as defined in this zoning scheme.
- (ab) None of the products for sale may be advertised in a manner that it is visible from the street.
- (ac) No activity will be allowed that will impact negatively or disturb the surrounding properties and character of the area.
- (ad) The dominant use of the dwelling-house concerned shall remain for the living accommodation of a single family.
- (ae) An application for a house shop will be advertised in the papers and surrounding properties will be notified.
- (af) The extent and position of the retail component shall be clearly defined on a plan, and excluding any toilet or change room, shall not exceed 20m² or 25% of the total floor area of the dwelling, whichever is the lesser area.
- (ag) Only the lawfully owners of the property may apply for a house shop and must be living on the property.
- (ah) Any new structure or alteration to the existing dwelling house, second dwelling or outbuilding shall conform to the residential character of the area.
- (ai) No more than three persons in total shall be engaged in retail activities on the property, including the occupant or occupants and any assistants.
- (aj) Only one un-illuminated sign is permitted, which shall be affixed to the wall of the house shop or boundary wall, and shall not exceed 0.1m² in area.
- (ak) The following is not permitted in a house shop unless the prior written approval or the Council is obtained: sale of liquor or alcoholic beverages, storage or sale of fireworks, gas and gas containers, vending machines, gaming machines, video games or pool tables, fresh meat and scrap metal.
- (al) The area used for a house shop may not open directly onto a bedroom or toilet, and no goods which will be sold from the shop may be stored in a bedroom or toilet.
- (am) The house shop shall be adequately ventilated and illuminated, and if perishable food is sold, the Council may require refrigeration to be provided and frozen foods be kept under -12°C and refrigerated foods under 7°C.
- (an) The house shop shall not operate outside the hours of 07:00 to 21:00.
- (ao) Not more than one vehicle may be used in connection with a house shop and shall not exceed 3500kg gross weight, including delivery vehicles.
- (ap) No house shop will be allowed in a government subsidised dwelling unit. In case of subsidised dwelling units, approval will only be granted for a shop if it is located in a separate structure but on the same premises as the subsidised dwelling unit. Such a shop may not exceed 20m² in extent. The applicable building lines must be taken into consideration with the placement of such a structure on the premises.
- (aq) A complete set of building plans which clearly indicates the area / structure to be used as a house shop must accompany such an application.
- (ar) Only pre-packed food that is properly labelled and is supplied by a registered food dealership may be sold from the shop.
- (as) No food may be produced or handled on the premises.
- (at) Each house shop application will be assessed and evaluated on its own merits taking into consideration the applicable criteria and comments from the public.
- (au) All house shops will be inspected on an ongoing basis.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(iii) Special use**

- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

3.4.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.5: GROUP HOUSING ZONE (GH)

3.5.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is to make provision for:

- residential development with a uniform group character;
- the use of land for the purposes of harmonious architectural development with or without communal areas such as streets and open spaces;
- areas identified by Council for residential densification, including areas near main streets, areas near business concentrations or commercially related developments, and areas which offer an easy transition between low intensity and higher intensity development;
- housing development of medium scale, medium fabric and limited height, of which all dwelling-units must be on ground level and the units may be dwelling-houses, semi-detached, row or group dwellings;
- in areas where communal property is created by means of subdivision or in cases where communal services and facilities must be maintained, Council must require that an owner's association be established as explained in Section 6.7.

3.5.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Group houses • Limited Crèche • Limited Occupational Practice	• Retirement village • Bed and breakfast establishment • Occupational practice • Crèche • Day Care Centre • Special use

3.5.3 Development rules

The following development rules apply unless otherwise stipulated in an Overlay Zone. Note further that the development rules applicable to a dwelling-house are contained in subsection 3.3.4(a)(i) of this Scheme.

(a) Building lines

- (i) Subject to the provisions of section 5.1 the following building lines are applicable to all buildings other than dwelling-houses:

	Street Building Line	Common Building Line
On External Boundaries	3m	3m
(boundaries which abut a public street or any land unit which does not form part of the Group Housing Scheme)		

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

	Street Building Line	Common Building Line
On Internal Boundaries	Nil, provided that Council may require a street building line of up to 2m for internal streets to ensure safe traffic movement, or for any other reasons considered necessary by Council.	Nil, provided Council may require a 1m side building line for fire fighting purposes, or for any other reasons considered necessary by Council.

- (ii) Eaves projection may exceed the building line on an external boundary by at most 1m.
- (iii) Outbuildings for security control and refuse storage are not subject to street building line requirements subject to SDP approval.

(b) Density

A minimum gross residential density of 20 units per hectare shall apply.
The maximum gross residential density to be determined by Council.

(c) Height

No building may exceed a height of 8.5m from base level to the top of the roof within all areas except where deviation is required as per the Overlay Schemes requirements..

(d) Coverage

The maximum coverage for all buildings is 75% of the area of the land unit. The coverage calculation must be clearly indicated on the SDP submitted for Council's approval.

(e) Parking (minimum parking requirements)

The following parking requirements are applicable to this zone:

- Dwelling-house: Two bays per dwelling-house.
- Group houses: Two bays per dwelling-unit plus 0.25 parking bays per dwelling-unit for visitors.
- Retirement village: 0.5 bays per three beds, plus 0.25 parking bays per bed for visitors.

Refer to Table C (section 5.7) for detail parking requirements.

(f) Erf Size

Minimum erf size of "Group Housing Site: 2000m²

3.5.4 Land use management provisions

(a) General provisions

(i) Conditions for uses

The following general conditions are applicable to all activities which are permitted as of right, or with Council's consent, for a property in this zone:

- (aa) The owner of the land unit or the person who manages the activity must reside on the premises and the dominant use must be the housing of that person (and, if applicable, his/her family) (except in the case of a guest-house).
- (ab) The nature of any improvements to the dwelling-house must be such that the building can at any time revert to the use of a normal dwelling-house (except in the case of a guest-house).
- (ac) The residential façade of the dwelling-house shall be retained to the satisfaction of Council.
- (ad) No goods, material or equipment shall be displayed or be visible from a public street. Any goods, materials or equipment to be stored on the land unit shall be within an enclosed structure which forms part of the dwelling-house or its normal outbuildings.
- (ae) The activity may not cause a public nuisance.
- (af) No advertising sign may be displayed other than a single non-illuminated sign which does not project over the street. The size will be limited to 0.1m² and shall only indicate the name, telephone number and occupation.
- (ag) Parking must be provided in terms of Table C : Parking Requirements or according to Council's conditions of approval.
- (ah) The land use shall not involve the regular parking or keeping of any vehicle on the land unit if the vehicle concerned is used for loading goods, materials or passengers in connection with the activity or for remuneration. No vehicles associated with the limited occupational practice activity shall be parked in a public street within a residential area (the above provisions exclude the vehicle required by the occupant of the dwelling for personal use).
- (ai) All relevant safety, health and fire regulations are applicable.
- (aj) When granting consent, only those facilities indicated on a site development plan (SDP) or included and described in the application and subsequently approved by Council, may be conducted as part of the activity. If any alterations are made to the extent and layout of the facilities, or any additional facilities are provided, a further application for consent use must be submitted to be considered by Council.
- (ak) If Council or any person is of the opinion that the activity contravenes any of the conditions, or if the activity does not comply with the limitations and conditions below, or if the activity is a source of nuisance to adjoining residents or have a detrimental impact on the residential character of the area, a written complaint may be lodged with Council. Council shall act in one of the following ways:
 - serve a notice on the person, which instructs the person to either comply with the conditions of the Scheme, or with any other additional conditions Council may deem fit to mitigate the impact of the use, or
 - to terminate the use on the premises by a specified date, subject to a fair and reasonable administrative process, or
 - to terminate the illegal use with immediate effect.

(ii) Architectural guidelines and design principles

The goals and objectives set out in the definitions and subsection 3.5.1 shall be followed and implemented in the design. In this regard, Council will require the preparation of Architectural Guidelines, which shall be to Council's satisfaction.

(iii) Communal Outdoor Space, Private Outdoor Space and Service Yards

- (aa) The total "private outdoor space" plus "communal outdoor space" shall be provided at a rate of a minimum of 80m² per dwelling-unit. The outdoor space can be provided in any combination of private and communal space, provided that a service yard enclosed by a wall of 1.8m high and measuring at least 8m² must be provided for each dwelling-unit.
- (ab) Notwithstanding (aa) Council may grant consent to relax the required provision of outdoor space to a minimum of 40m² per dwelling-unit. Provided that sufficient public open space is provided in the immediate vicinity of the land unit, or internal streets are planned in such a way that they can be used for and regarded to be adequate for recreation purposes.

(iv) Landscaping

Council will require that a landscape plan be submitted to its satisfaction with a view to the following objectives:

- (aa) Where it is necessary to undertake landscaping of the public streetscape adjoining the development.
- (ab) Where landscaping is necessary for all open spaces, including private outdoor space and communal outdoor space.

(v) Site development plans (SDPs)

A Site Development Plan (SDP) shall be submitted for every new group housing scheme to the satisfaction of Council, prior to the approval of building plans or the commencement of construction. In the event of rezoning to this zone, or any application in terms of this Scheme, Council may require that a site development plan accompanies the application.

(vi) Refuse, fire protection and access

Council may, when considering a site development plan (SDP) for a group housing scheme, require that adequate provision is made for any of the following aspects to be addressed to its satisfaction:

- (aa) That access to dwelling-units may be limited to the internal roads only.
- (ab) Access for emergency vehicles shall be provided.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ac) That adequate provision is made for refuse collection and the storage of bins. Should access to a group housing development be restricted, Council may require a refuse area to be constructed which is accessible from a public street, or alternatively impose a condition on the owners' association to engage a private refuse collection service.

(b) Provisions for Primary Rights

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Group houses

- (aa) It is a group of separate and/or linked dwelling-units which is planned, designed and built as a harmonious architectural entity with a medium to high density character.
- (ab) A maximum of two lodgers who are not members of such family are allowed per land unit.
- (ac) Rooms which are utilised for lodging must be connected to the dwelling-house or connected to the second dwelling.
- (ad) At least one additional parking bay must be provided for lodgers on-site.
- (ae) Should any person wish to provide accommodation for additional persons which does not comply with the limitations as set out in (aa) to (ac), an application for consent use for accommodation for additional persons to a maximum of four persons shall be submitted for Council's consideration.

(iii) Limited crèche

- (aa) The provision of a limited crèche facility for five or fewer children (including any crèche-going children of the resident family) is allowed as a primary right. An application for consent must be submitted to Council for a crèche facility of more than five up to a maximum of 15 children.
- (ab) The hours of operation shall be limited between 06:00 to 18:00 or as determined by Council.
- (ac) The maximum floor area which may be utilised for the crèche facility must be determined by Council when considering the consent application.
- (ad) No more than one person may be employed for a limited crèche facility for up to five children.
- (ae) Play areas must be provided in terms of the following guidelines:
 - Outside 2m² per child
 - Inside 2m² per child
- (af) Suitable and sufficient sanitary facilities must be provided on the premises, to Council's satisfaction, of at least one flushing toilet.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(iv) Limited occupational practice**

- (aa) The activity should be of such a limited nature that the operator shall employ no more than two persons. Should any activity lead to a larger number of people at any one time visiting the land unit, application should be made for Council's consent for an Occupational Practice.
- (ab) The Limited Occupational Practice shall not consist of any of the following types of activities: sale of alcoholic beverages, serving of food or refreshments on the land unit, sale of goods which are not made on the premises, repair of motor vehicles, any activity which, in the opinion of Council, creates a public nuisance, emits smells or involves a noxious activity.
- (ac) The hours of operation shall be limited between 07:30 to 18:00.
- (ad) The maximum floor area for Limited Occupational Practice (including storage) is no more than 30% of the floor area of the dwelling-house up to a maximum of 40m².
- (ae) Should any person wish to conduct an occupational practice which does not comply with the limitations as set out in (aa) to (ad), an application for consent use for an Occupational Practice shall be submitted for Council's consideration.

(c) Provisions for Consent Uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

(i) Bed and breakfast establishment

- (aa) No more than four bedrooms (with a maximum of two persons per room) may be utilised for the purpose of a bed and breakfast enterprise.
- (ab) No more than two persons may be employed to conduct a bed and breakfast enterprise.
- (ac) No guest may reside in the bed and breakfast enterprise on a permanent basis.
- (ad) A site development plan (SDP) must be submitted to Council indicating the parking layout of the on-site parking as per the parameters of the Council (no tandem parking), landscaping, street image, advertising signs, reception areas, rooms and areas for private use.

(ii) Crèche

- (aa) An application for consent must be submitted to Council for a crèche facility of more than five up to a maximum of 15 children.
- (ab) For a consent application, a site development plan (SDP) must be submitted to Council indicating the parking layout, landscaping, street image, advertising signs, area for the care facility and areas for private use.
- (ac) The hours of operation shall be limited between 06:00 to 18:00 or as determined by Council.
- (ad) The maximum floor area which may be utilised for the crèche facility must be determined by Council when considering the consent application.
- (ae) When approving a consent application, Council must determine the maximum number of people who may be employed in this regard.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (af) Play areas must be provided in terms of the following guidelines:
 - Outside 2m² per child
 - Inside 2m² per child
- (ag) Suitable and sufficient sanitary facilities must be provided on the premises, to Council's satisfaction, of at least one flushing toilet. Council may require additional facilities for more than five children.

(iii) Occupational practice

- (aa) A maximum of five people, whether or not resident on the property, may be employed by or visit the property in connection with occupational practice activities on the site.
- (ab) The hours of operation shall be limited between 07:30 to 18:00.
- (ac) The maximum floor area for Occupational Practice (including storage) is no more than 30% of the floor area of the dwelling-house up to a maximum of 40m².

(iv) Retirement village

- (aa) A group or town housing scheme which conforms to the following additional conditions:
 - each dwelling-unit shall only be occupied by a retired person or by a family of whom at least one member is a retired person;
 - a full spectrum of care and other recreational facilities shall be provided to the satisfaction of the Council; including a health care facility; and
 - development rules other than those applicable in a group housing zone may be determined by the Council.

(v) Special use

- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

3.5.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.6: GENERAL RESIDENTIAL ZONE (GR)

3.6.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is to make provision for:

- a medium to high density residential development with a variation in housing types;
- a housing development on a medium to large scale with multiple levels;
- a zoning category that will promote increased densities in areas identified by Council for residential densification and high intensity mixed uses, including road corridors, activity streets, buildings within business concentrations or commercially related development and areas which offer an easy transition between medium intensity and high intensity development;
- an integrated and mixed land use pattern to increase the population and economic threshold values in corridors, activity spines or activity streets: and
- the needs of the tourism accommodation industry.

3.6.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Block of flats • Dwelling-house • Residential Buildings	• Bed and Breakfast establishment • Conference facilities • Hostel • Limited Occupational Practice • Occupational practice • Place of assembly • Special use

3.6.3 Development rules

The following development rules apply unless otherwise stipulated in an Overlay Zone. The same development rules as contained in subsection 3.3.3 of this Scheme are applicable to a dwelling-house.

(a) Building lines

Subject to the provisions of section 5.1 the following building lines are applicable to all buildings other than dwelling-houses:

Building type	Street building lines (m)	Common boundary building lines (m)
Residential building, block of flats, and all other buildings permitted with consent use	All levels 4.5m	Ground and first level 4.5m; Second level and higher: 6m

(b) Height

- (i) Height for all areas a maximum of 12m except where deviation is required as per the Overlay Schemes requirements.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ii) Residential buildings and all other buildings will vary according to the size of the land unit except where deviation is required as per the Overlay Schemes requirements:

- (aa) 1,000m²-1,499m²: 8.5m from base level to top of roof.
- (ab) 1,500m²-1,999m²: 12m from base level to top of roof.
- (ac) 2,000m² and greater: 12m from base level to top of roof, but Council may grant consent for a higher building if it is of the opinion that this would not detrimentally impact on the environment.

(c) Coverage

The maximum coverage permitted on the site is 50%.

An additional 25% area may be covered for vehicle shelters or garages whether or not they stand separate or are attached to the main building. If attached to the main building the roof of such garages may be used for stoeps and balconies (whether communal or private). The stoep/balcony area shall be enclosed only by low walls or railings and may not be covered by a roof.

(d) Floor Factor

The maximum floor area for all buildings permitted on a land unit shall be calculated by multiplying the area of the land unit, with the applicable floor factor as set out below.

- (aa) 1,000m²-1,499m²: 0.8
- (ab) 1,500m²-1,999m²: 0.9
- (ac) 2,000m² and above 1.1

(e) Parking (minimum parking requirements)

The following parking requirements are applicable in this zone:

- Dwelling-house: Two bays per dwelling-house.
- Other Residential Buildings: One bay per bedroom plus 0.25 bays per bedroom for visitors.
- Conference Facility: Eight bays per 10 seats.
- Flats:
 - One bedroom: one bay per dwelling-unit.
 - Two bedrooms: 1.25 bays per dwelling-unit.
 - Three bedrooms or more: 2 bays per dwelling-unit.
 - Plus in all cases: 0.25 parking bays per dwelling-unit for visitors.

Refer to Table C (section 5.7) for detail parking requirements.

(f) Erf Size

Minimum erf size of General Residential Site: 1000m²

3.6.4 Land use management provisions

(a) General provisions

(i) Conditions for uses

The following general conditions are applicable to all activities which are permitted as of right, or with Council's consent, for a property in this zone:

- (aa) The nature of any improvements to the building must be such that the building can at any time revert to the original residential use it was intended for (except in the case of a guest-house).
- (ab) No goods, material or equipment shall be displayed or be visible from a public street. Any goods, materials or equipment to be stored on the land unit shall be within an enclosed structure which forms part of the apartment building or its normal outbuildings.
- (ac) The activity may not cause a public nuisance.
- (ad) No advertising sign may be displayed other than a single non-illuminated sign which does not project over the street. The size will be limited to 0.1m and shall only indicate the name, telephone number and occupation. In blocks of flats, no signs may be displayed that are visible from the street.
- (ae) Parking must be provided in terms of Table C: Parking Requirements or according to Council's conditions of approval.
- (af) The land use shall not involve the regular parking or keeping of any vehicle on the land unit if the vehicle concerned is used for loading goods, materials or passengers in connection with the activity or for remuneration. No vehicles associated with the limited occupational practice activity shall be parked in a public street within a residential area (the above provisions exclude the vehicle required by the occupant of the dwelling for personal use).
- (ag) All relevant safety, health and fire regulations are applicable.
- (ah) When granting consent, only those facilities indicated on a site development plan (SDP) or included and described in the application and subsequently approved by Council, may be conducted as part of the activity. If any alterations are made to the extent and layout of the facilities, or any additional facilities are provided, a further application for consent use must be submitted to be considered by Council.
- (ai) If Council or any person is of the opinion that the activity contravenes any of the conditions, or if the activity does not comply with the limitations and conditions below, or if the activity is a source of nuisance to adjoining residents or have a detrimental impact on the residential character of the area, a written complaint may be lodged with Council. Council shall act in one of the following ways:
 - Serve a notice on the person, which instructs the person to either comply with the conditions of the Scheme, or with any other additional conditions Council may deem fit to mitigate the impact of the use, or
 - to terminate the use on the premises by a specified date, subject to a fair and reasonable administrative process, or
 - to terminate the illegal use with immediate effect.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(ii) Street access**

Council may require that street vehicular access only be allowed from a specific point on the internal street to a dwelling-unit within a development entity.

(iii) Outdoor space

An area equal to at least 15% of the net erf area shall be provided for outdoor space and may include private or communal outdoor space. Such outdoor space must be functional outdoor space to Council's satisfaction, for example outdoor space which can be developed as a garden area or used for recreation.

(iv) Site development plan (SDP)

In the event of rezoning to this zone, or an application in terms of this Scheme, Council may require that a detailed site development plan (SDP) accompany the application.

(b) Provisions for Primary Rights

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Residential building

- (aa) A building for human habitation, consisting of rooms which can be let separately, together with such outbuildings as are normally used therewith.
- (ab) All conditions of single dwelling-house apply (refer item above).

(ii) Dwelling-house

- (aa) The owner of the land unit or the person who manages the activity must reside on the premises and the dominant use must be the housing of that person (and, if applicable, his/her family, except in the case of a guest-house).
- (ab) The nature of any improvements to the dwelling-house must be such that the building can at any time revert to the use of a normal dwelling-house (except in the case of a guest-house).
- (ac) The residential façade of the dwelling-house shall be retained to the satisfaction of Council.
- (ad) No goods, material or equipment shall be displayed or be visible from a public street. Any goods, materials or equipment to be stored on the land unit shall be within an enclosed structure which forms part of the dwelling-house or its normal outbuildings.
- (ae) The activity may not cause a public nuisance.
- (af) No advertising sign may be displayed other than a single non-illuminated sign which does not project over the street. The size will be limited to 0.1m² and shall only indicate the name, telephone number and occupation to the satisfaction of Council.
- (ag) Parking must be provided in terms of Table C or according to Council's conditions of approval.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ah) The land use shall not involve the regular parking or keeping of any vehicle on the land unit if the vehicle concerned is used for loading goods, materials or passengers in connection with the activity or for remuneration. No vehicles associated with the limited occupational practice activity shall be parked in a public street within a residential area (the above provisions exclude the vehicle required by the occupant of the dwelling for personal use).
- (ai) All relevant safety, health and fire regulations are applicable.
- (aj) When granting consent, only those facilities indicated on a site development plan (SDP) or included and described in the application and subsequently approved by Council, may be conducted as part of the activity. If any alterations whatsoever are made to the extent and layout of the facilities, or any additional facilities are provided, a further application for consent use must be submitted to be considered by Council.
- (ak) If Council or any person is of the opinion that the activity contravenes any of the conditions, or if the activity does not comply with the limitations and conditions below, or if the activity is a source of nuisance to adjoining residents or have a detrimental impact on the residential character of the area, a written complaint may be lodged with Council. Council shall act in one of the following ways:
 - serve a notice on the person which instructs the person to either comply with the conditions of the Scheme, or with any other additional conditions Council may deem fit to mitigate the impact of the use, or
 - to terminate the use on the premises by a specified date, subject to a fair and reasonable administrative process, or
 - to terminate the illegal use with immediate effect.

(iii) Block of flats

- (aa) A place which consists of a number of dwelling-units which can be let separately, together with such outbuildings as are ordinarily associated therewith.
- (ab) No goods, material or equipment shall be displayed or be visible from a public street. Any goods, materials or equipment to be stored on the land unit shall be within an enclosed structure which forms part of the building or its normal outbuildings.
- (ac) The activity may not cause a public nuisance.
- (ad) No advertising sign may be displayed.
- (ae) Parking must be provided in terms of Table C: Parking Requirements or according to Council's conditions of approval.
- (af) All relevant safety, health and fire regulations are applicable.
- (ag) When granting consent, only those facilities indicated on a site development plan (SDP) or included and described in the application and subsequently approved by Council, may be conducted as part of the activity. If any alterations whatsoever are made to the extent and layout of the facilities, or any additional facilities are provided, a further application for consent use must be submitted to be considered by Council.
- (ah) If Council or any person is of the opinion that the activity contravenes any of the conditions, or if the activity does not comply with the limitations and conditions below, or if the activity is a source of nuisance to adjoining residents or have a detrimental impact on the residential character of the area, a written complaint may be lodged with Council. Council shall act in one of the following ways:

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- serve a notice on the person which instructs the person to either comply with the conditions of the Scheme, or with any other additional conditions Council may deem fit to mitigate the impact of the use, or
- to terminate the use on the premises by a specified date, subject to a fair and reasonable administrative process, or
- to terminate the illegal use with immediate effect.

(c) Provisions for Consent uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

(i) Bed and breakfast establishment

- (aa) No more than four bedrooms (with a maximum of two persons per room) may be utilised for the purpose of a bed and breakfast enterprise.
- (ab) No more than two persons may be employed to conduct a bed and breakfast enterprise.
- (ac) No guest may reside in the bed and breakfast enterprise on a permanent basis.
- (ad) A site development plan (SDP) must be submitted to Council indicating the parking layout of the on-site parking as per the parameters of the Council (no tandem parking), landscaping, street image, advertising signs, reception areas, rooms and areas for private use.

(ii) Conference facilities

- (aa) A place of assembly for the purpose of holding conferences, meetings and trade or commercial related exhibitions, which may also supply meals
- (ab) No overnight accommodation is provided.

(iii) Hostel

- (aa) A residential building for students attending a public or private educational institution.

(iv) Limited Occupational Practice

- (aa) The activity in a dwelling-unit in a residential building should be of such a limited nature that no additional persons may visit the land unit at any given time.
- (ab) The Limited Occupational Practice shall not consist of any of the following types of activities: sale of alcoholic beverages, serving of food or refreshments on the land unit, sale of goods which are not made on the premises, repair of motor vehicles, any activity which creates, in the opinion of Council, a public nuisance or generates noise and/or pollution, emits smells or involves a noxious activity.
- (ac) The hours of operation shall be limited between 07:30 to 18:00.
- (ad) The maximum floor area for Limited Occupational Practice (including storage) is no more than 30% of the floor area of the dwelling-unit up to a maximum of 40m².

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENHAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ae) Should any person wish to conduct an occupational practice which does not comply with the limitations as set out in (aa) to (ad), an application for consent use for an Occupational Practice shall be submitted for Council's consideration.

(v) Occupational practice

- (aa) A maximum of five people, whether or not resident on the property, may be employed by or visit the property in connection with occupational practice activities on the site.
- (ab) The hours of operation shall be limited between 07:30 to 18:00.
- (ac) The maximum floor area for occupational practice (including storage) is no more than 30% of the floor area of the dwelling-unit up to a maximum of 40m².

(vi) Place of assembly

- (aa) A place which has a civic function to serve the social and community needs of an area, which may attract people in relatively large numbers and which is not predominantly a commercial enterprise; including a civic hall, concert hall, indoor sports centre and club house, but excluding a place of entertainment or conference facility.
- (ab) Council may limit the number of clients, the floor area and the business hours of the enterprise.

(vii) Special use

- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

3.6.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6 are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.7: GENERAL BUSINESS ZONE (GB)

3.7.1 Zoning Objectives

The objective of this zone is to make provision for:

- a variety of business uses (retail and office) and other related land uses within the central business areas of towns.

3.7.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• *Block of flats • Business premises • Dwelling-house • Hotel • Nursery • Office park • Postal agency • Private parking area • Public parking area • Residential building • Restaurant • Supermarket	• Funeral parlour • Gambling place • Liquor store • Open Air Market • Parking garage • Place of entertainment • Service or filling station • Service Trade • Special use • Warehouse • Workshop
* Ground floor must be used as business premises.	

3.7.3 Development rules

The following development rules apply unless otherwise stipulated in an Overlay Zone:

(a) Building lines

- (i) Subject to the provisions of section 5.1 the following building lines are applicable to buildings on the land unit:

Type of building/land use/erf	Street building lines (m)	Common boundary building lines (m)
Dwelling-house	2m to 4m	1m to 2m
All other buildings except dwelling-house, residential building, service and filling station	0m	0m
Residential building	4.5m	4.5m to 6m
Service and filling station	5m for proclaimed roads and 3m for all other roads	0m

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

- (ii) Protection of surrounding properties
Where a land unit zoned general business abuts a land unit zoned for any other zone except one of the business or industrial zones, a 3m building line will apply to such common boundary;
- (iii) A basement is permitted 0m from the boundary provided that it is wholly under natural ground level. For the purposes of building lines, any portion of a basement which protrudes above natural ground level must comply with the building lines as set out in (i).

(b) Height

- (i) A maximum height of 12m within Swellendam's urban area and a maximum height of 8.5m for all other areas except where deviation is required as per the Overlay Schemes requirements.
- (ii) Council may grant consent for a higher building if it is of the opinion that this would not detrimentally impact on the environment, subject to the specific height or heritage overlay zones.

(c) Coverage

The maximum coverage of all buildings shall be as follows:

Type of building/land use/erf	Maximum coverage (% of the area of the land unit)
All	85%

(d) Parking (minimum parking requirements)

The following parking requirements (which may include garages) apply to this zone:

- Business premises, offices/
office park: Four bays per 100m² GLA.
- Supermarket: Six bays per 100m² GLA.
- Hotel: One bay per bedroom plus 0.5 bays per bedroom for visitors.
- Dwelling-house: Two bays per dwelling-house.
- Guest-house: Two bays per dwelling house plus one additional bay per guest bedroom.
- Residential Buildings: One bay per bedroom, plus 0.25 bays per bedroom for visitors.
- Conference Facility: Eight bays per 10 seats.
- Flats: One bedroom - one parking bay per dwelling-unit
Two bedrooms - 1.25 parking bay per dwelling-unit
Three or more bedrooms - 2 bays per dwelling-unit.
Plus in all cases 0.25 parking bays per dwelling-unit for visitors.
- Restaurants: One bay per four seats.
- Places of entertainment: One bay per four patrons.
- Service/filling stations: Four bays plus one bay per 25m² shop floor area.

Refer to **Table C** (section 5.7) for detail parking requirements.

(e) Additional building restrictions

- (i) No door, window or opening of any nature which can open is permitted in a wall on a side or rear boundary where such wall is erected closer than 1m to the boundary. Windows which cannot open, are allowed in walls within 1m of the boundary, but not in walls closer than 0.5m from the boundary;
- (ii) No thoroughfare shall ordinarily be permitted across a common boundary, except, where deemed desirable, Council may grant consent for a public thoroughfare between adjoining buildings, subject to the express reservation that Council or any of the two property owners of the two properties concerned may at any time demand that the said thoroughfare be closed.

3.7.4 Land use management provisions**(a) Provisions for Primary Rights**

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Business premises

- (aa) A place from which business is conducted, such as a shop, offices, financial institution and/or buildings for similar uses.

(ii) Block of Flats

- (aa) A place which consists of a number of dwelling-units which can be let separately, together with such outbuildings as are ordinarily associated therewith.
- (ab) The ground floor must be used as business premises.

(iii) Dwelling-house

- (aa) The owner of the land unit or the person who manages the activity must reside on the premises and the dominant use must be the housing of that person (and, if applicable, his/her family, except in the case of a guest-house).
- (ab) The nature of any improvements to the dwelling-house must be such that the building can at any time revert to the use of a normal dwelling-house (except in the case of a guest-house).
- (ac) The residential façade of the dwelling-house shall be retained to the satisfaction of Council.
- (ad) No goods, material or equipment shall be displayed or be visible from a public street. Any goods, materials or equipment to be stored on the land unit shall be within an enclosed structure which forms part of the dwelling-house or its normal outbuildings;
- (ae) The activity may not cause a public nuisance.
- (af) No advertising sign may be displayed other than a single non-illuminated sign which does not project over the street. The size will be limited to 0.1m² and shall only indicate the name, telephone number and occupation.
- (ag) Parking must be provided in terms of Table C: Parking Requirements or according to Council's conditions of approval.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ah) The land use shall not involve the regular parking or keeping of any vehicle on the land unit if the vehicle concerned is used for loading goods, materials or passengers in connection with the activity or for remuneration. No vehicles associated with the limited occupational practice activity shall be parked in a public street within a residential area (the above provisions exclude the vehicle required by the occupant of the dwelling for personal use).
- (ai) All relevant safety, health and fire regulations are applicable.
- (aj) When granting consent, only those facilities indicated on a site development plan (SDP) or included and described in the application and subsequently approved by Council, may be conducted as part of the activity. If any alterations whatsoever are made to the extent and layout of the facilities, or any additional facilities are provided, a further application for consent use must be submitted to be considered by Council.
- (ak) If Council or any person is of the opinion that the activity contravenes any of the conditions, or if the activity does not comply with the limitations and conditions below, or if the activity is a source of nuisance to adjoining residents or have a detrimental impact on the residential character of the area, a written complaint may be lodged with Council. Council shall act in one of the following ways:
- serve a notice on the person which instructs the person to either comply with the conditions of the Scheme, or with any other additional conditions Council may deem fit to mitigate the impact of the use, or
 - to terminate the use on the premises by a specified date, subject to a fair and reasonable administrative process, or
 - to terminate the illegal use with immediate effect.
- (iv) Hotel**
- (aa) A hotel is a place in which temporary lodging, meals, beverages and personal services are provided for transient guests and which exceeds the parameters applying to a guest-house.
- (ab) Activities reasonably and ordinarily related to a hotel, including associated conference and entertainment facilities, hydro/wellness centre, and sport and recreation facilities that are subservient and ancillary to the dominant use of the property as a hotel may also be included.
- (ac) With the necessary license liquor may be sold for consumption on the property, but an off-sales facility is excluded.
- (v) Nursery**
- (aa) It is a place where plants or flowers are cultivated on an intensive scale, including under a roof, or in greenhouses or hot-houses.
- (ab) The sale of plants and other associated gardening equipment and materials.
- (vi) Office park**
- (aa) A place where a group of office buildings have been planned, designed and built as a harmonious architectural entity and arranged within a landscaped environment.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (vii) Postal agency**
- (aa) It is a place where postal services are provided.
- (viii) Private parking area**
- (aa) A place which is reserved exclusively for the parking of vehicles, which is under the control of a private individual or agency, and where such parking is not normally accessible to the general public.
- (ix) Public parking area**
- (aa) A municipal site which does not fall within the boundaries of a street and which is reserved for the benefit of and accessible to the general public exclusively for the parking of vehicles, with or without payment.
- (x) Restaurant**
- (aa) A shop in which prepared food and refreshments are sold and served to five or more seated patrons.
- (ab) Council may limit the number of clients, the floor area and the business hours of the enterprise.
- (xi) Supermarket**
- (aa) A retail concern with a net retail floor bay of more than 350m², which is utilised for sales on a basis of self-service and where the goods for sale fall in one or more of the following categories: foodstuffs, toiletries, and household cleansing agents.
- (b) Provisions for Consent uses**
- In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:
- (i) Funeral parlour**
- (aa) A place where the dead are prepared for burial or cremation and including facilities for associated administrative and religious functions.
- (ii) Gambling place**
- (aa) It is a place where betting and gambling may legally take place in terms of a licence, and include a totalisator premises licence and a limited gambling machine premises licence.
- (iii) Liquor store**
- (aa) It is a shop, licensed in terms of the relevant Liquor Act, in which mainly alcoholic beverages are sold in the retail trade for consumption off the property, and includes an off-sales facility under the same management as a hotel.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(iv) Open air market**

- (aa) An area of land used for the sale of goods at permanent or temporary stalls in a market area or areas demarcated by the Council for informal street sellers in a public street, square or another public or private area, mostly in the open air.
- (ab) It can also be a fair, fête or show, where goods are sold and entertainment provided mainly outdoors, provided that all structures erected are of a temporary nature as approved by Council.

(v) Parking garage

- (aa) Parking facilities are provided for motor vehicles on a commercial basis as the dominant use of the building, parking is not necessarily directly associated with the land uses found on the land unit.

(vi) Place of entertainment

- (aa) A place used predominantly for commercial entertainment, which may on a regular basis, attract relatively large numbers of people and operate outside normal business hours.
- (ab) Gatherings, entertainment and recreation where loud music is played and/or alcohol consumed, and which may create a public nuisance.
- (ac) It includes places where the patrons participate, such as a dance hall, disco, night club, billiard saloon or room, and may include associated restaurants, pubs or taverns, games arcades, and/or similar place.
- (ad) Council may limit the number of clients, the floor area and the business hours of the enterprise.

(vii) Service or filling station

The following additional provisions shall apply to Service and Filling stations:

- (aa) A site development plan (SDP) shall accompany each application for consent and shall indicate the following:
 - the layout of the service station or filling station and any other uses and buildings on the land unit;
 - boundary walls or fences and façades of all buildings;
 - vehicular access, circulation and parking;
 - landscaping;
 - risk management of petrol pumps and petrol storage areas;
 - fencing-off of storage areas;
 - minimising visual deterioration or nuisance from the trade in respect of adjoining land units, and
 - the extent of the various activities.
- (ab) The width of a motor vehicle carriageway crossing over the street boundary shall not exceed 8m, and no more than two carriageway crossings per land unit shall be permitted unless the street boundary exceeds 30m in which case an additional crossing will be permitted.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ac) A wall of at least 100mm thick and 200mm high shall be erected on the street boundary between the carriageway crossings.
- (ad) A carriageway crossing shall not be closer than 30m to an intersection of two arterial roads (whether controlled or not) or any other controlled intersection.
- (ae) For all intersections other than those mentioned above a carriageway crossing shall not be closer than 10m from the corner of an unsplayed intersection or 5m from the point where a splay meets the street boundary,
- (af) No pump shall be erected so that the base or the island on which the pumps stands is less than 3.5m from the nearest street boundary;
- (ag) Any portion of a service station or filling station which is used to store unused motor vehicles or parts of motor vehicles, empty containers (e.g. oil and packaging containers) or any scrap, or to assemble, repair or paint any motor vehicles, shall, unless fenced off by buildings, be fenced by suitable brick or cement walls of at least 2m in height.
- (ah) A Traffic Impact Assessment (TIA) may be required by Council.

(viii) Service Trade

- (aa) This is a place where an enterprise is primarily involved in the rendering of a service for the local community such as the repair of household appliances or the supply of household services.
- (ab) It is not likely to be a source of disturbance to surrounding properties, nor is it liable, in the event of fire, to cause excessive combustion, give rise to poisonous fumes or cause explosions.
- (ac) It may include a builder's yard and allied trades, laundry, bakery, dairy depot and similar types of uses.

(ix) Warehouse

- (aa) A warehouse is used for the storage of goods, or as a depot for a wholesale business, including all associated and ancillary uses,
- (ab) A store for goods normally incidental to a shop, business premises or another building is not considered to be a warehouse.

(x) Workshop

- (aa) A workshop does not exceed 200m² in net floor area.
- (ab) One or more of the following activities may be conducted:
 - an article or part of such article is made, manufactured, produced, built, assembled, compiled, printed, ornamented, processed, treated, adapted, repaired, renovated, rebuilt, altered, painted (including spray painting), polished, finished, cleaned, dyed, washed, broken up, disassembled, sorted, packed, put in a container, chilled, frozen or stored in cold storage; or
 - electricity is generated for the use in processes referred to above.

(xi) Special use

- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

3.7.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.8: NEIGHBOURHOOD BUSINESS ZONE (NB)

3.8.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is to make provision for:

- low density and small scale commercial uses which are located within residential areas;
- non-residential land uses which provide for the convenience and service of the surrounding residential community;
- non-residential uses which will not have an adverse impact on the surrounding residential environment; and
- displaying a built fabric which is similar and compatible to the surrounding residential environment.

3.8.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• *Block of flats • Bed and Breakfast • Dwelling-house • Guest house • Occupational practice • Offices • Postal agency • Private parking area • Public parking area • Shops	• Conference facilities • Educational institution • Gambling Place/Place of Entertainment • Hotel • Institution • Liquor store • Nursery • Open air market • Outdoor recreational facilities • Place of assembly • Residential building • Service or filling station • Special use
*Ground floor must be used as business premises.	

3.8.3 Development rules

The following development rules apply unless otherwise stipulated in an Overlay Zone:

(a) Building lines

- (i) Subject to the provisions of section 5.1 the following building lines are applicable to the building types as indicated:

Street building lines (m)	Common boundary building lines (m)
3m	1,5m

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ii) Protection of surrounding properties:
Where a land unit zoned neighbourhood business centre abuts a land unit zoned for any other zone except one of the business or industrial zones, a 3m building line will apply to such common boundary;
- (iii) A basement is permitted 0m from the boundary provided that it is whole under natural ground level. For the purposes of building lines, any portion of a basement which protrudes above natural ground level must comply with the building lines as set out in (i).

(b) Height

- (i) A maximum height of 8.5 m for all rural and other areas except where deviation is required as per the Overlay Schemes requirements.
- (ii) Council may grant consent for a higher building if it is of the opinion that this would not detrimentally impact on the environment, subject to the specific height or heritage overlay zones.

(c) Coverage

The maximum coverage of all buildings is limited as follows:

Area of land unit	Maximum coverage (% of the area of the land unit)
Smaller than 250m ²	75%
250m ² – 500m ²	70%
More than 500m ²	60%

(d) Parking (minimum parking requirements)

- Shops, Offices: Four bays per 100m² GLA.
- Dwelling-house: Two bays per dwelling-house.
- Residential building: One bay per bedroom plus 0.25 per bedroom for visitors.
- Restaurant: One bay per four seats.

Refer to **Table C** (section 5.7) for detail parking requirements.

(e) Additional building restrictions

Where a building scheme is executed on a land unit zoned for business purposes adjacent to a land unit zoned for any zone other than business or industrial uses, the owner of the business erf shall be compelled to erect, at his own cost, a wall not less than 2m high on the common boundary, unless the owner of the abutting land unit waives this requirement in writing or provision is already made via another approval for an alternative wall on that boundary.

3.8.4 Land use management provisions**(a) Provisions for Primary Rights**

When any activity is conducted as a primary use right from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(i) Bed and Breakfast**

- (aa) No more than four bedrooms (with a maximum of two persons per room) may be utilised for the purpose of a bed and breakfast enterprise.
- (ab) No more than two persons may be employed to conduct a bed and breakfast enterprise.
- (ac) No guest may reside in the bed and breakfast enterprise on a permanent basis.
- (ad) A site development plan (SDP) must be submitted to Council indicating the parking layout of the on-site parking as per parameters required by Council (no tandem parking), landscaping, street image, advertising signs, reception areas, rooms and areas for private use.

(ii) Block of Flats

- (aa) A place which consists of a number of dwelling-units which can be let separately, together with such outbuildings as are ordinarily associated therewith.
- (ab) The ground floor must be used as business premises.

(iii) Dwelling-house

- (aa) The owner of the land unit or the person who manages the activity must reside on the premises and the dominant use must be the housing of that person (and, if applicable, his/her family, except in the case of a guest-house).
- (ab) The nature of any improvements to the dwelling-house must be such that the building can at any time revert to the use of a normal dwelling-house (except in the case of a guest-house).
- (ac) The residential façade of the dwelling-house shall be retained to the satisfaction of Council.
- (ad) No goods, material or equipment shall be displayed or be visible from a public street. Any goods, materials or equipment to be stored on the land unit shall be within an enclosed structure which forms part of the dwelling-house or its normal outbuildings.
- (ae) The activity may not cause a public nuisance.
- (af) No advertising sign may be displayed other than a single non-illuminated sign which does not project over the street. The size will be limited to 0.1 m² and shall only indicate the name, telephone number and occupation to the satisfaction of Council.
- (ag) Parking must be provided in terms of Table C: Parking Requirements or according to Council's conditions of approval.
- (ah) The land use shall not involve the regular parking or keeping of any vehicle on the land unit if the vehicle concerned is used for loading goods, materials or passengers in connection with the activity or for remuneration. No vehicles associated with the limited occupational practice activity shall be parked in a public street within a residential area (the above provisions exclude the vehicle required by the occupant of the dwelling for personal use).
- (ai) All relevant safety, health and fire regulations are applicable.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (aj) When granting consent, only those facilities indicated on a site development plan (SDP) or included and described in the application and subsequently approved by Council, may be conducted as part of the activity. If any alterations whatsoever are made to the extent and layout of the facilities, or any additional facilities are provided, a further application for consent use must be submitted to be considered by Council.
 - (ak) If Council or any person is of the opinion that the activity contravenes any of the conditions, or if the activity does not comply with the limitations and conditions below, or if the activity is a source of nuisance to adjoining residents or have a detrimental impact on the residential character of the area, a written complaint may be lodged with Council. Council shall act in one of the following ways:
 - serve a notice on the person which instructs the person to either comply with the conditions of the Scheme, or with any other additional conditions Council may deem fit to mitigate the impact of the use, or
 - to terminate the use on the premises by a specified date, subject to a fair and reasonable administrative process, or
 - to terminate the illegal use with immediate effect.
- (v) Guest-house**
- (aa) The use may be carried out from an altered dwelling-house or a specifically constructed facility, which consist of a single structure with connected rooms.
 - (ab) No more than 10 bedrooms, accommodating no more than 20 people, whichever is more restrictive, are allowed per guest-house, provided that Council may limit the numbers if it is regarded as being in the interest of the area or neighbourhood.
 - (ac) A site development plan (SDP) detailing the layout and number of rooms and units, any related facilities to be provided, reception areas, communal areas, on-site parking as per Council requirements (no tandem parking), landscaping, advertising signs and street image, must accompany the application being submitted to Council.
 - (ad) Unless otherwise approved, no advertising sign may be displayed other than a single non-illuminated sign which does not project over the street.
 - (ae) Meals and liquor may only be supplied to residing guests.
 - (af) Related activities include e.g. a dining room or restaurant, lecture room, wellness centre or similar types of uses are permitted, provided that these facilities are only used by residing guests up to a maximum of 20 people for a 10 bedroom facility. The facilities must relate to the extent of the guest-house to ensure that they are not used by the general public and will be subject to an approved SDP.
- (vi) Occupational practice**
- (aa) A maximum of five people, whether or not resident on the property, may be employed by or visit the property in connection with occupational practice activities on the site.
 - (ab) The hours of operation shall be limited to between 07:30 and 18:00.
 - (ac) The maximum floor area for Occupational Practice (including storage) is no more than 30% of the floor area of the dwelling-house up to a maximum of 40m².

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(vii) Offices**

- (aa) It is a building containing offices for administrative or commercial purposes, including a financial institution, stock exchange, professional usage or similar undertaking.

(viii) Postal agency

- (aa) It is a place where postal services are provided.

(ix) Private parking area

- (aa) A place which is reserved exclusively for the parking of vehicles, which is under the control of a private individual or agency, and where such parking is not normally accessible to the general public.

(x) Public parking area

- (aa) A municipal site which does not fall within the boundaries of a street and which is reserved for the benefit of and accessible to the general public exclusively for the parking of vehicles, with or without payment.

(xi) Shops

- (aa) It is a place for the operation of a retail business, and includes a workshop on the same premises which is connected with and incidental and subordinate to the retail business.
- (ab) A workshop may not constitute a public nuisance.

(b) Provisions for Consent uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

(i) Conference facilities

- (aa) Places for assembly for the purpose of holding conferences, meetings and trade or commercial related exhibitions, without overnight accommodation.
- (ab) Meals may be supplied.
- (ac) It is normally an additional activity/function to a primary function such as a guest-house or restaurant with the same building restrictions as of the primary function, except that additional parking may be required by the Council.

(ii) Educational institution

- (aa) A school, college, technical institute, academy, lecture hall, cloister, public library, art gallery, museum, or a training centre for more than ten persons at a time, day care, or any other such establishment regarded by the Council as of an educational nature, and may include a hostel on the same land unit.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(iii) Gambling place**

- (aa) It is a place where betting and gambling may legally take place in terms of a licence, and include a totalisator premises licence and a limited gambling machine premises licence.

(iv) Place of entertainment

- (aa) A place used predominantly for commercial entertainment, which may on a regular basis, attract relatively large numbers of people and operate outside normal business hours.
- (ab) Gatherings, entertainment and recreation where loud music is played and/or alcohol consumed, and which may create a public nuisance.
- (ac) It includes places where the patrons participate, such as a dance hall, disco, night club, billiard saloon or room, and may include associated restaurants, pubs or taverns, games arcades, and/or similar place.
- (ad) Council may limit the number of clients, the floor area and the business hours of the enterprise.

(v) Hotel

- (aa) A hotel is a place in which temporary lodging, meals, beverages and personal services are provided for transient guests and which exceeds the parameters applying to a guest-house, which is readily accessible to the public.
- (ab) Tourism grading should not be a criterion in the scheme – a hotel is a hotel whether graded or not.
- (ac) Activities reasonably and ordinarily related to a hotel may be included, such as associated conference and entertainment facilities, hydro/wellness centre, and sport and recreation facilities that are subservient and ancillary to the dominant use of the property as a hotel.
- (ad) The premises may acquire a license to sell liquor for consumption on the property, but does not include an off-sales facility.

(vi) Institution

- (aa) It is a place utilised as a social, health or welfare institution or for the administration thereof, and includes a hospital, nursing home, clinic, old age home or children's home, whether private or public.

(vii) Liquor store

- (aa) It is a shop, licensed in terms of the relevant Liquor Act, in which mainly alcoholic beverages are sold in the retail trade for consumption off the property, and includes an off-sales facility under the same management as a hotel.

(viii) Nursery

- (aa) A nursery is a place where plants or flowers are cultivated on an intensive scale, including under a roof, or in greenhouses or hot-houses, as well as the sale of plants and other associated gardening equipment and materials.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENHAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(ix) Open air market**

- (aa) An area of land used for the sale of goods at permanent or temporary stalls in a market area or areas demarcated by the Council for informal street sellers in a public street, square or another public or private area, mostly in the open air.
- (ab) It can also be a fair, fête or show, where goods are sold and entertainment provided mainly outdoors, provided that all structures erected are of a temporary nature as approved by Council.

(x) Outdoor recreational facilities

- (aa) Recreational opportunities are provided, usually for commercial gain, mainly in the open air, such as, but not limited to, open air concerts, miniature golf and roller skating rinks, putting ranges, amusement parks, drive-in theatres and other uses where the clubhouse and other construction cover a minor portion of the site.

(xi) Place of assembly

- (aa) A place which has a civic function to serve the social and community needs of an area, which may attract people in relatively large numbers and which is not predominantly a commercial enterprise; including a civic hall, concert hall, indoor sports centre and club house, but excluding a place of entertainment or conference facility.
- (ab) Council may limit the number of clients, the floor area and the business hours of the enterprise.

(xii) Residential building

- (aa) A place which consists of a number of dwelling-units which can be let separately, together with such outbuildings as are ordinarily associated therewith.

(xiii) Service or filling station

The following additional provisions shall apply to Service and Filling stations:

- (aa) A site development plan (SDP) shall accompany each application for consent and shall indicate the following:
 - the layout of the service station or filling station and any other uses and buildings on the land unit;
 - boundary walls or fences and façades of all buildings;
 - vehicular access, circulation and parking;
 - landscaping;
 - risk management of petrol pumps and petrol storage areas;
 - fencing-off of storage areas;
 - minimising visual deterioration or nuisance from the trade in respect of adjoining land units, and
 - the extent of the various activities.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ab) The width of a motor vehicle carriageway crossing over the street boundary shall not exceed 8m, and no more than two carriageway crossings per land unit shall be permitted unless the street boundary exceeds 30m in which case an additional crossing will be permitted.
 - (ac) A wall of at least 100mm thick and 200mm high shall be erected on the street boundary between the carriageway crossings.
 - (ad) A carriageway crossing shall not be closer than 30m to an intersection of two arterial roads (whether controlled or not) or any other controlled intersection.
 - (ae) For all intersections other than those mentioned above a carriageway crossing shall not be closer than 10m from the corner of an unsplayed intersection or 5m from the point where a splay meets the street boundary,
 - (af) No pump shall be erected so that the base or the island on which the pumps stands is less than 3.5m from the nearest street boundary;
 - (ag) Any portion of a service station or filling station which is used to store unused motor vehicles or parts of motor vehicles, empty containers (e.g. oil and packaging containers) or any scrap, or to assemble, repair or paint any motor vehicles, shall, unless fenced off by buildings, be fenced by suitable brick or cement walls of at least 2m in height.
 - (ah) A Traffic Impact Assessment (TIA) may be required by Council.
- (xiv) Special use**
- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

3.8.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.9: SPECIFIC BUSINESS ZONE (SB)

3.9.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is to make provision for:

- a variety of specific businesses and/or other specialist land uses outside the central and neighbourhood business centres of a town;
- a zone where Council can use its discretion to limit business activities to a specific nature and extent;
- development with a mixed use character situated within park developments such as for offices, light industry or business, or in CBD fringe areas and industrial areas.

3.9.2 Land use parameters

When approving an application Council shall determine appropriate land use parameters applicable to the specific site and impose them as a condition of approval.

3.9.3 Development rules

The development rules will be determined for each application by Council. The following development rules apply unless otherwise stipulated in an Overlay Zone:

(i) Parking

Refer to Table C (section 5.7) for detail parking requirements.

3.9.4 Land use management provisions

Specific land use management provisions will be determined by Council as conditions of approval.

3.9.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.10: LIGHT INDUSTRIAL ZONE (LI)

3.10.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is to make provision for:

- development of low intensity, light, clean industrial uses, situated within defined development nodes, central business nodes or industrial areas;
- a variety of small production-based and other similar land use types allowing limited on site retail uses to address needs on a local and sub-regional level;
- a built form consisting of medium height, aesthetically well-designed industrial buildings with a fine, more intensive urban fabric;
- development within existing and future mixed land use areas and development corridors.

3.10.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Accommodation for caretakers • Light industry • Motor showroom • Nursery • Point of sale • Public garage • Service trade (excluding building yard) • Warehouse • Workshop	• Adult entertainment business • Filling and Service station • Place of entertainment • Special use • Transport purposes

3.10.3 Development rules

The following development rules apply unless otherwise stipulated in an Overlay Zone:

(a) Building lines

- (i) Subject to the provisions of section 5.1 the following building lines are applicable to all buildings in this zone:

Street building lines (m)	Common boundary building lines (m)
3m	0m except in the case of services servitudes

- (ii) Protection of surrounding properties

Where a land unit zoned light industrial abuts a land unit zoned for any other zone except one of the business or industrial zones, a 3m building line will apply to such common boundary;

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (iii) A basement is permitted 0m from the boundary provided that it is totally under natural ground level. For the purposes of building lines, any portion of a basement which protrudes above natural ground level must comply with the building lines as set out in (i).

(b) Height

No building may exceed a maximum height of 12m from the base level to the top of the roof.

(c) Coverage

The maximum coverage permitted on the site is 75%.

(d) Floor Factor

The maximum floor factor for all buildings permitted on a land unit is 1.0.

Furthermore, buildings for light industry are limited to 1,500m² per building in order to ensure the fine grain urban fabric and limited scale is maintained. Various buildings may be linked or more than one building may be grouped on the same land unit provided that the objective of the zone is achieved (limited to a 2,000m² footprint of the building per land unit). Council may grant its consent for one building on a land unit to exceed 1,500m² should it be satisfied that the activity to be conducted remains that of light industrial and the design of the building achieves the objectives of the zone.

(e) Parking (minimum parking requirements)

The following parking requirements are applicable in this zone:

- Light industry: Two bays per 100m² floor area to 1500m²; plus one bay per 200m² for floor area exceeding 1500m².
- Service trade: Two bays per 100m² floor area, plus one bay per 25m² for offices.
- Warehouse: Two bays per 100m² floor area to 1500m²; plus one bay per 200m² for floor area exceeding 1500m².
- Workshop: Two bays per 50m² floor area, plus one bay per 25m² for office portions of building.
- Point of sale: Six bays per 100 m² floor area for portion of building used for sales;
- Nursery: One bay per 100m² floor area to 1500m²; plus one bay per 200m² for floor area exceeding 1500m².
- Visitors Parking: 25% of all bays as set out above must be reserved for and accessible to visitors;
- Loading bays: As determined by Council.

Refer to **Table C** (section 5.7) for detail parking requirements.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENHAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(f) Additional building restrictions**

- (i) Where a building scheme is executed on a light industrial erf adjacent to a land unit zoned for any zone other than industrial, the owner of the light industrial erf shall be compelled to erect, at his own cost, a boundary wall to the satisfaction of Council.
- (ii) No door, window or opening of any nature which can open is permitted in a wall on a side or rear boundary where such wall is erected closer than 1m to the boundary. Windows which cannot open (or open vertically), are allowed in walls within 1m of the boundary, but not in walls closer than 0.5m from the boundary.
- (iii) Council has the discretion to evaluate the visual aesthetics of all building plans for new industrial land uses and to lay down requirements therewith to ensure that it complies with the zoning objectives of the zone.

3.10.4 Land use management provisions**(a) Provisions for Primary Rights**

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Light industry

- (aa) A building in which an activity is undertaken with machines that are powered by electricity only and includes a point of sale and a café.
- (ab) Activities include to make an article or part of such article, to manufacture, produce, build, assemble, compile, print, ornament, process, treat, adapt, repair, renovate, rebuild, alter, paint (including spray painting), polish, finish, clean, dye, wash, break up, disassemble, sort, pack, put in a container, chill, freeze or store in cold storage.

(ii) Accommodation for caretakers

- (aa) The provision of accommodation for caretakers that supervises the building or complex of buildings.

(iii) Motor showroom

- (aa) means a place for the display, sale or rental of new or used motor vehicles and includes a pre-sale inspection facility;

(iv) Nursery

- (aa) A nursery is a place where plants or flowers are cultivated on an intensive scale, including under a roof, or in greenhouses or hot-houses, as well as the sale of plants and other associated gardening equipment and materials.

(v) Point of sale

- (aa) It is a bay or a counter in a building, or on a land unit which is not zoned for business purposes, and where produce manufactured on such land unit or goods directly related to the business conducted on the land unit, is sold to the public.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ab) Such sales shall be secondary to the normal uses on the site, and may not occupy more than 25% of the floor area of the building, or 100m² whichever is the smaller or an area approved by Council and subject to parking provisions as per retail requirements.

(vi) Public Garage

- (aa) A place for an undertaking which offers a complete range of services, repairs and/or permanent storage for motor vehicles, including panel beating, blacksmithing, spray painting and body building.
- (ab) The activities on this site exclude the commercial sale of fuel.

(vii) Service trade (excluding builder's yard)

- (aa) This is a place where an enterprise is primarily involved in the rendering of a service for the local community such as the repair of household appliances or the supply of household services.
- (ab) It is not likely to be a source of disturbance to surrounding properties, nor is it liable, in the event of fire, to cause excessive combustion, give rise to poisonous fumes or cause explosions.
- (ac) It may include laundry, bakery, dairy depot and similar types of uses.

(viii) Warehouse

- (aa) A warehouse is used for the storage of goods, or as a depot for a wholesale business, including all associated and ancillary uses,
- (ab) A store for goods normally incidental to a shop, business premises or another building is not considered to be a warehouse.

(ix) Workshop

- (aa) A workshop may not exceed 200m² in net floor area.
- (ab) One or more of the following activities may be conducted:
 - an article or part of such article is made, manufactured, produced, built, assembled, compiled, printed, ornamented, processed, treated, adapted, repaired, renovated, rebuilt, altered, painted (including spray painting), polished, finished, cleaned, dyed, washed, broken up, disassembled, sorted, packed, put in a container, chilled, frozen or stored in cold storage; or
 - livestock (including poultry) are slaughtered; or
 - electricity is generated for the use in processes referred to above.

(b) Provisions for Consent uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(i) Adult entertainment business**

- (aa) A business where films, photographs, books and magazines are hired or sold or live performances occur, which are characterised by an emphasis on the display or description of pornographic or erotic sexual activities or human genitalia;
- (ab) It includes an escort agency or a massage parlour where the massage or manipulation of the human body is administered with the purpose of obtaining an erotic response.
- (ac) Council may limit the number of clients, the floor area and the business hours of the enterprise.

(ii) Filling and Service stations

The following additional provisions shall apply to Service and Filling stations:

- (aa) A site development plan (SDP) shall accompany each application for consent and shall indicate the following:
 - the layout of the service station or filling station and any other uses and buildings on the land unit;
 - boundary walls or fences and façades of all buildings;
 - vehicular access, circulation and parking;
 - landscaping;
 - risk management of petrol pumps and petrol storage areas;
 - fencing-off of storage areas;
 - minimising visual deterioration or nuisance from the trade in respect of adjoining land units, and
 - the extent of the various activities.
- (ab) The width of a motor vehicle carriageway crossing over the street boundary shall not exceed 8m, and no more than two carriageway crossings per land unit shall be permitted unless the street boundary exceeds 30m in which case an additional crossing will be permitted.
- (ac) A wall of at least 100mm thick and 200mm high shall be erected on the street boundary between the carriageway crossings.
- (ad) A carriageway crossing shall not be closer than 30m to an intersection of two arterial roads (whether controlled or not) or any other controlled intersection.
- (ae) For all intersections other than those mentioned above a carriageway crossing shall not be closer than 10m from the corner of an unsplayed intersection or 5m from the point where a splay meets the street boundary.
- (af) No pump shall be erected so that the base or the island on which the pumps stands is less than 3.5m from the nearest street boundary.
- (ag) Any portion of a service station or filling station which is used to store unused motor vehicles or parts of motor vehicles, empty containers (e.g. oil and packaging containers) or any scrap, or to assemble, repair or paint any motor vehicles, shall, unless fenced off by buildings, be fenced by suitable brick or cement walls of at least 2m in height.
- (ah) A Traffic Impact Assessment (TIA) may be required by Council.

(iii) Place of entertainment

- (aa) A place used predominantly for commercial entertainment, which may on a regular basis, attract relatively large numbers of people and operate outside normal business hours.
- (ab) Gatherings, entertainment and recreation where loud music is played and/or alcohol consumed, and which may create a public nuisance.
- (ac) It includes places where the patrons participate, such as a dance hall, disco, night club, billiard saloon or room, and may include associated restaurants, pubs or taverns, games arcades, and/or similar place.
- (ad) Council may limit the number of clients, the floor area and the business hours of the enterprise.

(iv) Transport purposes

- (aa) The use of a land unit for the delivery of a transport service, including a public or private service, to transport goods and passengers by road, rail, sea or pipeline;
- (ab) including all ancillary uses which normally would be associated with the transport function, including shops and modal interchanges which serve passengers, taxi or bus terminus where passengers embark and disembark;
- (ac) also includes stations, harbours, sheds, stores, workshops and offices, but excludes an airport, heliport or air strip.

(v) Special use

- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

3.10.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5 – 6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.11: GENERAL INDUSTRIAL ZONE (GI)

3.11.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is to make provision for:

- the use of land for manufacturing and large scale warehousing type purposes and for any industrial activity exercised in connection therewith or additional thereto;
- the location of land use in areas where the negative impact of the land uses is limited to the industrial township site and its environs.

3.11.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Accommodation for caretakers • Adult entertainment business • Industry • Light industry • Nursery • Point of sale • Public Garage • Service or Filling station • Service trade • Warehouse • Workshop	• Brick yard • Builders yard • Noxious Industry • Place of entertainment • Scrap yard • Special use • Transport purposes

3.11.3 Development rules

The following development rules apply unless otherwise stipulated in an Overlay Zone. The development rules and land use management provisions for Service and Filling stations as set out in subsection 3.8.4(c) applies mutatis mutandis to Service and Filling stations.

(a) Building lines

- (i) Subject to the provisions of section 5.1 the following building lines are applicable to all other buildings in this zone:

Street building lines (m)	Common boundary building lines (m)
3m	0m except in the case of services servitudes

- (ii) Protection of surrounding properties:
Where a land unit zoned light industrial abuts a land unit zoned for any other zone except one of the business or industrial zones, a 3m building line will apply to such common boundary;

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENHAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (iii) A basement is permitted 0m from the boundary provided that it is whole under natural ground level. For the purposes of building lines, any portion of a basement which protrudes above natural ground level must comply with the building lines as set out in (i).

(b) Height

No building may exceed a maximum height of 12m from the base level to the top of the roof.

(c) Coverage

The maximum coverage permitted on the site is 75%.

(d) Parking (minimum parking requirements)

The following parking requirements are applicable in this zone:

- | | |
|---------------------------|---|
| ▪ Industry/Light industry | Two bays per 100m ² floor area up to 1,500m ² , one bay per 200m ² for floor area on the land unit exceeding 1,500m ² . |
| ▪ Service trade: | Two bays per 100m ² floor area, plus one bay per 25m ² for office portions of building; |
| ▪ Warehouse: | Two bays per 100m ² floor area up to 1,500m ² , one bay per 200m ² for floor area on the land unit exceeding 1,500m ² . |
| ▪ Workshop: | Two bays per 50m ² floor area, plus one bay per 25m ² for offices. |
| ▪ Point of sale: | Six bays per 100 m ² floor area. |
| ▪ Nursery: | One bay per 100m ² floor area; one bay per 200m ² for floor area on the land unit exceeding 1,500m ² . |
| ▪ Visitors Parking: | 25% of all parking bays as set out above must be reserved for and accessible to visitors. |
| ▪ Loading bays: | As determined by Council. |

Refer to **Table C** (section 5.7) for detail parking requirements.

(e) Additional building restrictions

- (i) Where a building scheme is executed on a general industrial erf adjacent to a land unit zoned for any zone other than industrial, the owner of the industrial erf shall be compelled to erect, at his own cost, a boundary wall to satisfaction of Council.
- (ii) No door, window or opening of any nature which can open is permitted in a wall on a side or rear boundary where such wall is erected closer than 1m to the boundary. Windows which cannot open or open vertically, are allowed in walls within 1m of the boundary, but not in walls closer than 0.5m from the boundary.
- (iii) Council has the discretion to evaluate the visual aesthetics of all building plans for new industrial land uses and to lay down requirements therewith to ensure that it complies with the zoning objectives of the zone.

3.11.4 Land use management provisions

(a) Provisions for Primary Rights

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Industry

- (aa) An industry is a place, which in the Council's opinion, is used as a factory and in which an article or part of such article is made, manufactured, produced, built, assembled, compiled, printed, ornamented, processed, treated, adapted, repaired, renovated, rebuilt, altered, painted (including spray painting), polished, finished, cleaned, dyed, washed, broken up, disassembled, sorted, packed, put in a container, chilled, frozen or stored in cold storage; or livestock (including poultry) are slaughtered; or electricity is generated for the use in above processes referred; and any activity is carried out which is connected with or incidental to any one or more of these activities;
- (ab) industry includes an office, caretaker's quarters or other uses which are subservient and ancillary to the use of the property as a factory, but does not include, a noxious industry, or buildings on or in which the activities mentioned in (aa) is carried out –
 - inside and secondary to a shop, solely for the purpose of selling retail from that shop;
 - by a farmer, solely in connection with farming operations on a farm operated by himself;
 - solely in connection with consultative professional services;
 - in respect of facilities used solely for teaching and instruction in primary, secondary or tertiary educational institutions; and
 - on a site used temporarily and solely for carrying out building work or an activity connected therewith.

(ii) Accommodation for caretakers

- (aa) The provision of accommodation for caretakers that supervises the building or complex of buildings.

(iii) Adult entertainment business

- (aa) A business where films, photographs, books and magazines are hired or sold or live performances occur, which are characterised by an emphasis on the display or description of pornographic or erotic sexual activities or human genitalia;
- (ab) It includes an escort agency or a massage parlour where the massage or manipulation of the human body is administered with the purpose of obtaining an erotic response.
- (ac) Council may limit the number of clients, the floor area and the business hours of the enterprise.

(iv) Filling and Service station

The following additional provisions shall apply to Service and Filling stations:

- (aa) A site development plan (SDP) shall accompany each application for consent and shall indicate the following:
 - the layout of the service station or filling station and any other uses and buildings on the land unit;
 - boundary walls or fences and façades of all buildings;
 - vehicular access, circulation and parking;
 - landscaping;
 - risk management of petrol pumps and petrol storage areas;
 - fencing-off of storage areas;
 - minimising visual deterioration or nuisance from the trade in respect of adjoining land units, and
 - the extent of the various activities.
- (ab) The width of a motor vehicle carriageway crossing over the street boundary shall not exceed 8m, and no more than two carriageway crossings per land unit shall be permitted unless the street boundary exceeds 30m in which case an additional crossing will be permitted.
- (ac) A wall of at least 100mm thick and 200mm high shall be erected on the street boundary between the carriageway crossings.
- (ad) A carriageway crossing shall not be closer than 30m to an intersection of two arterial roads (whether controlled or not) or any other controlled intersection.
- (ae) For all intersections other than those mentioned above a carriageway crossing shall not be closer than 10m from the corner of an unsplayed intersection or 5m from the point where a splay meets the street boundary,
- (af) No pump shall be erected so that the base or the island on which the pumps stands is less than 3.5m from the nearest street boundary;
- (ag) Any portion of a service station or filling station which is used to store unused motor vehicles or parts of motor vehicles, empty containers (e.g. oil and packaging containers) or any scrap, or to assemble, repair or paint any motor vehicles, shall, unless fenced off by buildings, be fenced by suitable brick or cement walls of at least 2m in height.
- (ah) A Traffic Impact Assessment (TIA) may be required by Council.

(v) Light industry

- (aa) A building in which an activity is undertaken with machines that are powered by electricity only and includes a point of sale and a café.
- (ab) Activities include to make an article or part of such article, to manufacture, produce, build, assemble, compile, print, ornament, process, treat, adapt, repair, renovate, rebuild, alter, paint (including spray painting), polish, finish, clean, dye, wash, break up, disassemble, sort, pack, put in a container, chill, freeze or store in cold storage.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(vi) Nursery**

- (aa) A nursery is a place where plants or flowers are cultivated on an intensive scale, including under a roof, or in greenhouses or hot-houses, as well as the sale of plants and other associated gardening equipment and materials.

(vii) Point of sale

- (aa) It is a space or a counter in a building, or on a land unit which is not zoned for business purposes, and where produce manufactured on such land unit or goods directly related to the business conducted on the land unit, is sold to the public.
- (ab) Such sales shall be secondary to the normal uses on the site, and shall occupy no more than 25% of the floor area of the building or 100m², whichever is the smallest or an area approved by Council and subject to parking provisions as per retail requirements.

(viii) Public Garage

- (aa) A place for an undertaking which offers a complete range of services, repairs and/or permanent storage for motor vehicles, including panel beating, blacksmithing, spray painting and body building.
- (ab) The activities on this site exclude the commercial sale of fuel.

(ix) Service trade

- (aa) This is a place where an enterprise is primarily involved in the rendering of a service for the local community such as the repair of household appliances or the supply of household services.
- (ab) It is not likely to be a source of disturbance to surrounding properties, nor is it liable, in the event of fire, to cause excessive combustion, give rise to poisonous fumes or cause explosions.
- (ac) It may include laundry, bakery, dairy depot and similar types of uses.

(x) Warehouse

- (aa) A warehouse is used for the storage of goods, or as a depot for a wholesale business, including all associated and ancillary uses,
- (ab) A store for goods normally incidental to a shop, business premises or another building is not considered to be a warehouse.

(xi) Workshop

- (aa) One or more of the following activities may be conducted:
- an article or part of such article is made, manufactured, produced, built, assembled, compiled, printed, ornamented, processed, treated, adapted, repaired, renovated, rebuilt, altered, painted (including spray painting), polished, finished, cleaned, dyed, washed, broken up, disassembled, sorted, packed, put in a container, chilled, frozen or stored in cold storage; or
 - livestock (including poultry) are slaughtered; or
 - electricity is generated for the use in processes referred to above.

(b) Provisions for Consent uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

(i) Brickyard

- (aa) A brickyard is a place where bricks and tiles are manufactured and baked and may also include the mining of clay, and the buildings connected with such operations.

(ii) Builders yard

- (aa) It is a place which is used for the storage of material and equipment which is required for or is normally used for building construction work, or was obtained from demolition of structures or excavations of ground, or is necessary for or is normally used for land improvements, such as storage of material used for building roads, for installing essential services, or for any other construction work (e.g. of sand or bricks), whether for public or private purposes.

(iii) Noxious Industry

- (aa) It is a place where an offensive, poisonous or potentially harmful trade, use or activity which, because of fumes, emissions, dust, smell, vibration, noise, waste products, nature of material used, processes employed, or other cause, is deemed by the Council to be a potential source of danger, nuisance or offence to the general public or persons in the surrounding area. The following uses are inter alia classified as noxious industries:
- boiling or drying bones or blood,
 - sterilising animal hair,
 - salting, preparing, tanning or stuffing animal skins and hides,
 - manufacturing gum or glue,
 - cooking out fat or melting tallow,
 - making soap or candles,
 - making bone-meal,
 - manufacturing malt or yeast,
 - burning charcoal, lime or coke,
 - manufacturing explosives, and
 - other uses as determined by the Council from time to time;

(iv) Place of entertainment

- (aa) A place used predominantly for commercial entertainment, which may on a regular basis, attract relatively large numbers of people and operate outside normal business hours.
- (ab) Gatherings, entertainment and recreation where loud music is played and/or alcohol consumed, and which may create a public nuisance.
- (ac) It includes places where the patrons participate, such as a dance hall, disco, night club, billiard saloon or room, and may include associated restaurants, pubs or taverns, games arcades, and/or similar place.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ad) Council may limit the number of clients, the floor area and the business hours of the enterprise.

(v) Scrap yard

- (aa) A scrap-yard may only be used for breaking down, taking apart, stacking, storing or preparation for resale of used material, scrap material and vehicles.
- (ab) All scrap-yards must be fenced in such a way that material being stored is screened off so as not to be visible from any public street, to Council's satisfaction.
- (ac) Where scrap has accumulated on a property to such a degree that, in Council's opinion, it might be a threat to public health and safety or is unsightly or offensive, Council may serve the owner or resident a notice to remove such material within a prescribed period and Council may take any further steps after the period has expired to address the situation.

(vi) Transport purposes

- (aa) The use of a land unit for the delivery of a transport service, including a public or private service, to transport goods and passengers by road, rail, sea or pipeline;
- (ab) including all ancillary uses which normally would be associated with the transport function, including shops and modal interchanges which serve passengers, taxi or bus terminus where passengers embark and disembark;
- (ac) also includes stations, harbours, sheds, stores, workshops and offices, but excludes an airport, heliport or air strip.

(vii) Special use

- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

3.11.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.12: COMMUNITY AND INSTITUTIONAL ZONE (IZ)

3.12.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is to make provision for a wide range of institutional uses including:

- buildings for health purposes, including accompanying uses associated with social, welfare and physical health such as clinics and nurses' homes;
- places for worship such as churches, mosques, synagogues, temples etc;
- buildings and areas for outdoor displays, which are used for museums or conservation of heritage artefacts or displays, together with associated uses.
- other institutional uses associated with related health professions in this zone.

3.12.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Cemetery; • Community facilities; • Institution • Local Cemetery • Museums • Old age home • Parsonage • Place of Assembly • Place of Worship • Recuperation centre • Wall of remembrance • Wellness Centre/Hydro	• Conference facilities • Educational institution • Helicopter and aircraft landing port • Special Resort • Tourist Facilities

3.12.3 Development rules

The following development rules apply unless otherwise stipulated in an Overlay Zone:

(a) Building lines

- (i) Subject to the provisions of section 5.1 the following building lines are applicable to all buildings in this zone:

Street building lines (m)	Common boundary building lines (m)
5m	5m

(b) Height

No building may exceed a maximum height of 12m from base level to the top of the roof.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

(c) Coverage

The maximum coverage permitted on the site is 50%.

(d) Parking

The following parking requirements are applicable in this zone:

- | | |
|---|---|
| ▪ Administration/office type buildings: | Four parking spaces per 100m ² . |
| ▪ Place of assembly/worship: | One bay for every four seats. |
| ▪ Cemetery: | As determined by Council. |
| ▪ Consulting rooms: | Four bays per consulting room. |
| ▪ Institution - hospital: | One parking space per bed. |
| ▪ Institution - clinic: | Four parking spaces per consulting room. |
| ▪ Institution – research: | As determined by Council. |
| ▪ Display area: | Two parking spaces per 100m ² . |
| ▪ Loading area: | Council may require that a safe space be created for the loading and off loading of people. |
| ▪ Old age home: | 1 bay per three beds plus 0.25 bays per bed for visitors. |
| ▪ Tourist facilities: | As determined by Council. |

Refer to **Table C** (section 5.7) for detail parking requirements.

3.12.4 Land use management provisions**(a) General provisions****(i) Mitigation of impacts**

In cases where any use or building in this zone have an adverse impact on the surrounding environment, Council may require the land owner or occupant to implement such measures it may deem appropriate to mitigate the adverse impact. Council shall inform the owner in writing of such additional conditions imposed.

(b) Provisions for Primary Rights

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Community facilities

- (aa) Facilities utilised as social, health or welfare institutions or for the administration thereof, and include a hospital, nursing home, clinic or place of worship, whether private or public.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(ii) Cemetery**

- (aa) A place where the dead are buried and may include a chapel, a garden or wall of remembrance and buildings that are necessary for the administrative and clerical uses associated therewith.

(iii) Local Cemetery

- (aa) An existing cemetery attached to a place of worship.

(iv) Institution

- (aa) It is a place utilised as a social, health or welfare institution or for the administration thereof, and includes a hospital, nursing home, clinic, old age home or children's home, whether private or public.

(v) Old age home

- (aa) A home which provides permanent accommodation to retired persons and may include a full spectrum of care and other recreational facilities including a health care facility, to the satisfaction of Council.

(vi) Parsonage

- (aa) A parsonage is a dwelling-house for the accommodation of a spiritual leader, who is a full-time employee of an organisation which practises religion in a place of worship, including the accommodation of the spiritual leader's family, and includes a monastery or convent.

(vii) Place of assembly

- (aa) This is a place which has a civic function to serve the social and community needs of an area, which may attract people in relatively large numbers and which is not predominantly a commercial enterprise;
- (ab) Including a civic hall, concert hall, indoor sports centre and club house, but excluding a place of entertainment or conference facility.
- (ac) Council may limit the number of clients, the floor area and the business hours of the enterprise.

(viii) Place of worship

- (aa) A place which may be a chapel, church, mosque, synagogue, temple or other place utilised primarily for practising religion, and includes any building in connection therewith, but does not include a chapel which forms part of a funeral parlour.

(ix) Wall of remembrance

- (aa) A wall with cavities for the storage of human ashes covered by a plate for a commemorative message, to be found in a cemetery or at a church.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(x) Wellness Centre / Hydro**

- (aa) An enterprise for the treatment of disease or abnormal physical conditions by exercising the body, and may also include a place where non-surgical health and beauty treatments are offered to live-in guests or day visitors, and may include additional facilities as approved by the Council.

(xi) Recuperation centre

- (aa) An institution where patients come to recuperate after operations or medical treatment, and may include an outpatient's centre or a wellness centre with associated uses, provided that a clinic shall not contain live-in facilities for more than twenty persons, including patients and staff.

(xii) Museum

- (aa) A place used for displaying and/or conserving art, social, engineering, science and natural artefacts, articles and antiquities.
- (ab) The articles are not for sale.

(c) Provisions for Consent uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

(i) Conference facilities

- (aa) A place of assembly for the purpose of holding conferences, meetings and trade or commercial related exhibitions, without overnight accommodation, which may also supply meals, and which normally is an additional activity/function to a primary function such as a guest-house or restaurant.
- (ab) The building restrictions will be those of the primary function, except that additional parking may be required by the Council.

(ii) Educational institution

- (aa) A school, college, technical institute, academy, lecture hall, cloister, public library, art gallery, museum, a training centre for more than ten persons at a time, day care, or any other such establishment regarded by the Council as of an educational nature, and may include a hostel and teacher accommodation on the same land unit as the associated.

(iii) Helicopter and aircraft landing port

- (aa) Any portion of land, building or structure or part thereof which has been demarcated for the purposes of landing or take-off of helicopters or associated vertical lift-off aircraft.

(iv) Special Resort

- (aa) A resort used by the social or religious organisation that owns it for their special purposes, and that is not open to the general public.

(v) Tourist facilities

- (aa) Amenities for tourists such as restaurants, gift shops, farm stores and rest rooms, but excluding estate agents;

3.12.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.13: EDUCATIONAL ZONE

3.13.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is to make provision for:

- buildings which are used for educational purposes, pre-primary, primary and secondary schools,
- educational uses in neighbourhoods and other areas where consideration is given to a safe environment, limited impact, safety as well as the combination of community based land uses which make use of shared facilities;
- any other consent uses so that multi-functional uses can take place on the premises with Council's consent. The predominant use of the premises must, however, remain for educational purposes.

3.13.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Accommodation for caretakers • Educational institution	• Any development which Council may approve which is ancillary and subservient to the predominant use of the land unit as an Educational institution. • Special use

3.13.3 Development rules

The following development rules apply unless otherwise stipulated in an Overlay Zone:

(a) Building lines

- (i) Subject to the provisions of section 5.1 the following building lines are applicable to all buildings in this zone:

Street building lines (m)	Common boundary building lines (m)
3m	3m

(b) Height

Height to be determined by Council if the maximum height should exceed 12m from the base level to the top of the roof.

(c) Coverage

The maximum coverage permitted on the site is 50%.

(d) Parking (minimum parking requirements)

The following parking requirements are applicable in this zone:

- Educational Institution: 1.25 bays per classroom.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- Day-care: 0.5 bays per staff member, plus one bay per six children.
- Loading bays: Council may require that a safe bay be created for the loading and off loading of learners.
- Hostels: One bay per two beds.

Refer to **Table C** (section 5.7) for detail parking requirements.

3.13.4 Land use management provisions

(a) General Provisions

(i) Mitigation of impacts

In cases where an educational institution is situated within a residential area, Council may at any time, if it is of the opinion that the use of land for Educational Institution purposes has an adverse impact on the residential environment, require the land owner or occupant to implement such measures it may deem appropriate to mitigate the adverse impact. Council shall inform the owner in writing of such additional conditions imposed.

(b) Provisions for Primary Rights

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Educational institution

- (aa) It is a school, college, technical institute, academy, lecture hall, cloister, public library, art gallery, museum, a training centre for more than ten persons at a time, day care, or any other such establishment regarded by the Council as of an educational nature, and may include a hostel and teacher accommodation on the same land unit as the associated.

(ii) Accommodation for caretakers

- (aa) The provision of accommodation for caretakers that supervises the buildings, hostels or complex of buildings.

(c) Provisions for Consent uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

(i) Special use

- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

3.13.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.14: AGRICULTURE ZONE (AZ)

3.14.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is to make provision for:

- the use of land for the purposes of bona fide agricultural production;
- conservation of suitable agricultural land;
- buildings and structures which can be erected for reasonable and normal use for agricultural purposes; and
- a limited range of other uses which could take place on agricultural land units as ancillary uses and which could provide for variety, sustainability and alternative income generation, without adversely impacting on the primary use of the land unit for agricultural production.

3.14.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Agriculture • Agricultural building • Bed and Breakfast establishment • Crèche • Employee housing • Limited occupational practice • Nursery	• Additional dwelling-units • Agricultural industry • Agri-village • Antenna Structure • Community facility • Farm Shop • Farm Stall • Guest-house • Heli-port; Air strip • Intensive feed farming • Kennel • On-farm educational institution • Picnic and braai facilities • Place of Assembly • Renewable Energy Structure • Riding School • Special use • Service Trade • Tourist facilities

3.14.3 Development rules

The following development rules apply unless otherwise stipulated in an Overlay Zone:

(a) Building lines

- (i) Subject to the provisions of section 5.1 the following building lines are applicable to all buildings on the land unit:

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

Street building lines (m)	Common boundary building lines (m)
30m	30m

(b) Height

The maximum height of all buildings shall be:

- (i) 8.5m for a dwelling house, measured from the base level to the top of the roof;
- (ii) 12m, measured from the base level to the top of the roof, for agricultural buildings other than the dwelling houses; and
- (iii) Employee housing is limited to 8.5m.

(c) Floor area

- (i) The total floor area for all dwelling units (including second dwelling houses, additional dwelling houses and guest houses) on the land unit, including the space for bona fide agricultural workers employed on the land unit will not exceed 1000m². Council can relax this requirement for employee housing provided that the people are genuinely engaged in agricultural activities on the land unit and depending on the size of the land unit.
- (ii) In granting its consent for any other buildings in this use zone, Council shall limit the scale and size of the development so approved by imposing appropriate coverage and/or floor area restrictions as conditions of approval.
- (iii) The floor area limitations as set out in (i) and (ii) for dwelling-house, second dwelling-house, employee housing, additional dwelling-houses and guest-house shall be deemed to be the maximum floor area for all forms of residential accommodation provided on the land unit concerned. Should accommodation be provided in excess of this, application for the appropriate Resort and/or Residential zones must be made.

3.14.4 Land use management provisions**(a) General provisions****(i) Conditions for uses**

The following general conditions are applicable as the case may be to all activities which are permitted as a primary right, or with Council's consent, for a property in this zone:

- (aa) Where reference is made to dwelling-house, the conditions similarly apply if an activity is conducted from a second dwelling.
- (ab) When the activity is conducted from a dwelling-house, the owner of the land unit or the person who manages the activity must reside in such dwelling and the dominant use must be the housing of that person (and, if applicable, his/her family) (except in the case of a guest-house).
- (ac) The nature of any improvements to the dwelling-house must be such that the building can at any time revert to the use of a normal dwelling-house (except in the case of a guest-house).
- (ad) The residential façade of the dwelling-house shall be retained to the satisfaction of Council.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ae) No goods, material or equipment shall be displayed or be visible from a public street. Any goods, materials or equipment to be stored on the land unit shall be within an enclosed structure which forms part of the dwelling-house or its normal outbuildings.
- (af) The activity may not cause a public nuisance.
- (ag) No advertising sign may be displayed other than a single un-illuminated sign which does not project over the street. The size will be limited to 0.1m² and shall only indicate the name, telephone number and occupation.
- (ah) Parking must be provided in terms of Table C: Parking Requirements or according to Council's conditions of approval.
- (ai) All relevant safety, health and fire regulations are applicable.
- (aj) When granting consent, only those facilities indicated on a site development plan (SDP) or included and described in the application and subsequently approved by Council, may be conducted as part of the activity. If any alterations are made to the extent and layout of the facilities, or any additional facilities are provided, a further application for consent use must be submitted to be considered by Council.
- (ak) If Council or any person is of the opinion that the activity contravenes any of the conditions, or if the activity does not comply with the limitations and conditions below, or if the activity is a source of nuisance to adjoining residents or have a detrimental impact on the residential character of the area, a written complaint may be lodged with Council. Council shall act in one of the following ways:
 - serve a notice on the person which instructs the person to either comply with the conditions of the Scheme, or with any other additional conditions Council may deem fit to mitigate the impact of the use; or
 - to terminate the use on the premises by a specified date, subject to a fair and reasonable administrative process; or
 - to terminate the illegal use with immediate effect.

(b) Provisions for Primary Rights

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Agriculture

- (aa) The cultivation of land for crops and plants, or the keeping and breeding of animals, or the operation of a game farm, including use on an intensive basis of the natural veldt or land.

(ii) Agricultural building

- (aa) Any building normally erected and used in direct connection with the farming operations on a farm.

(iii) Bed and breakfast establishment

- (aa) No more than four rooms (with a maximum of two persons per room) may be utilised for the purpose of a bed and breakfast enterprise.
- (ab) No more than two persons may be employed to conduct a bed and breakfast enterprise.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ac) A site development plan (SDP) must be submitted to Council indicating the parking layout of the on-site parking as per parameters required by Council (no tandem parking), landscaping, street image, advertising signs, reception areas, rooms and areas for private use.
- (ad) No guest may reside in the bed and breakfast enterprise on a permanent basis.

(iii) Crèche

- (aa) The provision of a crèche facility for up to a maximum of 15 children is allowed as a primary right.
- (ab) The hours of operation shall be limited between 06:00 to 18:00, or as determined by Council
- (ac) Play areas must be provided in terms of the following guidelines:
 - 1. Outside 2m² per child
 - 2. Inside 2m² per child
- (al) Suitable and sufficient sanitary facilities must be provided on the premises, to Council's satisfaction, of at least one flushing toilet.

(iv) Employee housing

The following additional provisions are applicable:

- (aa) Employee housing is limited to occupation by bona fide farmworkers on the farm, and may at no time be converted to accommodation for any other persons who are not so employed.
- (ab) Employee housing may not be converted to guest accommodation or any other purpose. To change the use of any employee housing unit, an application for the relevant consent use/departure shall be submitted to Council.
- (ac) Before approval of a building plan for employee housing, Council must be satisfied that the cottages are indeed related to the farming activities on the land unit.
- (ad) A farm manager (together with his family) may be accommodated within employee housing units, provided that the limitations as set in the development rules subsection 3.16.3) are not exceeded. Should these parameters be exceeded for a manager's accommodation unit, such accommodation shall be deemed to be the second dwelling, subject to compliance with all parameters as set out for second dwelling below.

(vi) Limited Occupational Practice

Limited Occupational Practice may be conducted as a primary right from the dwelling-house and second dwelling (but not from additional dwelling-units on a land unit), subject to the following conditions:

- (aa) The activity should be of such a limited nature that the operator shall employ no more than two persons. Should any activity lead to a larger number of people at any one time visiting the land unit, application should be made for Council's consent for an Occupational Practice;

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ab) The Limited Occupational Practice shall not consist of any of the following types of activities: sale of alcoholic beverages, serving of food or refreshments on the land unit, sale of goods which are not made on the premises, repair of motor vehicles, any activity which, in the opinion of Council, creates a public nuisance, emits smells or involves a noxious activity.
- (ac) The hours of operation shall be limited to between 07:30 to 18:00;
- (ad) The maximum floor area for Limited Occupational Practice (including storage) is no more than 30% of the floor area of the dwelling-house up to a maximum of 40m²;
- (ae) Should any person wish to conduct an occupational practice which does not comply with the limitations as set out in (aa) to (ad), an application for consent use for an Occupational Practice shall be submitted for Council's consideration.

(vii) Nursery

- (aa) A place where plants or flowers are cultivated on an intensive scale, including under a roof, or in greenhouses or hot-houses, as well as the sale of plants and other associated gardening equipment and materials.

(c) Provisions for Consent uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

(i) Additional dwelling-units

The following additional provisions are applicable:

- (aa) An additional dwelling-unit may be utilised only for the permanent or short term accommodation of a single family as defined or as an accommodation establishment with Council's consent.
- (ab) The limitations on the number of units permitted as described in the definitions will apply at all times, and may not be departed from.
- (ac) Should an additional dwelling-unit be utilised as an accommodation establishment, all habitable rooms within the building shall remain connected to ensure that the building can revert to the normal use of a dwelling-house.
- (ad) Notwithstanding the maximum parameters contained in this scheme, Council may limit the position, number and size of units according to the specifics of the land unit.
- (ae) Additional dwelling-units shall not be linked to the main dwelling-house or the second dwelling and shall, should Council deem it necessary, form an architectural entity.
- (af) Additional dwelling-units may not be subdivided. A lease of a maximum of nine years eleven months, which is not registered with the Registrar of Deeds may however be entered into;
- (ag) Council may impose any other conditions it deems appropriate to mitigate potential adverse impacts.

(ii) Agricultural Industry

- (aa) An agricultural industry shall primarily be for the processing and packaging of produce manufactured on the particular land unit concerned, and may therefore not be subdivided from the agricultural activities.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ab) At least 80% of the total produce processed in the buildings shall be cultivated on the land unit concerned.

(iii) Agri-village

- (aa) Agri-villages may be approved by Council in instances where Council is convinced that:
- there is a substantial need for farm worker accommodation off farms and within practical travel distance of the farms where workers are employed, and
 - accommodation for these workers cannot be provided within an existing settlement within the municipal area, or
 - where the owners and farm workers of a company farm or a group of abutting farms have identified a need to provide such centrally located accommodation and have sufficient resources to provide the required civil and community services.
- (ab) An agri-village shall be developed, owned and managed through a legally constituted body, (such as a trust, non-profit company, or community land association), which represents a partnership between the farmers, farm workers and the relevant authorities. Occupational rights vest through the trust, non-profit company, or community land association, not through subdivision.
- (ac) Access to housing is limited to bona-fide farm workers and their dependents.
- (ad) Applications for agri-villages must be submitted and evaluated in terms of all applicable township establishment legislation, including (but not limited to) the National Environmental Management Act, 1998 (Act 107 of 1998);
- (ae) The developers and managers of the agri-village shall lodge with Council such guarantees Council may deem appropriate for the provision and long term maintenance of all civil services in the development.
- (af) The dwelling-units within an agri-village are not regarded as additional dwelling-units on a particular agricultural land unit.

(iv) Antenna Structure

- (aa) any system of wires, poles, rods, satellite or microwave dishes, TV antennae, telecommunication tower, cellular telecommunication tower, radio tower, television and satellite transmission towers and other similar devices of more than 3 meters in height, used to transmit and/or receive electromagnetic waves, whether a stand alone construction or fixed to a building or to any type of tower.

(v) Community facility

- (aa) A place utilised as a social, health or welfare institution or for the administration thereof, and includes a hospital, nursing home, clinic or place of worship, whether private or public.

(vi) Guest-house

- (aa) The use may be carried out from an altered dwelling-house or a specifically constructed facility, which consists of a single structure with connected rooms.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ab) No more than 10 bedrooms, accommodating no more than 20 people, whichever is more restrictive, are allowed per guest-house, provided that Council may limit the numbers if it is regarded as being in the interest of the area or neighbourhood.
- (ac) A site development plan (SDP) detailing the layout and number of rooms and units, any related facilities to be provided, reception areas, communal areas, on-site parking as per Council requirements (no tandem parking), landscaping, advertising signs and street image, must accompany the application being submitted to Council.
- (ad) Unless otherwise approved, no advertising sign may be displayed other than a single non-illuminated sign which does not project over the street.
- (ae) Meals and liquor may only be supplied to residing guests.
- (af) Related activities include e.g. a dining room or restaurant, lecture room, wellness centre or similar types of uses are permitted, provided that these facilities are only used by residing guests up to a maximum of 20 people for a 10 bedroom facility. The facilities must relate to the extent of the guest-house to ensure that they are not used by the general public and will be subject to an approved SDP.
- (vii) Farm Shop**
- (aa) A building or structure which does not exceed 120m² in floor area, including storage facilities, where a farmer sells goods (not produced on his farm), whether to his own employees or to the general public.
- (viii) Farm Stall**
- (aa) A building or structure which does not exceed 120m² including storage facilities, where a farmer sells primarily products produced and processed on his farm, whether to his own employees or to the general public;
- (ix) Helicopter and aircraft landing port and air strip**
- (aa) Any portion of land, building or structure or part thereof which has been demarcated for the purposes of landing or take-off of helicopters or associated vertical lift-off aircraft.
- (ab) The place where light aircraft land, and excludes any structures or buildings for commercial purposes.
- (x) Renewable Energy Structure**
- (aa) **Height:** A maximum height of 200m for a wind turbine, measured from the mean ground level of the footprint of each structure to the highest point of the blade. The height of a structure for solar generation facilities will be technology dependent. The height of any buildings is restricted to a maximum of 8.5m and is measured from the mean ground level of the footprint of the building to the highest point of the roof.
- (ab) **Setback:** In the case of a wind turbine a distance equal to the reach of the blade, measured from
- The nearest residential, commercial or agricultural structures
 - The cadastral boundary of the land unit; and
 - Any public road or private or public right of way.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ac) The general land use management/requirements as set out in Section 6.13 are also applicable.
- (xi) Intensive feed farming**
 - (aa) A use for the culture of plants or flowers and the breeding and keeping of animals on an intensive scale, where animals are fed with little or no scope for natural grazing and plants are cultivated under a roof, or in greenhouses/hot-houses;
- (xii) Kennel**
 - (aa) A place for kennel services for dogs, cats and other pets, and includes commercial breeding, boarding kennels, pet motels and dog training facilities;
- (xiii) Service Trade**
 - (aa) This is a place where an enterprise is primarily involved in the rendering of a service for the local community such as the repair of household appliances or the supply of household services.
 - (ab) It is not likely to be a source of disturbance to surrounding properties, nor is it liable, in the event of fire, to cause excessive combustion, give rise to poisonous fumes or cause explosions.
 - (ac) It may include a builder's yard and allied trades, laundry, bakery, dairy depot and similar types of uses
- (xiv) On-farm educational institution**
 - (aa) A school, technical institute, lecture hall, cloister, or a training centre for more than ten persons at a time, day care, or any other such establishment regarded by the Council as of an educational nature, and may include a hostel on the same land unit as the associated.
- (xv) Picnic and braai facilities**
 - (aa) A place where picnics can be held in the outdoors, where buildings and other construction cover a minor portion of the site, and may include ablution and braai facilities, which, together with the amenity of the land, serves as features of attraction.
- (xvi) Place of Assembly**
 - (aa) This is a place which has a civic function to serve the social and community needs of an area, which may attract people in relatively large numbers and which is not predominantly a commercial enterprise;
 - (ab) Including a civic hall, concert hall, indoor sports centre and club house, but does not include a place of entertainment or conference facility;
 - (ac) Council may limit the number of clients, the floor area and the business hours of the enterprise.

(xvii) Riding School

- (aa) A place or undertaking for the hiring out of animals and giving riding instruction against payment, and includes the care and stabling of such animals.

(xviii) Tourist facilities

- (aa) These facilities include amenities for tourists such as restaurants, gift shops, farm stores and rest rooms, but excluding estate agents.

(xix) Special use

- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

3.14.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.15: EXTENSIVE RESIDENTIAL (ER)

3.15.1 Zoning Objectives

The objectives of the zone are to:

- Protect the transitional urban fringe area i.e. the area between urban and agricultural uses from being further subdivided and in so doing protect the rural character of the area.
- Control and accommodate rural residential landholdings on the urban fringe and smaller erf subdivisions within existing rural settlements and thus promoting rural lifestyles, market gardening and related cottage industries.
- Provide for activities, uses and associated infrastructure and buildings that are in keeping with the rural character of the area.

3.15.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Agricultural building • Agriculture • Bed and breakfast establishment • Dwelling house • Limited Occupational Practise • Nursery	• Additional dwelling unit • Agricultural Industry • Agri-village • Antenna Structure • Crèche • Farm Shop • Farm Stall • Guest-house • Intensive feed farming • Kennel • Occupational practice • Place of worship • Special use • Tourist Facilities

3.15.3 Development rules

The following development rules apply unless otherwise stipulated in an Overlay Zone:

(a) Building lines

- (i) Subject to the provisions of section 5.1 the following building lines are applicable to all buildings on the land unit:
 - Erf frontage <40m: 5m any boundary
 - Erf frontage >40m: 10m any boundary

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(b) Height**

No agricultural building may exceed a maximum height of 12m from base level to the top of the roof. No dwelling house, bed and breakfast establishment, second dwelling or any other building not utilised as an agricultural building, may exceed a maximum height of 8,5m from base level to the top of the roof.

(c) Floor area

- (i) Floor area shall be limited to the areas as indicated in the table below, based on the size of the land unit concerned:

	TOTAL FLOOR AREA:
Maximum for dwelling-house	750m ²
Maximum for employee housing	100m ²

- (ii) For all consent uses, floor area permitted shall be a maximum limited to the areas as indicated in the table below, based on the land unit concerned:

	TOTAL FLOOR AREA:
Additional dwelling-units (built footprint) including all ancillary outbuildings OR	Maximum 500m ²
Guest-house including all ancillary outbuildings	Maximum 750m ²

- (iii) In granting its consent for any other buildings in this use zone, Council shall limit the scale and size of the development so approved by imposing appropriate coverage and/or floor area restrictions as conditions of approval.
- (iv) The floor area limitations as set out in (i) and (ii) for dwelling-house, employee housing, additional dwelling-houses and guest-house shall be deemed to be the maximum floor area for all forms of residential accommodation provided on the land unit concerned. Should accommodation be provided in excess of this, application for the appropriate Resort and/or Residential zones must be made.

3.15.4 Land use management provisions**(a) General provisions****(i) Conditions for uses**

The following general conditions are applicable as the case may be to all activities which are permitted as a primary right, or with Council's consent, for a property in this zone:

- (aa) Where reference is made to dwelling-house, the conditions similarly apply if an activity is conducted from an additional dwelling.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ab) When the activity is conducted from a dwelling-house, the owner of the land unit or the person who manages the activity must reside in such dwelling and the dominant use must be the housing of that person (and, if applicable, his/her family) (except in the case of a guest-house).
- (ac) The nature of any improvements to the dwelling-house must be such that the building can at any time revert to the use of a normal dwelling-house (except in the case of a guest-house).
- (ad) The residential façade of the dwelling-house shall be retained to the satisfaction of Council.
- (ae) No goods, material or equipment shall be displayed or be visible from a public street. Any goods, materials or equipment to be stored on the land unit shall be within an enclosed structure which forms part of the dwelling-house or its normal outbuildings.
- (af) The activity may not cause a public nuisance.
- (ag) No advertising sign may be displayed other than a single un-illuminated sign which does not project over the street. The size will be limited to 0.1m² and shall only indicate the name, telephone number and occupation.
- (ah) All relevant safety, health and fire regulations are applicable.
- (ai) When granting consent, only those facilities indicated on a site development plan (SDP) or included and described in the application and subsequently approved by Council, may be conducted as part of the activity. If any alterations are made to the extent and layout of the facilities, or any additional facilities are provided, a further application for consent use must be submitted to be considered by Council.
- (aj) If Council or any person is of the opinion that the activity contravenes any of the conditions, or if the activity does not comply with the limitations and conditions below, or if the activity is a source of nuisance to adjoining residents or have a detrimental impact on the residential character of the area, a written complaint may be lodged with Council. Council shall act in one of the following ways:
 - serve a notice on the person which instructs the person to either comply with the conditions of the Scheme, or with any other additional conditions Council may deem fit to mitigate the impact of the use; or
 - to terminate the use on the premises by a specified date, subject to a fair and reasonable administrative process; or
 - to terminate the illegal use with immediate effect.

(b) Provisions for Primary Rights

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Agriculture

- (aa) The cultivation of land for crops and plants, or the keeping and breeding of animals, or the operation of a game farm, including use on an intensive basis of the natural veldt or land.

(ii) Agricultural building

- (aa) Any building normally erected and used in direct connection with the farming operations on a farm.

(iii) Bed and breakfast establishment

- (aa) No more than four rooms (with a maximum of two persons per room) may be utilised for the purpose of a bed and breakfast enterprise.
- (ab) No guest may reside in the bed and breakfast enterprise on a permanent basis.
- (ac) No more than two persons may be employed to conduct a bed and breakfast enterprise.
- (ad) A site development plan (SDP) must be submitted to Council indicating the parking layout on-site parking as per parameters required by Council (no tandem parking), landscaping, street image, advertising signs, reception areas, rooms and areas for private use

(iv) Limited Occupational Practice

Limited Occupational Practice may be conducted as a primary right from the dwelling-house and second dwelling (but not from additional dwelling-units on a land unit), subject to the following conditions:

The activity should be of such a limited nature that the operator shall employ no more than two persons. Should any activity lead to a larger number of people at any one time visiting the land unit, application should be made for Council's consent for an Occupational Practice;

- (aa) The Limited Occupational Practice shall not consist of any of the following types of activities: sale of alcoholic beverages, serving of food or refreshments on the land unit, sale of goods which are not made on the premises, repair of motor vehicles, any activity which, in the opinion of Council, creates a public nuisance, emits smells or involves a noxious activity.
- (ab) The hours of operation shall be limited to between 07:30 to 18:00;
- (ac) The maximum floor area for Limited Occupational Practice (including storage) is no more than 30% of the floor area of the dwelling-house up to a maximum of 40m²;
- (ad) Should any person wish to conduct an occupational practice which does not comply with the limitations as set out in (aa) to (ad), an application for consent use for an Occupational Practice shall be submitted for Council's consideration.

(v) Nursery

- (aa) A nursery is a place where plants or flowers are cultivated on an intensive scale, including under a roof, or in greenhouses or hot-houses, as well as the sale of plants and other associated gardening equipment and materials.

(c) Provisions for Consent uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

(i) Agri-village

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (aa) Agri-villages may be approved by Council in instances where Council is convinced that:
 - there is a substantial need for farm worker accommodation off farms and within practical travel distance of the farms where workers are employed, and
 - accommodation for these workers cannot be provided within an existing settlement within the municipal area, or
 - where the owners and farm workers of a company farm or a group of abutting farms have identified a need to provide such centrally located accommodation and have sufficient resources to provide the required civil and community services.
- (ab) An agri-village shall be developed, owned and managed through a legally constituted body, (such as a trust, non-profit company, or community land association), which represents a partnership between the farmers, farm workers and the relevant authorities. Occupational rights vest through the trust, non-profit company, or community land association, not through subdivision.
- (ac) Access to housing is limited to bona-fide farm workers and their dependents.
- (ad) Applications for agri-villages must be submitted and evaluated in terms of all applicable township establishment legislation, including (but not limited to) the National Environmental Management Act, 1998 (Act 107 of 1998);
- (ae) The developers and managers of the agri-village shall lodge with Council such guarantees Council may deem appropriate for the provision and long term maintenance of all civil services in the development.
- (af) The dwelling-units within an agri-village are not regarded as additional dwelling-units on a particular agricultural land unit.

(ii) Agricultural Industry

- (aa) Consent may be granted by Council for the processing and packaging of agricultural products on the land unit where these agricultural products are grown, and where processing in such proximity is necessary due to the nature, perishability and fragility of such agricultural products, and includes, inter alia, a winery, distillery, cheese making industry, dairy, wine cellar and associated tasting facilities, farm packing stores, and service trades or bottling plants (related specifically to the produce of a specific land unit);
- (ab) No light industrial activities will be allowed on the land unit.

(iii) Additional dwelling-units

The following additional provisions are applicable:

- (aa) An additional dwelling-unit may be utilised only for the permanent or short term accommodation of a single family.
- (ab) The limitations on the number of units permitted as described in the definitions will apply at all times, and may not be departed from.
- (ac) Notwithstanding the maximum parameters contained in this scheme, Council may limit the position, number and size of units according to the specifics of the land unit.
- (ad) Additional dwelling-units shall not be linked to the main dwelling-house or the second dwelling and shall, should Council deem it necessary, form an architectural entity.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ae) Additional dwelling-units may not be subdivided. A lease of a maximum of nine years eleven months, which is not registered with the Registrar of Deeds may however be entered into;
- (af) Council may impose any other conditions it deems appropriate to mitigate potential adverse impacts.

(iv) Antenna Structure

- (aa) any system of wires, poles, rods, satellite or microwave dishes, TV antennae, telecommunication tower, cellular telecommunication tower, radio tower, television and satellite transmission towers and other similar devices of more than 3 meters in height, used to transmit and/or receive electromagnetic waves, whether a stand alone construction or fixed to a building or to any type of tower.

(v) Crèche

- (aa) An application for consent must be submitted to Council for a crèche facility of more than five up to a maximum of 15 children.
- (ab) For a consent application, a site development plan (SDP) must be submitted to Council indicating the parking layout, landscaping, street image, advertising signs, area for the care facility and areas for private use.
- (ac) The hours of operation shall be limited between 06:00 to 18:00 or as approved by Council.
- (ad) The maximum floor area which may be utilised for the crèche facility must be determined by Council when considering the consent application.
- (ae) When approving a consent application, Council must determine the maximum number of people who may be employed in this regard.
- (af) Play areas must be provided in terms of the following guidelines:
 - b. Outside 2m² per child
 - c. Inside 2m² per child
- (ag) Suitable and sufficient sanitary facilities must be provided on the premises, to Council's satisfaction, of at least one flushing toilet. Council may require additional facilities for more than five children.

(vi) Farm Shop

- (aa) A building or structure which does not exceed 120m² in floor area, including storage facilities, where a farmer sells goods (not produced on his farm), whether to his own employees or to the general public.

(vii) Farm Stall

- (aa) A building or structure which does not exceed 120m² including storage facilities, where a farmer sells primarily products produced and processed on his farm, whether to his own employees or to the general public;

(viii) Guest-house

- (aa) The use may be carried out from an altered dwelling-house or a specifically constructed facility, which consists of a single structure with connected rooms.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ab) No more than 10 bedrooms, accommodating no more than 20 people, whichever is more restrictive, are allowed per guest-house, provided that Council may limit the numbers if it is regarded as being in the interest of the area or neighbourhood.
 - (ac) A site development plan (SDP) detailing the layout and number of rooms and units, any related facilities to be provided, reception areas, communal areas, on-site parking as per Council requirements (no tandem parking), landscaping, advertising signs and street image, must accompany the application being submitted to Council.
 - (ad) Unless otherwise approved, no advertising sign may be displayed other than a single non-illuminated sign which does not project over the street.
 - (ae) Meals and liquor may only be supplied to residing guests.
 - (af) Related activities include e.g. a dining room or restaurant, lecture room, wellness centre or similar types of uses are permitted, provided that these facilities are only used by residing guests up to a maximum of 20 people for a 10 bedroom facility. The facilities must relate to the extent of the guest-house to ensure that they are not used by the general public and will be subject to an approved SDP.
- (ix) Intensive feed farming**
- (aa) A use for the culture of plants or flowers and the breeding and keeping of animals on an intensive scale, where animals are fed with little or no scope for natural grazing and plants are cultivated under a roof, or in greenhouses/hot-houses;
- (x) Kennel**
- (aa) A place for kennel services for dogs, cats and other pets, and includes commercial breeding, boarding kennels, pet motels and dog training facilities;
- (xi) Occupational practice**
- (aa) A maximum of five people, whether or not resident on the property, may be employed by or visit the property in connection with occupational practice activities on the site.
 - (ab) The hours of operation shall be limited between 07:30 to 18:00.
 - (ac) The maximum floor area for Occupational Practice (including storage) is no more than 30% of the floor area of the dwelling-house up to a maximum of 40m².
- (xii) Place of worship**
- (aa) A place which may be a chapel, church, mosque, synagogue, temple or other place utilised primarily for practising religion, and includes any building in connection therewith, but does not include a chapel which forms part of a funeral parlour.
- (xiii) Special use**
- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.
- (xiv) Tourist facilities**
- (aa) Amenities for tourists such as restaurants, gift shops, farm stores and rest rooms, but excluding estate agents.

3.15.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.16: UTILITY SERVICES ZONE (USZ)

3.16.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is to make provision for:

- the use of land for the provision and protection of any services (including infrastructural facilities) to the general public, whether for public or private use; and
- land used by government, parastatal or private bodies for any of the uses in the definition of “authority use” or where the authority use is not included in terms of any of the other land use categories and thus cannot be classified under any other suitable zone.

3.16.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Antenna Structure • Authority use • Engineering services	• Special Use

3.16.3 Development rules

- (a) Council may prescribe any development rules which are deemed necessary to protect the rights and amenity of adjacent properties.
- (b) Council may require a site development plan (SDP) prior to the approval of a building plan, in the event that the development proposals are of a complex nature;

3.16.4 Land use management provisions

(a) Provisions for Primary Rights

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Authority use

- (aa) A use which is undertaken; or a service rendered by or on behalf of a public authority, and of which the activity is such that it cannot be classified or defined under other uses in these regulations, and includes uses such as a military training centre and installation, police station, correctional institution, jail, road station, road camp, fire services, sewage purification works, a waste control site, a reservoir, water purification works, substation sites and a telecommunication facility.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(ii) Antenna Structure**

- (aa) Any system of wires, poles, rods, satellite or microwave dishes, TV antennae, telecommunication tower, cellular telecommunication tower, radio tower, television and satellite transmission towers and other similar devices of more than 3 meters in height, used to transmit and/or receive electromagnetic waves, whether a stand alone construction or fixed to a building or to any type of tower.

(iii) Engineering services

- (aa) Services installed in the process of developing land, for the provision of water, electricity, sewerage, stormwater, and the building of roads, pavements and pathways and includes all infrastructure associated with the abovementioned services and also includes all underground telecommunication cables and other similar underground services.

(b) Provisions for Consent uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

(i) Special use

- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

3.16.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.17: PUBLIC OPEN SPACE ZONE (POS)

3.17.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is to make provision for open space in public ownership:

- for recreational and public amenity purposes;
- to create a desired townscape, and
- to create visual and physical relief for residents.

3.17.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Ancillary uses • Natural environment • Public open space	• Open air market • Picnic and braai facilities • Special use • Sports facilities

3.17.3 Development rules

- (i) Council may require a SDP for a primary use, and shall require a SDP for a consent use.
- (ii) Council shall determine development rules applicable to the land unit, having regard for the purpose of the zone, and impose such rules as conditions of approval.

3.17.4 Land use management provisions

(a) Provisions for Primary Rights

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Public open space

- (aa) Land which is or will be under ownership of Council and which is a park, public garden, square, sports field, children's playground, amusement park, place of recreation, temporary structures for gatherings or any similar amenity, the access to which is not limited.

(ii) Natural environment

- (aa) A public access area where the vegetation is mainly in an untransformed state and where the area is to be maintained in that state, or rehabilitated to its indigenous state for the purpose of conservation, but is not included in a declared park, and may be in public or private ownership.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(b) Provisions for Consent uses**

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

(i) Open air market

- (aa) An area of land used for the sale of goods at permanent or temporary stalls in a market area or areas demarcated by the Council for informal street sellers in a public street, square or another public or private area, mostly in the open air.
- (ab) It can also be a fair, fête or show, where goods are sold and entertainment provided mainly outdoors, provided that all structures erected are of a temporary nature as approved by Council.

(ii) Picnic and braai facilities

- (aa) A place where picnics can be held in the outdoors, where buildings and other construction cover a minor portion of the site, and may include ablution and braai facilities, which, together with the amenity of the land, serves as features of attraction.

(iii) Sports facilities

- (aa) Land which is utilised for the practising of outdoor or indoor sport and includes squash courts, gymnasiums or other indoor sports centres and ancillary improvements, which does not include a clubhouse, unless with consent of Council;

(iv) Special use

- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

3.17.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.18: PRIVATE OPEN SPACE (PrOS)

3.18.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is to make provision for open space in private ownership:

- for recreational and amenity purposes; and
- to create visual and physical amenity for the residents of an area.

3.18.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Natural environment • Private open space	• Cemetery • Nature area • Nursery • Open air market • Outdoor recreational facilities • Picnic and braai facilities • Place of Assembly • Special use.

3.18.3 Development rules

- (i) Council may require a SDP for a primary use, and shall require a SDP for a consent use.
- (ii) Council shall determine development rules applicable to the land unit, having regard for the purpose of the zone, and impose such rules as conditions of approval.

3.18.4 Land use management provisions

(a) Provisions for Primary Rights

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Private open space

- (aa) Any land which is or will be in private ownership, or municipal land on a long term lease, with or without access control, used primarily as a private site for outdoor sports, play, rest or recreation, or as a park, garden, or play area or for nature conservation.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(ii) Natural environment**

- (aa) An area where the vegetation is mainly in an untransformed state, and where the area is to be maintained in that state, or rehabilitated to its indigenous state for the purpose of conservation, but is not included in a declared park, and may be in public or private ownership.

(b) Provisions for Consent uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

(i) Cemetery

- (aa) A place where the dead are buried and may include a chapel, a garden or wall of remembrance and buildings that are necessary for the administrative and clerical uses associated therewith.,

(ii) Nature area

- (aa) A national park or some other proclaimed park which is in the ownership of a public authority or has been declared as such in terms of legislation and remains in private ownership; it consists of an area which is utilised as a game park or reserve for flora and fauna in their natural habitat, and includes ablution facilities for day visitors, buildings which are reasonably connected with the management and maintenance of the park including employee housing, but does not include accommodation facilities and tourist facilities.

(iii) Nursery

- (aa) A place where plants or flowers are cultivated on an intensive scale, including under a roof, or in greenhouses or hot-houses, as well as the sale of plants and other associated gardening equipment and materials.

(iv) Open air market

- (aa) An area of land used for the sale of goods at permanent or temporary stalls in a market area or areas demarcated by the Council for informal street sellers in a public street, square or another public or private area, mostly in the open air.
- (ab) It can also be a fair, fête or show, where goods are sold and entertainment provided mainly outdoors, provided that all structures erected are of a temporary nature as approved by Council.

(v) Outdoor recreational facilities

- (aa) A place where recreational opportunities are provided, usually for commercial gain, mainly in the open air, such as, but not limited to, open air concerts, miniature golf and roller skating rinks, putting ranges, amusement parks, drive-in theatres and other uses where the clubhouse and other construction cover a minor portion of the site.

(vi) Picnic and braai facilities

- (aa) A place where picnics can be held in the outdoors, where buildings and other construction cover a minor portion of the site, and may include ablution and braai facilities, which, together with the amenity of the land, serves as features of attraction.

(vii) Place of Assembly

- (aa) This is a place which has a civic function to serve the social and community needs of an area, which may attract people in relatively large numbers and which is not predominantly a commercial enterprise;
- (ab) Including a civic hall, concert hall, indoor sports centre and club house, but does not include a place of entertainment or conference facility.
- (ac) Council may limit the number of clients, the floor area and the business hours of the enterprise.

(viii) Special use

- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

3.18.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.19: NATURAL ENVIRONMENT ZONE (NE)

3.19.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is to make provision for:

- the use of land or an area for conservation purposes;
- protection of the natural environment where land has been proclaimed for conservation purposes in terms of the relevant legislation in the national, provincial or municipal sphere;
- conservation of the natural environment, including natural processes, ecological corridors, networks and features of a land unit or area regarded by Council as being worthy of conservation; and
- the utilisation of these areas by the controlled provision of holiday accommodation and tourist facilities.

Land in this zone may be privately or publicly owned.

3.19.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Biosphere reserve • Natural environment • Nature area	• Antenna structure • Aquaculture • Forestry • Guest-house • Holiday accommodation • Hotel • Picnic and braai facilities • Place of assembly • Special use • Tourist facilities

3.19.3 Development rules

- (i) Council may require a SDP for a primary use, and shall require a SDP for a consent use.
- (ii) Council shall determine development rules applicable to the land unit, having regard for the purpose of the zone, and impose such rules as conditions of approval.

3.19.4 Land use management provisions

(a) Provisions for Primary Rights

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENHAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(i) Natural environment**

- (aa) An area where the vegetation is mainly in an untransformed state, and where the area is to be maintained in that state, or rehabilitated to its indigenous state for the purpose of conservation, but is not included in a declared park, and may be in public or private ownership.

(ii) Nature area

- (aa) A national park or some other proclaimed park which is in the ownership of a public authority or has been declared as such in terms of legislation and remains in private ownership; it consists of an area which is utilised as a game park or reserve for flora and fauna in their natural habitat, and includes ablution facilities for day visitors, buildings which are reasonably connected with the management and maintenance of the park including employee housing, but does not include accommodation facilities and tourist facilities.

(iii) Biosphere reserve

- (aa) Areas of terrestrial and coastal or marine ecosystems, or a combination thereof, which are internationally recognised within the framework of the Man and the Biosphere Programme (MAB) of the United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisations.

(b) Provisions for Consent uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

(i) Antenna structure

- (aa) any system of wires, poles, rods, satellite or microwave dishes, TV antennae, telecommunication tower, cellular telecommunication tower, radio tower, television and satellite transmission towers and other similar devices of more than 3 meters in height, used to transmit and/or receive electromagnetic waves, whether a stand alone construction or fixed to a building or to any type of tower.

(ii) Aquaculture

- (aa) The breeding of water fauna in artificially constructed dams and natural waterways.

(iii) Forestry

- (aa) The extensive planting of trees in veld and mountain areas for commercial purposes.

(iv) Guest-house

- (aa) The use may be carried out from an altered dwelling-house or a specifically constructed facility, which consists of a single structure with connected rooms.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ab) No more than 10 bedrooms, accommodating no more than 20 people, whichever is more restrictive, are allowed per guest-house, provided that Council may limit the numbers if it is regarded as being in the interest of the area or neighbourhood.
- (ac) A site development plan (SDP) detailing the layout and number of rooms and units, any related facilities to be provided, reception areas, communal areas, on-site parking as per Council requirements, landscaping, advertising signs and street image, must accompany the application being submitted to Council.
- (ad) Unless otherwise approved, no advertising sign may be displayed other than a single non-illuminated sign which does not project over the street.
- (ae) Meals and liquor may only be supplied to residing guests.
- (af) Related activities e.g. a dining room or restaurant, lecture room, wellness centre or similar types of uses are permitted, provided that these facilities are only used by residing guests up to a maximum of 20 people for a 10 bedroom facility. The facilities must relate to the extent of the guest-house to ensure that they are not used by the general public and will be subject to an approved SDP.

(v) Holiday accommodation

- (aa) Grouped or linked self catering dwelling-units, which may be brick, stone, wood or tented (or any other appropriate construction material) structures placed within an unique natural environment used for holiday and recreational purposes, whether in private or public ownership.
- (ab) It consists of a single enterprise in which accommodation is supplied by means of short term rental or time sharing only, and where individual units may not be sold or alienated on an exclusive basis in any way whatsoever.
- (ac) The development may have an informal, clustered layout which takes cognisance of the features on the site and where road standards do not necessarily comply with formal township standards.
- (ad) A camping site and caravan park may form part of the development.
- (ae) Provision may also be made for day visitors.
- (af) Associated facilities may be provided, which are internal to the development and which will be provided expressly for the purpose of serving the public who visit the resort, such as a restaurant, café, sports facilities, picnic and braai facilities, public and private open space, private roads, nature areas and natural environments.

(vi) Hotel

- (aa) A hotel is a place in which temporary lodging, meals, beverages and personal services are provided for transient guests and which exceeds the parameters applying to a guest-house.
- (ab) Tourism grading should not be a criterion in the scheme – a hotel is a hotel whether graded or not.
- (ac) Activities reasonably and ordinarily related to a hotel, including associated conference and entertainment facilities, hydro/wellness centre, and sport and recreation facilities that are subservient and ancillary to the dominant use of the property as a hotel may also be included.
- (ad) With the necessary license liquor may be sold for consumption on the property, but an off-sales facility is excluded.

(vii) Picnic and braai facilities

- (aa) A place where picnics can be held in the outdoors, where buildings and other construction cover a minor portion of the site, and may include ablution and braai facilities, which, together with the amenity of the land, serves as features of attraction.

(viii) Place of Assembly

- (aa) This is a place which has a civic function to serve the social and community needs of an area, which may attract people in relatively large numbers and which is not predominantly a commercial enterprise;
- (ab) Including a civic hall, concert hall, indoor sports centre and club house, but does not include a place of entertainment or conference facility.
- (ac) Council may limit the number of clients, the floor area and the business hours of the enterprise.

(ix) Tourist facilities

- (aa) Amenities for tourists such as restaurants, gift shops, farm stores and rest rooms, but excluding estate agents.

(x) Special use

- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

3.19.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.20: RESORT ZONE (RZ)

3.20.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is to make provision for:

- the use of land in special environments for short term holiday accommodation in order to primarily allow the general public access to such special environments;
- limited tourist related development which is attached to a specific unique resource;
- the general public to experience unique resources, whilst at the same time minimising the adverse impact of development on the environment;
- the use of land for recreational purposes and purposes aimed at the aesthetic and biophysical quality of the area;
- development which is limited in scale and use, and determined by the biophysical carrying capacity of the area/land unit/resource; and
- a range of other land uses, including residential units (holiday housing) for exclusive ownership, which may only be considered with Council's consent, and especially in compliance with relevant guidelines.

3.20.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Holiday accommodation	• Antenna structure • Café • Conference facilities • Guest-house • Holiday housing • Hotel • Outdoor recreational facilities • Outdoor sports facilities • Place of entertainment • Special use • Sports facilities and club house • Tourist facilities

3.20.3 Development rules

Limitation on use rights and determination of development rules.

Notwithstanding the uses permitted as a primary right as per the definition, primary use rights will remain limited to those uses which were approved by the relevant authorities at the time of assessing an application and which have been indicated on a Site Development Plan (SDP).

Council shall, upon approving a resort application, determine that the development rules are contained as part of the SDP and all applications shall be accompanied by a SDP for this purpose.

Council shall determine uses permitted as well as the development rules applicable to the land unit, having regard for the purpose of the zone, and impose such rules as conditions of approval. Such development rules will include parameters addressing building lines, density/number of units permitted, height, coverage

and floor area, parking, building design, access, uses permitted in the buildings and landscaping, or any other parameter which in Council's opinion needs to be addressed.

Transitional arrangements: In those instances where the Resort Zone is already applicable to a land unit at the commencement of this scheme, the primary rights will remain limited to the development rules and uses already approved by Council via an approved Site Development Plan or alternatively, in the absence of an SDP, the primary rights remain limited to the current legal use, approved uses and buildings, or buildings for which valid building plans have been approved by Council.

In order to expand, alter or amend any uses already approved, an application for the amendment of a Site Development Plan (SDP) shall be submitted to Council for their consideration. Should an SDP not exist, an application for expansion, alteration or amendment of existing rights shall be accompanied by a SDP for the entire facility in order to provide a basis for the rights permitted on the land unit in terms of the requirements for this scheme.

3.20.4 Land use management provisions

(a) Provisions for Primary Rights

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Holiday accommodation

- (aa) Grouped or linked self catering dwelling-units, which may be brick, stone, wood or tented (or any other appropriate construction material) structures placed within an unique natural environment used for holiday and recreational purposes, whether in private or public ownership.
- (ab) It consists of a single enterprise in which accommodation is supplied by means of short term rental or time sharing only, and where individual units may not be sold or alienated on an exclusive basis in any way whatsoever.
- (ac) The development may have an informal, clustered layout which takes cognisance of the features on the site and where road standards do not necessarily comply with formal township standards.
- (ad) A camping site and caravan park may form part of the development.
- (ae) Provision may also be made for day visitors.
- (af) Associated facilities may be provided, which are internal to the development and which will be provided expressly for the purpose of serving the public who visit the resort, such as a restaurant, café, sports facilities, picnic and braai facilities, public and private open space, private roads, nature areas and natural environments.

(b) Provisions for Consent uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(i) Antenna structure**

- (aa) Any system of wires, poles, rods, satellite or microwave dishes, TV antennae and other similar devices, used to transmit or receive electromagnetic waves, whether fixed to a building or to any type of tower.

(ii) Café

- (aa) This is a small convenience shop where bread, milk, refreshments, take-away meals, and a small selection of groceries are sold to the public.
- (ab) Floor area not to exceed 100m², including storage areas.

(iii) Conference facilities

- (aa) A place of assembly for the purpose of holding conferences, meetings and trade or commercial related exhibitions.
- (ab) No overnight accommodation is provided.
- (ac) However, meals may be supplied, which is normally an additional activity/function to a primary function.
- (ad) Additional parking may be required by the Council.

(iv) Guest-house

- (aa) The use may be carried out from an altered dwelling-house or a specifically constructed facility, which consists of a single structure with connected rooms.
- (ab) No more than 10 bedrooms, accommodating no more than 20 people, whichever is more restrictive, are allowed per guest-house, provided that Council may limit the numbers if it is regarded as being in the interest of the area or neighbourhood.
- (ac) A site development plan (SDP) detailing the layout and number of rooms and units, any related facilities to be provided, reception areas, communal areas, on-site parking as per Council requirements, landscaping, advertising signs and street image, must accompany the application being submitted to Council.
- (ad) Unless otherwise approved, no advertising sign may be displayed other than a single non-illuminated sign which does not project over the street.
- (ae) Meals and liquor may only be supplied to residing guests.
- (af) Related activities e.g. a dining room or restaurant, lecture room, wellness centre or similar types of uses are permitted, provided that these facilities are only used by residing guests up to a maximum of 20 people for a 10 bedroom facility. The facilities must relate to the extent of the guest-house to ensure that they are not used by the general public and will be subject to an approved SDP.

(v) Holiday housing

- (aa) Holiday housing includes dwelling-units, mobile homes or camp sites that are harmoniously designed and built for holiday or recreational purposes.
- (ab) It may be separately alienated by means of sectional title division, the selling of block shares or the subdivision of property.

(vi) Hotel

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENHAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (aa) A hotel is a place in which temporary lodging, meals, beverages and personal services are provided for transient guests and which exceeds the parameters applying to a guest-house.
- (ab) Tourism grading should not be a criterion in the scheme – a hotel is a hotel whether graded or not.
- (ac) Activities reasonably and ordinarily related to a hotel, including associated conference and entertainment facilities, hydro/wellness centre, and sport and recreation facilities that are subservient and ancillary to the dominant use of the property as a hotel may also be included.
- (ad) With the necessary license liquor may be sold for consumption on the property, but an off-sales facility is excluded.

(vii) Outdoor recreational facilities

- (aa) A place where recreational opportunities are provided, usually for commercial gain, mainly in the open air, such as, but not limited to, open air concerts, miniature golf and roller skating rinks, putting ranges, amusement parks, drive-in theatres and other uses where the clubhouse and other construction cover a minor portion of the site.

(viii) Outdoor sports facilities

- (aa) A place which is utilised for the practising of outdoor sport, such as rugby, cricket, soccer, hockey and netball, and includes only ancillary improvements, which does not include a clubhouse, unless with the consent of Council.

(ix) Place of entertainment

- (aa) A place used predominantly for commercial entertainment, which may on a regular basis, attract relatively large numbers of people and operate outside normal business hours.
- (ab) Gatherings, entertainment and recreation where loud music is played and/or alcohol consumed, and which may create a public nuisance.
- (ac) It includes places where the patrons participate, such as a dance hall, disco, night club, billiard saloon or room, and may include associated restaurants, pubs or taverns, games arcades, and/or similar place.
- (ad) Council may limit the number of clients, the floor area and the business hours of the enterprise.

(x) Sports facilities and clubhouse

- (aa) Land which is utilised for the practising of outdoor or indoor sport and includes squash courts, gymnasiums or other indoor sports centres and ancillary improvements.
- (ab) Clubhouse in relation to an outdoor sports facility and a place of assembly means a building or portion of a building specifically set aside where people who are normally members of an organised activity, sport or association meet with the intention to socialise and also includes a building which provides changing and ablution facilities associated with an outdoor sports activity, and may include a pub.

(xi) Tourist facilities

- (aa) Amenities for tourists such as restaurants, gift shops, farm stores and rest rooms, but excluding estate agents.

(xii) Special use

- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

3.20.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.21: TRANSPORT ZONE (TZ)

3.21.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is to make provision for:

- transportation systems, including all other transport undertakings which serve the public such as airports, harbours, railway lines, bus depots, taxi ranks, and cable car stations;
- related or associated uses that can help to support the transport undertaking, permitted by consent.
- public streets and roads, whether constructed or still to be constructed; and
- premises for the public parking of operable motor vehicles. Such parking may be provided in buildings or open parking areas in order to address the need for off-site parking in an area, with or without the payment of a fee.

On-site parking for a permitted activity in any zone is considered to be an associated use and is not a separate use category that requires a separate zoning.

3.21.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Parking garage • Public Road • Private Road • Transport purposes • Utility service	• Air and underground uses. • Airfield • Antenna Structure • Helicopter or aircraft landing port • Informal trading • Motor repair garage/public garage • Rooftop base station • Service/Filling Station • Shipping or container site and associated uses • Special use

3.21.3 Development rules

The following development rules apply unless otherwise stipulated in an Overlay Zone:

(a) Building lines

The street boundary building line is 0m. The common boundary building lines are 0m, except where Transport Zone abuts a zone which is not a transport zone, in which case the common boundary building lines are 3m. The general building line exemptions in section 5.1 shall apply.

(b) Height

- (i) The maximum height of a building measured from the base level to the top of the roof is 12m.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENHAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ii) Shipping or transport containers, when stored or stacked outside a building or structure, may not be higher than 12m above average ground level.

(c) Coverage

The coverage for all buildings on the land unit shall not exceed 75%.

(d) Floor Factor

The floor factor on the land unit shall not exceed 2.

(e) Parking (minimum parking requirements)

Refer to Table C (section 5.7) for detail parking requirements.

(f) Limitation on usage rights and determination of development rules

Notwithstanding the uses permitted as a primary right as per the definition, the primary use rights for all land not belonging to Transnet will remain limited to those uses which were approved by Council at the time of assessing an application and which have been indicated on a Site Development Plan (SDP).

The development rules and land uses permitted for this zone shall remain limited to the uses, parameters and extent as indicated on an SDP, as Council may deem fit and impose as conditions of approval.

Transitional arrangements: In those instances where the General Transport Use Zone is already applicable to a land unit at the commencement of this scheme, the primary rights will remain limited to the development rules and uses already approved by Council via an approved Site Development Plan (SDP) or alternatively, in the absence of an SDP, the primary rights remain limited to the current legal use, approved uses and buildings, or buildings for which valid building plans have been approved by Council.

In order to expand, alter or amend any uses already approved, an application for the amendment of a Site Development Plan (SDP) shall be submitted to Council for their consideration. Should an SDP not exist, an application for expansion, alteration or amendment of existing rights shall be accompanied by a Site Development Plan for the entire facility in order to provide a basis for the rights permitted on the land unit in terms of the requirements for this scheme.

3.21.4 Land use management provisions**(a) General provisions****(i) Mitigation of impacts**

In cases where any use or building in this zone has an adverse impact on the residential environment, Council may require the land owner or occupant to implement such measures it may deem appropriate to mitigate the adverse impact. Council shall inform the owner in writing of such additional conditions imposed.

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(ii) Site development plan (SDP)**

In the event of a rezoning to this zone or a related application in terms of this Scheme, Council may require that a site development plan (SDP) accompany the application.

(iii) Modal Interchanges: Taxi- and bus ranking facilities

In this zone, taxi and bus ranking facilities may only be provided as a modal interchange, which means the use is ancillary to the primary use of the land unit namely for transport purposes as defined.

Council may, when approving a SDP, determine conditions regarding the provision of a taxi stand or bus terminal.

(iv) Fencing and walls

Council may require that where transport uses adjoin any other zone, the land be partially or fully fenced to the satisfaction of Council.

(v) Proposed Public Street, Street Widening and Street Closure

Any property or portion of a property, adjacent to a public street or road that is reserved for the widening of the street or road or for splays, shall be deemed to fall into the same zone or sub-zone as the road or street concerned.

(b) Provisions for Primary Rights

When any activity which is permitted as a primary use right is conducted from a land unit, such land use shall comply with the following land use management provisions:

(i) Transport purposes

- (aa) A land unit for the delivery of a transport service, including a public or private service, to transport goods and passengers by road, rail, sea or pipeline;
- (ab) Including all ancillary uses which normally would be associated with the transport function, including shops and modal interchanges which serve passengers, and taxi/bus terminuses where passengers embark and disembark, as well as stations, harbours, sheds, stores, workshops and offices.
- (ac) but excludes an airport, heliport or air strip.

(ii) Parking garage

- (aa) A place in which parking facilities for motor vehicles are provided on a commercial basis as the dominant use of that building, and where the parking is not necessarily directly associated with the land uses found on that particular land unit.

(iii) Utility service

- (aa) Infrastructure that is required to provide engineering and associated services for the proper functioning of urban development, including a water reservoir and purification

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

works, electricity substation and transmission lines, waste water pump station, treatment works and municipal or government services not provided for in another zone.

(iv) Public Road

- (aa) Any land which is used as public road, indicated on an approved plan, diagram or map as having been set aside as a public thoroughway for vehicles and/or pedestrians, of which the ownership as such vests in the municipality in terms of the Planning Act, or in terms of any other law.

(v) Private Road

- (aa) Any land reserved for the passage or parking of motor vehicles (by way of servitude or not), which is privately owned and does not vest in the Council or another public authority;

(c) Provisions for Consent uses

In approving consent uses or any other application in terms of the Scheme, Council shall give regard to the following land use management provisions and these provisions shall apply in all cases, unless a departure is specifically granted in this regard:

(i) Airfield

- (aa) An airfield, also an airport, means a place where aircraft land and take off and includes hangars and other facilities required for the ordinary working of the airfield.

(ii) Helicopter or aircraft landing port

- (aa) A landing port is any portion of land, building or structure or part thereof which has been demarcated for the purposes of landing or take-off of helicopters or associated vertical lift-off aircraft.

(iii) Informal trading

- (aa) Informal trading shall only be permitted on land which has been set aside as a road reserve or identified by Council as a future road reserve provided that:
- no permanent structures may be erected on the land;
 - there is no interference with pedestrian or vehicular movement, or with any Council utility services;
 - this provision only applies to roads where Council is the roads authority, and
 - there is in the Council's opinion no threat to public health or safety.

(iv) Motor repair garage/public garage

- (aa) A public garage a place for an undertaking which offers a complete range of services, repairs and/or permanent storage for motor vehicles, including panel beating, blacksmithing, spray painting and body building, but *excludes* the commercial sale of fuel.
- (ab) A motor repair garage is also a commercial enterprise where motor vehicles are provided with fuel and/or major services such as engine overhauling, spray-painting, panel beating, a black-smith, exhaust fitment, shock absorber fitment or body work.

(v) Rooftop base station

- (aa) A cell phone base station where antennae are attached to the roof or side of an existing building.
- (ab) Any antenna support, structure or equipment room that is not part of the building must not extend more than 2.5m in height above the top of the building.
- (ac) Approval will be subject to any relevant requirements of the National Environmental Management Act.

(vi) Service and Filling Station

The following additional provisions shall apply to Service and Filling stations:

- (aa) A site development plan (SDP) shall accompany each application for consent and shall indicate the following:
 - the layout of the service station or filling station and any other uses and buildings on the land unit;
 - boundary walls or fences and façades of all buildings;
 - vehicular access, circulation and parking;
 - landscaping;
 - risk management of petrol pumps and petrol storage areas;
 - fencing-off of storage areas;
 - minimising visual deterioration or nuisance from the trade in respect of adjoining land units, and
 - the extent of the various activities.
- (ab) The width of a motor vehicle carriageway crossing over the street boundary shall not exceed 8m, and no more than two carriageway crossings per land unit shall be permitted unless the street boundary exceeds 30m in which case an additional crossing will be permitted.
- (ac) A wall of at least 100mm thick and 200mm high shall be erected on the street boundary between the carriageway crossings.
- (ad) A carriageway crossing shall not be closer than 30m to an intersection of two arterial roads (whether controlled or not) or any other controlled intersection.
- (ae) For all intersections other than those mentioned above a carriageway crossing shall not be closer than 10m from the corner of an unsplayed intersection or 5m from the point where a splay meets the street boundary,
- (af) No pump shall be erected so that the base or the island on which the pumps stands is less than 3.5m from the nearest street boundary;

CHAPTER 3: DEFINITIONS AND ZONINGS**SWELLENDAAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (ag) Any portion of a service station or filling station which is used to store unused motor vehicles or parts of motor vehicles, empty containers (e.g. oil and packaging containers) or any scrap, or to assemble, repair or paint any motor vehicles, shall, unless fenced off by buildings, be fenced by suitable brick or cement walls of at least 2m in height.
- (ah) A Traffic Impact Assessment (TIA) may be required by Council.

(vii) Shipping or container site and associated uses

- (aa) Property or area to be used for the storage of shipping or transport containers.
- (ab) These containers are used for the transport of goods by sea, rail or road and are usually stored outside a building or structure.

(viii) Antenna Structure

- (aa) Any system of wires, poles, rods, satellite or microwave dishes, TV antennae, telecommunication tower, cellular telecommunication tower, radio tower, television and satellite transmission towers and other similar devices of more than 3 meters in height, used to transmit and/or receive electromagnetic waves, whether a stand alone construction or fixed to a building or to any type of tower.

(ix) Special use

- (aa) A use which is unique, or in respect of which the land use restrictions are so unique, and for which no provision has been made in this Scheme, and which is defined in detail by means of conditions of approval.

(x) Air and Underground Uses

The Council may by way of a consent use grant consent, or extension of time, or a specified time period to be implemented for air and underground rights, provided that:

- (aa) the Council is satisfied that structural components, clearance and operational characteristics are sufficient to ensure safe and efficient operation of the street, road or parking;
- (ab) an agreement defining the extent of rights, time period, compensation, ownership and maintenance obligations relating to the property is concluded between the parties concerned and is approved by the Council; and
- (ac) a servitude will be registered over the concerned land.

3.21.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.22: UNDETERMINED ZONE (UND)

3.22.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is:

- to enable Council to defer a decision regarding a specific land use and development management provisions until the conditions affecting the land have been thoroughly investigated or until the owner of the land unit has submitted an application for rezoning.

3.22.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Existing use	• None

3.22.3 Development Rules

Council may impose any development rules when approving a land use application.

3.22.4 Land use management provisions

(a) General provisions

- (i) Existing uses may proceed unaltered.
- (ii) No new development may be allowed on land in this zone unless Council has first approved the rezoning of the land.
- (iii) Subject to the provisions of the Planning Act, no new buildings may be erected in this zone.

3.22.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.23: SPECIAL ZONE (Spes I)

3.23.1 Zoning Objectives

This zone should only be utilised when a specific use is incompatible with existing zoning categories in the scheme. The purpose of this zone is to make provision for:

- special, unique projects/land uses which cannot be accommodated by means of any other zone or combination of zones;
- projects with such a unique nature that they do not justify the creation of a new zone in this Scheme; and
- unique land use control and land use management measures which accompany such a specific unique project.

3.23.2 Land use parameters

Council may determine any land use parameters when approving a land use application.

3.23.3 Development rules

Council may determine any development rules when approving a land use application.

3.23.4 Land use management provisions

(a) Site development plan (SDP)

Council may require that a SDP accompany any application for rezoning to this zone or a related application in terms of this Scheme.

(b) Numbering and provisions

- (i) Each special zone where land use restrictions (land use parameters, development rules and land use management provisions) differ from that of another Special Zone is allocated a number and each such numbered zone will be regarded as a sub-zone of this Special Zone.
- (ii) The sub-zone number and land use restrictions applicable to the sub-zone are noted in Schedule 2 of this Scheme.

(c) Approval of a sub-zone of the Special Zone and establishment of land use restrictions and conditions

- (i) On approval, the land use restriction (land use parameters, development rules and land use management provisions) must be established in the approval documentation for the specific sub-zone.

- (ii) Council may also impose further conditions which are only applicable to that specific land. Such conditions are imposed in terms of the Planning Act and may also be amended in terms of the Planning Act. Should Council wish to apply the same sub-zone by means of rezoning to any project in the future, the conditions imposed on such previous projects will not automatically be applicable and a new set of conditions must be laid down when the new project is approved. The land use restrictions (land use parameters, development rules and land use management provisions) will, however, be applicable.

3.23.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

SECTION 3.24: SUBDIVISIONAL AREA (Subdiv)

3.24.1 Zoning Objectives

The purpose of this zone is:

- to make provision for the zoning of land as Subdivisional Area as required by the Planning Act, and for the necessary notation on the zoning map.

3.24.2 Land use parameters

Primary uses	Consent Uses
• Existing use	• Refer to underlying zone

3.24.3 Development rules

(a) Council determines development rules

Council may determine any development rules when approving a land use application.

(b) Conditions of approval

At the approval of a rezoning to Subdivisional Area, at least the following provisions must be made and imposed as conditions:

- (i) a density criteria;
- (ii) the various zones or combination of zones which will be applicable after subdivision, and
- (iii) the extent of the subdivisional area.

3.24.4 Land use management provisions

- (a) Existing uses may continue unaltered until the subdivision plan for the relevant development has been approved.
- (b) On confirmation of a subdivision or portion thereof, such subdivision or portion thereof will be regarded as a substitution scheme in terms of the Planning Act.

3.24.5 General provisions, policies and guidelines

The general management provisions, as set out in Chapters 5-6, are applicable regarding the use of land in this zone.

CHAPTER 4: GENERAL PROVISIONS FOR OVERLAY ZONES

An overlay zone will not replace or substitute the base use zone of a property. Its objective is to provide for a technique to introduce more or less use rights and/or development rules over and above the underlying base zone. Council must, however, in considering the introduction of an overlay zone, be mindful of the planning principles and objectives of the zoning scheme, relevant policies and guidelines, development priorities and strategies, the spatial development framework and the integrated development plan. The overlay zones may not be used to promote social exclusion and separation.

SECTION 4.1: PROCEDURES FOR OVERLAY ZONES

- (a) Overlay zones form part of the schedules of this Scheme and make provision for additional land use parameters and/or development rules and/or land use management provisions which are collectively applicable to a specific geographic area.
- (b) Council may approve, demarcate, amend, vary and revoke overlay zones and associated maps by decision of full Council, after due process as set out below, has been followed.
- (c) An overlay zone does not contain a new zoning and all the relevant underlying zones and provisions remain applicable to the various land units, unless specifically amended by means of the parameters, rules or provisions of the specific overlay zone.
- (d) The specific overlay zone may also prescribe provisions for additional approvals which must be granted by Council with regard to uses and buildings within the specific area.
- (e) The purpose of overlay zones is:
 - (i) to identify areas with unique characteristics and provisions, and to impose parameters and rules in order to protect the continued retention of such unique characteristics;
 - (ii) to make provision for additional approval procedures as deemed necessary by Council to protect areas, and
 - (iii) to create a mechanism for the future implementation of specific planning policy in order to achieve certain planning objectives for specifically identified areas.
- (f) Where parameters are of a general nature, the same set of parameters can be made applicable to more than one geographical area in which case the name of the overlay area must reflect the general nature thereof and the respective areas where it is applicable must be shown on different maps.
- (g) All overlay zones are contained in Schedule A attached to this Scheme, as amended from time to time by Council in accordance with 4.1(b) above. The various maps depicting the areas where the overlay zones are applicable shall be listed in the schedule in the Schedule A-series maps.

SECTION 4.2: STATUS OF OVERLAY ZONES

- (a) An overlay zone applies in addition to the base zone (or underlying zone) of the properties to which it relates, and may vary the development rules relating to these properties.
- (b) The provisions of an overlay zone may be more restrictive or more permissive than the provisions applicable to the base zone of the property concerned.
- (c) If the provisions of an overlay zone are different to, or in conflict with the provisions of a base zone, the more restrictive provisions shall apply, unless stated otherwise in the overlay zone concerned.

CHAPTER 4: OVERLAY ZONES

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

SECTION 4.3: COMPILATION OF SPECIFIC OVERLAY ZONES

- (a) Overlay zones provide for an approach to designate specific management development rules, use rights or further development procedure and requirements, either municipal-wide or on a site or a local area, over and above the base use zone parameters. These zones should apply to promote Council's planning principles, goals, objectives and strategies as may be identified in the IDP or spatial plans.
- (b) Preparation of an overlay zone shall take into consideration the following where applicable:
 - (i) the principles contained in Planning Law;
 - (ii) the Council's planning vision and principles as set out in the Integrated Development Plan (IDP) and Spatial Development Framework (SDF);
 - (iii) desired spatial form, including but not limited to the development of public and private land, infrastructure investment, utilisation of space, spatial reconstruction, spatial integration, densification areas, location and nature of development, urban edge, scenic routes, areas of strategic intervention, mitigation of development impacts, environmental and heritage protection and conservation;
 - (iv) the principles of co-operative governance and the duties and objectives of local government as set out in the Municipal Systems Act and the National Constitution.

SECTION 4.4: PROCESS TO PROCLAIM OVERLAY ZONES

- (a) Council shall compile the provisions for an overlay zone and prepare the map for the proposed area where the overlay zone will be applicable.
- (b) The following procedures shall be the minimum procedures to be followed in preparing the parameters for an overlay zone and determining the area where it will be applicable:
 - (i) preparation of a scoping document for discussion;
 - (ii) advertising the intention to demarcate an overlay zone in the press, and inviting registration of interested and affected parties (30 days);
 - (iii) following a scoping process whereby parties are given an opportunity to comment on the scoping document and providing input;
 - (iv) preparation of a final document and map;
 - (v) advertising and notification of a final draft proposal document (which includes a summary and response to previous comments) (30 days). Notification in this instance includes notifying all land owners within and directly abutting the demarcated overlay zone area, in writing;
 - (vi) evaluation of the proposal and comments;
 - (vii) decision-making by full Council on the final parameters and area of applicability; and
 - (viii) publication of final decision and map in the Gazette.
- (c) Council may also, when approving a new development application, determine that the development, or portion thereof, be subject to an overlay zone and the details and the map indicating the extent of the overlay area must then be compiled on approval of the application. In such cases, the applicant will then be required to complete the necessary legal processes as set out above.

SECTION 4.5: AMENDMENT OF AN APPROVED OVERLAY ZONE

- (a) Council may amend the provisions or map of an overlay zone or repeal the overlay zone as a whole. The process as described in section 4.3 will be applicable *mutatis mutandis* when an overlay zone is amended.

SECTION 4.6: SPECIFIC OVERLAY ZONES

4.6.1 Conservation Area Overlay Zone (Refer Plan 1)

(a) Purpose Statement

The Conservation Area Overlay Zone makes provision for the protection of a conservation area as officially published in the Swellendam Zoning Scheme (1968) as well as to designate such conservation area on the zoning map.

The conservation area of Swellendam shall be deemed a heritage area for the protection of the historical and architectural character of the town, and the Council may prescribe as a restriction of the normal development rules extraordinary requirements or conditions as far as it concerns:

- the street elevation of buildings and the height of street levels;
- the maintenance of buildings and trees
- the display of advertisements and the erection of advertising boards or signs
- the provision of parking facilities on sites
- the height of buildings
- coverage
- floor factor
- building lines
- any other aspect which the council may deem necessary in a particular case.

(b) Land Use Restrictions

The following land use restrictions apply to property in this zone:

- (i) **Primary uses** are as stipulated in the base use zone.
- (ii) **Consent uses** are as stipulated in the base use zone and conditions imposed during approval of a consent in terms of the zoning scheme.
- (iii) **Additional use** rights are as stipulated in the base use zone.

(c) Development Rules

In addition to the development rules that apply to the base use zone, the following development rules will apply:

- (i) the provisions of section 30(11) of the Heritage Resources Act shall apply to all heritage places as officially published in the Provincial Gazette in terms of section 30(2) of the Heritage Resources Act.

CHAPTER 4: OVERLAY ZONES

SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

- (ii) Council must keep a register in the schedule to the zoning scheme and designate on the zoning map all heritage places as officially published.
- (iii) No development in, or alteration of, a heritage place or heritage area may occur without Council's prior approval, and
 - in granting its approval, Council may impose further conditions relating to any alteration or development of a heritage place or a heritage area;
 - an application in terms of this overlay zone shall be refused only if it does not comply with the provisions and objectives of the National Heritage Resources Act.
- (iv) Council may approve any use as a consent use in terms of this overlay zone provided that:
 - it considers such use to be desirable or justified in order to provide the owner with an incentive to preserve the heritage resource, and
 - Council may require cessation of the consent use right if the heritage resource is not properly maintained and protected to Council's satisfaction.
- (v) The purpose of these rules is to ensure that the historical and architectural character of Swellendam be retained by the preservation of
 - existing old building of historical and aesthetic significance
 - the existing building lines,
 - the oak trees already proclaimed as national monuments,
 - scenic beauty
 and by the control of building design and building lines in the case of building on erven hitherto not built upon and also in the case of existing buildings to be replaced, altered or extended.
- (vi) Any person who lodges an application for the approval for a building plan for any erf in the demarcated conservation area may be required by the Council to furnish evidence, to its satisfaction, that the construction project contemplated will not be in conflict with the intent of these rules, have due regard generally to the character of the street in which the erf is as a whole, and more specifically to the particular locality in which the structure is to be erected.
- (vii) These rules shall apply to all sites in the said area in addition to any other requirements prescribed elsewhere in this overlay zone.
- (viii) For the purpose of these rules, the expression "building construction work" includes the erection of new buildings and the extension, renovation, or alteration of existing buildings and the erection of boundary walls or fences, the construction of streets and the erection of installations.
- (ix) Subject to the provisions of the municipal building guidelines and rules, no building construction work shall be permitted in the said area unless the external architectural design and style, colour scheme, facing material and general appearance of the building have been specifically approved by the Council, for which purpose general principles may be formulated by the Council by resolution.
- (x) In the case of existing buildings which are to be altered or extended, the existing building line shall be maintained as far as possible, subject to such exceptions as the Council may specially approve.
- (xi) In the case of new building construction work to be undertaken on a site or portion of a site which previously was vacant, or in the case of the replacement of any existing building, the Council may in each case prescribe a building line, having due regard to protection of any trees within the street boundaries and also to the building line generally observed in the vicinity.

CHAPTER 4: OVERLAY ZONES**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (xii) Restrictions in regard to general residential buildings in general residential zones may be relaxed by the Council, in accordance to the prescribed stipulations if compliance with them would seriously prejudice the aims of these rules.
- (xiii) Where in the Council's opinion an old dwelling house could be regarded as worthy of preservation, it may allow its subdivision into two or more dwelling units in order to alleviate the burden of preservation, restoration and maintenance for the owner.
- (xiv) In the case of an existing building deemed by the Council worthy of preservation by reason of its historical or architectural significance no permission shall be granted for its demolition or alteration except by special resolution of the Council.
- (xv) For the purpose of these rules, the following general principles prescribed by the Council are as follows:
 - Plate-glass show windows in shops and similar buildings must be in such sections interrupted by wall structures as may be required by Council;
 - For residential or office buildings the proportion of wall space to windows and doors must be specially approved by the Council;
 - Unsightly attachments must not be visible from the street front;
 - Face bricks, except where the setting is architectural correct and aesthetic satisfying, must not be used externally for the street façade of the building;
 - Plastered walls must be finished in aesthetic and/or historical appropriate colours;
 - Piping or gutting must be painted in aesthetic and/or historical appropriate colours; and
 - Roofing, if visible, must be painted in aesthetic and/or historical appropriate colours.

4.6.2 Local Area Overlay Zone: Infanta Park (Refer Plan 5)**(a) Purpose Statement**

The purpose of the Infanta Park Local Area Overlay Zone (refer plan 5) is to provide the opportunity to determine specific local development rules and management provisions that will conserve and reflect the unique local characteristics.

(b) Use of the Property

The following land use restrictions apply to a property in this zone:

- (i) Primary uses are as stipulated in the base use zone.
- (ii) Consent uses are as stipulated in the base use zone and conditions imposed during approval of a consent in terms of the zoning scheme.
- (iii) Additional use rights are as stipulated in the base use zone.
- (iv) Use rights as stipulated in this Overlay Zone.

(c) Development rules and further provisions

The development rules and management provisions include the following:

CHAPTER 4: OVERLAY ZONES

SWELLENHAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

Types of Structures:

Permanent Structures are defined as any structure which irrespective of the type of material from which it is built is intended to be used for an indefinite period of time. This include living quarters, built-in mobile homes, built-in caravans, caravans with strengthened side tents, barbecues, garages, lean-to's, boundary fences, wind shelters etc.

Temporary Structures are structures for which the period of usage is predetermined (e.g. a watchman's hut during a large building project). Such a temporary structure must be demolished when the specified time has expired.

Boundary Restrictions:

Street boundary along the main road	2m
Street boundary along other roads	1.5m
Side and back boundaries	1.5m
Side and back boundaries with the written consent of the neighbour, providing there are no windows or doors in such a wall (living quarters only)	1m
Side and back boundaries with the written consent of the neighbour, providing the wall is parapet wall constructed from inflammable material (only outbuildings)	No restriction
Wind Shelters (not longer than 7 meter)	No restriction
Access to back of site	At least 1.5 meters

Height Restrictions:

Maximum height for living quarters (from finished floor level to apex of roof with the floor level not more than 0.3 meter above highest adjoining natural ground level.	6.5m
Maximum height for outbuilding (from floor to wall plate)	3m
Maximum height of boundary fences :	
Back & Sides	1.8m
Front	1.4m
Maximum height of wind shelters	2m
Gradient of pitched roofs	Min 15%, Max 45%

Area Restrictions:

Only the following types of buildings will be permitted (loose caravans and tents excluded):

- One living quarter and/or normal outbuilding (e.g. boathouse/lean to and storeroom)
- Maximum floor coverage (i.e. footprint of the building): 60%
- Maximum floor coverage for living quarters including outbuildings: 240 m²

CHAPTER 4: OVERLAY ZONES**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- Maximum length of structures on side and back boundaries with consent from the neighbour: 7m

Technical Requirements:

- i. Materials used for the erection of structures must comply with the requirements of the National Building Regulations.
- ii. Electricity, water and sewerage must be connected to the existing systems.
- iii. Ready access to electricity and water meters and to sewerage system manholes, etc. must be available at all times. Electricity meters must not be built in nor covered in, in any manner whatsoever.
- iv. Storm and rain water may not be accumulated and then released on a neighbour's property. The owner is responsible for canalising it to the nearest street, and not into the septic tank system.
- v. Roofs and walls must be painted in colours predetermined by Council.
- vi. Boundary fences may only be constructed from brick, cement (vibracrete), treated wooden poles and planks or ordinary wire.
- vii. The sewerage system is to be clearly indicated on the plan and no buildings will be permitted over sewerage manholes.

Procedures:

- i. Intention to build must be discussed with the Trustees beforehand. If the normal boundary restrictions are implicated the owners of the adjoining sites must also be consulted beforehand.
- ii. Plans for the erection of living quarters must be drawn up by capable persons who are familiar with these building regulations, the national and local building regulations as well as the SABS standards and the preparation of Local Authority applications.
- iii. Full particulars regarding the materials to be used as well as the provision of services (electricity, water and sewerage) and its connections and the drainage of rain water must be indicated on a site development plan.
- iv. The front, rear, side and cross-section elevations must be shown.
- v. Signed drawings including a site plan, drawn to scale, showing the exact position of the structure in relation to other structures on the site must also be submitted to the Trustees.
- vi. Applications for temporary structures must also be submitted to the Trustees for approval, before construction is commenced.
- vii. Certain permanent structure by their very nature must be registered on the Sectional Title Plans in the offices of the Surveyor General and the Registrar of Deeds, and the participation quotas must be amended accordingly. This will be done periodically as arranged by the Trustees at the cost of the owner. The type of permanent structure to be surveyed and registered will be determined by an appointed Land Surveyor

CHAPTER 5: GENERAL DEVELOPMENT RULES

SECTION 5.1: BUILDING LINES

5.1.1 Compliance with building lines

Where a building line is required regarding any existing or proposed street or street widening boundary, rear boundary, side boundary or any other boundary line, no building or structure may be erected between such building line and the boundary, provided that:

- (a) boundary walls, fencing-walls, fences, steps, verandahs on ground level, paving, access gates (including one access gate or gate-house with a roof not exceeding 2.1m in height and not larger than 5m²), decorative characteristics and similar structures may be erected between a building line and a land unit boundary;
- (b) refuse rooms as required by Council may be constructed in the building line;
- (c) where business buildings are moved back to comply with a building line on a street boundary, no goods, wares, vehicles or other obstructions may be placed, left, built or displayed in the area between the street boundary and such building line; and provided that the prohibition contained herein will not be applicable to the temporary placing of goods, trade wares or other wares during the transport thereof to or from such commercial buildings;
- (d) temporary structures relating to building structures constructed and buildings which were in use before this Scheme came into effect and have remained so in use, may be located between the building line and land unit boundary, and
- (e) where street widening is proposed in terms of this Scheme, the building line is measured from the street boundary, as widened.

5.1.2 Building line provisions for panhandle erven

For the purposes of the implementation of building lines, the portion of a land unit regarded by Council as a panhandle is subject to the provisions of 5.1.1.

SECTION 5.2: OUTBUILDINGS

5.2.1 All outbuildings

- (a) Council may determine the size and number of outbuildings which is appropriate given the permitted use on the property.
- (b) Outbuildings must be constructed in relation to and must relate to the main building.
- (c) An outbuilding is regarded as being in the same category as the building in respect of which it forms part of as an outbuilding and must comply with all development rules.
- (d) A wendy house is regarded as an outbuilding unless used for occupational purposes in which case it is regarded as a second dwelling unit.

CHAPTER 5: GENERAL DEVELOPMENT RULES SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

- (e) Except with Council's permission:
 - (i) no outbuilding may be used for any other purpose except as approved in the building plans; and
 - (ii) no outbuilding may be used until the main building has been completed or occupied.

5.2.2 Carports

- (a) Refer to building lines for carports in subsection 3.3.3(a)(iii).
- (b) The minimum standard requirements for the construction of carports are as follows:
 - (i) the width of the carport measured parallel with the street boundary may not exceed 6m;
 - (ii) carport roofs must be supported by metal, wood, brick or cement poles or pillars. These poles or pillars may have a maximum measurement of 360mm horizontally (or in cross-section in the event of a pipe) and no more than four poles or pillars may be erected on one side of the carport;
 - (iii) no walls, except boundary walls and *bona fide* outer walls of the dwelling house, may be erected to include the carport;
 - (iv) the height of the carport, measured from the floor to the top of the roof, may not exceed 3m;
 - (v) the sides of the roof must be neatly finished with a fascia that does not exceed a depth of 250mm;
 - (vi) no gates may open on the sidewalk; and
 - (vii) standard precautions must be taken to contain and remove water.

SECTION 5.3: BOUNDARY WALLS, RETAINING WALLS AND FENCES**5.3.1 All boundary walls, retaining walls and fences**

- (a) Building plans for walls must be submitted to Council for approval before the start of construction.
- (b) A boundary wall may only exceed a height of 1.8m with Council's permission, or where such a height is required in terms of the Scheme.
- (c) The maximum height of street boundary walls is 1.3m or as determined by Council.
- (d) The fencing of all land units must be to Council's satisfaction and comply with Council's requirements and bylaws.
- (e) Council may require that access gates be erected in such a position so as not to interfere with normal traffic circulation/movement.
- (f) Should an access gate or garage door be permitted on or close to a property boundary, Council may, if it is of the opinion that the gate may cause the obstruction of traffic, require that an automated gate be installed at the owner's cost.
- (g) Boundary walls on corner land units must be erected as splays even if the erf boundaries are not splayed, and landscaping of such corner portions must be such that they do not impede the visibility of oncoming traffic.
- (h) A retaining wall may be erected inside a building line subject to prior approval of building plans and the submission of a certificate by a professional engineer stating that the structure complies with all the relevant safety requirements.
- (i) Any one retaining wall may not exceed 1.8m in height without Council's permission, which shall only be granted if the proposed retaining wall does not have an adverse impact on any adjacent property.

CHAPTER 5: GENERAL DEVELOPMENT RULES SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**SECTION 5.4: HEIGHT OF BUILDINGS AND STOREYS****5.4.1 Height measured in metres**

- (a) The height of buildings is measured at every point around the building from the base line to the highest point of the structure, as described and contained in the definitions.

5.4.2 Determination and Certification of levels

- (a) Should Council deem it necessary, the applicant or owner can be requested to survey all levels on the site and submit such levels to Council for the purposes of applying this section of the scheme. Any such survey must be done by a registered professional land surveyor.
- (b) To enable Council to ensure that a building complies with the requirements of the height restrictions in this scheme, Council may, if regarded as necessary, require that the owner who is in the process of, or has constructed a building, to submit a certificate from a land surveyor at the cost of the applicant, confirming that the building complies with the height restrictions.

SECTION 5.5: ENTRANCE AND EXIT

- (a) Council may, in the public interest, prohibit access to or egress from a public street at specific places on a land unit on own initiative or as a result of complaints received.

SECTION 5.6: LOADING ZONES

- (a) Before approving a building plan for specific premises, Council may, if deemed necessary, require that one or more (depending on the land use requirements) loading zones be supplied on the particular land unit for purposes of loading and delivery of goods to and from the premises.

SECTION 5.7: PARKING AND STREET ACCESS**5.7.1 Requirements for off-street parking and access**

- (a) Parking for a use may only be provided on land which is zoned for that use (e.g. parking for business purposes may only be provided on land zoned business, and not on land zoned for single residential).
- (b) Parking as required in Table C, must be accommodated on the land unit.
- (c) The layout of parking areas and entrances and exits to and from such parking areas must be indicated on a building plan (or a site development plan (SDP), if required).
- (d) Parking areas must be designed and constructed according to Council's requirements. Council's Engineering Section may determine requirements and standards with which parking, entrances and exits and circulation on the premises must comply.
- (e) The parking and circulation areas must be provided with a permanent surface and parking bays must be permanently demarcated.

CHAPTER 5: GENERAL DEVELOPMENT RULES SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

- (f) All parking bays and entrances and exits must be effectively drained.
- (g) Council may, if deemed necessary, require that parking bays be provided for disabled persons.
- (h) Parking may not cause any irregular or unacceptable delays in any public street.
- (i) Entrance to parking areas may not cause any dangerous situations for pedestrians or vehicles.
- (j) If a land owner can prove that it is unfeasible or impractical from a planning point of view to supply the required parking bays, the prescribed area of land for such parking may be obtained elsewhere at a location approved by Council; provided that the owner, at his own cost, register a notarial deed against such land stating that Council and the public may have access thereto for the purposes of parking. The owner must have such land levelled, paved, landscaped and maintained and such land may not be sold separately.
- (k) If Council considers it appropriate and a land owner can prove that it is not practical from a planning point of view to supply on-site parking, a cash sum may be paid to Council, equal to the rateable valuation per square metre of the land on which the building is erected, multiplied by the area of the land which is required for parking purposes in terms of the requirements listed in the table C below.

5.7.2 Off-street parking provision requirements

- (a) The requirements for off-street parking are determined in terms of Table C.
- (b) The owner of a private land unit may levy parking fees or limit the period of free public parking provided that the public parking is accessible to the general public.
- (c) Visitors' parking bays shall remain accessible at all times when visitors are likely to visit the site. Such parking bays may only be positioned in an access controlled basement or behind access control booms or gates if access control is manned at the entrance to permit visitors to enter at such times when visitors are likely to enter the building.
- (d) As determined by Council: Council must, depending on the case, and taking into account the relevant enterprise, determine parking requirements for use on approval of a secondary or consent use application or building plan.
- (e) If a calculation as required in the table below leads to a fraction, the parking requirements must be rounded off as follows:
 - (i) the fraction higher than zero and lower than 0.5 is rounded off to the lower number; and
 - (ii) the fraction from 0.5 upwards to below the next integer is rounded off to the higher number.

CHAPTER 5: GENERAL DEVELOPMENT RULES SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**TABLE C: OFF-STREET PARKING REQUIREMENTS (minimum requirements)**

	Land use category	Parking requirements (parking bays including provision in a garage or parking basement)
Low and medium density residential uses.	Dwelling-house	two bays per dwelling house.
	Double dwelling	Two bays per dwelling unit.
	Incremental dwelling-house	one bay per dwelling-house.
	Mobile home	one bay per dwelling-house.
	Second/Additional dwelling-unit	one bay per additional dwelling unit.
	Shelter	nil.
Enterprises from a dwelling house	Bed and breakfast	Two bays per dwelling house plus one additional bay per guest bedroom.
	Crèche/Day-care facility	0.5 bays per staff member. plus one bay per six children.
	Occupational practice	As determined by Council (if necessary).
General residential housing	Flats	one bedroom: one bay per dwelling unit two bedrooms: 1.25 bays per dwelling unit three/four bedrooms: 2 bays per dwelling unit plus 0.25 bays per dwelling unit for visitors.
	Group housing	two bays per dwelling unit. 0.25 bays per dwelling unit for visitors.
	Hostel	one bay per two beds.
	Residential building	one bay per bedroom. plus 0.25 bays per bedroom for visitors.
	Retirement village and Old age home	one bay per three beds. plus 0.25 bays per bed for visitors.
Tourism related accommodation and uses	Conference facilities	eight bays per 10 seats.
	Guest-house	two bays per dwelling house plus one additional bay per guest bedroom.
	Holiday accommodation	one bay per dwelling unit. plus 0.25 bays per dwelling unit for visitors.
	Holiday housing	one bay per dwelling unit. plus 0.25 bays per dwelling unit for visitors.
	Hotel	one bay per bedroom. plus 0.5 bays per bedroom for visitors.
	Tourist facilities	as determined by Council.
Communal facilities	Academic buildings	1 bay per 25 seats in lecture hall.
	Cemetery	as determined by Council.
	Consulting rooms	four bays per consulting room.
	Hospital/clinic	one bay per bed.
	Informal trading	two bays per trading bay.
	Place of assembly	one bay per four seats.
	Educational Institution	1.25 bays per classroom.
	Place of worship	one bay per four seats.

CHAPTER 5: GENERAL DEVELOPMENT RULES SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS

	Land use category	Parking requirements (parking bays including provision in a garage or parking basement)
Business and commercial uses	Adult entertainment	as determined by Council.
	Business premises/shops	four bays per 100m ² GLA.
	Funeral parlour	as determined by Council.
	Nursery	one bay per 100m ² floor area up to 1,500m ² . more than 1,500m ² floor area one bay per 200m ² . loading bays as determined by Council.
	Offices/Office Park/ Administration buildings	four bays per 100m ² GLA.
	Gymnasium	Six bays per 100m ² floor area
	Place of entertainment	one bay per four patrons.
	Restaurant	one bay per four seats. loading bays as determined by Council.
	Service/Filling station	four bays. plus one bay per 25m ² shop floor area
	Specific business	as determined by Council. loading bays as determined by Council.
	Supermarket	six bays per 100m ² GLA loading bays as determined by Council.
Industrial uses	Builder's yard	as determined by Council.
	Noxious industry	one bay per 100m ² floor area.
	Industry/light industry	two bays per 100m ² floor area up to 1,500m ² . more than 1,500m ² floor area one bay per 200m ² . loading bays as determined by Council.
	Point of Sale	six bays per 100m ² floor area for portion of building used for sales;
	Service Trade	two bays per 100m ² floor area. plus one bay per 25m ² for offices.
	Warehouse, scrap yard, fishing enterprise	two bays per 100m ² floor area up to 1,500m ² . more than 1,500m ² floor area one bay per 200m ² . loading bays as determined by Council.
	Workshop	two bays per 50m ² floor area. plus one bay per 25m ² for offices. loading bays as determined by Council.
Conservation, Sport and Recreation	Nature area, public open bay, private open bay, sports facility,	as determined by Council
Transport uses	Transport purposes	Parking for this zone is calculated according to the type of use with reference to parking requirements of other use categories in this Scheme (e.g. workshop, industry or warehouse, etc).

For any other use not listed above Council may impose, as conditions of approval, further parking requirements as Council deems fit.

CHAPTER 6:**GENERAL LAND USE MANAGEMENT PROVISIONS****SECTION 6.1: ANCILLARY USES AND BUILDINGS**

- (a) Council may approve any use, building and outbuilding which are ancillary and normally associated with the use and buildings permitted as defined.
- (b) In doing so, the scale, extent and size of outbuildings shall have a direct bearing on, and be directly proportional to the main use on the land unit. Should Council be of the opinion that the uses are not directly proportional, Council will deem the uses not to be ancillary and shall refuse to permit the use or approve the building plan.

SECTION 6.2: NUMBER OF DWELLINGS

- (a) The number of dwellings permitted on a property may only include the primary dwelling, approved additional dwellings and any related worker dwellings.

SECTION 6.3: ANTENNAE STRUCTURE

- (a) Domestic TV antennae and satellite dishes are permitted in any use zone as a primary right, provided that the position of such TV antennae and satellite dishes in heritage overlay areas or buildings appearing on the heritage inventory, may be limited by Council in order to limit the visual impact of such structures.
- (b) All other antennae such as cell masts, base stations, satellite dishes and transmission antennae shall only be permitted with Council's consent and which consent may only be granted by Council once all other legislative processes pertaining to the health and environmental safety of the device have been concluded.

SECTION 6.4: ARCHITECTURAL GUIDELINES

- (a) Where architectural guidelines are required in terms of this Scheme, Council may at its discretion require that these guidelines be submitted together with the submission of the application, and that the architectural guidelines are made available for scrutiny during the public participation process.
- (b) Architectural guidelines include (but are not limited to) aspects relating to the following:
 - (i) architectural sketches defining the type of style;
 - (ii) typical unit types, floor plans and façades;
 - (iii) schedules of finishing and materials;
 - (iv) the colour scheme with regard to buildings, roofs, windows and doors; and

- (v) any other requirements of Council.
- (vi) The architectural guidelines must be compiled by a registered architect.

The architectural guidelines become part of the constitution of an owners association where applicable.

SECTION 6.5: SERVICE STANDARDS AND SERVICE AGREEMENTS WITH COUNCIL

- (a) A person who undertakes development, is responsible for the design, planning and installation of service networks such as water, sewerage and electricity and for traffic signs, pavements, street kerbs, canalisation, stormwater drainage and street lighting in the proposed development, to Council's satisfaction.
- (b) The designs, plans and specifications for such services must be done by a qualified person and submitted to Council for approval, and any installation may only take place after Council has approved such designs, plans and specifications.
- (c) The provision of all internal services must comply with the minimum standard laid down in the guidelines for the provision of engineering services and facilities in residential towns (Guidelines for Human Settlements and Design, Volumes 1 & 2, CSIR, 2000) or as otherwise determined by Council.
- (d) A developer or owner who effects improvements on a land unit in a development must install the necessary services regarding such land unit including the connections and the required electricity and water meters.
- (e) Council must, at the cost of the developer, connect such required service installations to the current municipal services.
- (f) Development in phases clearly indicated on designs and plans are allowed with the permission of Council.
- (g) If any public access to any development or part thereof is limited or subject to access control, Council cannot be held responsible for any streets, pavements, channelling, stormwater systems or street lighting within such limited or controlled area unless a service agreement has been entered into between Council and the owners association.
- (h) Council may only take control of the services after inspections and acceptance thereof by the responsible municipal official.
- (i) A service agreement and the payment of service contributions must be completed by the developer in accordance with Council's conditions before a clearance certificate may be issued and installation of services and the transfer of the land units may occur.

SECTION 6.6: ENGINEERING SERVICES ON LAND ZONED FOR OTHER USE

- (a) Council may grant consent for the installation of engineering services in any use zone where it is not expressly permitted as a primary right.
- (b) Should it be deemed necessary by Council, it may be required that servitudes be registered to protect the service itself, as well as to secure sufficient access to ensure maintenance is possible.

SECTION 6.7: PROPERTY OWNERS' ASSOCIATION

- (a) In cases where communal property is created by means of subdivision (e.g. private street or private open space) or in cases where communal services and facilities must be maintained, Council must require that an owners' association be established.
- (b) Notwithstanding (a), Council may also require that in such cases where architectural guidelines are applicable, an owners association be established to implement such guidelines.
- (c) Council must determine which of the conditions of approval must be contained in the constitution of the owners association and must ensure that such constitution is compiled as required before a subdivision clearance or an occupation certificate is issued.
- (d) All land owners within such development must be members of the owners association and are jointly responsible to comply with all the conditions laid down by Council and contained in the constitution.
- (e) The owners association is legally bound to comply with Council's conditions as contained in the constitution of the owners association and to comply with all requirements.
- (f) Conditions contained as such in the constitution of an owners association may not be amended by the owners association unless Council supports such amendment to the constitution in writing.
- (g) The owners association may impose levies in order to cover the cost of the association's obligations.

SECTION 6.8: AIR AND UNDERGROUND RIGHTS

- (a) Council may give permission for the construction of buildings and/or structures for other uses above or below land zoned transport.
- (b) Council must be satisfied that the clearing, structural components and operational characteristics are sufficient in terms of the recommendation to ensure safe and efficient operations.
- (c) Council may require, in writing, that an owner submit a survey diagram or any other such plans deemed suitable by Council, which must be prepared by a properly qualified person within a period prescribed by Council and which must indicate the different approved or accepted zonings or approved uses of the various parts of the land or combined buildings on such land unit.

SECTION 6.9: LEASING AND OTHER LAND USE RIGHTS

- (a) Without prejudice to any powers of Council under any law, nothing in this zoning scheme shall be construed as prohibiting or restricting, or enabling Council to prohibit or restrict the following:
 - (i) the letting on a reasonable long term basis, subject to the restrictions contained in this scheme relating to the definition of a family, boarding houses, bed and breakfast establishments, guest-houses, and hotels, of a dwelling house or additional dwelling house to a tenant.
 - (ii) the occasional utilisation of a house of worship or a place of instruction as a place for social function which shall be linked to the specific main activity and not related to a commercial enterprise.

SECTION 6.10: MAINTENANCE OF BUILDINGS

- (a) The owner of a land unit is responsible for the maintenance of such land unit and all improvements (including the garden) to a reasonable standard, which Council may require from time to time.
- (b) Should Council receive any complaints, Council may require written improvements; such requirements must be served by registered mail on the owner of the land unit giving him a reasonable period, as determined by Council, for such action.
- (c) If the owner does not comply with Council's written instructions regarding improvements, Council must carry out the necessary minimum improvements to the property at the cost of the owner.

SECTION 6.11: PUBLIC NUISANCE

- (a) No one may cause public nuisance, notwithstanding the fact that a land unit is zoned for a specific purpose or that Council has approved a specific land use or other activity provided for in this Scheme.
- (b) Council may lay down more restrictive noise level requirements than contained in the Provincial Regulations on Noise Control (PN627/1998) as published under the Nature Conservation Act, 1989 (Act 73 of 1989), for overlay areas in terms of this Scheme.

SECTION 6.12: PANHANDLE SITES

- (a) The purpose of a panhandle is to give access to a land unit which is not directly abutting a public street.
- (b) The minimum width of a panhandle is 3m along its total length, but may be required to be wider depending on the type of vehicles likely to use the panhandle and the volume of traffic.
- (c) The general slope of a panhandle may not exceed 1:4 without Council's approval.
- (d) The owner of the land unit on which the panhandle is situated, must construct the driveway of the panhandle to Council's satisfaction before or during the construction of any building on such land unit, and must maintain the panhandle to Council's satisfaction.
- (e) No structures except for access purposes are allowed within the narrow access portion of a panhandle (refer to Section 5.1 for building lines and structures in panhandles).

SECTION 6.13: RENEWABLE ENERGY STRUCTURES

(a) Site Development Plan (SDP)

A SDP must be submitted to the municipality and in the case of approval, must form part of the approval. Furthermore, to the extent necessary, any relevant measures contained in these regulations must be incorporated into an SDP. Every renewable energy structure and site must be surveyed and the coordinates of the exact outline must be indicated on the site development plan.

(b) Initial Measures in the event of failure

Before the municipality or competent authority will grant consent use approval, the owner must, to the satisfaction of the municipality/competent authority, make financial provision in the form of a fund to be administered by the municipality or competent authority, for the rehabilitation or management of negative environmental impact, in the case of decommissioning or of abandonment or where the owner is not financially able to fulfil any obligations emanating in this regard. If the owner fails to comply, as contemplated above, the competent authority may, after written notice to the owner, use all or part of the financial provision to rehabilitate or manage the negative environmental impact in question or to remove the facility. The Insolvency Act, 1936 (Act 24 of 1936) does not apply to any form of financial provision and all amounts arising from that provision.

(c) Visual and environmental impact

Visual and environmental impacts must be taken into account for height determination and in general, to the satisfaction of the municipality or competent authority.

(d) Land clearing, soil erosion and habitat impact

The clearing of natural vegetation is limited to that which is necessary for the construction, operation and maintenance of the Renewable energy structure as regulated by the applicable Environmental Legislation.

Wind turbines, solar structures, access roads and other infrastructure must be located to minimise damage to natural vegetation, water courses and wetlands.

All land cleared and which does not form part of the footprint of the renewable energy structure, must be rehabilitated according to a rehabilitation plan for the land concerned, approved by the competent authority.

Soil erosion may not take place and the rehabilitation of any high risk erosion area, to the satisfaction of the competent authority is essential.

The applicant must prove, to the satisfaction of the municipality and/or competent authority that all impacts in respect of and necessary distances which should be maintained from wetlands, water bodies, threatened ecosystems, mountains, ridges, hills, coastal buffers, settlements, telecommunication towers, transmission towers, antenna structures and power lines, have been

CHAPTER 6: GENERAL LAND USE MANAGEMENT**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

considered and accounted for. The exact co-ordinates in this regard must be provided and illustrated on a plan to determine possible environmental impacts.

(e) Noise, Air Quality and Nuisance

A renewable energy structure may not cause or indirectly cause any noise or other pollution or be deemed a nuisance in terms of:

- The National Environmental Management: Air Quality Act (Act 39 of 2004)
- The Environmental Impact Assessment regulations or,
- Any municipal by-laws.

(f) Finishing and Colour

A wind turbine structure must be treated with a neutral, non-reflective exterior colour designed to blend with the surrounding natural environment, to the satisfaction of the competent authority. A solar structure may not cause any adverse effects due to its reflective nature and must be designed and erected accordingly, as required by the municipality and/or the competent authority.

(g) Appurtenant Structure

All appurtenant structures to a renewable energy structure prescribed by the competent authority, concerning bulk, height, yard sizes, building lines, open space, parking and building coverage requirements, must be subject to regulations.

Appurtenant structures, including, but not limited to equipment shelters, storage facilities, transformers and sub-stations, must be architecturally compatible with the receiving environment as required by the competent authority and/or municipality, and contained within a renewable energy structure SDP as part of the approval. Appurtenant structures shall only be used for the storage of equipment or other uses directly related to the operation of the particular facility. Appurtenant structures must be screened from view by indigenous vegetation and/or located in an underground vault, or be joined and clustered to avoid adverse visual impacts.

(h) Lighting

A renewable energy structure or any part thereof may only be lit for safety and operational purposes and the lighting must be appropriately screened from abutting land units. The lighting requirements of the South African Civil Aviation Authority in accordance with aeroplane safety standards must be adhered to.

(i) Signage and Advertising

Signs on renewable energy structures must comply with national and local signage regulations and be limited to:

- Those necessary to identify the operator
- Provide 24hours emergency contact numbers, and
- Warning of any danger.

No commercial advertisements, including those related to the supplier and operator, may be applied to the renewable energy structures.

(j) Maintenance

The owner is responsible to maintain a renewable energy structure in a good condition. Maintenance must include but is not limited to:

- Painting,
- Structural repairs,
- Rehabilitation measures, and
- The upkeep of security and safety measures.

The owner is responsible for the cost of maintaining the facility and any access road, unless deemed a public road, and for the cost of repairing any damage resulting from construction or operation.

(k) Modification

Any modification, excluding inconsequential in situ technical improvements, to a renewable energy structure made after approval, requires authorisation from the competent authority within the parameters of these regulations by means of:

- Departure, or
- Amendment of conditions, or
- New consent use approval.

(l) Decommissioning

Any renewable energy structure which has reached the end of its productive life or has been abandoned must be removed. When a renewable energy structure is scheduled to be decommissioned or it has been abandoned, the land owner must notify the municipality/competent authority by registered mail of the proposed or past date concerned and of plans for removal.

The owner is responsible for the removal of the structure in all its parts, not more than 150 days from the date of discontinued operation. The municipality / competent authority may, where justifiable in its opinion, grant extension of time to the owner for removal of the structure. The land must then be rehabilitated, to the satisfaction of the municipality / competent authority, to the condition it was in prior to the construction of the facility.

Decommissioning must include, inter alia:

- The removal of all wind turbines, solar voltaic structures and appurtenant structures, including equipment, bases, foundations, security barriers and transmission lines;
- Disposal of all solid and hazardous waste in accordance with provincial and local waste disposal regulations.
- The stabilisation and re-vegetation of the site to minimise erosion.

The municipality/competent authority may, in order to minimise erosion and disruption to natural vegetation and habitats, grant approval to the owner not to remove landscaping or underground foundations. If the owner fails to remove the structure or parts thereof in accordance with the requirements of these regulations within 150 days of abandonment, or the date of decommissioning, or an approved extension time, the municipality / competent authority may enter the property and remove the structure or parts thereof. All removal costs in such a case may be recovered from the owner.

CHAPTER 6: GENERAL LAND USE MANAGEMENT**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS****(m) Abandonment**

A renewable energy structure shall be considered abandoned when the structure fails to continuously operate for more than one year.

SECTION 6.14: STORAGE AND REFUSE

- (a) Refuse containers must be screened off sufficiently to Council's satisfaction.
- (b) All storage areas for equipment, hardware and refuse must be placed and/or screened off so as to ensure that bins or goods are not visible from any public streets.
- (c) All storage uses must be carried out within closed buildings to Council's satisfaction unless Council approves otherwise, in which case Council may impose conditions.
- (d) Refuse areas may be constructed within the street and common building lines.
- (e) Refuse areas for more than five bins shall be enclosed with a roof and access shall be to Council's satisfaction.

SECTION 6.15: STORM-WATER DRAINAGE

- (a) If it is in Council's opinion impractical to drain storm-water from higher-lying properties directly to a public street, the owners of the lower-lying land units must accept such storm-water or allow it to drain over their land unit, provided that:
 - (i) if there is no pipe or drainage ditch, the owners of the higher-lying areas are responsible for the reasonable costs for the construction thereof over the low-lying land units; and
 - (ii) if a sufficient pipeline or drainage ditch over such low-lying land units has already been provided by the owners or previous owners of such land units, the owners of the higher-lying land units shall be entitled to continue to use such pipe or ditch.
- (b) The owners of such land units must try and reach agreement regarding the storm-water flow to low-lying properties. If there is no such agreement, Council may inform owners which resources must be implemented over a specific period of time.
- (c) The owner of the higher-lying land unit will be responsible for the payment of the maintenance costs with regard to stormwater coming from a higher-lying land unit. Should the pipe or ditch be used by both properties, the costs will be apportioned in a fair and proportional manner.
- (d) The storm-water of private land units must, where possible, be channeled to the streets.
- (e) If Council is of the opinion that a land unit or any part of a development is not maintained satisfactorily due to damage by storm-water drainage, Council may carry out any such maintenance or other work deemed necessary, at the cost of the registered owner after proper notice has been served on such owner.

SECTION 6.16: DUMPING AND EXCAVATION

- (a) No-one may carry out any excavations or remove or dump or store material with a view to prepare land for construction work without Council's prior written approval and without complying with any conditions which may be laid down accordingly.

CHAPTER 6: GENERAL LAND USE MANAGEMENT**SWELLENDAM MUNICIPALITY: INTEGRATED ZONING SCHEME REGULATIONS**

- (b) Should any person have excavated a land portion and not continued with the construction, and should such excavation pose a threat to public safety or any adjacent building, Council may serve the land owner with a notice to immediately rectify the matter, failing which Council may carry out such work deemed necessary, at the cost of the registered owner after proper notice has been served on such owner.

SECTION 6.17: TEMPORARY STRUCTURES

- (a) The construction and maintenance of temporary structures must be carried out in accordance with the requirements and to the satisfaction of Council.
- (b) The use of temporary structures (including for residential purposes) is subject to Council approval.
- (c) Should Council receive any complaints, written directives may be issued to the land owner to utilise the structure in line with certain conditions or, if deemed necessary by Council, to have the structure removed within a certain period.

SECTION 6.18: PROHIBITED LAND USES

- (a) Notwithstanding anything to the contrary contained in this Scheme, or in any other legislation, the erection of a building or utilisation of land for a particular purpose is prohibited if, in the Council's sole opinion, having regard to the intent of the Scheme and the zoning of the property, such erection would be likely to involve –
- (i) danger to or serious congestion of vehicular or pedestrian traffic; or
 - (ii) danger or injury to health; or
 - (iii) being detrimental to the welfare of the community.

PROVINSIALE KENNISGEWING**SWELLENDAM MUNISIPALITEIT****HERROEPING EN VERVANGING VAN SKEMAREGULASIES IN DIE MUNISIPALE AREA VAN SWELLENDAM**

In terme van artikel 9(2) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985), het die Minister van Plaaslike Regering, Omgewingssake en Ontwikkelingsbeplanning die Skemaregulasies soos uiteengesit in paragraaf 1 van **Skedule A**, herroep in so vêr as wat dit van toepassing is op die Munisipale area van die Swellendam Munisipaliteit, en vervang dit met die Skemaregulasies soos uiteengesit in **Skedule B**, wat inwerking tree op 22 Augustus 2014.

SKEDULE A

1. Die volgende skemaregulasies, soos gewysig, is herroep en/of onttrek:
 - 1.1 Die Soneringskema Regulasies geproklameer in terme van artikel 7(2) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) in Provinsiale Kennisgewing Nr. 1047/1988, soos gepubliseer in die *Provinsiale Koerant* Nr. 4563 van 5 Desember 1988, waar van toepassing op die Swellendam Munisipale area.
 - 1.2 Die Soneringskema Regulasies geproklameer in terme van Artikel 8 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) in Provinsiale Kennisgewing Nr. 1048/1988, soos gepubliseer in die *Provinsiale Koerant* Nr. 4563 van 5 Desember 1988, waar van toepassing op die Swellendam Munisipale area.

SKEDULE B

Swellendam Munisipaliteit Geïntegreerde Soneringskemaregulasies

MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

SWELLENDAM SONERINGSKEMAREGULASIES

KONSEPDOKUMENT

OORSIG EN INLEIDING

HOOFSTUK 1:	OORSIG EN INLEIDING.....	1
Afdeling 1.1:	Agtergrond.....	1
Afdeling 1.2:	Komponente van hierdie soneringskema.....	2
Afdeling 1.3:	Area van jurisdiksie	2
Afdeling 1.4:	Herroeping van regulasies en planne	3
Afdeling 1.5:	Inwerkingtreëding van geldigheid.....	3
Afdeling 1.6:	Samestelling van soneringskaarte	4

DEFINISIES EN SONERINGS

HOOFSTUK 2:	DEFINISIES EN INTERPRETASIES	5
HOOFSTUK 3:	DEFINISIES EN SONERINGS.....	34
AFDELING 3.1:	SONES, KATEGORIEË VAN GRONDGEBRUIK EN GRONDGEBRUIK-BEPERKINGS IN ELKE SONE	34
Afdeling 3.1.1:	Doel van hierdie afdeling.....	34
Afdeling 3.1.2:	Opsommings Tabela A en B	34
Afdeling 3.1.3:	Uitleg van afdeling.....	34
AFDELING 3.2:	GEBRUIKSONES	36
Afdeling 3.2.1:	Gebruiksones	36
Afdeling 3.2.2:	Toegelate gebruik van grond en geboue	36
AFDELING 3.3:	RESIDENSIËLE SONE 1(R1).....	51
Afdeling 3.3.1:	Sonering Doelwitte	51
Afdeling 3.3.2:	Grondgebruik Parameters	51
Afdeling 3.3.3:	Ontwikkelingsreëls	51
Afdeling 3.3.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	52
Afdeling 3.3.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	59

MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

AFDELING 3.4:	MINDER FORMELE RESIDENSIËLE SONE (MFR)	60
Afdeling 3.4.1:	Sonering Doelwitte	60
Afdeling 3.4.2:	Grondgebruik Parameters	60
Afdeling 3.4.3:	Ontwikkelingsreëls	60
Afdeling 3.4.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	62
Afdeling 3.4.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	65
AFDELING 3.5:	GROEPSBEHUISING SONE (GB).....	67
Afdeling 3.5.1:	Sonering Doelwitte	67
Afdeling 3.5.2:	Grondgebruik Parameters	67
Afdeling 3.5.3:	Ontwikkelingsreëls	67
Afdeling 3.5.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	69
Afdeling 3.5.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	73
AFDELING 3.6:	ALGEMENE RESIDENSIËLE SONE (AR)	74
Afdeling 3.6.1:	Sonering Doelwitte	74
Afdeling 3.6.2:	Grondgebruik Parameters	74
Afdeling 3.6.3:	Ontwikkelingsreëls	74
Afdeling 3.6.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	76
Afdeling 3.6.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	80
AFDELING 3.7:	ALGEMENE SAKESONE (AS)	80
Afdeling 3.7.1:	Sonering Doelwitte	80
Afdeling 3.7.2:	Grondgebruik Parameters	80
Afdeling 3.7.3:	Ontwikkelingsreëls	80
Afdeling 3.7.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	82
Afdeling 3.7.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	87
AFDELING 3.8:	BUURT SAKESONE (BS)	88
Afdeling 3.8.1:	Sonering Doelwitte	88
Afdeling 3.8.2:	Grondgebruik Parameters	88
Afdeling 3.8.3:	Ontwikkelingsreëls	88
Afdeling 3.8.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	90
Afdeling 3.8.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	95
AFDELING 3.9:	SPESIFIEKE SAKESONE (SS).....	96
Afdeling 3.9.1:	Sonering Doelwitte	96
Afdeling 3.9.2:	Grondgebruik Parameters	96
Afdeling 3.9.3:	Ontwikkelingsreëls	96
Afdeling 3.9.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	96
Afdeling 3.9.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	96
AFDELING 3.10:	LIGTE NYWERHEIDSONE (LN)	97
Afdeling 3.10.1:	Sonering Doelwitte	97
Afdeling 3.10.2:	Grondgebruik Parameters	97
Afdeling 3.10.3:	Ontwikkelingsreëls	97
Afdeling 3.10.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	99
Afdeling 3.10.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	102

MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

AFDELING 3.11:	ALGEMENE NYWERHEIDSONE (AN)	103
Afdeling 3.11.1:	Sonering Doelwitte	103
Afdeling 3.11.2:	Grondgebruik Parameters	103
Afdeling 3.11.3:	Ontwikkelingsreëls	103
Afdeling 3.11.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	105
Afdeling 3.11.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	109
AFDELING 3.12:	GEMEENSKAPS EN INRIGTINGSONE (IS)	110
Afdeling 3.12.1:	Sonering Doelwitte	110
Afdeling 3.12.2:	Grondgebruik Parameters	110
Afdeling 3.12.3:	Ontwikkelingsreëls	110
Afdeling 3.12.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	111
Afdeling 3.12.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	114
AFDELING 3.13:	ONDERWYSSONE (Ondrws)	115
Afdeling 3.13.1:	Sonering Doelwitte	115
Afdeling 3.13.2:	Grondgebruik Parameters	115
Afdeling 3.13.3:	Ontwikkelingsreëls	115
Afdeling 3.13.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	116
Afdeling 3.13.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	117
AFDELING 3.14:	LANDBOUSONE (LS)	118
Afdeling 3.14.1:	Sonering Doelwitte	118
Afdeling 3.14.2:	Grondgebruik Parameters	118
Afdeling 3.14.3:	Ontwikkelingsreëls	118
Afdeling 3.14.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	119
Afdeling 3.14.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	127
AFDELING 3.15:	EKSTENSIEWE RESIDENSIËLE SONE (ER)	128
Afdeling 3.15.1:	Sonering Doelwitte	128
Afdeling 3.15.2:	Grondgebruik Parameters	128
Afdeling 3.15.3:	Ontwikkelingsreëls	128
Afdeling 3.15.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	129
Afdeling 3.15.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	135
AFDELING 3.16:	NUTSDIENSTE SONE (NS)	136
Afdeling 3.16.1:	Sonering Doelwitte	136
Afdeling 3.16.2:	Grondgebruik Parameters	136
Afdeling 3.16.3:	Ontwikkelingsreëls	136
Afdeling 3.16.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	136
Afdeling 3.16.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	137
AFDELING 3.17:	OPENBARE OOP RUIMTE SONE (OOR)	138
Afdeling 3.17.1:	Sonering Doelwitte	138
Afdeling 3.17.2:	Grondgebruik Parameters	138
Afdeling 3.17.3:	Ontwikkelingsreëls	138
Afdeling 3.17.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	138
Afdeling 3.17.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	139

MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

AFDELING 3.18:	PRIVAAT OOP RUIMTE SONE (PrOR)	140
Afdeling 3.18.1:	Sonering Doelwitte	140
Afdeling 3.18.2:	Grondgebruik Parameters	140
Afdeling 3.18.3:	Ontwikkelingsreëls	140
Afdeling 3.18.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	140
Afdeling 3.18.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	142
AFDELING 3.19:	NATUURLIKE OMGEWING SONE (NO)	143
Afdeling 3.19.1:	Sonering Doelwitte	143
Afdeling 3.19.2:	Grondgebruik Parameters	143
Afdeling 3.19.3:	Ontwikkelingsreëls	143
Afdeling 3.19.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	143
Afdeling 3.19.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	146
AFDELING 3.20:	OORD SONE (OS)	147
Afdeling 3.20.1:	Sonering Doelwitte	147
Afdeling 3.20.2:	Grondgebruik Parameters	147
Afdeling 3.20.3:	Ontwikkelingsreëls	147
Afdeling 3.20.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	148
Afdeling 3.20.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	151
AFDELING 3.21:	VERVOERSONE (VS)	152
Afdeling 3.21.1:	Sonering Doelwitte	152
Afdeling 3.21.2:	Grondgebruik Parameters	152
Afdeling 3.21.3:	Ontwikkelingsreëls	152
Afdeling 3.21.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	154
Afdeling 3.21.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	158
AFDELING 3.22:	ONBEPAAALDE SONE (ONS)	159
Afdeling 3.22.1:	Sonering Doelwitte	159
Afdeling 3.22.2:	Grondgebruik Parameters	159
Afdeling 3.22.3:	Ontwikkelingsreëls	159
Afdeling 3.22.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	159
Afdeling 3.22.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	159
AFDELING 3.23:	SPESIALE SONE (Spes 1)	160
Afdeling 3.23.1:	Sonering Doelwitte	160
Afdeling 3.23.2:	Grondgebruik Parameters	160
Afdeling 3.23.3:	Ontwikkelingsreëls	160
Afdeling 3.23.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	160
Afdeling 3.23.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	161
AFDELING 3.24:	ONDERVERDELINGSGBIED (Onderv)	162
Afdeling 3.24.1:	Sonering Doelwitte	162
Afdeling 3.24.2:	Grondgebruik Parameters	162
Afdeling 3.24.3:	Ontwikkelingsreëls	162
Afdeling 3.24.4:	Grondgebruik Bestuur Bepalings	162
Afdeling 3.24.5:	Algemene bepalinge, beleide en riglyne	162

MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

HOOFSTUK 4: ALGEMENE BEPALINGS VIR OORLEGSONE

Afdeling 4.1:	Prosedures vir oorlegsones	163
Afdeling 4.2:	Status van oorlegsones.....	163
Afdeling 4.3:	Samestelling van spesifieke oorlegsones	164
Afdeling 4.4:	Proses om oorlegsones te proklameer	164
Afdeling 4.5:	Wysiging van 'n goedgekeurde oorlegsones	165
Afdeling 4.6:	Spesifieke Oorlegsones	165
Afdeling 4.6.1:	Bewaringsarea Oorlegsones.....	165
Afdeling 4.6.2:	Plaaslike Area Oorlegsones: Infanta Park	167

ALGEMENE PARAMETERS**HOOFSTUK 5: ALGEMENE ONTWIKKELINGSREËLS**

Afdeling 5.1:	Boulyne	170
Afdeling 5.2:	Buitegeboue	170
Afdeling 5.3:	Grensmure, Stutmure en heinings	171
Afdeling 5.4:	Hoogte van geboue en verdiepings	172
Afdeling 5.5:	Ingang en uitgang.....	172
Afdeling 5.6:	Laaisones	172
Afdeling 5.7:	Parkering en straattoegang.....	172

HOOFSTUK 6: BEPALINGS VIR ALGEMENE GRONDGEBRUIKBESTUUR

Afdeling 6.1:	Aanvullende gebruike en geboue.....	176
Afdeling 6.2:	Getal wonings.....	176
Afdeling 6.3:	Antenne Strukture	176
Afdeling 6.4:	Argitektoniese riglyne.....	176
Afdeling 6.5:	Diensstandaarde en diensooreenkoms met die Raad	177
Afdeling 6.6:	Ingenieursdienste op grond gesoneer vir ander gebruik.....	177
Afdeling 6.7:	Eiendomeienaarsvereniging.....	178
Afdeling 6.8:	Lug- en ondergrondregte	178
Afdeling 6.9:	Huur- en ander grondgebruikregte.....	179
Afdeling 6.10:	Onderhoud van geboue	179
Afdeling 6.11:	Openbare oorlas.....	179
Afdeling 6.12:	Pansteelterrein	179
Afdeling 6.13:	Hernubare Energie Struktuur	180
Afdeling 6.14:	Berging en vullis	180
Afdeling 6.15:	Stormwaterdreinerings	183
Afdeling 6.16:	Storting en uitgraving	183
Afdeling 6.17:	Tydlike strukture	184
Afdeling 6.18:	Verbode gebruike	184

MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

LYS VAN TABELLE

TABEL A:	OPSOMMINGSTABEL: SONERINGS
TABEL B:	OPSOMMINGSTABEL: MATRIKS VAN GRONDGEBRUIKKATEGORIEË
TABEL C:	OPSOMMING VAN PARKERINGVEREISTES

HOOFSTUK 1: OORSIG EN INLEIDING

AFDELING 1.1: AGTERGROND

Die sonering van grond bepaal die gebruiksreg daarvan (bv. residensieel, sake, nywerheid, ens.) Sonering skryf ook voor en reguleer die parameters waarbinne grond ontwikkel mag word (bv. die hoogte van geboue, afstand van die straat, ens.).

Soneringskemas as regulerende raamwerke gee uiteindelik vorm aan die beboude en natuurlike omgewing. Deur middel van soneringskemas bestuur die Raad die grootte van geboue, die ligging van die geboue, die digtheid van ontwikkeling en die manier waarop grond gebruik word. 'n Soneringskema verskaf dus 'n belangrike bestuursinstrument om beplanningsbeleid te implementeer wat grondgebruik, en die regulering daarvan, betref.

'n Soneringskema is dus 'n wetlike werktuig wat help om die dinamiek van stedelike en natuurlike omgewing te vorm en behoort aanpasbaar te wees om die normatiewe aspekte van 'n spesifieke gemeenskap en die unieke aspekte van die fisiese omgewing waarop dit toegepas word, te weerspieël. Die oorkoepelende doel van soneringskemas is om die algemene welsyn, openbare gesondheid en veiligheid van al die inwoners van 'n bepaalde area in stand te hou, te beskerm en te verbeter.

Sonering is 'n internasionaal aanvaarde metode vir die bestuur van grondgebruik en 'n instrument vir die bestuur van grondontwikkeling. In sy huidige konteks van gebruik, het sonering ontwikkel tot die volgende:

- (a) As 'n reguleerder van regte, is sonering histories gebruik as 'n reguleerder van gebruiksregte met die hoofklem op die bestuur van grondgebruik. Die bestuursfunksie van sonering is 'n metode om gebruiksregte te beperk met die oog daarop om 'n spesifiek gewenste grondgebruik of vorm van ontwikkeling te bewerkstellig.
- (b) Om ontwikkeling te bestuur, word sonering ook al meer gebruik om groei en ontwikkeling op so 'n manier te lei dat dit die waardes en opvattinge van die samelewing weerspieël (dikwels genoem die normatiewe benadering). Dit kan bereik word deur die bestuur van ontwikkeling om die vereistes van 'n geïntegreerde ontwikkelingsplan of 'n sektoriese plan te weerspieël.

Hierdie soneringskema se algemene doel is die gekoördineerde en harmonieuse ontwikkeling van die Raad se gebied van jurisdiksie op so 'n manier dat dit die bereiking van volhoubare ontwikkeling en die bevordering van die gesondheid, veiligheid, orde, genot, gerief en algemene welsyn van die inwoners van die area waarop dit van toepassing is, op die mees effektiewe manier verseker.

'n Soneringskema is slegs een deel van 'n stelsel van grondgebruikbestuur beleide, strategieë en planne. Sulke planne sluit onder andere in, Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerke (ROR), Struktuurplanne en Beleidsplanne wat hoofsaaklik beoog om toekomstige ontwikkeling te reguleer en om 'n oorsig van grondgebruik in die munisipale gebied te verskaf. Waar 'n soneringskema bots met die voorskrifte van hierdie beleidsdokumente, kan aansoek gedoen word vir die verandering van hierdie planne. Net so kan 'n titel akte beperkende titel akte voorwaardes bevat wat bots met die bepalinge van hierdie skema en kan dit verhinder of belet dat 'n eiendom vir 'n spesifieke doel gebruik word of dat dit op 'n bepaalde manier ontwikkel. Weereens kan aansoek gedoen word ingevolge Wet no 84 van 1967 vir die Opheffing van Beperkings, dat beperkings gewysig, opgeskort of selfs verwyder word. In so 'n geval, word die finale besluit rondom die opheffing, deur die provinsiale regering geneem.

HOOFSTUK 1: OORSIG EN INLEIDING

MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

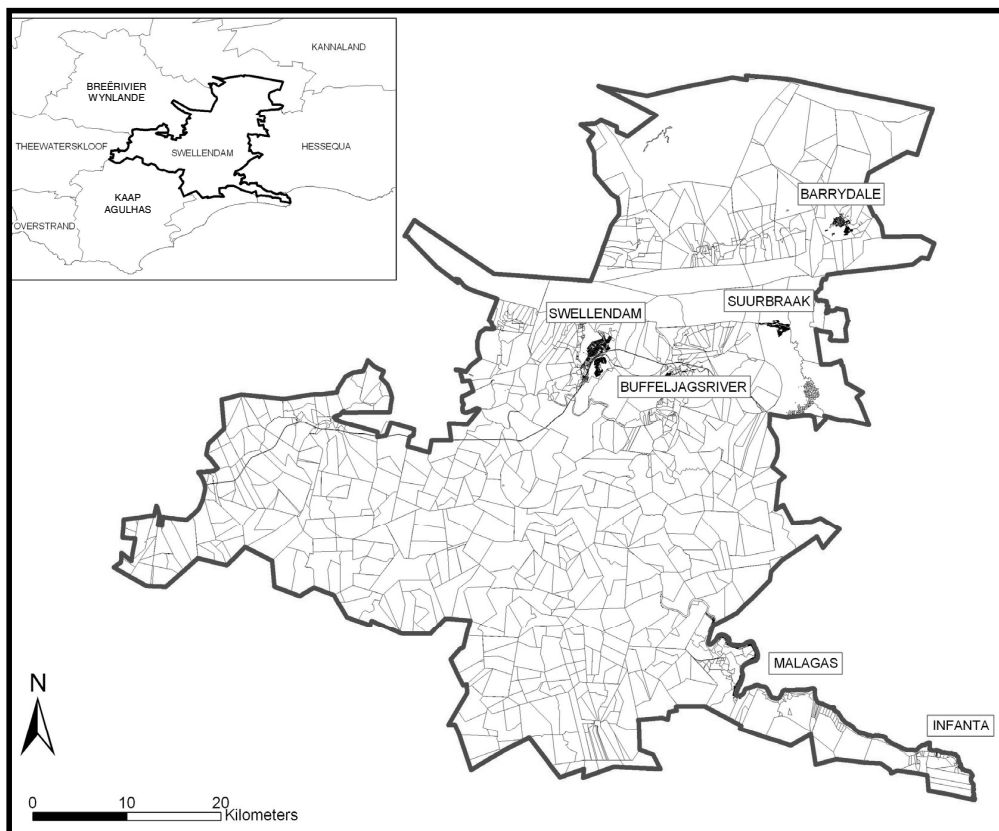
AFDELING 1.2: KOMPONENTE VAN HIERDIE SONERINGSKEMA

Hierdie soneringskema bestaan uit drie komponente, naamlik:

- (a) die stel regulasies, wat hierdie dokument is;
- (b) 'n register wat 'n rekord is van die afwykings, vergunningsgebruike en hersoneringsgoedkeurings, met betrekking tot alle grondeenhede, wat goedgekeur is ingevolge die Beplanningswet (Ordonnansie op Grondgebruiksbeplanning, 1985 (Ord. 15 van 1985)) of hierdie regulasies; en
- (c) soneringskaarte, wat grondeenhede in die Munisipale area aantoon en die spesifieke sonering van elke grondeenheid aandui.

AFDELING 1.3: AREA VAN JURISDIKSIE**1.3.1 Area van jurisdiksie**

Hierdie skema geld vir die Munisipale gebied van Swellendam soos aangedui in **Figuur 1.3.1**.



FIGUUR 1.3.1: AREA VAN JURISDIKSIE VAN DIE GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMA VAN SWELLENDAAM

HOOFSTUK 1: OORSIG EN INLEIDING

MUNISIPALITEIT SWELLEDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

AFDELING 1.4: HERROEPING VAN REGULASIES EN PLANNE

Die regulasies van die soneringskema, soos gepromulgeer in terme van Afdeling 7(2) en (8) van die Ordonnansie op Grondgebruiksbeplanning, 1985 (Ord 15 van 1985), sowel as alle ander planne en regulasies wat die gebruik van grond reguleer wat moontlik goedgekeur is ingevolge die Swart Gemeenskappe Ontwikkelingswet, 1984 (Wet 4 van 1984) of die Landelike Areas Wet, 1987 (Wet 9 van 1987), word hiermee herroep en vervang met hierdie skema vanaf die amptelike geproklameerde datum van implementering.

Naam van skema/ Area van Jurisdiksie	Wetgewing	Goedgekeurde Datum
Swellendam	Afdeling 7(2) van die Ordonnansie op Grondgebruiksbeplanning, 1985 (Ord 15 van 1985)	1988
Barrydale	Afdeling 8 van die Ordonnansie op Grondgebruiksbeplanning, 1985 (Ord 15 van 1985)	1986
Buffeljagsrivier	Afdeling 8 van die Ordonnansie op Grondgebruiksbeplanning, 1985 (Ord 15 van 1985)	1986
Infanta	Afdeling 8 van die Ordonnansie op Grondgebruiksbeplanning, 1985 (Ord 15 van 1985)	1986
Malagas	Afdeling 8 van die Ordonnansie op Grondgebruiksbeplanning, 1985 (Ord 15 van 1985)	1986
Suurbraak	Afdeling 8 van die Ordonnansie op Grondgebruiksbeplanning, 1985 (Ord 15 van 1985)	1986
Plase en landelike areas	Afdeling 8 van die Ordonnansie op Grondgebruiksbeplanning, 1985 (Ord 15 van 1985)	1986

AFDELING 1.5: INWERKINGTREDDING VAN GELDIGHEID

Kennis van die aanvaarding van die soneringskema is gepubliseer in Provinsiale Gazette No gedateer Daaropvolgende wysigings aan die soneringskema is opgeteken in die "Register van Wysigings".

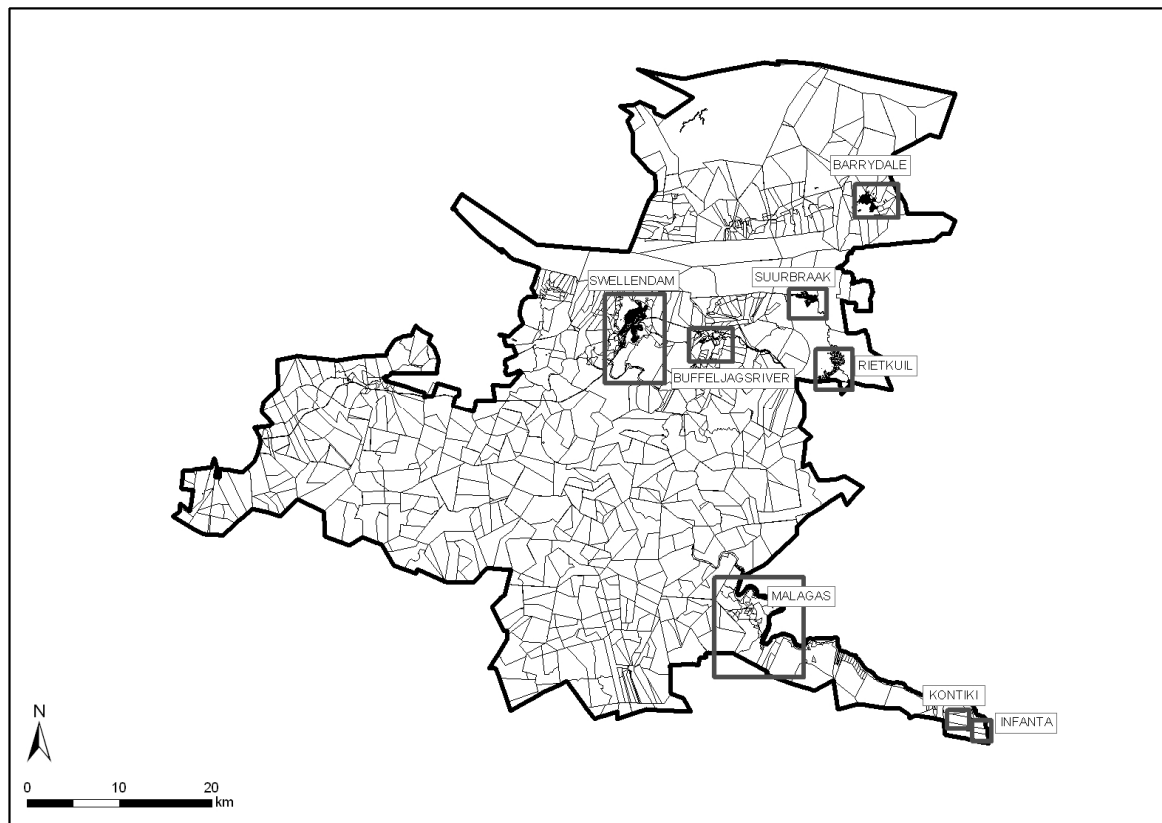
AFDELING 1.6: SAMESTELLING VAN SONERINGSKAARTE

Soneringskaarte is vir die munisipale area van Swellendam saamgestel (verwys na **Figuur 1.6.1**).

Individuele kaarte is vir elke dorp saamgestel (in rooi omlyn), naamlik:

- Swellendam
- Barrydale
- Buffeljagsrivier
- Infanta
- Malagas
- Suurbraak
- Kontiki
- Rietkuil

FIGUUR 1.6.1: SAMESTELLING VAN SONERINGSKAARTE



HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENHAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES

In hierdie Skema, tensy die konteks anders aandui, sal die volgende woorde die betekenis hê soos dit hieronder bepaal word:

[A]

“Aanbiddingsplek” (place of worship) beteken 'n plek wat 'n kapel, kerk, moskee, sinagoge, tempel of ander plek is wat primêr gebruik word om godsdienst te beoefen, en wat enige gebou insluit wat daarmee verband hou, maar sluit nie 'n kapel in wat deel vorm van 'n begrafnislokaal nie;

“abattoir” (abattoir) beteken 'n plek waar vee of pluimvee geslag en voorberei word vir verspreiding vir kommersiële gebruik;

“addisionele wooneenheid” (additional dwelling-unit) beteken wooneenhede wat opgerig mag word met die vergunning van die Raad op 'n grondeenheid in landbousone of residensiële sone, op voorwaarde dat die eenhede op dieselfde kadastrale eenheid as die primêre eenheid sal wees en dat in:

- *residensiële / sone* die eenheid kleiner sal wees as die primêre eenheid.
- *landbousone* een addisionele eenheid in alle gevalle (as primêre reg) en verdere eenhede, met die vergunning van die Raad, 'n digtheid van een eenheid per 10 ha tot 'n maksimum van vyf addisionele eenhede per grondeenheid toegelaat mag word.

“adverteer” (advertise) het die betekenis wat daaraan gegee word in die Beplanningswet en ingevolge relevante nasionale wetgewing, en in ooreenstemming met die Raad se beleid of riglyne;

“aftree-oord” (retirement village) beteken 'n groep- of dorpsbehuisingskema wat voldoen aan die volgende aanvullende voorwaardes:

- (i) elke wooneenheid mag slegs bewoon word deur 'n afgetrede persoon of 'n familie van wie ten minste een lid 'n afgetrede persoon is;
- (ii) 'n volle spektrum versorging- en ander ontspanningsgeriewe moet verskaf word tot bevrediging van die Raad, insluitend 'n gesondheidsorgfasiliteit; en
- (iii) ontwikkelingsreëls wat verskil van dié wat van toepassing is op 'n groepsbehuisingsone, kan deur die Raad bepaal word;

“afwyking” (departure) beteken:

- (i) 'n gewysigde ontwikkelingsreël of bepaling vir ontwikkelingsbestuur wat goedgekeur of wettig is ingevolge die Beplanningswet, of wat voorgeskryf word uit hoofde van 'n voorwaarde van goedkeuring, en wat permanent kan wees, of
- (ii) 'n gebruiksreg wat toegestaan word op 'n tydelike basis ingevolge die Beplanningswet, wat na 'n tydperk soos gespesifiseer in die goedkeuring sal verval, en as dit nie so gespesifiseer is nie, sal verval op die tydperk soos gespesifiseer in hierdie skema;

“agri-dorpie” (agri-village) beteken 'n private nedersetting van beperkte grootte wat gestig en bestuur word as 'n wettige entiteit wat geleë is in 'n landbou- of landelike area en waar verblyf beperk is tot bona fide landelike werkers, en hul afhanklikes, van die plase, bosbou- of bewaringsareas wat betrokke is by die ontwikkeling. Sekuriteit of eiendomsreg is volgens 'n huurooreenkoms, kontrak of lewensregte en sluit nie

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

reg op individuele eienaarskap en/of onderverdeling in nie. Die ontwikkeling van agri-dorpie is 'n grondhervorming inisiatief en verteenwoordig 'n vennootskap tussen die boer, die plaaswerker en die staat;

“agter grens” (rear boundary) beteken elke gemeenskaplike grens van 'n erf wat parallel is aan, of wat met 'n hoek van minder as 45° parallel is aan elke straatgrens van so 'n erf en wat nie aansluit by 'n straatgrens van die erf nie;

“aktiwiteitkorridor” (activity corridor) beteken 'n liniêre area van ontwikkeling van algemeen hoër intensiteit stedelike gebruik of area wat geskik is vir verdigting, tot 500m breed, aangrensend aan 'n openbare verkeersroete wat in 'n aktiwiteitkorridor is en wat enige verwante hoër rang verkeersroetes soos spoorweë en deurpaaie insluit;

“aktiwiteitstraat” (activity street) beteken 'n belangrike openbare straat wat die kern van 'n aktiwiteit korridor vorm, wat 'n bestaande of beplande openbare vervoerroete inkorporeer en aangrensende grond tot een blok breed aan beide kante, wat gebruik word of bestem is vir die ontwikkeling van gemengde gebruik;

“akwakultuur” (aquaculture) beteken die kweek van waterfauna in damme en natuurlike waterweë;

“algemene residensiële perseel” (general residential site) beteken die totale omvang van grond waarop 'n algemene residensiële ontwikkeling opgerig is of opgerig gaan word;

“antennestruktuur” (antenna structure) is enige stelsel van drade, pale, stawe satelliet- of mikrogolfskottels, TV antennes, telekommunikasietoring, sellulêre telekommunikasietoring, radiotoring, televisie- en satellietversendingtorings en ander soortgelyke toestelle van meer as 3 meter hoog, wat gebruik word om elektromagnetiese golwe oor te stuur en/of te ontvang, of dit 'n losstaande konstruksie is of geheg is aan 'n gebou of aan enige soort toring.

[B]

“balkon” (balcony) beteken 'n vloer wat buite 'n gebou uitstaan op 'n vlak hoër as dié van die grondvloer, wat omsluit is slegs deur lae mure of relings of deur hoof stutmuur van kamers wat grens aan die vloer, en wat 'n dak, indien enige, oor so 'n vloer bevat en pilare wat so 'n dak ondersteun;

“basisvlak” (base level) van 'n gebou beteken 'n denkbeeldige vlak wat horisontaal op die natuurlike grondvlak van die gebou geteken word;

“bed en ontbyt onderneming” (bed and breakfast establishment) beteken 'n eienaar-bestuurde onderneming in 'n woonhuis waarin die eienaar van die woonhuis verblyf en maaltye verskaf op 'n nie-permanente basis teen vergoeding vir kortstondige gaste wat permanente woonplek elders het, op voorwaarde dat:

- (i) die hoofgebruik van die betrokke woonhuis steeds sal wees vir die lewensakkommodasie van 'n enkele gesin;
- (ii) die eienaar op die terrein sal woon;
- (iii) nie meer as vyf slaapkamers per grondeenheid vir gaste voorsien sal word nie;
- (iv) parkering op die terrein verskaf sal word volgens die parameters wat die Raad vereis, en
- (v) die eiendom voldoen aan die ontwikkelingsreëls wat op 'n bed en ontbyt onderneming van toepassing is;

“bediendekwartiere” (servant's quarters) beteken dieselfde as "huisbediende akkommodasie;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“begraafplaas” (cemetery) beteken 'n plek waar oorledenes begrawe word en kan 'n kapel, 'n tuin of 'n muur van herinnering en geboue bevat wat nodig is vir die administratiewe en geestelike gebruike wat daarmee verband hou;

“begravnislokaal” (funeral parlour) beteken 'n plek waar oorledenes voorberei word vir begrafnis of verassing en sluit fasiliteite in vir verwante administratiewe en godsdienstige funksies;

“beperkte beroepsbeoefening” (limited occupational practice) beteken beroepsbeoefening binne die grense soos uiteengesit in die ontwikkelingsreëls, wat nie enige sigbare verandering aan 'n woonhuis veroorsaak nie en wat sekere professionele dienste insluit wat in 'n eenpersoon praktyk beoefen word, maar wat nie enige funksies insluit wat potensieel kan lei tot enige openbare oorlas nie;

“beperkte crèche” (limited crèche) beteken die gebruik van 'n gedeelte van 'n woonhuis vir die versorging van vyf kinders of minder vir wins, insluitend enige kinders van die inwonende familie wat ook die crèche bywoon;

“Beplanningswet” (Planning Act) beteken die Ordonnansie op Grondgebruiksbeplanning, 1985 (Ord 15 van 1985), of enige daaropvolgende wetgewing wat stadsbeplanning en grondgebruik in die Wes-Kaap Provinsie bestuur;

“bergarea” (mountain area) beteken 'n spesiale area wat aan die bergkant van 'n ontwikkelingsgrenslyn lê, aan die bokant waarvan geen ontwikkeling van enige aard toegelaat word nie, behalwe met die spesiale toestemming van die Raad;

“beroepsbeoefening” (occupational practice) beteken die gebruik van 'n klein gedeelte van 'n woonhuis deur die permanente bewoner daarvan vir kunssinnige, sosiale, godsdienstige, professionele of beroep doeleindes, en wat onder andere professionele en administratiewe kantoorfunksies insluit, vervaardiging en herstel van goedere, die verkoop van goedere wat op die terrein vervaardig word, dienste van 'n persoonlike aard, soos 'n haarkapper, privaat onderwyser of skoonheidskundige, maar wat funksies uitsluit wat moontlik 'n steurnis kan veroorsaak, wat 'n nadelige uitwerking op die omliggende gemeenskapse gesondheid, veiligheid of welsyn kan hê of dit kan affekteer of wat hoegenaamd 'n nadelige uitwerking kan hê op die aantreklikheid en estetiese voorkoms van die onmiddellikeomgewing;

“bestaande gebou” (existing building) of **“bestaande woonhuis” (existing dwelling-house)** of **“bestaande wooneenheid” (existing dwelling-unit)** beteken 'n voorafbestaande, nie doelmatig geboude gebou, woonhuis of wooneenheid;

“bestaande gebruik” (existing use) beteken die werklike en wettige grondgebruik waarvoor 'n grondeenheid of deel daarvan tans gebruik word, soos deur die Raad goedgekeur;

“bewaringsgebruik” (conservation use) beteken die gebruik of instandhouding van grond in sy natuurlike staat met die doel om die biofisiese eienskappe van daardie grond te bewaar, insluitend die fauna en flora op die grond, of die gebruik en bewaring van geboue en hul omgewing met 'n mate van kulturele, estetiese of historiese betekenis, soos deur die Raad bepaal is;

“bewoner” (resident) beteken dieselfde as **“inwoner” (occupant)**;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“bewoonbare kamer” (habitable room) beteken 'n slaapkamer, woonkamer, sitkamer, eetkamer, studeerkamer en enige ander kamer wat gebruik word, of waarskynlik gebruik sal word, vir menslike bewoning of ontspanning of vir aktiwiteite wat toegelaat word ingevolge beroepsbeoefening, maar wat nie 'n kombuis, badkamer of stoorkamer insluit nie;

“biosfeerreservaat” (biosphere reserve) beteken areas van aardse, kus- of marine ekosisteme, of 'n kombinasie daarvan, wat internasionaal erken word binne die raamwerk van die Mens en die Biosfeer Program (MEB) van UNESCO;

“bosbou” (forestry) beteken die uitgebreide aanplanting van bome in veld- en bergareas vir kommersiële doeleindes;

“bouerswerf” (builder’s yard) beteken 'n plek wat gebruik word vir die stoor van materiaal en toerusting wat:

- (i) benodig word of normaalweg gebruik word vir boukonstruksiewerk;
- (ii) verkry is deur sloping van strukture of gronduitgravings, of
- (iii) benodig word, of wat normaalweg gebruik word vir grondverbetering, soos die stoor van materiaal wat gebruik word vir die bou van paaie, om noodsaaklike dienste te installeer, of vir enige ander konstruksiewerk (bv van sand of bakstene), hetsy vir openbare of privaat doeleindes;

“boulyn” (building line) beteken 'n denkbeeldige lyn op 'n grondeenheid, wat 'n afstand van 'n gespesifiseerde grens definieer, waarbinne die oprigting van geboue of strukture heeltemal of gedeeltelik verbied word, uitgeslote 'n grensmuur, 'n preeel, heining of kelder;

“bruto residensiële area” (gross residential area) beteken die totale ontwikkelbare area, ingeslote alle grond wat gesoneer, besit of benodig word vir openbare doeleindes;

“bruto residensiële digtheid” (gross residential density) beteken die getal wooneenhede binne 'n spesifieke area en word soos volg bereken:

$$\text{Bruto Residensiële Digtheid (per hektaar)} = \frac{\text{Totale aantal wooneenhede}}{\text{Die gespesifiseerde area in hektaar}}$$

“bruto verhuurbare area” (BVA) (gross leasable area (GLA)) beteken die totale vloerspasie wat ontwerp is of geskik is vir bewoning deur huurders vir hul uitsluitlike gebruik, ingeslote stoorareas wat verhuur word, maar uitgeslote parkeer- en laailokale en gemeenskaplike spasies wat deur meer as een huurder gebruik word, soos gemeenskaplike toilette, die ingangsportaal slegs op die grondverdieping, gemeenskaplike hyser-skap, trapkuile, diensgange en diensareas en vertikale ingange van vloere;

“buitegebou” (outbuilding) beteken 'n gebou, hetsy apart van of vas aan die hoofeenheid, wat aanvullend en ondergeskik aan die hoofgebou op 'n grondeenheid is, en sluit 'n gebou in wat ontwerp is om normaalweg gebruik te word vir die parkering van motorvoertuie, vir stoordoeleindes, vir 'n waskamer of enige ander normale aktiwiteite in soverre hierdie funksies gewoonlik en redelik vereenselwig word met die hoofgebou, en kan 'n gebou insluit vir bediende akkommodasie;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“buitelugmark” (open air market) beteken 'n area van grondgebruik wat gebruik word vir die verkoop van goedere by permanente of tydelike stalletjies in 'n markarea of -areas wat deur die Raad afgebaken is vir informele straatverkopers in 'n openbare straat, plein of 'n ander openbare of private area, meesal in die buitelug, en kan ook 'n kermis, fees of vertoning wees waar goedere verkoop word en vermaak hoofsaaklik buite verskaf word, met dié voorwaarde dat alle strukture wat opgerig word van 'n tydelike aard is, soos goedgekeur deur die Raad; vgl. ook **“informele handel” (informal trading)**;

“buitelug ontspanningsfasiliteite” (outdoor recreational facilities) beteken 'n plek waar ontspanningsgeleenthede voorsien word, gewoonlik vir kommersiële gewin, hoofsaaklik in die buitelug, soos, maar nie slegs buitelugkonserte, miniatuur gholf en rolskaatsbane, setperkterreine, pretparke, inryteaters en ander funksies waar die klubhuis en ander konstruksies 'n klein gedeelte van die terrein in beslag neem;

“buitelug sportfasiliteite” (outdoor sports facilities) beteken 'n plek wat gebruik word vir die beoefening van buitelug sport soos rugby, krieket, sokker, hokkie en netbal, en sluit slegs aanvullende verbeterings in, wat nie 'n klubhuis insluit nie, behalwe met die vergunning van die Raad;

“bybehorende struktuur” beteken enige struktuur of bykomstigheid nodig vir, of wat direk verband hou met, die opwekking van hernubare energie.

[C]

“crèche” (crèche) beteken 'n plek of terrein wat gebruik word, hetsy vir wins of nie, vir die ontvangs, beskerming en tydelike of gedeeltelike versorging van kinders gedurende die dag weg van hul ouers, skooldienste ingeslote of uitgeslote, maar dit sluit nie 'n koshuis, inrigting of 'n onderwysinrigting in nie;

[D]

“dagsorgsentrum” (day care centre) – verwys na definisie vir crèche.

“dak oorhang” (eaves) beteken 'n gedeelte van 'n dak wat uitsteek verby die aansig van 'n gebou, insluitend enige geute;

“dekking” (coverage) beteken die totale area van 'n grondeenheid wat met geboue of strukture onder 'n dak gedek mag word, uitgedruk as 'n persentasie van die netto erf area van so 'n grondeenheid, gemeet van die buitenste oppervlak van die buitemure, maar uitgeslote die volgende:

- (i) dak oorhange wat nie meer as 1m is, of ander groter projeksies soos die Raad mag goedkeur in uitsonderlike gevalle ter wille van goeie argitektuur;
- (ii) daardie gedeeltes van die kelderverdieping, waar die plafonvlak laer as die natuurlike grondvlak is;
- (iii) buitetrappe, trappies, trapportale, opritte, geplaveide areas en priële, wat almal onbedek deur 'n dak moet wees;
- (iv) stoepe of verandas wat omhein is en wat deel vorm van 'n gebou van historiese belang, of wat deur die Raad goedgekeur kan word in uitsonderlike gevalle ter wille van goeie argitektuur;

“diensbedryf” (service trade) beteken 'n plek waar 'n onderneming:

- (i) primêr betrokke is by die lewering van 'n diens vir die gemeenskap soos die herstel van huishoudelike apparaat of die voorsiening van huishoudelike dienste,
- (ii) nie waarskynlik 'n bron van steurnis vir die omringende eiendomme is nie,

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

- (iii) nie verantwoordelik sal wees, in die geval van vuur, om uitermatige brand te veroorsaak, giftige walms af te gee of ontploffings te veroorsaak nie, en
- (iv) 'n bouerswerf en verwante handel, wassery, bakkerij, suiweldepot en soortgelyke tipe gebruike insluit, maar
- (v) nie 'n abattoir, steenmakery, rioolwerke, diensstasie, vulstasie of openbare garage bevat nie;

“dienslewering ooreenkoms” (service delivery agreement) beteken 'n ooreenkoms tussen 'n munisipaliteit en 'n instelling of persoon waarvolgens 'n munisipale diens deur daardie instelling of persoon verskaf word, of vir sy eie rekening of namens die munisipaliteit;

“diensstasie” (service station) beteken 'n plek waar brandstof en benodighede vir motorvoertuie verkoop word en sluit 'n motorwassery in, en met spesiale vergunning van die Raad ook 'n winkel, maar dit sluit nie herstelwerk, versiening, duikklopperij, spuitverwery, bakwerkkonstruksie en grofsmedery in nie, kyk ook **“vulstasie” (filling station)** en **“openbare garage” (public garage)**;

“dierehotel” (kennel) beteken herbergdienste vir honde, katte en ander troeteldiere, en sluit kommersiële teling, huisvestinghokke, troeteldiermotelle en fasiliteite vir hondeafrigting in;

“dobbellokaal” (gambling place) beteken 'n plek waar weddenskappe en dobbelary wettig mag plaasvind kragtens 'n lisensie, en sluit 'n lisensie in vir totalisatorterreine en 'n beperkte lisensie vir dobbelmasjienterreine;

“dorpsbehuising” (town housing) en **“dorpsbehuisingsskema” (town housing scheme)** verwys na die teks oor “Groepsbehuising”. – die verskil in digthede tussen dorpsbehuising en groepsbehuising word deur die Raad as vergunning oorweeg eerder as om twee afsonderlike definisies te gebruik.

“drankwinkel” (liquor store) beteken 'n winkel, gelisensieer kragtens die toepaslike Drankwet, waarvolgens hoofsaaklik alkoholiese drank verkoop word in die kleinhandel vir verbruik buite die eiendom, en sluit 'n buitewerke fasiliteit onder dieselfde bestuur as 'n hotel in;

“dubbele woning” (double dwelling) beteken twee wooneenhede binne dieselfde gebou, in welke geval dit ontwerp is om die voorkoms te hê van een geïntegreerde gebou. Albei wooneenhede kan op die grondverdieping wees, of een eenheid kan op die grondverdieping wees en die ander eenheid bo;

[E]

“eienaar” (owner) met betrekking tot die grond, beteken die persoon of entiteit in wie se naam daardie grond geregistreer is in 'n aktekantoor, en kan die houer van 'n geregistreerde serwituutsreg of huurreg insluit, of so 'n persoon of entiteit seregsopvolger;

“eienaarsvereniging” (owners’ association) kyk **“eiendom eienaarsvereniging”(property owners’ association)**;

“eiendom” (property) beteken grond saam met al die geboue en strukture op die grond;

“eiendomeienaarsvereniging” (property owners’ association) beteken 'n vereniging met regsbevoegdheid geregistreer ingevolge die Maatskappywet, 1973 (Wet 61 van 1973), wat geskep is om die belange en verantwoordelikhede van die eienaars van 'n groep eiendomme te verteenwoordig, lidmaatskap

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

daarvan is verpligtend vir alle eienaars van eiendomme waarvoor dit tot stand gebring is. Dit sluit 'n vereniging in soos voorgeskryf in afdeling 29 van die Beplanningswet, 'n beheerliggaam ingestel volgens afdeling 36 van die Deeltitelwet, 1986 (Wet 95 van 1986), of 'n soortgelyke organisasie wat ingestel is volgens 'n ander wet;

“en-suite” (en suite) beteken 'n badkamer wat uitsluitlik verbind is met 'n slaapkamer in 'n woonhuis;

“erf” (erf) beteken 'n gedeelte grond in die skema-area aangetoon met sy eie nommer op die algemene kaart van die landmeter-generaal en die eiendomsreg daarvan kan apart geregistreer word in die aktekantoor, of 'n serwituutarea of 'n huurarea, wat geregistreer kan word, en sluit in 'n plaas of kleinhoeven het dieselfde betekenis as **“grondeenheid” (land unit)**;

“erfenisbate” (heritage resource) beteken 'n plek of voorwerp van kulturele betekenis wat ingesluit is in die Raad se Erfenishulpbronne Register, sowel as enige plek of voorwerp wat ingesluit is in die Nasionale of Provinsiale Erfenishulpbronne Registers, wat opgestel is ingevolge die Nasionale Erfenishulpbronne Wet, 1999 (Wet 25 van 1999);

“erfgrens” (boundary) met betrekking tot 'n grondeenheid, beteken 'n kadasterlyn wat een grondeenheid van 'n ander grondeenheid of die straat skei;

[F]

“fabriek” (factory) beteken 'n eiendom met 'n nywerheidsaanleg wat aangewend word vir die vervaardiging van goedere;

“finansiële instelling” (financial institution) beteken 'n bank, outomatiese tellermasjiensentrum, mikro-leningagentskap of 'n geldwisselary;

[G]

“gastehuis” (guest-house) is 'n kommersiële onderneming op beperkte skaal en met as hoofbron van sake die voorsiening van verblyf aan toeriste en maaltye aan kortstondige gaste, met die voorwaarde dat:

- (i) die individuele slaapkamers slegs vir kort tydperke verhuur word, d.w.s die akkommodasie is slegs vir bona fide kortstondige gaste / vakansiegebruik vir gaste wat permanente verblyf elders het;
- (ii) maaltye en drank mag slegs aan inwonende gaste verskaf word;
- (iii) akkommodasie en verwante gemeenskaplike fasiliteite soos eetkamers / sitkamers voorsien word in een gebou bestaande uit verbinde kamers;
- (iv) die gebou, ingevolge die Drankwet, 1989 (Wet 27 van 1989), slegs gelisensieer word vir die doel om op die terrein verbruik te word en onderworpe is aan enige voorwaardes of beperkings wat die Raad mag oplê;
- (v) 'n gesondheidsentrum slegs vir gaste verskaf mag word, en
- (vi) 'n hotel of herberg nie in die definisie ingesluit is nie;

“gebou” (building) sonder om enigsins sy gewone betekenis te beperk, sluit in:

- (i) enige struktuur, van 'n tydelike of permanent aard, en ongeag die materiaal wat vir die bou daarvan gebruik is;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

- (ii) enige struktuur met 'n dak;
- (iii) enige buitetrappe, trappies of trapportale van 'n gebou en enige galery, afdakkie, balkon, stoep, veranda, portaal of soortgelyke gedeelte van 'n gebou;
- (iv) enige mure of relings wat enige gedeelte waarna in (ii) verwys is omsluit;
- (v) enige muur, swembad, swempoel, reservoir of brug of enige struktuur wat daarmee verbind is, en;
- (vi) enige brandstofpomp of enige tenk wat in verband daarmee gebruik word;

“gebou oprigwerk” (building construction work) beteken terreinvoorbereiding, uitgraving, oprigting, verandering, ombouing, uitbreiding, herbou, heroprigting, opknapping, verandering of byvoeging tot, of herstel van enige deel van die struktuurstelsel van enige gebou, en **“konstrueer”** en **“konstruksie”** het ooreenstemmende betekenisse;

“gebruik” (utilisation) met betrekking tot grond beteken die wettige gebruik van grond met 'n doel of vir die verbetering van grond soos voorgeskryf, en **“benut”** het 'n ooreenstemmende betekenis; en om die verstryking van gebruiksregte te bepaal, word die tydigse goedkeuring van 'n bouplan beskou as 'n geldige verbetering van grond vir so lank as die bouplan geldig is;

“gebruiksone” (use zone) kyk definisie vir **“sone” (zone)**;

“gebruiksonering” (use zoning) kyk definisie vir **“sonering” (zoning)**;

“gebruiksreg” (use right) met betrekking tot grond beteken die reg om grond te benut in ooreenstemming met sy sonering, insluitend enige wettige afwyking, vergunningsgebruik, bouplan of afwykende gebruiksreg;

“gemeenskaplike buiteruimte” (communal outdoor space) beteken buiteruimte in 'n groepsbehuising ontwikkeling wat bedoel is vir ontspanningsgebruik deur al die eienaars van eiendomme in die ontwikkeling. Dit kan 'n speelarea, 'n tuin, 'n park en/of 'n swembad insluit;

“gemeenskaplike grens” (common boundary) met betrekking tot eiendom beteken 'n kadastrale grens gemeenskaplik met die aangrensende eiendom buiten 'n straatgrens;

“gemeenskapsfasiliteit” (community facility) beteken 'n plek wat benut word as 'n sosiale, gesondheids- of welsynsinstelling of vir die administrasie daarvan, en sluit 'n hospitaal, verpleeginrigting, kliniek of aanbiddingsplek in, hetsy privaat of openbaar;

“gemiddelde grondvlak” (average ground level) beteken die gemiddeld van die hoogste en laagste natuurlike grondvlakke van 'n eiendom en die Raad mag:

- (i) die gemiddelde grondvlak bepaal van die mate wat op 'n bouplan verskaf word, of
- (ii) 'n vlak as die gemiddelde grondvlak beskou vanaf 'n kontoerplan, plaaslike hoogtemerk of ander inligting wat die Raad besit, of
- (iii) die eienaar of aansoeker versoek om 'n geregistreerde landmeter aan te stel om vlakke van die grond of tussengevoegde vlakke te meet, om sodoende aan die Raad voldoende inligting te verskaf sodat dit die gemiddelde grondvlak kan bepaal met die doel om hierdie soneringskema toe te pas;

“geproklameerde pad” (proclaimed road) beteken 'n pad wat kragtens die Padordonnansie, 1976, (Ord 19 van 1976), geproklameer is;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“gesellinklub of -agentskap” (escort agency) beteken 'n onderneming wat manlike of vroulike geleide vir finansiële vergoeding voorsien;

“gesin” (family) beteken-

- (i) 'n enkelpersoon, met of sonder een of meer afhanklike familieledede wat finansiëel en andersins ondersteun word deur die betrokke persoon, wat 'n gemeenskaplike huishouding onderhou, of
- (ii) twee of meer persone wat direk deur bloed of huwelik verbind is wat 'n gemeenskaplike huishouding onderhou, met of sonder afhanklike familieledede wat finansiëel en andersins deur hulle ondersteun word, of
- (iii) twee persone wat saamleef wat 'n gemeenskaplike huishouding onderhou, met of sonder een of meer afhanklike familieledede wat finansiëel en andersins deur hulle ondersteun word, of
- (iv) nie meer as ses onverwante persone wat 'n gemeenskaplike huishouding onderhou, en
- (v) (i) tot (iii) hierbo sluit die beperkte akkommodasie van addisionele persone in;

“geskakel” (linked) met betrekking tot die definisie van "Groepsbehuising", beteken om verbind te wees deur middel van 'n gedeelde muur of garage;

“gesondheidsentrum (wellness centre) beteken 'n onderneming vir die behandeling van siekte of abnormale fisiese toestande deur die liggaam te oefen en kan ook 'n plek insluit waar nie-chirurgiese gesondheids- en skoonheidsbehandelings voorsien word aan inwonende gaste of dagbesoekers, en kan addisionele geriewe insluit soos goedgekeur deur die Raad, dieselfde as **"spa"**;

“gesondheidsorgfasiliteit” (health care facility) beteken 'n instelling as deel van 'n ouetehuis of aftreeoord waar bejaarde pasiënte mediese behandeling of mediesverwante raad kry. So 'n fasiliteit mag nie inwoongeriewe vir meer as 20 persone bevat nie, pasiënte en personeel ingeslote;

“gevaarlike stof” (hazardous substance) beteken enige stof of mengsel van stowwe wat gedurende gebruiklike of redelike hantering of gebruik, insluitende opneming in die liggaam, weens sy toksiese, wegvretende, irriterende, sterk gevoeligmakende of brandbare aard of omdat dit drukking veroorsaak deur ontbinding, hitte of ander metodes, besering, slegte gesondheid of die dood van mense kan veroorsaak (verwys na die Gevaarlike Stowwe Wet, 1973 (Wet 15 van 1973));

“gevangenis” (prison) beteken 'n plek waar 'n mens in gevangenskap gehou word;

“gimnasium” (gymnasium) beteken 'n kamer of saal met apparaat vir fisiese oefening, wat vir vergoeding deur mense gebruik word;

“grensmuur” (boundary wall) beteken 'n muur wat opgerig is op die kadastrale grens van 'n grondeenheid;

“groepsbehuising” (group housing) en **“groepsbehuisingskema” (group housing scheme)** beteken 'n groep aparte en/of geskakelde wooneenhede wat beplan, ontwerp en gebou is as 'n harmonieuse argitektoniese entiteit met 'n medium tot hoë digtheid karakter en waarvan elke wooneenheid 'n grondverdieping het; sulke wooneenhede kan kadastraal onderverdeel word, en "groepsbehuisingskema" het dieselfde betekenis, en beteken dieselfde as **"dorpsbehuising"** en **"dorpsbehuisingskema"**;

“groepsbehuisingserf” (group housing erf) beteken 'n onderverdeelde gedeelte van 'n groepsbehuisingssterrein wat goedgekeur is vir die oprigting van een wooneenheid as deel van 'n groepsbehuisingskema, wat oorgedra is of wat oorgedra kan word aan 'n individuele eienaar;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“groepsbehuisingsperseel” (group housing site) beteken die totale bruto omvang van grond waarop 'n groepsbehuisingskema opgerig is of opgerig gaan word;

“groepshuis” (group house) beteken 'n wooneenheid wat deel vorm van 'n groepsbehuisingskema;

“grondeenheid” (land unit) het dieselfde betekenis as **“erf”**;

[H]

“helikopter landingsblad” (helicopter and aircraft landing port) beteken enige gedeelte van grond, gebou of struktuur of gedeelte daarvan wat afgebaken is vir die landing of opstyg van helikopters of verwante vertikale opstyg lugvaart;

“hellinglyn” (grade-line) beteken 'n denkbeeldige oppervlakte wat ooreenstem met die reguit lyne wat die hoogste en laagste natuurlike vlakke van die grond verbind wat onmiddellik aangrensend aan 'n gebou is, en vir hoogte kontrole beskou kan word as 'n vlak wat die buitekante van 'n gebou insluit;

“herinneringsmuur” (wall of remembrance) beteken 'n muur met holtes vir die stoor van menslike asse wat bedek word met 'n plaat vir 'n gedenkbodskap, wat aangetref word in 'n begraafplaas of by 'n kerk;

“herstelsentrum” (recuperation centre) beteken 'n instelling waar pasiënte heen gaan om te herstel ná operasies of vir mediese behandeling, en kan 'n buitepasiëntesentrum of 'n gesondheidsentrum met verwante gebruike insluit, met dien verstaande dat 'n kliniek nie verblyfgeriewe vir meer as twintig persone bevat nie, pasiënte en personeel ingeslote;

“hernubare energie struktuur” beteken enige windturbine of son-voltêre apparaat, of groepering daarvan, wat wind of sonbestraling opvang en omskakel in energie vir kommersiële gewin, ongeag of dit in 'n elektrisiteitsnetwerk invoer of nie, en sluit in enige bybehorende struktuur of enige navorsingsfasiliteite of struktuur wat moontlik mag lei tot die opwekking van energie op 'n kommersiële basis. Met betrekking tot hernubare energie ontwikkeling, beteken 'n **“terrein”** die grond aangewend vir hernubare energie strukture, ongeag kadastrale grense..

“hindernis nywerheid of -bedryf” (noxious industry or trade) beteken 'n bedryf waar aanstootlike, giftige of potensieel skadelike elemente, gebruik of aktiwiteit plaasvind wat, weens walms, afskeidings, stof, reuk, vibrasie, geraas, afvalprodukte, aard van die materiaal wat gebruik word, prosesse wat aangewend word, of ander redes, deur die Raad beskou word as 'n potensiele bron van gevaar, oorlas of ergernis vir die algemene publiek of persone in die omliggende area. Die volgende funksies word onder andere as hindernis nywerhede geklassifiseer:

- (i) die kook of droging van bene of bloed,
- (ii) sterilisering van dierehare,
- (iii) die sout, voorbereiding, looiery of opstop van dierevel en huide,
- (iv) vervaardiging van gom of lym,
- (v) uitkook van vet of smelt van kersvet,
- (vi) maak van seep of kerse,
- (vii) maak van beenmeel,
- (viii) vervaardiging van mout of suurdeeg,
- (ix) die brand van steenkool, lym, of kooks,

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

- (x) vervaardiging van springstof (plofstof), en
- (xi) ander gebruike soos van tyd tot tyd deur die Raad bepaal word;

“hoogte” (height) van 'n gebou beteken 'n vertikale dimensie van 'n gespesifiseerde vlak na 'n ander gespesifiseerde vlak, gemeet in meters; met dien verstande dat kerktorings, skoorstene, skoorsteenpype, maste en antennes nie ingesluit word vir hoogtekontrole nie;

“hospitaal” (hospital) beteken 'n plek vir die diagnose en behandeling van menslike siekte, met geïntegreerde geriewe soos operasiesale en inwoonakkommodasie vir pasiënte, en sluit 'n **“kliniek”** en **“mediese spreekkamers”** in;

“hotel” (hotel) beteken 'n plek waarin tydelike verblyf, maaltye, drankies en persoonlike dienste verskaf word vir kortstondige gaste wat permanente verblyf elders het en wat die parameters wat vir 'n gastehuis geld, oorskry, wat gereedelik toeganklik vir die publiek is. Toerismegradering is nie 'n maatstaf in die skema nie - 'n hotel kan aktiwiteite insluit wat redelik en normaalweg verband hou daarmee, insluitend verwante konferensie en vermaakfasiliteite, spa, gesondheidsentrum, en sport en ontspanningsgeriewe wat ondergeskik en aanvullend tot die hoof gebruik van die eiendom as 'n hotel is, asook terreine wat gelisensieer is om drank te verkoop vir verbruik op die eiendom, maar sluit nie 'n buiteverkope fasiliteit in nie;

“huishulp huisvesting” (domestic accommodation) beteken 'n eenheid van akkommodasie nie groter as 30m² wat 'n kombuisie en badkamer insluit, en **“bediendekwartiere”** het 'n ooreenstemmende betekenis;

“huisvesting vir opsigters” (accommodation for caretakers) beteken die voorsiening van akkommodasie vir personeel wat toesig hou oor die gebou of kompleks van geboue;

“huiswinkel” (house shop) beteken die bedryf van 'n kleinhandelsaak (uitgeslote handel in vars vleis en afvalmetaal) vanuit 'n woonhuis deur een of meer inwoners van die betrokke woonhuis, wat in die woonhuis moet tuisgaan, met dien verstande dat die hoof gebruik van die betrokke woonhuis vir die akkommodasie van 'n familie is, en **“spaza winkel”** het 'n ooreenstemmende betekenis;

[1]

“in kennis stel” (serving a notice) beteken om enige eienaar van grond wat volgens die munisipale bestuurder 'n belang het by die saak en wie se adres hy of sy ken of kan verkry, in kennis te stel;

“informele handel” (informal trading) beteken die wettige verkoop van produkte in areas deur die Raad afgebaken spesifiek vir hierdie doeleindes, soos markte en ander afgebakende areas, kyk ook **“buitelugmark”**;

“ingenieursdienste” (engineering services) beteken dienste, aangelê om grond te ontwikkel, vir die voorsiening van water, elektrisiteit, riolering, vloedwater, en die bou van paaie, sypaadjies en voetpaaie en sluit alle infrastruktuur in wat verband hou met bogenoemde dienste en sluit ook alle ondergrondse telekommunikasie kables en ander soortgelyke ondergrondse dienste in, maar nie antenne strukture nie;

“inkrementele wooneenheid” (incremental dwelling house): 'n gesubsidieerde woonhuis, gewoonlik niks meer as die raamwerk van 'n woonhuis of slegs een of twee kamers met die voorneme om dit te vergroot of mettertyd te opgradeer.

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“inkrementele woonhuis” (shack house): is 'n gesubsidieerde woonhuis wat gewoonlik nie meer as die raamwerk van 'n woonhuis is nie of slegs een of twee kamers met die voorneme om dit mettertyd te vergroot of opgradeer.

“inrigting” (institution) beteken 'n plek wat gebruik word vir 'n sosiale, gesondheids-, welsyn- of bona fide navorsingsinstelling of vir die administrasie daarvan, en sluit 'n hospitaal, verpleeginrigting, kliniek, ouetehuis of kindershuis in, hetsy privaat of openbaar;

“intensiewe voerboerdery” (intensive feed farming) beteken die kweek van plante of blomme en die teling en aanhou van diere op 'n intensiewe skaal, waar die diere gevoed word met min of geen kans vir natuurlike weiding nie en waar plante onder 'n dak, of in plant kweekhuise gekweek word;

“inwoner” (occupant) met betrekking tot 'n plek beteken die persoon, regspersoon of instansie wat dit in werklikheid bewoon en wat geregtig is op bewoning, of die persoon, regspersoon of instansie wat in die praktyk dit beheer of bestuur en sluit die agent of verteenwoordiger of so 'n inwoner in, en het dieselfde betekenis as **“bewoner”**;

[K]

“kafee” (cafe) beteken 'n klein gerieflikheidswinkel waar brood, melk, verversings, wegneemetes en 'n klein verskeidenheid kruidentersware aan die publiek verkoop word, en oorskry nie 'n vloerarea van meer as 100m² nie, stoorareas ingeslote, en kan ook sitplek vir minder as 15 mense, en 'n openbare telefoon insluit;

“kampeerterrein” (camping site) beteken 'n plek wat benut word vir die oprigting van tente of vir die parkering van karavane en mobiele huise en sluit ablusie-, kook-, braai- en ander geriewe in, wat saam met die aangenaamheid van die grond, dien as 'n aantrekkingskrag en word uitverhuur slegs op 'n korttermyn basis, d.w.s. die akkommodasie is slegs vir *bona fide* kortstondige gaste / vakansiegebruik gaste wat elders permanente huisvesting het;

“kantore” (offices) beteken 'n plek wat kantore bevat vir administratiewe of kommersiële doeleindes, insluitend 'n finansiële instelling, aandeelbeurs, professionele gebruik of soortgelyke ondernemings, maar dit sluit nie 'n plek van vermaak, 'n instituut, winkel, vulstasie of diensstasie, openbare garage, of 'n nywerheid in nie;

“kantoorpark” (office park) beteken 'n plek waar 'n groep kantoorgeboue as 'n harmonieuse argitektoniese eenheid beplan, ontwerp en gebou en in 'n terreinuitgelegde omgewing geplaas is, wat gemeenskaplik deur 'n eiendomeienaarsvereniging bestuur word en wat 'n dagsorgsentrum kan bevat;

“karavaan” (caravan) beteken 'n voertuig wat ingerig is vir gebruik deur mense vir woon- of slaapdoeleindes met die oogmerk om vakansie of tydelike akkommodasie te verskaf, wat maklik beweeg kan word, of so 'n voertuig 'n sleepwa is of nie;

“karavaanpark” (caravan park) beteken 'n plek vir die parkering van karavane vir korttermyn vakansie akkommodasie d.w.s. die akkommodasie is slegs vir bona fide kortstondige gaste / vakansie gebruik gaste wat elders permanente verblyf het en sluit ablusie-, kook- en ander geriewe in vir die gebruik van inwoners van die karavane;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“kelder” (basement) beteken daardie spasie in 'n gebou tussen die vloer en die plafon, nie vir menslike bewoning nie, wat gedeeltelik of heeltemal onder die natuurlike grondvlak is, met dien verstande dat enige so 'n spasie wat meer as 1m bo die natuurlike grondvlak verbystee of enige deel of gedeelte daarvan wat sigbaar is vir meer as 1m onder die natuurlike grondvlak nie beskou sal word as 'n kelder nie;

“kliniek” (clinic) beteken 'n instelling waar pasiënte mediese behandeling of medies verwante raad kry, en kan 'n mediese sentrum, 'n buitepasiënt sentrum of 'n gesondheidsentrum met verwante gebruike insluit, met dien verstande dat 'n kliniek nie inwoongeriewe vir meer as twintig persone sal bevat nie, pasiënte en personeel ingeslote;

“klubhuis” (clubhouse) met betrekking tot 'n buitemuurse sportfasiliteit en 'n vergaderplek beteken 'n gebou of gedeelte van 'n gebou wat spesifiek gereserveer word vir mense wat normaalweg lede van 'n georganiseerde aktiwiteit, sport of vereniging is, om bymekaar te kom met die voorneme om sosiaal te verkeer en sluit ook 'n gebou in wat kleed- en ablusiegeriewe verskaf wat met 'n buitelugsport verband hou, en kan ook 'n kroeg insluit;

“kombuis” (kitchen) beteken die area in die wooneenheid ingerig en gemeubileer vir en normaalweg gebruik deur een familie vir die stoor, voorbereiding en kook van voedsel, bestaande uit een of meer onderling verbindende kamers;

“konferensiefasiliteite” (conference facilities) beteken 'n plek van samekoms om konferensies, vergaderings en handels- of kommersieel verwante uitstallings te hou, sonder oornag akkommodasie, wat ook etes kan verskaf en wat normaalweg 'n aanvullende aktiwiteit / funksie is tot die primêre funksie soos 'n gastehuis of restaurant en waar die bouregulasies dié van die primêre funksie is, behalwe dat aanvullende parkering deur die Raad vereis mag word;

“koshuis” (hostel) beteken 'n residensiële gebou vir studente wat 'n openbare of privaat onderwysinrigting bywoon;

“kweekhuis” (green-house) het dieselfde betekenis as **“plant kweekhuis” (hot-house)**;

“kwekery” (nursery) beteken 'n plek waar plante of blomme op 'n intensiewe skaal gekweek word, insluitend onder dak, of in kweekhuise, sowel as die verkoop van plante en ander verwante tuingereedskap en materiaal – verkoopsarea moet maksimum 100m² wees of 'n area goedgekeur deur die Raad en onderworpe aan bepalings vir parkering soos vir handelsvereistes;

“kroeg” (pub) beteken 'n plek waar hoofsaaklik alkoholiese drank verkoop word of beskikbaar is, uitsluitlik vir verbruik op die terrein, en beteken dieselfde as “taverne” en “shebeen”;

[L]

“landbou” (agriculture) beteken die bewerking van grond vir gewasse en plante, of die aanhou en teel van diere, of die werksaamhede van 'n wildsplas, insluitend die gebruik op intensiewe basis van die natuurlike veld of grond;

“landbougebou” (agricultural building) beteken enige gebou wat normaalweg opgerig en gebruik word in direkte verband met die boerderywerk op 'n plaas, en sluit geboue uit wat met landbounywerheid te doen het;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“landbounywerheid” (agricultural industry) beteken 'n plek vir die prosessering en verpakking van landbouprodukte op die grondeenheid waar hierdie landbouprodukte aangeplant word, en waar prosessering in die nabyheid nodig is weens die aard, bederfbaarheid of broosheid van sulke landbouprodukte, en sluit onder andere in 'n wynmakery, distilleerdery, kaasmaaknywerheid, melkery, wynkelder en verwante proe-geriewe, plaaspakstore en instandhoudingshandel of inlê-aanleg (wat spesifiek te doen het met die opbrengs van 'n spesifieke grondeenheid). Geen werkers word toegelaat om op die plaas te bly nie behalwe bona fide landbouwerkers;

“landelike gebied” (rural area) beteken die area buite die lyn (stedelike randlyn) wat die stedelike gebied afbaken waar slegs landbou en verwante gebruike toegelaat word, behalwe met die vergunning van die Raad;

“landelike nedersetting” (rural settlement) beteken bestaande landelike ontwikkeling nodusse, of nodusse wat geskep is vir spesiale ontwikkeling doeleindes soos gedefinieer en goedgekeur deur die Raad.

“landingstrook” (air strip) beteken 'n plek waar ligte vliegtuie land, en sluit strukture of geboue vir kommersiële doeleindes uit;

“ligte nywerheid” (light industry) beteken 'n bedryf waar 'n aktiwiteit soos gelys in punt (i) van die definisie van "nywerheid", met masjiene uitgevoer word wat slegs met elektrisiteit aangedryf word en sluit 'n betaalpunt en 'n kafee in, en sluit hindernis nywerheid uit;

“loseerder” (lodger) beteken 'n persoon wat teen betaling akkommodasie in 'n ander persoon se huis ontvang;

“lugregte” (air rights) beteken die ontwikkeling van 'n gedefinieerde spasie bo 'n openbare straat, spoorlyn of ander vervoergebruik, en die toestaan van regte vir sulke doeleindes, kyk ook: **“ondergrondse regte”**;

[M]

“maksimum vloeroppervlakte” (maximum floor space) beteken die grootste totale vloerspasië wat toelaatbaar is vir 'n gebou of geboue met al sy of hul verdiepings op 'n terrein, die area daarvan word bereken deur die vloerfaktor met die netto area van die erf te vermenigvuldig (verwys na **“vloerspasië”**);

“mediese spreekkamers” (medical consulting rooms) beteken eiendom, wat nie 'n hospitaal of kliniek is nie, wat gebruik word vir menslike mediese of mediese verwante konsultasies, ondersoek of behandeling, maar sluit nie verblyfgeriewe in nie;

“mobiele woning” (mobile home) beteken 'n voorafvervaardigde mobiele struktuur, soos goedgekeur deur die Raad, met die nodige dienskonneksies, wat so ontwerp is dat dit gebruik kan word as 'n akkommodasie eenheid;

“modale wisselaar” (modal interchange) beteken 'n vervoerfasiliteit waar verskillende tipe vervoer (bv. spoor en pad gebaseerde vervoer) verwissel en waar geriewe vir passasiers verskaf word om toegang tot verskeie soorte vervoer te hê en om van een tipe na die ander te beweeg, en sluit alle geboue en fasiliteite in wat verband hou met die administrasie, onderhoud en voorsiening van openbare geriewe soos wasgeriewe;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“motel” (motel) beteken 'n hotel wat spesiaal aangepas is vir die gerief van die publiek wat per motor reis deur parkeergeriewe naby elke verhuurbare kamer te voorsien en sluit ander fasiliteite in wat met 'n **“hotel”** geassosieer word;

“motorafdak” (carport) beteken 'n struktuur met 'n dak vir die huisvesting van motorvoertuie wat by die ingang en ook aan ten minste een ander kant oop is;

“motor herstel werkswinkel” (motor repair garage) beteken 'n kommersiële onderneming waar motorvoertuie voorsien word met brandstof en / of groot dienste soos 'n masjiennasien, spuitverf, duik-klopper, grofsmedery, uitlaattoerusting, skokbrekertoerusting of bakwerk, en sluit 'n diensstasie in;

“motor vertoonlokaal” (motor showroom) beteken 'n plek vir die vertoon, verkoop of huur van nuwe of gebruikte motorvoertuie en sluit 'n voorverkoop inspeksie fasiliteit in;

“motorhuis” (garage) waar dit in hierdie skema gebruik word in verband met die parkering van 'n voertuig, beteken 'n toe buitegebou met 'n dak wat in verband staan met 'n hoof gebou op die terrein vir die parkering van motorvoertuie, maar dit sluit 'n kommersiële parkeergarage uit;

“motorvoertuig” (motor vehicle) beteken 'n voertuig wat ontwerp of bedoel is vir voortdrywing deur ander krag as dié van 'n mens of dier, en sluit 'n motorfiets en 'n sleepwa of karavaan in, maar sluit nie 'n voertuig in wat uitsluitlik op spore beweeg nie;

“munisipale bestuurder” (municipal manager) beteken die munisipale bestuurder van die Raad, aangestel kragtens afdeling 82 van die Plaaslike Munisipale Struktuurwet, 1998 (Wet 117 van 1998) of 'n beampste, wat met gedelegeerde mag waarneem, wat die verantwoordelikheid het om hierdie skema toe te pas;

“munisipaliteit” (municipality) beteken die Munisipaliteit van Swellendam;

“museum” (museum) beteken 'n plek wat gebruik word om kuns-, sosiale, ingenieurs-, wetenskaplike en natuurlike artefakte, artikels en oudhede te vertoon en / of te bewaar (wat nie te koop is nie);

“muurplaat” (wall-plate) beteken die laagste lengte gedeelte, kap of stut wat 'n dak ondersteun;

“mynbou” (mining) beteken die ontgin, myn of steengroewery van rou materiaal van die grond insluitend gruis, sand en steen en sluit geboue in wat verband hou met sulke werksaamhede, en 'n vergruisingsaanleg;

[N]

“natuurgebied” (nature area) beteken 'n nasionale park of 'n ander geproklameerde park wat deur 'n openbare owerheid besit word of wat as sulks verklaar is ingevolge wetgewing en wat in privaat besit is; dit bestaan uit 'n area wat benut word as 'n wildspark of reservaat vir flora en fauna in hul natuurlike habitat, en sluit ablusiegeriewe vir dagbesoekers in, geboue wat redelik verbind is met die bestuur en onderhoud van die park, insluitend behuising vir werknemers, maar dit sluit nie akkommodasiegeriewe en toeristegeriewe in nie;

“natuurlike grondvlak” (natural ground level) beteken die vlak van die grondoppervlakte op 'n grondeenheid;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

- (i) in sy onveranderde toestand,
- (ii) in 'n toestand wat gelykgemaak is, met die Raad se toestemming, vir ontwikkeling, met dien verstande dat;
 - a. enige gelykmaking vir ontwikkeling egalig moet aansluit by die bestaande vlakke van aangrensende grondeenhede;
 - b. waar grond uitgegrawe word, sal die uitgegraafde vlak beskou word as die natuurlike vlak van die grond;
 - c. waar dit nie moontlik is om die natuurlike vlak van die grond te bepaal nie weens ongelykhede of versteurings van die grond, sal die Raad 'n vlak bepaal met die doel om hierdie munisipale regulasie toe te pas;
 - d. waar grond uitgegrawe word en die uitgegraafde materiaal gebruik word om 'n bouterrein te vergroot (sny en opvul), sal die Raad 'n vlak definieer met die doel om hierdie munisipale regulasie toe te pas;

“natuurlike omgewing” (natural environment) beteken 'n area waar die plantegroei hoofsaaklik in 'n onveranderde toestand is, en waar die area in daardie toestand onderhou moet word, of tot sy inheemse toestand gerehabiliteer moet word om dit te bewaar, maar dit is nie ingesluit in 'n verklaarde park nie, en kan in openbare of private besit wees;

“netto erf oppervlak” (net erf area) beteken die totale area van 'n erf, buiten alle grond wat gesoneer, besit of benodig word vir openbare doeleindes;

“netto residensiële digtheid” (net residential density) druk die aantal wooneenhede uit verdeel deur die grootte van die area wat gebruik word slegs vir residensiële gebruik.

“nie-konformerende gebruik” (non-conforming use) beteken die gebruik van 'n grondeenheid, insluitend 'n goedgekeurde bouplan, wat wettiglik bestaan het op die implementeringsdatum van hierdie Skema, wat nie voldoen aan die toepaslike ontwikkeling parameters of enige ander bepaling van hierdie Skema nie;

“nutsdiens/utiliteitsdienste” (utility service) beteken 'n gebruik of infrastruktuur wat benodig word om ingenieurs- en verwante dienste te verskaf vir die behoorlike funksionering van stedelike ontwikkeling en sluit 'n water reservoir en suiweringwerke in, sowel as elektrisiteit substasie en transmissie lyne, afvalwater pompstasie en behandelingswerke in, maar dit sluit nie pad, of vervoergebruik in nie, dieselfde as **“gesag te gebruik”**;

“nywerheid” beteken 'n perseel, wat volgens die Raad, aangewend wordperseel vir een van die volgende gebruike:

- (i) 'n artikel of 'n deel van so 'n artikel gemaak, vervaardig, geproduseer, gebou, saamgestel, saamgevoeg, gedruk, versier, geprosesseer, behandel, aangepas, herstel, opgeknop, herbou, verander, gevef (insluitend spuitverf), gepoleer, afgewerk, skoongemaak, gekleur, gewas, opgebreek, uitmekaargehaal, gesorteer, gepak, in 'n houer geplaas, verkoel, gevries of in koelbewaring gestoor word; of
- (ii) vee (insluitend pluimvee) geslag word; of
- (iii) elektrisiteit verwek word vir die gebruik in prosesse waarna verwys is in (i) en (ii), en
- (iv) enige aktiwiteit uitgevoer word wat verband hou met of bykomstig is tot een of meer van die aktiwiteite genoem in (i) tot (iii);
- (v) nywerheid sluit in 'n kantoor, opsigterskwartiere of ander gebruike wat ondergeskik en aanvullend is tot die gebruik van die eiendom as 'n fabriek, maar dit sluit nie 'n hindernis

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

nywerheid in nie, of geboue waarop of waarbinne die aktiwiteite genoem in (i) tot (iii) uitgevoer word –

- binne en bykomstig tot 'n winkel, slegs met die doel om kleinhandel van daardie winkel te verkoop;
- deur 'n boer, slegs in verband met boerdery werksaamhede op 'n plaas wat deur homself uitgevoer word;
- slegs in verband met raadgevende professionele dienste;
- met betrekking tot fasiliteite wat slegs vir onderwys en onderrig in primêre, sekondêre of tersiêre onderwysinrigtings gebruik word; en
- op 'n terrein wat tydelik en slegs gebruik word om bouwerk uit te voer of vir 'n aktiwiteit wat daarmee verband hou;

[O]

“omgewing” (environment) beteken die somtotaal van omliggende voorwerpe, toestande en invloede wat die lewe en gewoontes van mense of enige ander organisme of versameling organismes beïnvloed;

“ondergeskikte gebruike” (ancillary uses) beteken gebruike of aktiwiteite wat noodsaaklike ondersteuning aan die sentrale diens of nywerheid verskaf;

“ondergrondse regte” (underground rights) beteken die ontwikkeling van 'n gedefinieerde spasie onder 'n openbare straat, spoorweglyn of 'n ander vervoergebruik, en die toekenning van regte vir sulke doeleindes, kyk ook **“lugregte”**;

“onderhoud” (maintenance) beteken werk om die bestaansduur van 'n gebou te verleng, insluitend die skoonmaak en verf van die gebou, klein verbouings, herstel en opknapping wat nie die buitekant, vorm of voorkoms van die gebou verander nie;

“onderrigplek” (place of instruction) kyk **“onderwysinrigting” (educational institution)**;

“onderverdeel en onderverdeling” (subdivide and subdivision) met betrekking tot grond beteken om grond te onderverdeel hetsy deur:

- (i) landmeting;
- (ii) die toestaan, met die oog op 'n aparte registrasie van grondeenhede, van onverdeelde gedeeltes daarvan op enige manier, of
- (iii) die voorbereiding daarvan vir sulke onderverdeling;

“onderverdelingsgebied” (subdivisional area) beteken grond wat oorweeg word volgens afdeling 22 (1)

(a) van die Ordonnansie wat, ingevolge afdelings 14 (4), 16 of 18 onderworpe is aan:

- (i) 'n digtheid vereiste;
- (ii) die voorwaardes en stipulasies wat in hierdie regulasies bevat is;
- (iii) die beplanning-stipulasies van enige toepaslike struktuurplan, en
- (iv) enige ander voorwaardes wat neergelê is ten tye van die goedkeuring van die hersonering,

wat gehersoneer is op so 'n manier dat dit die onderverdeling daarvan toelaat.

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“onderwysinrigting” (educational institution) beteken 'n skool, kollege, tegniese inrigting, akademie, lesingsaal, klooster, openbare biblioteek, kunsgalery, museum, 'n opleidingsentrum vir meer as tien persone op 'n keer, dagsorg, crèche of enige ander soortgelyke instelling wat deur die Raad beskou word dat dit van opvoedkundige aard is, en dit kan 'n koshuis en onderwyser akkommodasie op dieselfde grondeenheid as die verbandhoudende insluit, maar dit sluit nie 'n universiteit of 'n opleidingsentrum in wat met 'n spesifieke sakeonderneming verband hou nie (bv. 'n opleidingsentrum vir SPAR is 'n sake-onderneming, nie onderwys nie);

“ontwikkel grond” (develop land) beteken om grond vir bewoning of gebruik voor te berei en te ontwikkel, onder andere deur areas op te vul, te dreineer of gelyk te maak, die verwydering van plantegroei, die instelling van ingenieursdienste, die onderverdeling van grond of die konstruksie, oprigting, verandering of vergroting van geboue en strukture op grond, of die verandering van die gebruik van grond of geboue; "ontwikkeling van grond", "ontwikkeling" sal ooreenstemmende betekenisse hê;

“ontwikkelingsreël” (development rule) beteken bepalings of beperkings ingevolge 'n gespesifiseerde grondgebruik kategorie of sone, wat die toelaatbare omvang van die gebruik of veranderinge wat op 'n grondeenheid toegelaat word, uiteensit;

“ontwikkelingsvoorstel” (development proposal) beteken 'n beskrywing, kwantitatiewe inligting en planne, sketse en foto's wat 'n voorgestelde ontwikkeling akkuraat voorstel en wat, in soverre dit redelik is, alle inligting bevat wat die Raad in staat sal stel om die wenslikheid van die ontwikkeling te beoordeel;

“oord” (resort) beteken 'n ontwikkeling, gewoonlik buite die stedelike rand, wat tydelike akkommodasie bied en verbind is met 'n bron wat die terrein duidelik onderskei as uniek wat betref sy waarde as fasiliteit;

“oorlas” (nuisance) kyk **“openbare oorlas” (public nuisance)**;

“oorlegsone” (overlay zone) beteken 'n kategorie van sonering wat toepaslik is op 'n sekere gedefinieerde area of grondeenheid, wat aanvullende ontwikkelingsreëls vir 'n grondeenheid of area stipuleer, in aanvulling tot die onderliggende sone, en kan ontwikkelingsreëls insluit wat verband hou met vergunning gebruik beperkings, onderverdeling, stadvernuwing, estetika, ontwerpriglyne, beskerming van omgewing en/of bewaring of enige ander doel, soos uiteengesit in hierdie Skema, die aanvullende ontwikkelingsreëls in 'n bepaalde area of sone kan meer of minder beperkend wees vir die grondeenhede wat nie gedek is deur die oorleg sonering nie, en oorlegsonering het 'n ooreenstemmende betekenis;

“op-die-plaas onderwysfasiliteit” (on-farm educational facility) beteken 'n skool, tegniese inrigting, lesingsaal, klooster, of 'n opleidingsentrum vir meer as tien persone op 'n keer, 'n dagsorg, of enige ander soortgelyke ondernemings wat deur die Raad beskou word dat dit opvoedkundig van aard is, en kan 'n koshuis insluit op dieselfde grondeenheid as dié van die instellings waarmee dit verband hou, maar dit sluit nie 'n kollege, universiteit, opleidingsentrum of korrektiewe inrigting in nie;

“openbare garage” (public garage) beteken 'n plek vir 'n onderneming wat 'n volledige reeks dienste, herstel en / of permanente stoorplek vir motorvoertuie aanbied, insluitend duikkloppers, grofsmedery, spuitverf en masjienopbou, maar dit sluit die kommersiële verkoop van brandstof uit;

“openbare oop ruimte” (public open space) beteken grond wat reeds besit word of deur die Raad besit sal word en wat 'n park, openbare tuin, plein, sportgrond, kinderspeelgrond, vermaaklikheidspark, ontspanningsplek of enige soortgelyke fasiliteit is, waarvan die toegang nie beperk is nie, en **“openbare plek”** beteken dieselfde;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“openbare oorlas” (public nuisance) beteken enige handeling, versuim of toestand wat, volgens die Raad, aanstootlik, skadelik of gevaarlik vir gesondheid is, wat wesenlik inmeng met die normale gemak, gerief, vrede en rus van die publiek, of wat die veiligheid van enige individuele persoon of die algemene publiek aantast, met inagneming van:

- (i) die redelikheid van die tersaaklike aktiwiteite in die betrokke area, en die impak wat hierdie aktiwiteite tot gevolg het, en
- (ii) enige geraasvlakke wat in oorlegsones voorgeskryf is wat toepaslik is op die betrokke grondeenheid;

“openbare pad (public road)” beteken enige grond wat gebruik word as openbare pad, wat op 'n goedgekeurde plan, diagram of kaart aangedui word as sou dit uitgehou is as 'n openbare deurweg vir voertuie, waarvan die eienaarskap as sulks berus by die munisipaliteit ingevolge die Beplanningswet, of ingevolge enige ander wet, en beteken dieselfde as **“openbare straat”**;

“openbare parkeergebied” (public parking area) beteken 'n munisipale terrein wat nie binne die grense van 'n straat val nie en wat gereserveer word tot voordeel van en toeganklik is vir die algemene publiek uitsluitlik vir die parkering van voertuie, met of sonder betaling;

“openbare straat” (public street) kyk **“openbare pad” (public road)**;

“oprig en oprigting” (construct and construction) kyk **“gebou oprigwerk” (building construction work)**;

“ouetehuis” (old age home) beteken 'n plek wat permanente akkommodasie voorsien aan afgetrede persone en kan 'n volle spektrum van versorging en ander ontspanningsfasiliteite bevat, insluitend 'n gesondheidsorgfasiliteit, tot bevrediging van die Raad;

“owerheidsgebruik” (authority usage) beteken 'n gebruik wat onderneem word, of 'n diens gelewer deur of namens 'n openbare owerheid en waarvan die aktiwiteit sodoende is dat dit nie geklassifiseer of gedefinieer kan word onder ander gebruike in hierdie regulasies nie, en sluit gebruike in soos 'n militêre opleidingsentrum en inrigting, polisiekantoor, korrektiewe inrigting, tronk, padstasie, padkamp, brandweerdienste, rioolsuiweringsplek, 'n afval kontrole terrein, 'n reservoir, watersuiweringswerk, substasie terreine en 'n telekommunikasie fasiliteit;

[P]

“pakhuis” (warehouse) beteken 'n plek wat gebruik word vir die stoor van goed, of as 'n depot vir 'n groothandelsaak, insluitend alle verwante en aanvullende gebruike, maar dit sluit nie die oorheersende gebruik vir kleinhandelbesigheid of enige ander besigheid in nie. 'n Stoor vir goedere normaalweg bykomstig tot 'n winkel, saketerrein of 'n ander gebou word nie as 'n pakhuis beskou nie;

“parkeergarage” (parking garage) beteken 'n plek waarbinne parkeergeriewe vir motorvoertuie voorsien word op 'n kommersiële basis as die oorheersende gebruik van daardie gebou, en waar die parkering nie noodwendig direk verband hou met die grondgebruike wat op daardie spesifieke grondeenheid aangetref word nie;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“parkeerplek of staanplek” (parking bay) beteken 'n area wat nie minder as 5,5m by 2,5m is nie wat duidelik omlyn en afgebaken is vir die parkering van een motorvoertuig, waarvan die toegang en oppervlakbehandeling tot bevrediging van die Raad se vereistes/beleid moet wees;

“pastorie” (parsonage) beteken 'n woonhuis vir die akkommodasie van 'n geestelike leier, wat 'n voltydse werknemer van 'n organisasie is wat godsdienst beoefen in 'n plek van aanbidding, insluitend die akkommodasie van die geestelike leier se familie, en sluit 'n monnike- of nonneklooster in;

“piekniek- en braaifasiliteite” (picnic and braai facilities) beteken 'n plek waar pieknieks in die buitlug gehou kan word, waar geboue en ander konstruksies 'n klein gedeelte van die terrein bedek, en kan ablusie- en braaigeriewe bevat wat, saam met die aantreklikheid van die grond, dien as aantrekkingskrag, maar dit sluit nie kampeerterreine en karavaanparke in nie;

“plaaslike begraafplaas” (local cemetery) beteken 'n bestaande klein begraafplaas wat verbind is aan 'n plek van aanbidding;

“plaasstalletjie” (farm stall) beteken 'n gebou of struktuur insluitend stoorgeriewe, waar 'n boer hoofsaaklik produkte verkoop wat op sy plaas geproduseer en geprosesseer is, hetsy aan sy eie werknemers of aan die algemene publiek;

“plaaswinkel ” (farm shop) beteken 'n gebou of struktuur wat stoorgeriewe insluit, waar 'n boer goedere verkoop (wat nie op sy plaas geproduseer is nie) hetsy aan sy eie werknemers of aan die algemene publiek;

“plant kweekhuis” (hot-house) beteken 'n toepaslik ontwerpde en toegeruste struktuur met die kante hoofsaaklik gemaak van 'n deursigtige materiaal soos glas, perspex of plastiek, om plante onder beheerde omgewingstoestande te kweek, en het dieselfde betekenis as **“kweekhuis”**;

“plek” (place) soos gebruik in hierdie skema se definisies, beteken 'n grondeenheid of gebou of gedeelte van 'n grondeenheid of gebou wat gebruik word of bedoel word om vir 'n spesifieke gebruik benut te word;

“posagentskap” (postal agency) beteken 'n plek waar posdienste verskaf word;

“Premier” (Premier) beteken die Premier van die Wes-Kaap Provinsie;

“priel” (pergola) beteken 'n horisontale of ongeveer horisontale traliewerk of raamwerk sonder dak wat deur pilare, mure of pale ondersteun kan word sodat die soliede deel van die horisontale traliewerk of raamwerk nie 25% oorskry nie;

“primêre gebruik” (primary use) beteken 'n grondgebruik wat wettig op 'n grondeenheid uitgevoer kan word soos voorgeskryf in hierdie Skema, sonder die noodsaak om vir 'n hersonering-, afwyking- of vergunningsgebruik aansoek te doen;

“privaat buiteruimte” (private outdoor space) beteken 'n area aangrensend aan 'n woning of gebou wat gereserveer is vir die uitsluitlike gebruik van die inwoners van daardie gebou en wat bedoel is om gebruik te word vir privaat buitlugelewe en ontspanning, droogmaak van wasgoed, stoor van vullisdromme en ander huishoudelik verwante funksies, en sluit 'n diensjaart in, maar nie garages en parkeerplek nie;

“privaat oop ruimte” (private open space) beteken enige grond wat in privaat besit is of sal wees, of munisipale grond op langtermyn verhuring, met of sonder toegangskontrole, wat hoofsaaklik gebruik word as

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

'n privaat terrein vir buitelusport, spel, rus of ontspanning, of as 'n park, tuin, of speelarea of vir natuurbewaring;

“privaat pad” (private road) beteken grond wat gereserveer is vir die deurgang of parkering van motorvoertuie (deur middel van 'n serwituut of nie) wat in privaat besit is en wat nie onder die Raad of enige ander openbare owerheid se beheer is nie;

“Provinsiale Minister” (Provincial Minister) is die lid van die Provinsiale Kabinet van Wes-Kaap verantwoordelik vir beplanning en verwante sake;

“punt van die dak” (top of the roof) vir hoogte kontrole beteken die punt van die dak nok in die geval van 'n staandak, of die top van die borswering waar 'n borswering bokant die dak verbysteek, maar skoorstene uitgeslote;

[R]

“Raad” (Council) beteken die Munisipale Raad, soos verwys in afdeling 157 (1) van die Konstitusie van die Munisipaliteit van Swellendam, en sluit die munisipale bestuurder in, 'n ander beampte, of 'n komitee waar die tersaaklike beampte of komitee gedelegeerde gesag ontvang het om 'n saak te beslis namens die Raad;

“register” (register) beteken dokumente wat gehou en in stand gehou word deur die munisipaliteit om rekord te hou van enige gewysigde grondgebruik of ontwikkelingsreg toegestaan ingevolge die Skema en soos voorgeskryf deur die Beplanningswet;

“regulasies” (regulations) beteken regulasies bekend gemaak deur die Premier of Provinsiale Minister ingevolge die Beplanningswet wat op hierdie munisipaliteit van toepassing is;

“reklameteken” (advertising sign) beteken enige oppervlakte, struktuur of toestel waarop, in die openbaar op enige manier hoe ook al, enige sigbare verteenwoordiging van 'n woord, letter, figuur, teken, simbool of kleur vertoon word met die doel om te adverteer, of inligting te gee, of om die publiek te lok na enige plek, persoon, optrede, uitstalling, vermaak of aktiwiteit, of enige artikel of handelsware wat ook al;

“residensiële gebou” (residential building) beteken 'n plek vir menslike bewoning (anders as 'n skuiling, mobiele huis, 'n inkrementele woonhuis, woonhuis, skakelhuis, ry huise, tweede woning, of groepshuis) waar die gebou gewoonlik onderverhuur word as kamers, saam met sulke buitegeboue soos wat normaalweg daarmee saam gebruik word, en sluit 'n gastehuis, 'n hotel, 'n ouetehuis, 'n kinderhuis en 'n koshuis in;

“restaurant” (restaurant) beteken 'n winkel waarin hoofsaaklik voorbereide kos en verversings verkoop word en bedien word aan vyf of meer kliënte wat sit;

“restourasie” (restoration) beteken die herstel van 'n gebou, indien nodig deur die konstruksie te verander en gedeeltes daarvan te vervang, tot die mees waarskynlike oorspronklike, identifiseerbare en erkende boustyl van die tyd van oprigting van sy hoof elemente;

“ruskamers” (rest-rooms) beteken ablusiegeriewe langs nasionale paaie en by toeriste aantreklikhede, vir die gebruik van reisigers;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“ry huise” (row houses) beteken 'n gebou wat bestaan uit drie of meer enkelverdieping residensiële eenhede, elk met sy eie ingang van die straat;

“ryskool” (riding school) beteken 'n plek of onderneming vir die verhuur van diere en om ry-instruksie teen vergoeding aan te bied en sluit die sorg en op stal hou van sulke diere in;

[S]

“sakeperseel” (business premises) beteken 'n plek vanwaar sake bedryf word en sluit in 'n winkel, kantore, finansiële instelling en geboue vir soortgelyke gebruik, maar dit sluit nie 'n plek van samekoms, plek vir vermaak, inrigting, vulstasie, diensstasie, openbare garage, nywerheid, hindernis industrie, volwasse vermaak of drankwinkel in nie;

“selfoon basisstasie” (rooftop base station) beteken 'n selfoon basisstasie waar antennes aan die dak of kant van 'n bestaande gebou geheg is, met dien verstande dat enige antenne ondersteuning, struktuur of toerustingkamer wat nie deel is van die gebou nie, nie meer as 2,5m in hoogte uitsteek bo die top van die gebou nie;

“serwituut” (servitude) beteken 'n geregistreerde reg wat die gebruik van 'n gedeelte van grond vir 'n gespesifiseerde doel toestaan;

“shebeen” (shebeen) kyk definiese van **“kroeg” (Pub)**;

“skakelhuis” (semi-detached dwelling) beteken 'n gebou met twee verbinde enkel- of dubbelverdieping wooneenhede, elk met sy eie ingang van die straat;

“skemakaart” (scheme map) beteken 'n goedgekeurde kaart of kaarte wat die sones en grondeenhede met betrekking tot grond wat in die Raad se area van jurisdiksie geleë is, aandui;

“skema regulasies” (scheme regulations) beteken die soneringregulasies wat onder die Beplanningswet bekendgemaak is;

“skrootwerf” (scrap yard) beteken 'n plek wat benut word vir een of meer van die volgende doeleindes:

- (i) stoor, stort of versameling van rommel of skrootmateriaal of artikels hetsy vir herverkoop, herwinning of verwydering, die waarde daarvan sal afhang van die materiaal wat gebruik is in die vervaardiging daarvan;
- (ii) die uitmekaarhaal van tweedehandse voertuie of masjiene om onderdele of materiaal te herwin, en
- (iii) die stoor of verkoop van tweedehandse onderdele, pale, staal, draad, timmerwerk, bande, stene, houers of ander artikels wat geskik is om buite te los sonder dat enige ernstige skade berokken word;
- (iv) en kan 'n afval oordragstasie insluit;

“skuiling” (shelter) beteken 'n informele wooneenheid wat van enige materiaal hoegenaamd gebou is, selfs alhoewel sulke materiaal nie voldoen aan die standaarde van duursaamheid wat deur die Nasionale Bouregulasies vereis word nie;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“sone” of “gebruiksone” (zone or use zone) beteken die aanwysing van grond vir 'n spesifieke sonering, ongeag daarvan of dit uit een of meer grondeenhede bestaan, of dit is toepaslik slegs op 'n gedeelte van 'n grondeenheid;

“soneer” (zone) met betrekking tot grond, beteken die handeling om grond aan te wys vir 'n spesifieke sonering;

“sonering” of “gebruiksonering” (zoning or use zoning) wanneer gebruik word as 'n selfstandige naamwoord, beteken die kategorie riglyne wat die ontwikkeling van grond reguleer en die doel uiteensit waarvoor grond gebruik mag word en die voorwaardes wat toepaslik is met betrekking tot daardie kategorie riglyne, soos bepaal deur hierdie Skema, en sluit oorlegsones in;

“soneringskaart” (zoning map) beteken dieselfde as **“skemakaart” (scheme map)**;

“soneringskema” (zoning scheme) beteken 'n skema wat deur die Raad en die betrokke provinsiale owerheid goedgekeur is, vir die sonering van grond en bestaan uit soneringskema regulasies, 'n register en 'n soneringskaart;

“soneringsregulasies” (zoning regulations) beteken daardie soneringskema regulasies wat deur die bevoegde owerheid ingevolge die Beplanningswet goedgekeur is;

“spa” (hydro) het dieselfde betekenis as **“gesondheidsentrum” (wellness centre)**;

“spaza winkel” (spaza shop) beteken dieselfde as **“huiswinkel” (house shop)**;

“speletjiesarkade” (games arcade) beteken dieselfde as **“vermaak arkade” (amusement arcade)**;

“spesiale gebruik” (special use) beteken 'n gebruik wat uniek is, of met betrekking waartoe die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer word deur middel van voorwaardes vir goedkeuring;

“spesiale oord” (special resort) beteken 'n oord wat gebruik word deur die sosiale of godsdienstige organisasie wat dit besit vir hul spesiale doeleindes, en wat nie oop is vir die algemene publiek nie;

“spoorweggebruik” (railway use) beteken alle gebruike wat verband hou met die normale werk van die spoorwegstelsel, insluitend die spoorwegvoorraadplekke, stasies, kafees, rangeerwerwe en stoofasiliteite, maar dit sluit nie enige privaat sake-georiënteerde onderneming / of ontwikkeling in wat plaasvind op 'n plek wat voorheen deur die spoorweë gebruik is nie;

“sportfasiliteite” (sports facilities) beteken grond wat benut word vir die beoefening van buitelug- of binnenshuise sport en sluit in muurbalbane, gimnasiums of ander binnenshuise sportsentrums en aanvullende verbeterings, wat nie 'n klubhuis insluit nie, behalwe met die toestemming van die Raad;

“stedelike bewaring” (urban conservation) beteken die ontwikkeling of instandhouding van die beboude omgewing op 'n voorgeskrewe manier, daarop gemik om die historiese omgewings-, estetiese of sosiale kenmerke te vermeerder en die waarde van die area, vir huidige en toekomstige gebruikers te verhoog;

“steenmakery” (brickyard) beteken 'n plek waar stene en teëls vervaardig en gebak word en kan ook die myn van klei insluit, en die geboue wat met sulke werksaamhede verband hou;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

"stoep" (stoep) beteken 'n onbedekte geplaveide area of projekterende vloer buite en direk aangrensend aan 'n gebou, op of onder die grondvloervlak en sluit enige lae mure en relings in wat die gebied omsluit;

"straat boulyn" (street building line) met betrekking tot 'n grondeenheid, beteken 'n boulyn wat betref 'n grens tussen die betrokke grondeenheid en enige aangrensende openbare straat;

"straat grens" (street boundary) beteken die kadastrale grens, soos opgemeet of verklaar, tussen 'n erf en die aangrensende openbare of privaat straat;

"struktuur" (structure) sonder om op enige manier sy gewone betekenis te beperk, sluit in enige muur, heining, pilaar, preeël, trappe, trapportaal, terrasmuur, swembad, petrolpomp, ondergrondse tenk, en enige gedeelte van 'n struktuur;

"supermark" (supermarket) beteken 'n kleinhandelsaak met 'n netto kleinhandel vloerspasie van meer as 350m², wat benut word vir verkope op 'n selfbedieningsbasis en waar die goedere te koop in een of meer van die volgende kategorieë val:

- (i) voedselmateriaal;
- (ii) toiletware, en
- (iii) huishoudelike skoonmaakmiddels;

"sy grens" (lateral boundary) beteken elke gemeenskaplike grens van 'n erf met 'n ander erf uitgeslote 'n agter grens;

"sy grens" (side boundary) beteken 'n grens van 'n grondeenheid buiten die straatgrens of die agter grens;

[T]

"taverne" (tavern) kyk definisie van **"kroeg" (pub)**;

"telery" (breeding establishment) beteken 'n plek vir die aanhou en teling van troeteldiere op 'n gereelde basis;

"terrein ontwikkelingsplan (TOP)" (site development plan (SDP)) beteken 'n plan wat details van voorgestelde ontwikkeling aantoon wat die volgende kan insluit;

- (i) bestaande biofisiese kenmerke van die eiendom,
- (ii) kontoere van 1 meter intervale,
- (iii) die 1:100 jaar-vloedlyn indien toepaslik en die afstand van die hoogwatermerk van die see en / of rivier,
- (iv) die uitleg van die eiendom wat die gebruik van verskillende gedeeltes van die eiendom aanwys,
- (v) die posisie, gebruik en omvang van geboue,
- (vi) sketsplanne en aansigte van voorgestelde strukture insluitend inligting omtrent hul eksterne voorkoms,
- (vii) die belyning en algemene spesifikasie vir voertuigtoegang, paaie, parkeerareas en voetganger voetpaaie,
- (viii) parkeringuitleg volgens die raad se vereistes vir parkeerplekke,
- (ix) die posisie en omvang van privaat, openbare en gemeenskaplike spasie,

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

- (x) eiendomme en geboue wat direk langs die eiendom geleë is waarvoor aansoek gedoen word,
- (xi) tipiese details van heinings of mure rondom die buitengrense van die grondeenheid en binne die eiendom,
- (xii) elektrisiteitsvoorsiening en voorstelle vir eksterne beligting,
- (xiii) voorsiening vir die verwydering van vloedwater, riool en afval,
- (xiv) watervoorsiening,
- (xv) details van eksterne uithangborde,
- (xvi) algemene voorstelle vir terreinuitleg insluitend plantegroei wat beskerm, verwyder of geplant moet word, buite plaveisel, en maatreëls om buite areas te stabiliseer waar toepaslik,
- (xvii) die fasering van die ontwikkeling,
- (xviii) die voorgestelde ontwikkeling in verhouding tot bestaande en voltooid grondvlakke, insluitend uitgraving, sny en opvul,
- (xix) statistiese inligting in verband met die omvang van die voorgestelde ontwikkeling, toewysing van vloerarea en voorsiening van parkering,
- (xx) datum en nommer van die plan
- (xxi) skaal en noordelike pyltjie, en
- (xxii) enige ander details wat redelik deur die Raad vereis kan word;

“tersiële instelling” (tertiary institution) beteken geboue wat gebruik word vir tersiële opvoedkundige doeleindes, soos (maar nie beperk tot) lesinggeboue, administratiewe kantore, residensiële geboue, biblioteke, laboratoriums, koshuise, ontspannings- en sportfasiliteite, en enige ander gebruike en geboue wat normaalweg verbind kan word met 'n universiteit / kollege en sy aktiwiteite as 'n diverse veelvlakkige leer- en navorsingsinrigting, of sulke geboue op dieselfde grondeenheid geleë is al dan nie;

“terugset” (set-back) beteken die lyn wat die afstand wat gemeet is van die middellyn van 'n spesifieke openbare straat, waarbinne geen gebou of ander struktuur, insluitend 'n grensheining, opgerig mag word nie;

“toeris” (tourist) beteken 'n persoon wat 'n besoek aflê of toer as vakansie, of 'n reisiger, 'n vakansieganger, besoeker, besigtiger, dagtoerder.

“toeristefasiliteite” (tourist facilities) beteken geriewe vir toeriste soos restaurante, geskenkwinkels, museums en 'n gesondheidsentrum, maar nie eiendomsagente nie;

“tussenverdieping” (mezzanine) beteken 'n tussengeleë vloer wat tussen twee verdiepings geleë is waarvan die vloerarea nie 25% oorskry van dié van die vloer daaronder nie;

[U]

“unieke bron” (unique resource) verwys na die aanwesigheid van 'n unieke bron met ontspanningshoedanighede ten einde as 'n bona fide bron te kan kwalifiseer. Die maatstawwe vir so 'n bron is:

- (i) Die bestaan van 'n natuurlike bron wat fisiese geriewe insluit;
- (ii) 'n reeds bestaande gevestigde mensgemaakte bron wat heeltemal binne die dorpsgebied is, of aanvullend tot 'n unieke natuurlike bron in landelike gebied, of wat van so 'n groot streeks- of selfs provinsiale belang is en wat vir 'n lang ruk reeds bestaan en moontlik welbekend is, soos 'n groot dam, dat dit nie in ander dele van die landelike gebied nagmaak kan word nie;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

- (iii) 'n bron van so 'n aard dat dit die onderhawige eiendom besonder gesog maak in die geheel, bo enige ander in die area;
- (iv) 'n bron met hoog genoeg waarde dat vakansiegangers daarheen van ver wil reis en meer as een dag daar deurbring;
- (v) toeganklik vir die gerief van die algemene publiek, en
- (vi) onafskeidbaar van die voorgestelde oord tot dié mate dat die permanensie van toegang tot eersgenoemde gewaarborg kan word.

[V]

“vakansie akkommodasie” (holiday accommodation) beteken 'n harmonieus ontwerpte en geboude ontwikkeling wat bestaan uit gegroepeerde of geskakelde selfsorg wooneenhede wat baksteen-, klip, hout- of tent- (of enige ander toepaslike konstruksiemateriaal struktuur) kan wees geleë binne 'n unieke natuurlike omgewing wat gebruik word vir vakansie en ontspanningsdoeleindes, d.w.s. die akkommodasie is slegs vir die vakansiegebruik van *bona fide* kortstondige gaste wat permanente woonplek elders het, hetsy in privaat of openbare besit, wat:

- (i) bestaan uit 'n enkele onderneming waarin akkommodasie voorsien word slegs deur middel van korttermyn verhuring of deeltitel, en waar individuele eenhede nie verkoop of vervreemd mag word op 'n eksklusiewe basis op enige manier hoe ook al nie;
- (ii) 'n informele, saamgetroste uitleg kan hê wat die kenmerke van die terrein in ag neem en waar padstandaarde nie noodwendig voldoen aan formele dorpsgebied standaarde nie;
- (iii) die voorsiening van 'n kampeerterrein en karavaanpark insluit wat deel vorm van die oord;
- (iv) voorsiening insluit vir dagbesoekers aan die oord, en
- (v) ook verwante geriewe insluit wat intern is aan die ontwikkeling en wat uitsluitlik aangebied sal word om die publiek wat die oord besoek te bedien, soos 'n restaurant, kafee, sportfasiliteite, piekniek- en braaigeriewe, openbare en privaat oop ruimte, privaat paaie, natuurareas en natuurlike omgewings, maar
- (vi) nie 'n hotel en gastehuis insluit nie;

“vakansiebehuising” (holiday housing) beteken wooneenhede, mobiele huise of kampterreine wat harmonieus ontwerp en gebou is vir vakansie- of ontspanningsdoeleindes, d.w.s. die akkommodasie is uitsluitlik vir *bona fide* kortstondige vakansiegebruik / gaste wat permanente verblyf elders het, en wat afsonderlik vervreemd kan word deur middel van deeltitel verdeling, die verkoop van blok aandele of die onderverdeling van eiendom.

“veranda” (verandah) beteken 'n bedekte geplaveide area of 'n vloer wat buite vooruitsteek en wat direk aansluit by 'n gebou (nie 'n area wat 'n parkeerarea of 'n jaart is nie) by of onder die grondvloervlak en sluit enige lae mure en relings in wat die area omring sowel as die struktuur wat dit bedek, met dien verstande dat areas wat bedek is met dakoorhange wat minder as 1m vooruitsteek, nie as bedek beskou sal word vir die doeleindes van hierdie definisie nie, in welke geval die geplaveide area as 'n "stoep" beskou sal word;

“verbeterings-inrigting” (correctional institution) beteken 'n plek waar kinders gehuisves en afgerig word op instruksie van 'n geregshof, en sluit 'n verbeteringskool, huis van bewaring of handelskool in, hetsy privaat of openbaar;

“verbinde kamers” (interleading rooms) beteken kamers wat deur 'n interne gang of deuropening geskakel is binne een wooneenheid, maar dit sluit 'n tweede woning uit;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“verdieping” (storey) beteken 'n enkel vlak van 'n gebou, wat 'n kelder uitsluit, maar dit kan 'n tussenverdieping bevat wat nie 'n hoogte van 4m oorskry nie, gemeet van voltooide vloervlak tot voltooide vloervlak of tot by die plafon in die geval van die boonste vlak, en sluit 'n dakspasie in wat benut of bedoel is om benut te word vir bewoning, en indien 'n vlak wat 'n tussenverdieping bevat of nie, meer as 4m meet sal dit as twee verdiepings beskou word, en net so, as 'n vlak meer as 8m meet sal dit as drie verdiepings beskou word en so voorts;

“vergaderplek” (place of assembly) beteken 'n plek wat 'n burgerlike funksie het om die sosiale en gemeenskapsbehoefte van 'n area te dien, wat mense in taamlik groot getalle kan trek en wat nie hoofsaaklik 'n kommersiële onderneming is nie, insluitend 'n stadsaal, konsertsaal, binnenshuise sportsentrum en klubhuis, maar uitgeslote 'n vermaaklikheidsplek of konferensie fasiliteit;

“vergunning” (consent) beteken die wysiging van 'n ontwikkelingsreël wat toegelaat word ingevolge die bepalings in 'n spesifieke sone, slegs met vergunning van die Raad;

“vergunningsgebruik” (consent use) beteken die aanvullende gebruiksreg wat toegelaat word ingevolge die bepalings in 'n spesifieke sone, slegs met die vergunning van die Raad;

“verkoopspunt” (point of sale) beteken 'n spasie of 'n toonbank in 'n gebou, of op 'n grondeenheid wat nie gesoneer is vir sake-doeleindes nie, en waar produkte wat vervaardig word op so 'n grondeenheid of goedere wat direk verband hou met die sake wat op die grondeenheid bedryf word, verkoop word aan die publiek, met dien verstande dat sulke verkope sekondêr sal wees tot die normale gebruike op die terrein, en nie meer as 25% van die vloerarea van die gebou of 120m² is nie, watter een ook al kleiner is, of 'n area soos goedgekeur deur die Raad en onderworpe aan parkeer-voorwaardes soos vir kleinhandel vereistes;

“vermaak-arkade” (amusement arcade) beteken 'n plek waar daar drie of meer speletjies tafels, -apparaat of instrumente gebruik word of toeganklik is, en beteken dieselfde as “speletjiesarkade” (games arcade);

“vermaaklikheidsplek” (place of entertainment) beteken 'n plek wat hoofsaaklik gebruik word vir kommersiële vermaak waar kliënte deelneem aan die aktiwiteite, wat op 'n gereelde basis groot getalle mense kan trek, buite normale sake-ure funksioneer, geraas kan genereer deur musiek of pretmakery en waar alkohol verbruik word, insluitend 'n rolprentteater, teater, pretpark, danssaal, gimnasium, kroeg en nagklub;

“verordening” (by-laws) beteken wetgewing wat deur die raad van 'n munisipaliteit aangeneem is wat wettig in die munisipaliteit se regsgebied bindend is op die persone op wie dit toepaslik is;

“verskepings- of vervoerhouerperseel” (shipping or transport container site) beteken 'n terrein, eiendom of area om gebruik te word vir die stoor van skeeps- of vervoerhouers;

“verskepings- of vervoerhouers” (shipping or transport containers) beteken enige houer wat gebruik word vir die vervoer van goedere oor die see, per spoor of pad wat gewoonlik buite 'n gebou of struktuur gestoor word;

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“vervoerdoeleindes” (transport purposes) beteken die gebruik van 'n grondeenheid vir die lewering van 'n vervoerdiens, openbare of privaat, om goedere en passasiers per pad, oor die see of per pyplyn te vervoer en sluit alle aanvullende gebruike in wat normaalweg met die vervoerfunksie verbind word, insluitend winkels en modale wisselaars wat passasiers bedien, taxi- of busteterminus waar passasiers op- en afklim, stasies, hawens, loodse, pakhuse, werksinkels en kantore, maar dit sluit nie 'n lughawe, helihawe of landingstrook in nie;

“verwante spoorweggebruike” (associated railway uses) beteken gebruike wat toegelaat word ingevolge toepaslike wetgewing wat met spoorweggebruik verbind word;

“vliegveld” (airfield) beteken 'n plek waar vliegtuie land en opvaar en sluit vliegtuigloodse en ander geriewe in wat benodig word vir die normale werking van die vliegveld; en “lughawe” het dieselfde betekenis;

“vloerfaktor” (floor factor) beteken die faktor (uitgedruk as 'n gedeelte van een) wat voorgeskryf word vir die berekening van die maksimum vloerspasie van 'n gebou of geboue wat toegelaat word op 'n erf, dit is die maksimum vloerspasie as 'n proporsie van die netto erf area;

“vloeroppervlakte” (floor area) met betrekking tot 'n gebou of struktuur, beteken die area wat bedek is deur 'n dak of blad, insluitend alle interne trapkuile en hysbakskagte slegs op een vlak, oop ventilasieskagte en ligkuile minder as 10m² op grondvlak, ingangsportaal en kelderverdiepings, maar dit sluit die volgende uit:

- (i) dak oorhange wat nie meer as 1m oor 'n buitemuur verbysteek nie, of so 'n groter projeksie as wat die Raad mag goedkeur in uitsonderlike gevalle ter wille van goeie argitektuur;
- (ii) onbedekte eksterne trappe en trapportale;
- (iii) vloere van balkonne, stoepe of verandas;
- (iv) eksterne branduitgange;
- (v) in die geval van 'n residensiële gebou, gemeenskaplike portale en ingangsareas, gemeenskaplike trapkuile, hysbakskagte en gemeenskaplike gange, hetsy toegebou of nie;
- (vi) enige arkade wat toegang en sirkulasie verleen deur 'n gebou, na 'n openbare parkeerarea, pad, syaadjie of oop spasie wat te alle tye oop is vir die publiek, hetsy bedek of nie, tot 'n maksimum van 50% van die vloerspasie wat gebruik word vir sulke sirkulasie doeleindes;
- (vii) swembaddens, fonteine en visdamme wat nie deur 'n dak bedek is nie;
- (viii) in die geval van sakepersele, enige oop, onomheinde area wat deur 'n afdakke of projeksie bedek is en wat na die straat front;

en waar 'n gebou uit meer as een verdieping bestaan, is die "totale vloerspasie" die som van die vloerspasie op al die verdiepings, kyk **"maksimum vloerspasie"**;

“volwasse vermaaklikheidsonderneming” (adult entertainment business) beteken 'n plek waar films, foto's, boeke en tydskrifte verhuur of verkoop word of lewende opvoerings plaasvind wat gekenmerk word deur 'n klem op die vertoon of beskrywing van pornografiese of erotiese seksuele aktiwiteite of menslike geslagsdele, en sluit 'n gesellin-agentskap of 'n masseersalon in waar die massering of manipulasie van die menslike liggaam uitgevoer word met die doel om 'n erotiese reaksie te kry;

“vulstasie” (filling station) beteken 'n gebou waar motorvoertuie, brandstof en verwante toebehore verkoop word en sluit 'n motorwassery in, en met spesiale vergunning van die Raad ook 'n winkel, maar dit sluit herstel, versiening, duikklopperij, spuitverf, masjien heropbou en grofsmedery uit, kyk ook **"diensstasie"** en **"openbare garage"**;

[W]

HOOFSTUK 2: DEFINISIES EN INTERPRETASIES MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

“wendy huis” (wendy house) beteken 'n houtstruktuur met 'n deur en vensters wat gebruik word vir stoorplek of akkommodasie;

“werknemersbehuising” (employee housing) beteken behuising, met dekkingbeperkings, wat vir werknemers voorsien word, insluitend huishoudelike personeel, arbeiders, opsigters, toesighoudende personeel en voormanne, met dien verstande dat die werkers aktief in bona fide landbouwerk is en die behuising op dieselfde grondeenheid verskaf word as dié waarop die indiensneming aktiwiteit plaasvind;

“werkswinkel” (workshop) beteken 'n plek waar enige een of meer van die aktiwiteite plaasvind waarna in paragrawe (i) tot (iv) verwys word onder die definisie van “nywerheid”, maar dit sluit nie 'n openbare garage, diens- of vulstasie en hindernis handel in nie;

“Wet” (Act) kyk **“Beplanningswet”**;

“winkel” (shop) beteken 'n plek vir die werking van 'n kleinhandelsaak, en sluit 'n werkswinkel in op dieselfde terrein wat verband hou met en bykomstig tot en ondergeskik is aan die kleinhandel sakeonderneming, maar sluit nie 'n diens- of vulstasie in nie, of 'n drankwinkel, kroeg, volwasse vermaaklikheidsonderneming, motor vertoonlokaal en openbare garage nie;

“woning” (dwelling) het dieselfde betekenis as **“woonhuis”**;

“wooneenheid” (dwelling-unit) beteken 'n selfstandige onderling verbinde groep kamers wat benut of bedoel is om benut te word as 'n volledige woonplek en akkommodasie vir 'n enkele “gesin” en slegs een addisionele persoon, met slegs een kombuis en 'n gemeenskaplike ingang, en beteken dieselfde as **“woonstel”**;

“woonhuis” (dwelling-house) beteken 'n gebou wat slegs een wooneenheid bevat, saam met die gebruiklike buitegeboue wat gewoonlik met so 'n eenheid verband hou, insluitend 'n tuinhut, een huishulp akkommodasie eenheid en 'n kweekhuis, en beteken dieselfde as **“woning”**;

“woonstel” (flat) beteken 'n wooneenheid in 'n **“woonstelblok” (block of flats)** en beteken dieselfde as **“wooneenheid” (dwelling unit)**;

“woonstelblok” (block of flats) beteken 'n gebou wat bestaan uit 'n aantal wooneenhede wat afsonderlik bewoon kan word, saam met sulke buitegeboue wat gewoonlik daarmee verband hou en sluit 'n ouetehuis in, maar nie 'n koshuis, hotel, gastehuis, inrigting of woonhuis nie;

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS

AFDELING 3.1: SONES, GRONDGEBRUIK KATEGORIEË EN GRONDGEBRUIK BEPERKINGS IN ELKE SONE

3.1.1 Doel van hierdie afdeling

Die doel van hierdie afdeling is om die struktuur van die soneringskategorieë te verduidelik en wat die verskillende onderafdelings beteken.

3.1.2 Opsommingstabelle A en B

Tabel A sit die verskillende sones uiteen terwyl Tabel B 'n matriks verskaf wat alle sones en grondgebruikkategorieë verduidelik. Hierdie tabelle bevat opsommings en vervang nie die geskrewe teks nie. Indien daar enige teenstrydighede tussen die teks in afdelings 3.3 tot 3.24 en die tabelle ontstaan, sal die teks in afdelings 3.3 tot 3.24 geldig wees.

3.1.3 Uitleg van Afdelings

Die grondgebruik beperkings vir elke sone word in afdelings verdeel, wat soos volg is:

(a) Soneringsdoelstellings

Hierdie afdeling verduidelik die doel en hoof kenmerke van die sone, en kan ook dien as riglyne met betrekking tot die toepassing van die sone wanneer 'n keuse gemaak moet word wanneer die mees geskikte sone gekies moet word tydens hersonering.

(b) Grondgebruik parameters

Hierdie afdeling beskryf die grondgebruik kategorieë wat toegelaat word in die spesifieke sone:

Primêre gebruike is gebruike of geboue wat toegelaat word as 'n gebruikreg sonder dat enige verdere aansoeke by die Raad gedoen hoef te word, en word gelys onder die opskrif "primêre gebruike".

Vergunningsgebruike is gebruike of geboue wat slegs met die Raad se vergunning opgerig mag word of toegelaat word, en word gelys onder die opskrif "vergunningsgebruike". Die Raad mag die besluitnemingsmag aan 'n komitee of 'n beamppte, na goeddunke, deleger.

(c) Ontwikkelingsreëls

Hierdie afdeling verduidelik die reëls wat die konstruksie en plasing van geboue reguleer en sluit bepalinge in met betrekking tot voorgeskrewe boulyne, hoogte, terugsette, dekking, vloerarea, digtheid en parkering vereistes.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(d) Toepaslike Grondgebruikbestuur inligting**

Die doel van hierdie afdeling is om te verduidelik hoe grondgebruik en toekomstige ontwikkeling bestuur kan word om die doelwit van die spesifieke sone te beskerm en bevorder, soos uiteengesit in die Soneringsdoelwitte. Hierdie afdeling sal, in sekere sones, ook verdere riglyne en voorwaardes vir grondgebruikkategorieë in daardie sone beskryf en mag ook aanvullende gebruike uiteensit.

(e) Algemene bepalings, beleide en riglyne

Algemene bepalings, beleide en riglyne verwys na aspekte wat op meer as een sonering toegepas kan word. Voldoening aan hierdie bepalings spreek niemand daarvan vry om aan enige ander toepaslike wetgewing te voldoen nie.

AFDELING 3.2: GEBRUIKSONES

3.2.1 Gebruiksones

Alle grond in die munisipale area moet gesoneer word volgens hierdie Skema, en ten minste een of meer van die volgende 24 gebruiksones sal op enige grondeenheid van toepassing wees met die doel om grondgebruik en geboue op grond te beheer:

Residensieel I Sone	Gemeenskap & Inrigting Sone	Vervoerfasiliteit Sone
Kleiner Formele Residensiële Sone	Onderwyssone	Openbare Paaie en Parkeer Sone
Groefhuis Sone	Landbousone	Onbepaalde Sone
Algemene Residensiële Sone	Ekstensiewe Residensiële Sone	Spesiale Sones
Algemene Sake Sone	Nutsdienste Sone	Onderverdeling Sone
Buurt Sake Sone	Gemeenskaplike Oop Spasie Sone	Oorlegsones
Spesifieke Sake Sone	Privaat Oop Spasie Sone	
Ligte Nywerheid Sone	Natuurlike Omgewing Sone	
Algemene Nywerheid Sone	Oord Sone	

3.2.2 Toegelate gebruike van grond en geboue

- (a) Geen grondeenheid wat in 'n sone val mag vir 'n doel gebruik word anders as daardie gebruike wat toegelaat word ingevolge hierdie Skema, met dien verstande dat waar 'n grondeenheid gebruik mag word vir 'n doel met die Raad se vergunning, so 'n grondeenheid gebruik mag word vir so 'n doel nadat die Raad se vergunning verkry is, met dien verstande verder dat enige ander grondgebruik wat wetlik goedgekeur is kragtens die Beplanningswet, of wetlik bestaan ingevolge hierdie soneringskema, kan voortgaan om op so 'n grondeenheid uitgevoer te word.
- (b) Die grondgebruike en vergunningsgebruike toegelaat in elke sone word in die Grondgebruik Parameters in elke sone uiteengesit.

TABEL A: OPSOMMINGSTABEL: SONERINGS

Hierdie tabel bevat slegs 'n opsomming, dit vervang / skakel nie uit of weerspieël ten volle die bepalinge wat in afdelings 3.3 – 3.24 vervat is nie, en moet dus tesame daarmee gelees word.

GEBRUIK-SONE	KLEUR INSKRYWING	GRONDGEBRUIK PARAMETERS		ONTWIKKELINGSREÛLS					ANDER BEPALINGS, BELEIDE EN RIGLYNE
		PRIMÊRE GEBRUIK	VERGUNNINGS- GEBRUIK	STRAAT BOUWLYNE	GEMEENSAP- LIKE BOUWLYNE	HOOGTE	DEKKING	VRV	
Residensiële I Sone		Bed en ontbyt onderneming. Woonhuis. Kweekhuis. Bepaalde crèche. Bepaalde Beroepsbeoefening.	Telling onderneming. Crèche. Dagsorgsentrum Dubbele woning Gastehuis. Huiswinkel. Beroepsbeoefening. Spesiale gebruik Toeriste geriewe (soos volgens areas geïdentifiseer in SDR) Addisionele woning	Tot 250m ² - 2m. 251m ² -500m ² - 3m. Groter as 500m ² - 4m. Garages of buitegeboue - 4m. Motorstaaanplekke - 1.5m.	Kant: Tot 250m ² - 1m. 251-500m ² - 1.5m. Groter as 500m ² - 2m. Motorstaaanplekke - 0m. Agter: Tot 250m ² - 1m. 251-500m ² - 1.5m. Groter as 500m ² - 2m. Motorstaaanplekke - 0m.	8.5m tot punt van dak behalwe waar afwykings vereis word soos volgens die Oorleg Skema vereistes	Tot 250m ² - 80% tot 'n maks. van 250m ² . 251m ² -500m ² - 70% tot 'n maks. van 500m ² . 501m ² en groter - 50% tot 'n maks. van 1000m ² .	1.0	
Minder Formele Residensiële Sone		Woonhuis. Inkrementele woonhuis. Mobiele huis. Skooling.	Dagsorgsentrum Dubbele woning Huiswinkel Spesiale gebruik Addisionele Woning	1m, indien vereis deur die Raad.	Kant: Ten minste 1m op een grens Agter: 1m maar 2m kan deur die Raad vereis word	8.5m tot punt van dak	80%	1.0	
Groepsbehuising Sone		Groepsbehuising. Bepaalde Crèche. Bepaalde Beroepsbeoefening.	Bed en Ontbyt onderneming. Crèche. Dagsorgsentrum Beroepsbeoefening. Aftree-oord. Spesiale gebruik	Buitenste grens - 3m. Binneste grens - 0m	Eksterne grens - 3m. Interne grens - 0m.	8.5m tot punt van dak	75%	1.0	Minimum 20du/ha van

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS

MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

GEBRUIK- SONE	KLEUR INSKRY- WING	GRONDGEBRUIK PARAMETERS		ONTWIKKELINGSREÛLS					ANDER BEPALINGS, BELEIDE EN RIGLYNE
		PRIMÊRE GEBRUIK	VERGUNNINGS- GEBRUIK	STRAAT BOULYNE	GEMEENSKAP- LIKE BOULYNE	HOOGTE	DEKING	VRV	
Algemene Residensiële Sone		Woonstelblok Woonhuis Residensiële geboue.	Bed en Ontbyt ondernemings. Konferensie fasiliteit. Koshuis. Beperkte Beroeps- beoefening. Beroepsbeoefening. Vergaderplek. Spesiale gebruik	4,5m	Grondvloer en eerste verdieping - 4,5m. Tweede verdieping en hoër - 6m.	12m tot punt van dak	50%	1000-1499m ² - 0,8. 1500-1999m ² - 0,9 2000 en meer - 1,1.	
Algemene Sake Sone		Woonstelblok Saketerrein Woonhuis Hotel Kwekery Kantoorpark Posagentskap Privaat parkeergebied Openbare parkeergebied Residensiële gebou Restaurant Supermark	Begrafnislokaal Dobbellokaal Drankwinkel. Buitelugmark Parkeergarage Vermaaklikheidsplek Diens- of Vulstasie Diensbedryf Spesiale gebruik Pakhuis Werkwinkel	Woonhuis - 2m- 4m Residensiële gebou - 4,5m Diens- en Vulstasie - 5m. Alle ander geboue – 0m.	Woonhuis - 1m-2m Residensiële gebou - 4,5m-6m Diens- en Vulstasie - 0m. Alle ander geboue – 0m	Binne Swellendam dorpsgebied 12m tot punt van dak Alle ander areas 8,5m	85%	Geen	
Buurt Sake Sone		Bed en Ontbyt Woonstelblok Woonhuis Gastehuis Beroepsbeoefening Kantore Posagentskap Privaat parkeergebied Openbare parkeergebied Winkels	Konferensiefasiliteite Onderwysinrigting Dobbellokaal / Vermaaklikheidsplek Hotel Inrigting Drankwinkel Kwekery Buitelugmark Buitelug Ontspannings- fasiliteite Vergaderplek Residensiële gebou Diens- of Vulstasie Spesiale gebruik	3m	1,5m	8,5m tot punt van dak	<250m ² - 75% 250m ² -500m ² - 70% >500m ² - 60%	1,5	

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS

MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

GEBRUIK- SONE	KLEUR INSKRY- WING	GRONDGEBRUIK PARAMETERS		ONTWIKKELINGSREÛLS					ANDER BEPALINGS, BELEIDE EN RIGLYNE
		PRIMÊRE GEBRUIK	VERGUNNINGS- GEBRUIK	STRAAT BOULYNE	GEMEENSKAP- LIKE BOULYNE	HOOGTE	DEKING	VRV	
Spesifieke Sake Sone		Soos deur die Raad bepaal om behoeftes in 'n plaaslike konteks aan te spreek.							
Ligte Nywerheid Sone		Huisvesting vir opsigters Ligte nywerheid Motor vertoonlokaal Kwekery Verkoopspunt Openbare garage Diensbedryf (uitgeslote bouerswerf) Pakhuis Werkswinkel	Volwasse vermaaklikheids- onderneming Vul- en Dienstasie Vermaaklikheidsplek Spesiale gebruik Vervoerdoeleindes	3m	0m	12m van basisvlak tot punt van dak.	75%	1.0	
Algemene Nywerheid Sone		Huisvesting vir opsigters Volwasse vermaaklikheids- onderneming Nywerheid Ligte Nywerheid Kwekery Verkoopspunt Openbare garage Diens- of Vulstasie Diensbedryf Pakhuis Werkswinkel	Steenmakery Bouerswerf Hindernis Nywerheid Vermaaklikheidsplek Skrootwerf Spesiale gebruik Vervoerdoeleindes	3m	0m	12m van basisvlak tot punt van dak.	75%	1.0	

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS

MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

GEBRUIK-SONE	KLEUR-INSKRYWING	GRONDGEBRUIK PARAMETERS		ONTWIKKELINGSREÛLS					ANDER BEPALINGS, BELEIDE EN RIGLYNE
		PRIMÊRE GEBRUIK	VERGUNNINGS-GEBRUIK	STRAAT BOULYNE	GEMEENSKAP-LIKE BOULYNE	HOOGTE	DEKING	VRV	
Gemeenskap en Inrigting Sone		Begraafplaas Gemeenskapsfasiliteit Inrigting Plaaslike begraafplaas Museums Ouetehuis Pastorie Vergaderplek Aanbiddingsplek Herstelsentrum Herinneringsmuur Gesondheidsentrum/Spa	Konferensiefasiliteite Onderwysinrigting Helikopter en lugvaart landingsblad Spesiale Oord Toeriste geriewe	5m	5m	12m van basisvlak tot punt van dak.	50%	1.5	
Onderwysone		Huisvesting vir opsigters Onderwysinrigting	Die Raad kan enige ontwikkeling goedkeur wat aanvullend is tot 'n onderwysinrigting. Spesiale gebruik	3m	3m	12m van basisvlak tot punt van dak.	50%	1.5	
Landbou Sone		Landbougebou Landbou Bed en ontbyt onderneming Crêche Werknemersbehuising Beperkte Beroeps-beoefening Kwekery	Addisionele wooneenhede Landbounywerheid Agri-dorpie Antenne Struktuur Diensbedryf Gemeenskapsfasiliteit Plaaswinkel Plaasstalletjie Gastehuis Heil-landingsblad, lugstrook Hernubare energie strukture Intensiewe voerboerdery Dierehotel Op-die-plaas onderwys fasiliteit Plekniek- en braai-geriewe Vergaderplek Ryskool Spesiale gebruik Toeristefasiliteit	30m	30m	Woonhuis - 8.5m van basisvlak tot punt van dak. Ander landbou geboue - 12m van basisvlak tot punt van dak. Huisvesting vir werknemers - 8.5m van basisvlak tot punt van dak.		Totale vloerspasie van alle wooneenhede (insl. tweede woning, addisionele woning, gastehuse, huisvesting vir werknemers) op grondeenheid – 1000m²	

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS

MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

GEBUIK- SONE	KLEUR INSKRY- WING	GRONDGEBUIK PARAMETERS		ONTWIKKELINGSREÛLS				ANDER BEPALINGS, BELEIDE EN RIGLYNE
		PRIMÊRE GEBUIK	VERGUNNINGS- GEBUIK	STRAAT BOULYNE	GEMEENSKAP- LIKE BOULYNE	HOOGTE	DEKING	VRV
Ekstensief Residensieel		Landbougebou Landbou Bed en ontbyt onderneming Woonhuis Beperkte Beroeps- beoefening Kwekery	Addisionele wooneenheide Agri-dorpie Landbounywerheid Antenne Struktuur Crêche Ekstensiewe voer- boerdery Plaaswinkel Plaasstalletjie Gastehuis Dierehotel Beroepsbeoefening Aanbiddingsplek Spesiale gebruik Toeristefasiliteite	Erf voorkant <40m: 5m Erf voorkant > 40m: 10m	Erf voorkant <40m: 5m Erf voorkant > 40m: 10m	Landbougeboue: 12m tot punt van dak Geboue nie benut as landbougeboue nie: 8,5m basisvlak tot punt van dak		Primêre gebruik: Wonings 750m ² Werknemers- behuising 100m ² Vergunning: Addisionele wooneenheide 500m ² Gastehuisse 750m ²
Nutsdiens- Sone		Antenne Struktuur Owerheidsgebruik Ingenieursdiens	Spesiale gebruik				Soos deur die Raad gespesifiseer.	
Openbare Oop Ruimte Sone:		Aanvullende gebruike Natuurlike omgewing Openbare oop ruimte	Buitelugmark Piekniek- en braaigeriewe Spesiale gebruike Sportgeriewe				Om deur die Raad bepaal te word.	
Privaat Oop Ruimte Sone:		Natuurlike omgewing Privaat oop ruimte	Begraafplaas Natuurarea Kwekery Buitelugmark Buitelug ontspannings- geriewe Piekniek- en braai- geriewe Vergaderplek Spesiale gebruik				Om deur die Raad bepaal te word.	

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS

MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

GEBRUIK- SONE	KLEUR INSKRY- WING	GRONDGEBRUIK PARAMETERS		ONTWIKKELINGSREÛLS					ANDER BEPALINGS, BELEIDE EN RIGLYNE
		PRIMÊRE GEBRUIK	VERGUNNINGS- GEBRUIK	STRAAT BOULYNE	GEMEENSKAP- LIKE BOULYNE	HOOGTE	DEKING	VRV	
Natuurlike Omgeving Sone		Biosfeerreservaat Natuurlike omgewing Natuurarea	Antenne struktuur Akwakultuur Bosbou Gastehuis Vakansiebehuising Hotel Piekniek- en braai- geriewe Vergaderplek Spesiale gebruik Toeristefasiliteite						Om deur die Raad bepaal te word.
Oord Sone		Vakansie- akkommodasie	Antenne struktuur Kafee Konferensiefasiliteite Gastehuis Vakansiebehuising Hotel Buttelug ontspannings- geriewe Vermaaklikheidsplek Spesiale gebruike Sportgeriewe en klubhuis Toeristefasiliteite						Om deur die Raad bepaal te word.
Vervoersone		Parkeergarage Openbare Straat Openbare Pad Privaat Pad Vervoerdoeleindes Nutsdiens	Lug en Ondergrondse gebruike Vliegveld Antenne struktuur Helikopter of lugvaart landingsblad Informele handel Motorherstel- garage/Openbare garage Selfoon diensstasie Diens- / vulstasie Skeeps- of housterrein Spesiale gebruik	0m	Om behalwe waar aangresende sone nie 'n vervoersone is nie in welke geval 3m boulyn	12m van basisvlak tot punt van dak. Skeepsbouers mag nie hoër as 12m opgestapel word nie.	75%	2	

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS

MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

GEBRUIK-SONE	KLEUR-INSKRYWING	GRONDGEBRUIK PARAMETERS		ONTWIKKELINGSREÛLS				ANDER BEPALINGS, BELEIDE EN RIGLYNE
		PRIMÊRE GEBRUIK	VERGUNNINGS- GEBRUIK	STRAAT BOULYNE	GEMEENSKAP- LIKE BOULYNE	HOOGTE	DEKING	VRV
Onbepaalde Sone		Bestaande gebruik	Geen					Om deur die Raad bepaal te word.
Spesiale Sone		Soos bepaal deur die Raad						Om deur die Raad bepaal te word.
Onderverdeling Sone		Bestaande gebruik.						Om deur die Raad bepaal te word.
Oorleg Sone: Addisionele doeleindes en parameters buiten sonering		Bestaande gebruik.						Om deur die Raad bepaal te word.

TABEL B: OPSOMMINGSTABEL: GRONDGEBRUIKKATEGORIEË MATRIKS

Hierdie tabel is slegs 'n opsomming. Verwys asseblief na die teks in afdelings 3.3 - 3.24 van hierdie Skema vir verdere beperkings.

Breë Beskrywing	Grondgebruik Kategorie	Residensiële I	Minder Formeel	Residensiële	Groepsbehuising	Algemeen Residensiële	Algemene Sake	Buurt Sake	Spesifieke Sake	Ligte Nywerheid	Algemene Nywerheid	Gemeenskap & Inrigting	Onderwys	Landbou	Ekstensief Residensiële	Nutsdienste	Openbare Opp Ruimte	Privaat Opp Ruimte	Natuurlike Omgewing	Oord	Vervoer	Onbepaald	Spesiaal	Onderverdelingsarea
Laag en medium digtheid Residensiële gebruike en geboue	Addisionele wooneenheid	V	V	V										V	V									
	Dubbele woning	V	V	V																				
	Woonhuis	P	P	P		P	P	P						P	P									
	Huisvesting vir werknemers																							
	Inkrementele woonhuis		P	P																				
	Mobiele woning		P	P																				
	Pastorie											P												
	Skakelhuys																							
	Skulping		P	P																				
Ondernemings vanuit 'n woonhuis	Bed en ontbyt	P	P	V	V	V		P						P	P									
	Crèche	V	V	V	V									P	V									
	Dagsorgsentrum	V	V	V	V																			
	Huiswinkel	V	V	V	V																			
	Beperkte crèche	P	P	P	P																			
	Beperkte beroepsbeoefening	P	P	P	P	V								P	P									
	Beroepsbeoefening	V	V	V	V	V		P								V								

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS

MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

Brëë Beskrywing	Grondgebruik Kategorie	Residensieel I	Minder Formeel	Residensieel	Groepsbehuising	Algemeen Residensieel	Algemene Sake	Buurt Sake	Spesifieke Sake	Ligte Nywerheid	Algemene Nywerheid	Gemeenskap & Inrigting	Onderwys	Landbou	Ekstensief Residensieel	Nutsdienste	Openbare Oop Ruimte	Privaat Oop Ruimte	Natuurlike Omgewing	Oord	Vervoer	Onbepaald	Spesiaal	Onderverdelingsarea
	Museum											P												
	Natuurlike omgewing																							
	Natuurarea																							
	Buitelugmark																							
	Buitelug Ontspannings-geriewe							V																
	Buitelug Sportgeriewe																							
	Piekniek- en braaigeriewe																							
	Openbare oop ruimte																							
	Privaat oop ruimte																							
	Sportgeriewe / Klubhuis																							
Sake en Kommerisiële gebruike	Volwasse vermaak																							
	Sakeperseel																							
	Kafee						P																	
	Begrafnislokaal																							
	Dobbellokaal						V																	
	Informele Handel						V																	
	Drankwinkel																							
	Kantore / Kantoorpark						P																	
	Buitelugmark						V																	
	Vermaaklikheidsplek						V																	
	Posagentskap						P																	
	Restaurant						P																	
	Diens- / vulstasie						V																	
	Diensbedryf						V																	
	Winkels							P																
	Supermark						P																	

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS

MUNISIPALITEIT SWELLENHAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

Breë Beskrywing	Grondgebruik Kategorie	Residensieel I	Minder Formeel	Residensieel	Groepsbehuising	Algemeen Residensieel	Algemene Sake	Buurt Sake	Spesifieke Sake	Ligte Nywerheid	Algemene Nywerheid	Gemeenskap & Inrigting	Onderwys	Landbou	Ekstensief Residensieel	Nutsdienste	Openbare Op Ruimte	Privaat Op Ruimte	Natuurlike Omgewing	Oord	Vervoer	Onbepaald	Spesiaal	Onderverdelingsarea
Nywerheid gebruike	Steenmakery										V													
	Bouerswerf										V													
	Nywerheid									P	P													
	Ligte nywerheid									P	P													
	Motor vertoonlokaal																							
	Motor herstel garage																							
	Hindernis nywerheid										V													
	Verkoopspunt									P	P										V			
	Openbare garage									P	P										V			
	Skootwerf										V													
Vervoer gebruike	Pakhuis						V			P	P													
	Werkwinkel						V			P	P													
	Vliegvel / Lughawe																				V			
	Helikopter/ugvaart landingsblad											V									V			
	Parkeergarage						V														P			
	Privaat parkeergebied						P	P													P			
	Openbare parkeergebied						P	P													P			
	Privaat pad																				P			
	Openbare pad																				P			
	Skeepsouer terrein																				V			
	Vervoer doeleindes									V	V										P			

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS

MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

Breë Beskrywing	Grondgebruik Kategorie	Residensieel I	Minder Formeel	Residensieel	Groepsbehuising	Algemeen Residensieel	Algemene Sake	Buurt Sake	Spesifieke Sake	Ligte Nywerheid	Algemene Nywerheid	Gemeenskap & Inrigting	Onderwys	Landbou	Ekstensief Residensieel	Nutdienste	Openbare Op Ruimte	Privaat Op Ruimte	Natuurlike Omgewing	Oord	Vervoer	Onbepaald	Spesiaal	Onderverdelingsarea
Landbou doeleindes	Landbou													P	P									
	Landbougebou													P	P									
	Landbounywerheid													V	V									
	Agri-dorpie													V	V									
	Akwakultuur																		V					
	Telingsonderneming	V																						
	Plaaswinkel													V	V									
	Plaasstalletjie													V	V									
	Bosbou																		V					
	Kweekhuis	P																						
	Intensiewe Voerboerdery													V	V									
	Dierhotel													V	V									
	Kwekery						P	V		P	P			P	P			V						
Allerlei	Op-die-plaas onderwysinrigting													V										
	Hemubare energie strukture													V										
	Ryskool													V										
	Lug- en ondergrondse gebruike																				V			
	Antenna struktuur													V	V	P			V		V			
	Owerheidsgebruik															P								
	Ingenieursdienste															P								
	Basisstasie op dak																				V			
	Nutdienste gebruik																				P			

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS

MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

TABEL C: WEG VAN DIE STRAAT AF PARKEERVEREISTES (minimum vereistes)

	Grondgebruik Kategorie	Parkingvereistes (parkeerplekke insluitend voorsiening in 'n garage of kelderparkeerplek)
Lae en medium digtheid residensiële gebruike	Woonhuis	Twee plekke per woonhuis.
	Dubbele woning	Twee plekke per wooneenheid.
	Inkrementele woonhuis	Een plek per woonhuis.
	Mobiele huis	Een plek per woonhuis.
	Tweede/Addisionele wooneenheid	Een plek per addisionele wooneenheid.
	Skooling	nul.
Ondernemings vanaf 'n woonhuis	Bed en ontbyt	Twee plekke per woonhuis plus een addisionele plek per gaste slaapkamer.
	Crèche/Dagsorgfasiliteit	0.5 plekke per personeellid plus een plek per ses kinders.
	Beroepsbeoefening	Soos bepaal deur die Raad (indien nodig).
Algemene residensiële behuising	Woonstelle	een slaapkamer: een plek per wooneenheid twee slaapkamers: 1.25 plekke per wooneenheid drie/vier slaapkamers: 2 plekke per wooneenheid plus 0.25 plekke per wooneenheid vir besoekers.
	Groepsbehuising	Twee plekke per wooneenheid. 0.25 plekke per wooneenheid vir besoekers.
	Koshuis	Een plek per twee beddens.
	Residensiële gebou	Een plek per slaapkamer. plus 0.25 plekke per slaapkamer vir besoekers.
	Aftree-oord en Ouethuis	Een plek per drie beddens. plus 0.25 plekke per bed vir besoekers.
Toerisme verwante akkommodasie en gebruike	Konferensiefasiliteite	Agt plekke per 10 sitplekke.
	Gastehuis	Twee plekke per wooneenheid plus een addisionele plek per gaste slaapkamer.
	Vakansie akkommodasie	Een plek per wooneenheid. plus 0.25 plekke per wooneenheid vir besoekers.
	Vakansie behuising	Een plek per wooneenheid plus 0.25 plekke per wooneenheid vir besoekers.
	Hotel	Een plek per slaapkamer plus 0.5 plekke per slaapkamer vir besoekers.
	Toerisme fasiliteite	Soos bepaal deur die Raad.
Gemeenskaps-fasiliteite	Akademiegeboue	1 plek per 25 sitplekke in lesingsaal.
	Begraafplaas	Soos bepaal deur die Raad.
	Spreekkamers	Vier plekke per konsultasiekamer.
	Hospitaal / Kliniek	Een plek per bed.
	Informele handel	Twee plekke per handelsplek.
	Vergaderplek	Een plek per vier sitplekke.
	Onderwysinrigting	1.25 plekke per klaskamer.
	Aanbiddingsplek	Een plek per vier sitplekke.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS

MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

	Grondgebruik Kategorie	Parkeringvereistes (parkeerplekke insluitend voorsiening in 'n garage of kelderparkeerplek)
Sake- en kommersiële gebruike	Volwasse vermaak	Soos bepaal deur die Raad.
	Saketerreine / winkels	Vier plekke per 100m ² BVA.
	Begrafnislokaal	Soos bepaal deur die Raad.
	Kwekery	Een plek per 100m ² vloerspasie tot 1,500m ² . Meer as 1,500m ² vloerspasie - een plek per 200m ² . Laaiplekke soos bepaal deur die Raad.
	Kantore / Kantoorpark / Administrasiegeboue	Vier plekke per 100m ² BVA.
	Gimnasium	Ses plekke per 100m ² vloerspasie
	Vermaaklikheidsplek	Een plek per vier kliënte.
	Restaurant	Een plek per vier sitplekke. Laaiplekke soos bepaal deur die Raad.
	Diens- / vulstasie	Vier plekke. plus een plek per 25m ² winkel vloerarea
	Spesifieke sake	Soos bepaal deur die Raad. Laaiplekke soos bepaal deur die Raad.
	Supermark	Ses plekke per 100m ² BVA Laaiplekke soos bepaal deur die Raad.
Nywerheids-gebruike	Bouerswerf	Soos bepaal deur die raad.
	Hindernis nywerheid	Een plek per 100m ² vloerarea.
	Nywerheid / ligte nywerheid	Twee plekke per 100m ² vloerspasie tot 1,500m ² . Meer as 1,500m ² vloerspasie – een plek per 200m ² . Laaiplekke soos bepaal deur die Raad.
	Verkoops punt	Ses plekke per 100m ² vloerspasie vir gedeelte van gebou wat gebruik word vir verkope;
	Diensbedryf	Twee plekke per 100m ² vloerspasie. plus een plek per 25m ² vir kantore.
	Pakhuis, skrootwerf, vison-derneming	Twee plekke per 100m ² vloerspasie tot 1,500m ² . Meer as 1,500m ² vloerspasie – een plek per 200m ² . Laaiplekke soos bepaal deur die Raad.
Bewaring, Sport en ontspanning	Werkswinkel	Twee plekke per 50m ² vloerspasie. plus een plek per 25m ² vir kantore. Laaiplekke soos bepaal deur die Raad.
	Natuur area, openbare oop plek, privaat oop plek, sport-fasiliteit,	Soos bepaal deur die Raad
Vervoer gebruike	Vervoer doeleindes	Parkering vir hierdie sone word bereken volgens die tipe gebruik met verwysing na parkeringvereistes van ander gebruikskategorieë in hierdie Skema (bv. Werkswinkel, nywerheid of pakplek, ens).

Vir enige ander gebruik nie hierbo gelys nie kan die Raad as voorwaardes tot goedkeuring verdere parkeringvereistes na goeddunke voorskryf.

AFDELING 3.3: RESIDENSIËLE SONE 1 (R1)

3.3.1 Sonering Doelwitte

Die doelwitte van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- die gebruik van grond vir die doel van hoofsaaklik enkel residensiële ontwikkeling;
- die welsyn en veiligheid van die inwoners van woonhuise in 'n buurt deur gebruike te beperk wat moontlik aanleiding kan gee tot 'n openbare oorlas;
- beskerming en verbetering van die kwaliteit en karakter van residensiële areas om 'n veilige en aangename leef omgewing te verseker;
- beheerde geleenthede vir tuis werkgewing, addisionele wonings en lae intensiteit gemengde gebruik ontwikkeling op 'n enkele residensiële eiendom.

3.3.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Bed en ontbyt onderneming • Beperkte Beroepsbeoefening • Beperkte crèche • Kweekhuis • Woonhuis	• Beroepsbeoefening • Crèche • Dagsorgsentrum • Dubbele woning • Gastehuis • Huiswinkel • Spesiale gebruik • Teling onderneming • Toeristefasiliteite • Addisionele Woning

3.3.3 Ontwikkelingsreëls

Die volgende ontwikkelingsreëls is toepaslik tensy anders gestipuleer in die Oorleg Sone:

(a) Boulyne

- (i) Onderworpe aan die bepalings van afdeling 5.1 is die volgende ontwikkelingsreëls toepaslik op die woonhuis op die eiendom:

Area van grondeenheid/erf	Straat boulyne (m)	Gemeenskaplike grens boulyne (m)
Tot 250m ²	2m	1m
251m ² tot 500m ²	3m	1.5m
Groter as 500m ²	4m	2m

- (ii) Vir buitegeboue of garages, moet 'n minimum afstand van 4m van die straatgrens gehandhaaf word .
- (iii) Motorafdakke word toegelaat tot 1,5m van die straatgrens en 0m op 'n gemeenskaplike grens met dien verstande dat die muur op die gemeenskaplike grens nie hoër is as 1,8m.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (iv) Dakoorhange se projeksie mag die gemeenskaplike boulyn of straat boulyn oorskry met hoogstens 1m.
- (v) Op grondeenhede van 250m² of minder, kan een van die gemeenskaplike grense 'n boulyn van 0m hê vir die oprigting van **bewoonbare** of **nie-bewoonbare kamers**, met die voorwaarde dat toestemming van die aangrensende bure verkry word en dat vir daardie gedeelte van die gebou wat nader as 1m aan die grens is, die volgende beperkings sal geld:
 - Geen vensters of deure mag op so 'n gedeelte van die muur geplaas word nie, en
 - So 'n gedeelte van die gebou moet 'n enkel vlak wees.
- (vi) Op grondeenhede groter as 250m² kan een van die gemeenskaplike grense 'n boulyn van 0m hê om **buitegeboue** op te rig mits toestemming van aangrensende bure verkry word en vir daardie gedeelte van die gebou wat nader as 1m aan die grens is, sal die volgende beperkings geld:
 - Geen vensters of deure mag in so 'n gedeelte van die muur geplaas word nie, en
 - So 'n gedeelte van die gebou moet 'n enkel vlak gebou wees.
- (vii) Die Raad mag 'n gemeenskaplike grenslyn van $\geq 2m$ vereis as riool- of enige ander munisipale dienste langs die grense van die grondeenhede verskaf word.

(b) Hoogte

Geen gebou mag 'n hoogte van of 8.5m oorskry van basisvlak tot die punt van die dak nie, behalwe waar afwyking vereis word soos volgens die Oorleg Skemas vereistes.

(c) Dekking

Die maksimum dekking van alle geboue, insluitend 'n tweede woning, word soos volg beperk:

Area van grondeenheid/erf	Maksimum dekking (% van die area van die grondeenheid/erf)
Tot 250m ²	80%
251m ² - 500m ²	70%
501m ² en groter	50%

(d) Parkering (minimum parkeringvereistes)

Die volgende parkeringvereistes (wat garages kan insluit) is op hierdie sone toepaslik (verwys na **Tabel C: Parkering Vereistes**):

- Woonhuis: Twee plekke per woonhuis
- Addisionele woning: Een addisionele plek
- Dubbele woning: Twee plekke per wooneenheid

Verwys na **Tabel C** (afdeling 5.7) vir detail parkeringvereistes.

3.3.4 Grondgebruik bestuur bepalinge**(a) Algemene bepalinge****(i) Voorwaardes vir gebruik**

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

Die volgende algemene voorwaardes is toepaslik op alle aktiwiteite wat toegelaat word volgens reg, of met die Raad se vergunning, vir 'n woonhuis in hierdie sone:

- (aa) Die eienaar van die grondeenheid of die persoon wat die aktiwiteit bestuur moet op die terrein woon en die hoof gebruik moet die huisvesting van daardie persoon wees (en, indien toepaslik, sy / haar familie, behalwe in die geval van 'n gastehuis).
- (ab) Die aard van enige verbeterings aan die woonhuis moet só wees dat die gebou te eniger tyd teruggebring kan word na die gebruik van 'n normale woonhuis (behalwe in die geval van 'n gastehuis).
- (ac) Die residensiële fasade van die woonhuis moet behou word tot die bevrediging van die Raad.
- (ad) Geen goedere, materiaal of toerusting mag vertoon word of sigbaar wees van 'n openbare straat nie. Enige goedere, materiaal of toerusting wat op die grondeenheid gestoor word moet binne 'n toe struktuur wees wat deel vorm van die woonhuis of sy normale buitegeboue.
- (ae) Die aktiwiteit mag nie 'n openbare oorlas veroorsaak nie.
- (af) Geen advertensieteken mag vertoon word buiten 'n enkele nie-verligte teken wat nie oor die straat verbystek nie. Die grootte moet tot voldoening van die Raad wees.
- (ag) Parkering moet voorsien word ingevolge Tabel C of volgens die Raad se voorwaardes vir goedkeuring.
- (ah) Die grondgebruik mag nie die gereelde parkering of aanhou van enige voertuig op die grondeenheid behels as die betrokke voertuig gebruik word om goedere te laai, materiaal of passasiers wat verband hou met die aktiwiteit of vir vergoeding nie. Geen voertuie wat te doen het met die aktiwiteit van die beperkte beroepsbeoefening mag in 'n openbare straat in 'n residensiële gebied parkeer word nie (bogenoemde bepaling sluit die voertuig uit wat vir persoonlike gebruik benodig word deur die inwoner van die woning).
- (ai) Alle toepaslike veiligheid-, gesondheid- en brand regulasies is toepaslik.
- (aj) Wanneer vergunning toegestaan word, mag slegs daardie fasiliteite wat aangedui word op 'n terrein ontwikkelingsplan (TOP) of wat ingesluit en beskryf word in die aansoek en vervolgens deur die Raad goedgekeur is, as deel van die aktiwiteit, uitgevoer word. As enige veranderings wat ook al gemaak word aan die omvang en uitleg van die fasiliteite, of enige addisionele fasiliteite voorsien word, moet 'n verdere aansoek om vergunningsgebruik voorgelê word om deur die Raad oorweeg te word.
- (ak) As die Raad of enige persoon van mening is dat die aktiwiteit enige van die voorwaardes verbreek, of as die aktiwiteit nie voldoen aan die beperkings en voorwaardes hieronder nie, of as die aktiwiteit 'n bron van oorlas is vir aangrensende inwoners of 'n nadelige uitwerking op die residensiële aard van die area het, mag 'n geskrewe klag aan die Raad gerig word. Die Raad sal op een van die volgende maniere optree:
 - die persoon in kennis stel om òf te voldoen aan die voorwaardes van die Skema, òf aan enige ander addisionele voorwaardes wat die Raad mag nodig vind om die nadelige uitwerking van die gebruik te verminder, of
 - die persoon in kennis stel om die gebruik op die perseel te beëindig teen 'n gespesifiseerde datum, onderhewig aan 'n regverdigte en redelike administratiewe proses, of
 - die persoon in kennis stel om die onwettige gebruik onmiddellik te beëindig.

(b) Bepalings vir Primêre Regte

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat word as 'n primêre gebruiksreg uitgevoer word op 'n grondeenheid, moet so 'n grondeenheid voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalings:

(i) Bed en Ontbyt Onderneming

- (aa) Nie meer as vier slaapkamers (met 'n maksimum van twee persone per kamer) mag gebruik word vir die doel van 'n bed en ontbyt onderneming nie.
- (ab) Geen gas mag in die bed en ontbyt onderneming op 'n permanente basis bly nie.
- (ac) Nie meer as twee persone mag in diens geneem word om 'n bed en ontbyt onderneming te bedryf nie.
- (ad) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) moet aan die Raad voorgelê word wat die parkeer uitleg van die parkering op die terrein aandui soos volgens die parameters wat deur die Raad vereis word (geen agtermekaar parkering) die terreinuitleg, straat voorkoms, advertensietekens, ontvangsareas, kamers en areas vir privaat gebruik.

(ii) Kweekhuise

- (aa) Die grootte van die kweekhuis is beperk tot 18m² in oppervlak en 2.4m hoogte.
- (ab) Die struktuur moet voldoen aan al die boulyne wat toepaslik is op die terrein en mag nie sigbaar wees van 'n openbare straat nie.
- (ac) Die gebruik moet vir nie-kommersiële doeleindes wees behalwe met spesiale vergunning van die Raad.

(iii) Beperkte crèche

- (aa) Die voorsiening van 'n beperkte crèche fasiliteit vir vyf kinders of minder (insluitend enige kinders van die inwonende familie wat die crèche bywoon) word toegelaat as 'n primêre reg. 'n Aansoek vir vergunning moet aan die Raad voorgelê word vir 'n crèche fasiliteit van meer as vyf tot 'n maksimum van 15 kinders.
- (ab) Die werksure sal beperk word van 06:00 to 18:00, of soos voorgeskryf deur die Raad.
- (ac) Nie meer as een persoon mag in diens geneem word vir 'n beperkte crèche fasiliteit vir tot vyf kinders nie.
- (ad) Speelareas moet voorsien word ingevolge die volgende riglyne:
 - Buite 2m² per kind
 - Binne 2m² per kind
- (ae) Geskikte en voldoende sanitêre fasiliteite moet voorsien word op die perseel, tot die Raad se bevrediging, van ten minste een spoeltoilet.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(iv) Beperkte Beroepsbeoefening**

- (aa) Die aktiwiteit moet van so 'n beperkte aard wees dat die operateur nie meer as twee persone in diens neem nie. Indien enige aktiwiteit lei tot 'n groter getal mense wat op enige stadium die grondeenheid besoek, moet aansoek gedoen word vir die Raad se vergunning vir 'n Beroepsbeoefening.
- (ab) Die beperkte Beroepsbeoefening mag nie uit enige van die volgende tipe aktiwiteite bestaan nie: verkoop van alkoholiese drank, bediening van kos of verversings op die grondeenheid, verkoop van goedere wat nie op die terrein gemaak word nie, herstel van motorvoertuie, enige aktiwiteit wat, volgens die Raad, 'n openbare oorlas veroorsaak, wat reuke vrystel of 'n steurende/skadelike aktiwiteit insluit.
- (ac) Die werksure moet beperk wees tot 07:30 tot 18:00.
- (ad) Die maksimum vloerarea vir Beperkte Beroepsbeoefening (stoorplek ingeslote) is nie meer as 30% van die vloerarea van die woonhuis nie tot 'n maksimum van 40m².
- (ae) Indien enige persoon 'n beperkte beroepsbeoefening wil bedryf wat nie voldoen aan die beperkings soos uiteengesit en (aa) tot (ad) nie, moet 'n aansoek vir vergunnings-gebruik vir 'n Beroepsbeoefening vir die Raad se oorweging gedoen word.

(c) Bepalings vir Vergunningsgebruik

Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, sal die Raad die volgende grondgebruik bestuur bepalinge in ag neem en hierdie bepalinge sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Addisionele wooneenhede

Die volgende aanvullende bepalinge is toepaslik:

- (aa) 'n Addisionele wooneenheid mag benut word slegs vir die permanente of korttermyn akkommodasie van 'n enkele familie soos gedefinieer is of as 'n akkommodasie onderneming met die Raad se vergunning.
- (ab) Die beperkings op die aantal eenhede wat toegelaat word soos in die definisies beskryf word sal te alle tye geld, en daar mag nie daarvan afgewyk word nie.
- (ac) Indien 'n addisionele wooneenheid benut word as 'n akkommodasie onderneming, moet alle bewoonbare kamers in die gebou geskakel bly om te verseker dat die gebou teruggebring kan word na die normale gebruik van 'n woonhuis.
- (ad) 'n Addisionele wooneenheid mag nie 120m² oorskry nie. Nieteenstaande die maksimum parameters wat in hierdie skema vervat is, mag die Raad die posisie, getal en grootte van die eenhede beperk volgens die besonderhede van die grondeenheid.
- (ae) Addisionele wooneenhede mag nie verbind wees met die hoof woonhuis nie, en moet, as die Raad dit nodig vind, 'n argitektoniese entiteit vorm.
- (af) Addisionele wooneenhede mag nie onderverdeel word nie. 'n Verhuringsooreenkoms van 'n maksimum van nege jaar en elf maande, wat nie by die Registrateur van Aktes geregistreer is nie, mag egter aangegaan word;
- (ag) Die Raad mag enige ander voorwaardes opleë wat dit goeddink om potensiële negatiewe uitwerkinge te verminder.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(ii) Teling onderneming**

- (aa) Die aansoeker moet op die terrein woon. Die applikant moet geregistreer wees by die vakbond / organisasie wat die teel van daardie spesifieke tipe dier beheer;
- (ab) In die geval van honde, mag nie meer as ses honde op 'n grondeenheid aangehou word nie. In die geval van ander diere sal die Raad 'n maksimum getal bepaal wat voorgeskryf sal word as 'n voorwaarde vir goedkeuring;
- (ac) Indien die gebruik 'n oorlas veroorsaak, het die Raad die reg om die eienaar opdrag te gee om die getal diere te verminder of om ander maatreëls in werking te stel om die potensiële uitwerking binne 'n redelike tydperk aan te spreek. Dit sluit die opsie in om die gebruik stop te sit.

(iii) Crèche

- (aa) 'n Aansoek om vergunning moet aan die Raad voorgelê word vir 'n crèche fasiliteit van meer as vyf, tot 'n maksimum van, 15 kinders.
- (ab) Vir 'n vergunningsaansoek, moet 'n terreinontwikkelingsplan (TOP) voorgelê word aan die Raad wat die parkeeruitleg, terreinuitleg, straatvoorkoms, advertensie-tekens, area vir die versorgingsfasiliteit en areas vir privaat gebruik aandui.
- (ac) Die werksure sal beperk word tot 06:00 tot 18:00, of soos deur die Raad bepaal word.
- (ad) Die maksimum vloerarea wat vir die crèche fasiliteit benut mag word moet deur die Raad vasgestel word wanneer die vergunningsaansoek oorweeg word.
- (ae) Wanneer 'n vergunningsaansoek goedgekeur word, moet die Raad die maksimum getal persone bepaal wat in hierdie verband in diens geneem mag word.
- (af) Speelareas moet voorsien word ingevolge die volgende riglyne:
 - Buite 2m² per kind
 - Binne 2m² per kind
- (ag) Geskikte en voldoende sanitêre geriewe moet op die perseel verskaf word, tot bevrediging van die Raad, met ten minste een spoeltoilet. Die Raad mag addisionele geriewe voorskryf vir meer as vyf kinders.

(iv) Dubbele woning

- (aa) Twee wooneenhede binne dieselfde gebou in welke geval dit ontwerp moet wees om die voorkoms van een geïntegreerde gebou te hê.
- (ab) Albei wooneenhede kan op die grondvloer wees, of een eenheid kan op die grondvloer wees en die ander eenheid bo.
- (ac) Die eenhede mag aparte ingange hê.
- (ad) Nie meer as twee wonings sal in Residensiële Sone I toegelaat word nie.

(v) Gastehuis

- (aa) Die gebruik kan uitgevoer word uit 'n veranderde woonhuis of 'n spesifiek opgerigte fasiliteit, wat bestaan uit 'n enkel struktuur met verbinde kamers.
- (ab) Nie meer as 10 slaapkamers wat nie meer as 20 mense huisves, welke een ook al meer beperkend is, word per gastehuis toegelaat, met die voorwaarde dat die Raad die getalle mag beperk as dit in belang van die area of buurt beskou word.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ac) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) wat die uitleg en getal kamers en eenhede detailleer, sowel as enige verwante fasiliteite wat voorsien gaan word, ontvangsareas, gemeenskaplike areas, parkering op die terrein soos volgens die Raad se vereistes, terreinuitleg, advertensietekens en straatvoorkoms, moet die aansoek vergesel wat aan die Raad voorgelê word.
- (ad) Tensy anders goedgekeur, mag geen advertensieteken behalwe 'n enkele, nie verligte teken vertoon word wat nie oor die straat hang nie.
- (ae) Maaltye en drank mag slegs aan inwonende gaste verskaf word.
- (af) Verwante aktiwiteite, bv. 'n eetkamer of restaurant, lesingkamer, gesondheidsentrum of soortgelyke tipes gebruike word toegelaat, met dien verstande dat hierdie fasiliteite net gebruik word deur inwonende gaste tot 'n maksimum van 20 mense vir 'n fasiliteit met 10 slaapkamers. Die fasiliteite moet verband hou met die omvang van die gastehuis om te verseker dat hulle nie gebruik word deur die algemene publiek nie en sal onderhewig wees aan 'n goedgekeurde TOP.

(vi) Huiswinkel

- (aa) Nie een van die produkte wat te koop is mag op so 'n manier geadverteer word dat dit sigbaar van die straat is nie.
- (ab) Geen aktiwiteit sal toegelaat word wat 'n negatiewe uitwerking het of wat die omliggende eiendomme en karakter van die area sal steur nie.
- (ac) Die hoof gebruik van die betrokke woonhuis moet vir die akkommodasie van 'n enkele familie wees.
- (ad) 'n Aansoek vir 'n huiswinkel sal in die koerante geadverteer word en omliggende eiendomme sal in kennis gestel word.
- (ae) Die omvang en posisie van die kleinhandel komponent moet duidelik op 'n plan gedefinieer word, en uitgesonderd enige toilet of aantrekkamer, mag dit nie 20m² of 25% van die totale vloerspasie van die woning oorskry nie, watter een ook al die kleiner area is.
- (af) Slegs die wettige eienaars van die eiendom mag vir 'n huiswinkel aansoek doen en moet op die eiendom woon.
- (ag) Enige nuwe struktuur of verandering aan die bestaande woonhuis, tweede woning of buitegebou moet aanpas by die residensiële karakter van die area.
- (ah) Nie meer as drie persone in totaal mag aan kleinhandel aktiwiteite op die eiendom meedoen nie, insluitend die inwoner of inwoners en enige assistente.
- (ai) Slegs een onverligte teken word toegelaat wat aan die muur van die huiswinkel of grensmuur vasgemaak moet word, en mag nie 0.5m² in area oorskry nie.
- (aj) Die volgende word nie in 'n huiswinkel toegelaat nie tensy die voorafgaande geskrewe goedkeuring van die Raad verkry is: verkoop van drank of alkoholiese drank, stoor of verkoop van vuurwerke, gas en gashouers, muntoutomate, dobbelmasjiene, videospeletjies of biljartafels, vars vleis en afvalmetaal.
- (ak) Die area wat gebruik word vir 'n huiswinkel mag nie direk oopmaak op 'n slaapkamer of toilet nie, en geen goedere wat uit die winkel verkoop gaan word, mag in 'n slaapkamer of toilet gestoor word nie.
- (al) Die huiswinkel moet voldoende geventileer en verlig word, en as bederfbare kos verkoop word, mag die Raad vereis dat verkoeling verskaf word en dat bevrore kos onder -12°C gehou word en verkoelde kos onder 7°C.
- (am) Die huiswinkel mag nie buite die ure van 07:00 tot 21:00 oop wees nie.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (an) Nie meer as een voertuig mag gebruik word in verband met 'n huiswinkel nie en mag nie 3500kg brutogewig oorskry nie, insluitend afleweringsvoertuie.
- (ao) Geen huiswinkel sal toegelaat word binne 'n regering gesubsidieerde wooneenheid nie. In geval van gesubsidieerde wooneenhede sal goedkeuring slegs toegestaan word vir 'n winkel as dit in 'n aparte struktuur geleë is maar op dieselfde perseel as die gesubsidieerde wooneenheid. So 'n winkel mag nie 20m² in omvang oorskry nie. Die toepaslike boulyne moet in gedagte gehou word met die plasing van so 'n struktuur op die perseel.
- (ap) 'n Volledige stel bouplanne wat duidelik die area/struktuur aandui wat as 'n huiswinkel gebruik gaan word moet so 'n aansoek vergesel.
- (aq) Slegs voorafverpakte voedsel wat behoorlike geëtiketteer is en deur 'n geregistreerde voedselhandelaar verskaf word, mag van die winkel verkoop word.
- (ar) Geen voedsel mag op die perseel geproduseer of verwerk word nie.
- (as) Elke aansoek vir 'n huiswinkel sal op sy eie meriete oorweeg en evalueer word met inagneming van die toepaslike maatstawwe en kommentaar van die publiek.
- (viii) Beroepsbeoefening**
 - (aa) 'n Maksimum van vyf mense, of hulle op die eiendom woon of nie, mag in diens geneem word deur of besoek aflê by die eiendom in verband met beroepsbeoefening aktiwiteite op die terrein.
 - (ab) Die werksure sal beperk wees van 07:30 tot 18:00.
 - (ac) Die maksimum vloerarea vir Beroepsbeoefening (insluitend stoorplek) is nie meer as 30% van die vloerarea van die woonhuis tot 'n maksimum van 40m² nie.
- (ix) Spesiale gebruik**
 - (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.
- (x) Toeristefasiliteite**
 - (aa) Soos volgens die areas wat geïdentifiseer word in die Swellendam Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk en sluit geriewe vir toeriste in soos restaurants, geskenkwinkels, plaasstalletjies en ruskamers, maar dit sluit eiendomsagente uit;

3.3.5 Algemene bepalinge, beleide en riglyne

Die algemene bepalinge vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.4: MINDER FORMELE RESIDENSIËLE SONE (MFR)

3.4.1 Grondgebruik doelwit

Die doelwitte van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- die gebruik van grond vir informele en/of gesubsideerde behuising;
- waar die voorwaardes dit bepaal, om mense te akkommodeer wat woon in areas waar finansiële beperkings vereis dat minder streng grondgebruik bestuur bepalinge toegepas word;
- die stimulasie van informele sektor ekonomiese aktiwiteite deurdat wonings meer intensief gebruik word vir die aanvullende doelwitte van 'n sake-onderneming of beroep;
- sekere areas met behuising ontwikkelings waar die bepalinge van die Nasionale Bouregulasies en Standaard Wet, 1977 (Wet 103 van 1977) nie noodwendig van toepassing is nie.

3.4.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Inkrementele woonhuis • Mobiele huis • Skuiling • Woonhuis	• Dagsorgsentrum • Dubbele woning • Huiswinkel • Spesiale gebruik • Addisionele Woning

Nieteenstaande enige bepalinge tot die teendeel in die Soneringskema:

- (a) Mag enige inwoner van enige akkommodasie eenheid so 'n eenheid benut vir enige sosiale, opvoedkundige, godsdienstige, beroeps- of sakedoeleindes, onderworpe aan die volgende voorwaardes:
 - (i) die hoof gebruik van die eiendom moet residensieel bly;
 - (ii) die betrokke gebruik mag nie steurend vir die bure wees nie; en
 - (iii) die betrokke gebruik mag nie met die aangenaamheid van die onmiddellike buurt inmeng nie.
- (b) Grond wat vir straat doeleindes gesoneer is mag vir sake doeleindes benut word sonder die oprigting van enige permanente strukture, met dien verstande dat die Raad so 'n gebruik kan beëindig indien dit na sy mening inmeng met voetganger of voertuig beweging of met die gesondheid en welsyn van die buurt.

3.4.3 Ontwikkelingsreëls

Die volgende ontwikkelingsreëls geld tensy anders in 'n Oorleg Sone gestipuleer word:

- (a) **Boulyne**

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (i) Onderhewig aan die bepalings van afdeling 5.1 is die volgende boulyne toepaslik op die tipes geboue soos aangedui:
 - (aa) Straatboulyn: ten minste 1m, indien deur die Raad vereis.
 - (ab) Sy Boulyn: ten minste 1m op een grens, met dien verstande dat waar 'n gebou opgerig word minder as 1m van 'n sy grens, geen deure of vensters toegelaat sal word in die betrokke muur nie;
 - (ac) met dien verstande verder dat as 'n middel-blok rioolstelsel voorsien word, 'n agter boulyn van tot 2m deur die Raad vereis kan word.
- (ii) Vir buitegeboue of garages, moet 'n afstand van 4m van die straatgrens gehandhaaf word.
- (iii) Motorafdakke word toegelaat tot 1,5m van die straatgrens en 0m op 'n gemeenskaplike grens op voorwaarde dat die muur op die gemeenskaplike grens nie hoër as 1,8m is nie.
- (iv) Skuiling:
 - (aa) 'n Straat boulyn van ten minste 1m, indien deur die Raad vereis.
 - (ab) 'n Sy boulyn van ten minste 1m op een grens op voorwaarde dat waar 'n gebou opgerig word minder as 1m van 'n sy grens, geen deure of vensters in die betrokke muur toegelaat mag word nie.
 - (ac) 'n Agter boulyn van 1m, op voorwaarde dat as 'n middel-blok rioolstelsel voorsien word, die Raad 'n agter boulyn van tot 2m kan vereis.
- (v) Die projeksie van dak oorhange mag die gemeenskaplike boulyn of straat boulyn oorskry met meistens 0.2m.
- (vi) Op grondeenhede moet een van die gemeenskaplike grense 'n boulyn van 0m hê, met dien verstande dat vir daardie gedeelte van die gebou wat nader as 1m aan die grens is, sal die volgende beperkings geld: geen vensters of deure mag in so 'n deel van die muur geplaas word nie, en so 'n deel van die gebou moet 'n enkel vlak wees.
- (vii) Die Raad mag 'n gemeenskaplike grenslyn van $\geq 2m$ vereis as riool of enige ander munisipale dienste verskaf word langs die grense van grondeenhede.

(b) Hoogte

Geen gebou mag 'n hoogte van 8.5m van basisvlak tot die punt van die dak oorskry nie, behalwe waar afwyking vereis word soos volgens die Oorleg Skema vereistes en enige gebou hoër as 4m moet voldoen aan die Nasionale Bouregulasies.

(c) Dekking

Die maksimum dekking van alle geboue is beperk tot 80%:

(d) Parkering (minimum parkering vereistes)

Woonhuise:	Twee plekke per woonhuis.
Dubbele woning	Twee plekke per wooneenheid
Inkrementele woonhuis:	Een plek per woonhuis.
Mobiele huis:	Een plek per eenheid.
Skuiling:	Geen

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS

MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

3.4.4 Grondgebruik bestuur bepalinge**(a) Algemene bepalinge****(i) Voorwaardes vir gebruike**

Die volgende algemene voorwaardes is van toepassing op alle aktiwiteite wat regtens toegelaat word, of met die Raad se vergunning vir 'n woonhuis in hierdie sone:

- (aa) Die eienaar van die grondeenheid of die persoon wat die aktiwiteit bestuur moet op die perseel woon en die hoof gebruik moet die huisvesting van daardie persoon (en indien toepaslik, sy / haar familie) wees.
- (ab) Die aard van enige verbeterings aan die woning moet só wees dat die gebou enige tyd na die gebruik van 'n normale woonhuis teruggebring kan word.
- (ac) Die aktiwiteit mag nie 'n openbare oorlas veroorsaak nie.
- (ad) Parkering moet verskaf word ingevolge Tabel C of volgens die Raad se voorwaardes vir goedkeuring.
- (ae) Alle toepaslike veiligheid-, gesondheid- en brandregulasies is van toepassing.
- (af) As die Raad of enige persoon van mening is dat die aktiwiteit in stryd is met enige van die voorwaardes, of as die aktiwiteit nie voldoen aan die beperkings en voorwaardes hieronder nie, of as die aktiwiteit 'n bron van steurnis vir aangrensende inwoners is of 'n nadelige uitwerking het op die residensiële karakter van die area, kan 'n geskrewe klag aan die Raad gerig word. Die Raad sal op een van die volgende maniere optree:
 - die persoon in kennis stel om te voldoen aan die voorwaardes van die Skema, of aan enige ander aanvullende voorwaardes wat die Raad goeddink om die uitwerking van die gebruik te versag, of
 - om die gebruik op die perseel teen 'n gespesifiseerde datum te beëindig, onderhewig aan 'n regverdige en redelike administratiewe proses, of
 - om die onwettige gebruik met onmiddellike effek te beëindig.

(b) Bepalinge vir Primêre Regte

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat is as 'n primêre reg op 'n grondeenheid uitgevoer word, moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalinge:

(i) Inkrementele woonhuis

- (aa) Gesubsidieerde woonhuis, gewoonlik nie meer as die raamwerk van 'n woonhuis nie, of net een of twee kamers, wat mettertyd inkrementeel opgegradeer sal word.

(ii) Mobiele huis

- (aa) 'n Voorafvervaardigde mobiele struktuur wat as 'n akkommodasie eenheid gebruik word met die nodige dienskonneksies, soos goedgekeur deur die Raad.

(iv) Skuiling

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (aa) Die Raad moet 'n totale blok uitleg afbaken en goedkeur vir 'n voorafbepaalde area. Binne hierdie afgebakende grense sal inwoners toegelaat word om skuilings op 'n ad hoc basis op te rig.
- (ab) Die Raad sal geen verantwoordelikheid dra vir die strukturele, bewoonbaarheid, brandbestandheid of ander standaarde van 'n skuiling op 'n eiendom in hierdie sone nie, die inwoner van 'n skuiling moet bogenoemde verseker.
- (ac) As, volgens die Raad of soos gestipuleer mag word in 'n beleid wat deur die Raad goedgekeur is vir die oprigting van skuilings, 'n skuiling 'n risiko skep of moontlik 'n risiko kan skep wat betref gesondheid, veiligheid of brand, mag die Raad voorwaardes oplê om so 'n risiko te temper.
- (ad) Die inwoner of eienaar van 'n skuiling wat opdrag kry van die Raad om aksie te neem om 'n veiligheid, gesondheid of brand risiko te verhelp, en wat nalaat om dit te doen, sal skuldig wees aan 'n oortreding van die Beplanningswet.
- (ae) Die konstruksie van 'n skuiling mag slegs toegelaat word op 'n eiendom waar die Nasionale Bou Wet nie van toepassing is nie.

(c) Bepalings vir Vergunningsgebruik

Wanneer die Raad vergunningsgebruik of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, sal dit die volgende grondgebruik bestuur bepalinge in ag neem en hierdie bepalinge sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Addisionele wooneenhede

Die volgende aanvullende bepalinge is toepaslik:

- (aa) 'n Addisionele wooneenheid mag benut word slegs vir die permanente of korttermyn akkommodasie van 'n enkele familie soos gedefinieer is of as 'n akkommodasie onderneming met die Raad se vergunning.
- (ab) Die beperkings op die aantal eenhede wat toegelaat word soos in die definisies beskryf word sal te alle tye geld, en daar mag nie daarvan afgewyk word nie.
- (ac) Indien 'n addisionele wooneenheid benut word as 'n akkommodasie onderneming, moet alle bewoonbare kamers in die gebou geskakel bly om te verseker dat die gebou teruggebring kan word na die normale gebruik van 'n woonhuis.
- (ad) 'n Addisionele wooneenheid mag nie 120m² oorskry nie. Nieteenstaande die maksimum parameters wat in hierdie skema vervat is, mag die Raad die posisie, getal en grootte van die eenhede beperk volgens die besonderhede van die grondeenheid.
- (ae) Addisionele wooneenhede mag nie verbind wees met die hoof woonhuis nie, en moet, as die Raad dit nodig vind, 'n argitektoniese entiteit vorm.
- (af) Addisionele wooneenhede mag nie onderverdeel word nie. 'n Verhuringsooreenkoms van 'n maksimum van nege jaar en elf maande, wat nie by die Registrateur van Aktes geregistreer is nie, mag egter aangegaan word;
- (ag) Die Raad mag enige ander voorwaardes oplê wat dit goeddink om potensiële negatiewe uitwerkinge te verminder.

(ii) Dubbele woning

- (aa) Twee wooneenhede in dieselfde gebou in welke geval dit ontwerp moet wees om die voorkoms te hê van een geïntegreerde gebou.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ab) Albei wooneenhede kan op die grondvloer wees, of een eenheid kan op die grondvloer wees en die ander eenheid bo.
- (ac) Die eenhede kan aparte ingange hê.

(iii) Huiswinkel

- (aa) Nie een van die produkte te koop mag op so 'n manier geadverteer word dat dit sigbaar van die straat is nie.
- (ab) Geen aktiwiteit sal toegelaat word wat 'n negatiewe uitwerking het op die omliggende eiendomme en die karakter van die area steur nie.
- (ac) Die hoof gebruik van die betrokke woonhuis moet vir die lewenshuisvesting van 'n enkele familie wees.
- (ad) 'n Aansoek vir 'n huiswinkel sal in die koerante geadverteer word en omliggende eiendomme sal in kennis gestel word.
- (ae) Die omvang en posisie van die kleinhandelskomponent moet duidelik op 'n plan gedefinieer word, en uitsluitend enige toilet of aantrekkamer, mag dit nie 20m² of 25% van die totale vloerspasie van die woning oorskry nie, watter een ook al die kleinste area is.
- (af) Slegs die wettige eienaars van die eiendom mag vir 'n huiswinkel aansoek doen en moet op die eiendom woon.
- (ag) Enige nuwe struktuur of verandering aan die bestaande woonhuis, tweede woning of buitegebou moet aanpas by die residensiële karakter van die area.
- (ah) Nie meer as drie persone in totaal mag betrokke wees by kleinhandel aktiwiteite op die eiendom nie, insluitend die inwoner of inwoners en enige assistente.
- (ai) Slegs een onverligte teken word toegelaat, wat vasgemaak moet wees aan die muur van die huiswinkel of grensmuur, en mag nie 0.5m² in area oorskry nie.
- (aj) Die volgende word nie in 'n huiswinkel toegelaat nie tensy die voorafgaande geskrewe goedkeuring van die Raad verkry is: verkoop van drank of alkoholiese drank, stoor of verkoop van vuurwerke, gas en gashouers, muntoutomate, dobbelmasjiene, videospelletjies of biljartafels, vars vleis en afvalmetaal.
- (ak) Die area wat gebruik word vir 'n huiswinkel mag nie direk oopmaak op 'n slaapkamer of toilet nie, en geen goedere wat uit die winkel verkoop gaan word, mag in 'n slaapkamer of toilet gestoor word nie.
- (al) Die huiswinkel moet voldoende geventileer en verlig word, en as bederfbare kos verkoop word, mag die Raad vereis dat verkoeling verskaf word en dat bevrore kos onder -12°C gehou word en verkoelde kos onder 7°C.
- (am) Die huiswinkel mag nie buite die ure vanaf 07:00 tot 21:00 oop wees nie.
- (an) Nie meer as een voertuig mag gebruik word in verband met 'n huiswinkel nie en mag nie 3500kg bruto gewig oorskry nie, insluitend afleveringsvoertuie.
- (ao) Geen huiswinkel sal toegelaat word in 'n regering gesubsidieerde wooneenheid nie. In geval van gesubsidieerde wooneenhede sal goedkeuring slegs toegestaan word vir 'n winkel as dit in 'n aparte struktuur geleë is maar op dieselfde perseel as die gesubsidieerde wooneenheid. So 'n winkel mag nie 20m² in omvang oorskry nie. Die toepaslike boulyne moet in gedagte gehou word met die plasing van so 'n struktuur op die perseel.
- (ap) 'n Volledige stel bouplanne wat duidelik die area / struktuur aandui wat as 'n huiswinkel gebruik gaan word moet so 'n aansoek vergesel.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (aq) Slegs voorafverpakte voedsel wat behoorlike geëtiketteer is en deur 'n geregistreerde voedselhandelaar verskaf word, mag van die winkel verkoop word.
- (ar) Geen voedsel mag op die perseel geproduseer of gehanteer word nie.
- (as) Elke aansoek vir 'n huiswinkel sal op sy eie meriete gewaardeer en geëvalueer word met inagneming van die toepaslike maatstawwe en kommentaar van die publiek.

(iv) Spesiale gebruik

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

3.4.5 Algemene bepalinge, beleide en riglyne

Die algemene bestuur bepalinge, soos uiteengesit in Hoofstukke 5 – 6, is van toepassing wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.5: GROEPSBEHUISING SONE (GB)

3.5.1 Sonerings doelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- residensiële ontwikkeling met 'n uniforme groeps karakter;
- die gebruik van grond vir harmonieuse argitektoniese ontwikkeling met of sonder gemeenskaplike areas soos strate en oop ruimtes;
- areas deur die Raad geïdentifiseer vir residensiële verdigting, insluitend areas naby hoofstrate, areas naby konsentrasies van sake-ondernemings of kommersieel verwante ontwikkelings, en areas wat 'n maklike oorgang bied tussen lae intensiteit en hoër intensiteit ontwikkeling;
- behuising ontwikkeling van medium skaal, medium stof / materiaal en beperkte hoogte, waarvan alle wooneenhede op die grondvloer moet wees en die eenhede kan woonhuise, skakelhuse, ry huise of groepshuise wees;
- in areas waar gemeenskaplike eiendom geskep word deur middel van onderverdeling of in gevalle waar gemeenskaplike dienste en fasiliteite onderhou moet word, moet die Raad vereis dat 'n eienaarsvereniging gestig word soos verduidelik word in Afdeling 6.7.

3.5.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Beperkte Beroepsbeoefening • Beperkte Crèche • Groephuise	• Aftree-oord • Bed en ontbyt onderneming • Beroepsbeoefening • Crèche • Dagsorgsentrum • Spesiale gebruik

3.5.3 Ontwikkelingsreëls

Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing tensy anders gestipuleer in 'n Oorleg Sone. Let verder daarop dat die ontwikkelingsreëls wat van toepassing is op 'n woonhuis bevat is in subafdeling 3.3.4(a)(i) van hierdie Skema.

(a) Boulyne

- (i) Onderhewig aan die bepalings van afdeling 5.1 is die volgende boulyne van toepassing op alle geboue behalwe woonhuise:

	Straat Boulyn	Gemeenskaplike Boulyn
Op eksterne grense	3m	3m
(grense wat aansluit by 'n openbare straat of enige grondeenheid wat nie deel vorm van die Groepsbehuisingsskema nie)		

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

	Straat Boulyn	Gemeenskaplike Boulyn
Op interne grense	Nul, met dien verstande dat die Raad 'n straat boulyn van tot 2m mag vereis vir interne strate om veilige vervoer beweging te verseker, of vir enige ander redes wat die Raad nodig mag vind.	Nul, met dien verstande dat die Raad 'n 1m sy boulyn mag vereis vir brandbestryding doelwitte, of vir enige ander redes wat die Raad mag nodig vind.

- (ii) Die projeksie van dak oorhange mag die boulyn met meistens 1m oorskry op 'n eksterne grens.
- (iii) Buitegeboue vir sekuriteitskontrole en afvalstoring is nie onderhewig aan vereistes vir straat boulyne wat onderhewig aan TOP goedkeuring is nie.

(b) Digtheid

'n Minimum bruto residensiële digtheid van 20 eenhede per hektaar is van toepassing. Die maksimum bruto residensiële digtheid moet deur die Raad bepaal word.

(c) Hoogte

Geen gebou mag 'n hoogte van 8,5m van basisvlak tot die punt van die dak oorskry nie, binne alle areas behalwe waar afwyking vereis word soos volgens die vereistes vir Oorleg Skemas.

(d) Dekking

Die maksimum dekking vir alle geboue is 75% van die area van die grondeenheid. Die berekening van dekking moet duidelik aangedui word op die TOP wat aan die Raad voorgelê word vir goedkeuring.

(e) Parkering (minimum parkering vereistes)

Die volgende parkeringvereistes is in hierdie sone van toepassing:

- Woonhuis: Twee plekke per woonhuis.
- Groepshuise: Twee plekke per wooneenheid plus 0.25 parkeerplekke per wooneenheid vir besoekers.
- Aftree-oord: 0.5 plekke per drie beddens, plus 0.25 parkeerplekke per bed vir besoekers.

Verwys na Tabel C (afdeling 5.7) vir detail parkering vereistes.

(f) Erf grootte

Minimum erf grootte van "Groepsbehuising Terrein: 2000m²

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS

MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

3.5.4 Grondgebruik bestuur bepalings**(a) Algemene Bepalings****(i) Voorwaardes vir gebruike**

Die volgende algemene voorwaardes is van toepassing op alle aktiwiteite wat regtens toegelaat word, of met die Raad se vergunning, vir 'n eiendom in hierdie sone:

- (aa) Die eienaar van die grondeenheid of die persoon wat die aktiwiteit bestuur moet op die terrein woon en die hoof gebruik moet die huisvesting van daardie persoon wees (en, indien toepaslik, sy / haar familie, behalwe in die geval van 'n gastehuis).
- (ab) Die aard van enige verbeterings aan die woonhuis moet só wees dat die gebou te eniger tyd teruggebring kan word na die gebruik van 'n normale woonhuis (behalwe in die geval van 'n gastehuis).
- (ac) Die residensiële fasade van die woonhuis moet behou word tot die bevrediging van die Raad.
- (ad) Geen goedere, materiaal of toerusting mag vertoon word of sigbaar wees van 'n openbare straat. Enige goedere, materiaal of toerusting wat op die grondeenheid gestoor word moet binne 'n toe struktuur wees wat deel vorm van die woonhuis of sy normale buitegeboue.
- (ae) Die aktiwiteit mag nie 'n openbare oorlas veroorsaak nie.
- (af) Geen advertensieteken behalwe 'n enkele nie-verligte teken wat nie oor die straat uitsteek, mag vertoon word nie. Die grootte sal beperk word tot 0,1m² en mag slegs die naam, telefoonnommer en beroep aandui.
- (ag) Parkering moet voorsien word ingevolge Tabel C, Parkeringvereistes of volgens die Raad se voorwaardes vir goedkeuring.
- (ah) Die grondgebruik mag nie die gereelde parkering of aanhou van enige voertuig op die grondeenheid behels nie indien die betrokke voertuig gebruik word om goedere, materiaal of passasiers te laai wat verband hou met die aktiwiteit of vir vergoeding. Geen voertuie wat met die beperkte beroepsbeoefening aktiwiteit te doen het mag op 'n openbare straat in 'n residensiële area parkeer nie (bogenoemde bepalings sluit die voertuig uit wat deur die inwoner van die woonhuis vir persoonlike gebruik benodig word).
- (ai) Alle toepaslike veiligheid, gesondheid en brandregulasies is van toepassing.
- (aj) Wanneer vergunning toegestaan word, mag slegs daardie fasiliteite wat aangedui word op 'n terrein ontwikkelingsplan (TOP) of wat ingesluit en beskryf word in die aansoek en vervolgens deur die Raad goedgekeur is, bedryf word as deel van die aktiwiteit. As enige veranderings aan die omvang en uitleg van die fasiliteite gedoen word, of as enige addisionele fasiliteite voorsien word, moet 'n verdere aansoek vir vergunningsgebruik aan die Raad voorgelê word vir oorweging.
- (ak) As die Raad of enige persoon van mening is dat die aktiwiteit enige van die voorwaardes verbreek, of as die aktiwiteit nie voldoen aan die beperkings en voorwaardes hieronder nie, of as die aktiwiteit 'n bron van oorlas is vir aangrensende inwoners of 'n nadelige uitwerking op die residensiële aard van die area het, mag 'n geskrewe klag aan die Raad gerig word. Die Raad sal op een van die volgende maniere optree:

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- die persoon in kennis stel om òf te voldoen aan die voorwaardes van die Skema, òf aan enige ander addisionele voorwaardes wat die Raad mag nodig vind om die uitwerking van die gebruik te verminder, of
- om die gebruik op die perseel te beëindig teen 'n gespesifiseerde datum, onderhewig aan 'n regverdige en redelike administratiewe proses, of
- om die onwettige gebruik te beëindig met onmiddellike effek.

(ii) Argitektoniese riglyne en ontwerpbeginsels

Die doelwitte en oogmerke wat uiteengesit is in die definisies en subafdeling 3.5.1 moet gevolg en toegepas word in die ontwerp. In hierdie opsig sal die Raad die voorbereiding van Argitektoniese Riglyne benodig wat tot bevrediging van die Raad moet wees.

(iii) Gemeenskaplike Buiteruimte, Privaat Buiteruimte en Diensjaarts

- (aa) Die totale "privaat buiteruimte" plus "gemeenskaplike buiteruimte" moet voorsien word teen 'n skaal van 'n minimum van 80m² per wooneenheid. Die buiteruimte kan voorsien word in enige kombinasie van privaat en gemeenskaplike spasie, met dien verstande dat 'n diensjaart, omhein deur 'n muur van 1.8m hoog en wat minstens 8m² is, vir elke wooneenheid voorsien word.
- (ab) Nieteenstaande (aa) mag die Raad toestemming gee om die vereiste voorsiening van buitespasie te verminder tot 'n minimum van 40m² per wooneenheid met dien verstande dat voldoende openbare buiteruimte voorsien word in die onmiddellike omgewing van die grondeenheid, of dat interne strate op so 'n manier beplan word dat hulle gebruik kan word en geskik beskou kan word vir ontspanningsdoeleindes.

(iv) Landskapering

Die Raad sal vereis dat 'n landskaperingsplan tot sy bevrediging voorgelê word met die oog op die volgende doelwitte:

- (aa) Waar dit nodig is om landskapering van die openbare straatruimte, aangrensend tot die ontwikkeling, te onderneem.
- (ab) Waar landskapering nodig is vir alle oop ruimtes, insluitend privaat buiteruimtes en gemeenskaplike buiteruimtes.

(v) Terreinontwikkelingsplanne (TOPe)

'n Terreinontwikkelingsplan moet vir elke nuwe groepsbehuiskema tot bevrediging van die Raad voorgelê word, voorafgaande tot die goedkeuring van bouplanne of die aanvang van konstruksie.

(vi) Vullis, brandbeskerming en toegang

Die Raad mag, wanneer 'n terreinontwikkelingsplan (TOP) vir 'n groepsbehuiskema oorweeg word, vereis dat voldoende voorsiening gemaak word vir enige van die volgende aspekte om tot sy bevrediging aangespreek te word:

- (aa) Dat toegang tot wooneenhede beperk word tot slegs die interne paaie.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ab) Toegang vir noodvoertuie moet voorsien word.
- (ac) Dat voldoende voorsiening gemaak word vir vullisverwydering en die stoor van blikke. Indien toegang tot 'n groepsbehuising ontwikkeling beperk is, mag die Raad vereis dat 'n vullisarea opgerig word wat toeganklik is vanaf die openbare straat, of alternatiewelik 'n voorwaarde oplê dat die eienaarsvereniging 'n privaat vullisverwyderingsdiens huur.

(b) Bepalings vir Primêre Regte

Wanneer enige aktiwiteit wat as 'n primêre gebruiksreg toegelaat is, van 'n grondeenheid bedryf word, moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepaling:

(i) Groepshuise

- (aa) Dit is 'n groep aparte en / of geskakelde wooneenhede wat beplan, ontwerp en gebou is as 'n harmonieus argitektoniese entiteit met 'n medium tot hoë digtheid karakter.
- (ab) 'n Maksimum van twee huurders wat nie lede van so 'n familie is nie, word per grondeenheid toegelaat.
- (ac) Kamers wat benut word vir huur moet verbonde wees aan die woonhuis of aan die tweede woning.
- (ad) Ten minste een addisionele parkeerplek moet verskaf word vir huurders op die terrein.
- (ae) Indien enige persoon akkommodasie wil bied vir addisionele persone wat nie voldoen aan die beperkings soos uiteengesit in (aa) tot (ac) nie, moet 'n aansoek vir vergunningsgebruik vir die akkommodasie van addisionele persone tot 'n maksimum van vier persone aan die Raad voorgelê word vir oorweging.
- (af) Konstitusies opgestel vir die eienaarsverenigings van groepshuise moet bepaling (ab) en (ad) hierbo insluit.

(iii) Beperkte crèche

- (aa) Die voorsiening van 'n beperkte crèche fasiliteit vir vyf kinders of minder (insluitend enige kinders van die inwonende familie wat die crèche bywoon) word as 'n primêre reg toegelaat. 'n Aansoek om vergunning moet voorgelê word aan die Raad vir 'n crèche fasiliteit van meer as vyf tot 'n maksimum van 15 kinders.
- (ab) Die werksure sal beperk word van 6:00 tot 18:00 of soos deur die Raad bepaal.
- (ac) Die maksimum vloerarea wat vir die crèche fasiliteit gebruik mag word moet deur die Raad bepaal word wanneer die vergunningsaansoek oorweeg word.
- (ad) Nie meer as een persoon mag in diens geneem word vir 'n beperkte crèche fasiliteit vir tot vyf kinders.
- (ae) Speelareas moet voorsien word ingevolge die volgende riglyne:
 - Buite 2m² per kind
 - Binne 2m² per kind
- (af) Geskikte en voldoende sanitêre geriewe moet op die terrein voorsien word, tot voldoening van die Raad, van ten minste een spoeltoilet.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(iv) Beperkte Beroepsbeoefening**

- (aa) Die aktiwiteit moet van so 'n beperkte aard wees dat die betrokke operateur nie meer as twee persone in diens neem nie. Indien enige aktiwiteit lei tot 'n groter getal mense wat op enige stadium die grondeenheid besoek, moet aansoek gedoen word vir die Raad se vergunning vir 'n Beroepsbeoefening.
- (ab) Die beperkte Beroepsbeoefening mag nie uit enige van die volgende tipe aktiwiteite bestaan nie: verkoop van alkoholiese drank, bediening van kos of verversings op die grondeenheid, verkoop van goedere wat nie op die terrein gemaak word nie, herstel van motorvoertuie, enige aktiwiteit wat, volgens die Raad, 'n openbare oorlas veroorsaak, wat reuke vrystel of 'n steurende/skadelike aktiwiteit insluit.
- (ac) Die werksure moet beperk wees tot 07:30 tot 18:00.
- (ad) Die maksimum vloerarea vir Beperkte Beroepsbeoefening (stoorplek ingeslote) is nie meer as 30% van die vloerarea van die woonhuis nie tot 'n maksimum van 40m².
- (ae) Indien enige persoon 'n beperkte beroepsbeoefening wil bedryf wat nie voldoen aan die beperkings soos uiteengesit en (aa) tot (ad) nie, moet 'n aansoek vir vergunningsgebruik vir 'n Beroepsbeoefening vir die Raad se oorweging gedoen word.

(c) Bepalings vir Vergunningsgebruike

Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoeke ingevolge hierdie Skema goedkeur, sal dit die volgende grondgebruik bestuur bepalinge in ag neem en hierdie bepalinge sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Bed en ontbyt onderneming

- (aa) Nie meer as vier slaapkamers nie (met 'n maksimum van twee persone per kamer) mag gebruik word vir 'n bed en ontbyt onderneming.
- (ab) Nie meer as twee persone mag in diens geneem word om 'n bed en ontbyt onderneming te bedryf nie.
- (ac) Geen gas mag op 'n permanente basis in die bed en ontbyt onderneming bly nie.
- (ad) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) moet aan die Raad voorgelê word wat die parkeeruitleg aandui op die terrein soos volgens die parameters van die Raad (nie agtermekaar parkering nie), terreinuitleg, straatbeeld, advertensietekens, ontvangs-areas, kamers en areas vir privaat gebruik.

(ii) Crèche

- (aa) 'n Aansoek om vergunning moet aan die Raad voorgelê word vir 'n crèche fasiliteit van meer as vyf tot 'n maksimum van 15 kinders.
- (ab) Vir 'n vergunningsaansoek, moet 'n terreinontwikkelingsplan (TOP) voorgelê word aan die Raad wat die parkeeruitleg, terreinuitleg, straatvoorkoms, advertensietekens, area vir die versorgingsfasiliteit en areas vir privaat gebruik aandui.
- (ac) Die werksure sal beperk word tot 06:00 tot 18:00, of soos deur die Raad bepaal word.
- (ad) Die maksimum vloerarea wat vir die crèche fasiliteit benut mag word moet deur die Raad vasgestel word wanneer die vergunningsaansoek oorweeg word.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ae) Wanneer 'n vergunningsaansoek goedgekeur word, moet die Raad die maksimum getal persone bepaal wat in hierdie verband in diens geneem mag word.
- (af) Speelareas moet voorsien word ingevolge die volgende riglyne:
 - Buite 2m² per kind
 - Binne 2m² per kind
- (ag) Geskikte en voldoende sanitêre geriewe moet op die perseel verskaf word, tot bevrediging van die Raad, met ten minste een spoeltoilet. Die Raad mag addisionele geriewe benodig vir meer as vyf kinders.

(iii) Beroepsbeoefening

- (aa) 'n Maksimum van vyf mense, of hulle op die eiendom woon of nie, mag in diens geneem word deur of besoek aflê by die eiendom in verband met beroepsbeoefening aktiwiteite op die terrein.
- (ab) Die werksure sal beperk wees van 07:30 tot 18:00.
- (ac) Die maksimum vloerarea vir Beroepsbeoefening (insluitend stoorplek) is nie meer as 30% van die vloerarea van die woonhuis tot 'n maksimum van 40m² nie.

(iv) Aftree-oord

- (aa) 'n Groepshuis- of dorpsbehuisingkema wat voldoen aan die volgende addisionele voorwaardes:
 - Elke wooneenheid mag slegs deur 'n afgetrede persoon bewoon word of deur 'n familie van wie ten minste een lid 'n afgetrede persoon is;
 - 'n volle spektrum van versorging en ander ontspanningsgeriewe moet tot bevrediging van die Raad voorsien word, insluitend 'n gesondheidsorgfasiliteit; en
 - Ontwikkelingsreëls buiten dié wat van toepassing op 'n groepsbehuising sone is kan deur die Raad bepaal word.

(v) Spesiale gebruik

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

3.5.5 Algemene bepalings, beleide en riglyne

Die algemene bestuur bepalings, soos uiteengesit in Hoofstuk 5 tot 6, is van toepassing wat die gebruik van grond in hierdie sone betref.

AFDELING 3.6: ALGEMENE RESIDENSIËLE SONE (AR)

3.6.1 Sonerings doelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- 'n medium tot hoë digtheid residensiële ontwikkeling met 'n variasie in behuising soorte;
- 'n behuising ontwikkeling op 'n medium tot groot skaal met veelvoudige vlakke;
- 'n sonering kategorie wat verhoogde digtheid sal bevorder in areas wat deur die Raad geïdentifiseer word vir residensiële densifikasie en hoë intensiteit gemengde gebruike, insluitend paddeurgange, aktiwiteitstrate, geboue in sake konsentrasies of kommersiële verwante ontwikkeling en areas wat 'n maklike oorgang tussen medium intensiteit en hoë intensiteit ontwikkeling bied;
- 'n geïntegreerde en gemengde grondgebruik patroon om die bevolkings- en ekonomiese drempel waardes in gange, aktiwiteitskorridors of aktiwiteit strate te verhoog; en
- die behoeftes van die toerisme akkommodasie bedryf.

3.6.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Residensiële geboue • Woonhuis • Woonstelblok	• Bed en Ontbyt onderneming • Beperkte Beroepsbeoefening • Beroepsbeoefening • Konferensiefasiliteite • Koshuis • Spesiale gebruik • Vergaderplek

3.6.3 Ontwikkelingsreëls

Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing tensy anders gestipuleer in 'n Oorleg Sone. Dieselfde ontwikkelingsreëls soos bevat in subafdeling 3.3.3 van hierdie Skema is van toepassing op 'n woonhuis.

(a) Boulyne

Onderhewig aan die bepalings van afdeling 5.1 is die volgende boulyne van toepassing op alle geboue buiten woonhuise:

Tipe gebou	Straat boulyne (m)	Gemeenskaplike grens boulyne (m)
Residensiële gebou, woonstelblok, en alle ander geboue wat toegelaat word met vergunningsgebruik	Alle vlakke 4.5m	Grond en eerste vlak 4.5m; Tweede vlak en hoër: 6m

(b) Hoogte

- (i) Hoogte vir geboue of strukture in alle areas 'n maksimum van 12m behalwe waar afwyking vereis word soos per Oorleg Skema vereistes.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ii) Residensiële geboue en alle ander geboue sal wissel volgens die grootte van die grondeenheid behalwe waar afwyking vereis word soos volgens die Oorleg Skema vereistes:

- (aa) 1,000m²-1,499m²: 8.5m van basisvlak tot punt van die dak.
- (ab) 1,500m²-1,999m²: 12m van basisvlak tot punt van die dak.
- (ac) 2,000m² en groter: 12m van basisvlak tot punt van die dak, maar die Raad mag vergunning toestaan vir 'n hoër gebou as dit van mening is dat dit nie 'n nadelige uitwerking op die omgewing sal hê nie.

(c) Dekking

Die maksimum dekking wat toegelaat word op die terrein is 50%.

'n Addisionele 25% area mag gedek word vir voertuigafdakke of garages of hulle apart staan of geheg is aan die hoof gebou of nie. Indien vas aan die hoof gebou mag die dak van sulke garages gebruik word vir stoepe en balkonne (gemeenskaplik of privaat). Die stoep / balkon area mag slegs deur lae mure of relings omhein word en mag nie deur 'n dak bedek word nie.

(d) Vloerfaktor

Die maksimum vloerarea vir alle geboue wat toegelaat word op 'n grondeenheid sal bereken word deur die area van die grondeenheid te vermenigvuldig met die toepaslike vloerfaktor soos hieronder uiteengesit.

- | | | |
|------|--|-----|
| (aa) | 1,000m ² -1,499m ² : | 0.8 |
| (ab) | 1,500m ² -1,999m ² : | 0.9 |
| (ac) | 2,000m ² en meer | 1.1 |

(e) Parkering (minimum parkering vereistes)

Die volgende parkering vereistes is toepaslik in hierdie sone:

- Woonhuis: Twee plekke per woonhuis.
- Ander Residensiële geboue: Een plek per slaapkamer plus 0.25 plekke per slaapkamer vir besoekers.
- Konferensiefasiliteite: Agt plekke per 10 sitplekke.
- Woonstelle: Een slaapkamer: een plek per wooneenheid.
Twee slaapkamers: 1.25 plekke per wooneenheid.
Drie slaapkamers of meer: 2 plekke per wooneenheid.
Plus in alle gevalle: 0.25 parkeerplekke per wooneenheid vir besoekers.

Verwys na Tabel C (afdeling 5.7) vir detail parkering vereistes.

(f) Erf grootte

Minimum erf grootte van Algemene Residensiële Terrein: 1000m²

3.6.4 Grondgebruik bestuur bepalinge

(a) Algemene bepalinge

(i) Voorwaardes vir gebruike

Die volgende algemene voorwaardes is van toepassing op alle aktiwiteite wat regtens toegelaat word of met die Raad se vergunning, vir 'n eiendom in hierdie sone:

- (aa) Die aard van enige verbeterings aan die gebou moet so wees dat die gebou te eniger tyd teruggeskakel kan word na die oorspronklike residensiële gebruik waarvoor dit bedoel was (behalwe in die geval van 'n gastehuis).
- (ab) Geen goedere, materiaal of toerusting mag vertoon word of sigbaar wees van 'n openbare straat nie. Enige goed, materiale of toerusting wat op die grondeenheid gestoor word moet binne 'n toegeboude struktuur wees wat deel vorm van die woonstelgebou of sy normale buitegeboue.
- (ac) Die aktiwiteit mag nie 'n openbare oorlas veroorsaak nie.
- (ad) Geen advertensietekens behalwe 'n enkele nie-verligte teken wat nie oor die straat uitsteek, mag vertoon word nie. Die grootte sal beperk word tot 0,1m² en mag slegs die naam, telefoonnommer en beroep aandui. In woonstelblokke mag geen tekens vertoon word wat sigbaar van die straat is nie.
- (ae) Parkering moet voorsien word ingevolge Tabel C, parkeringvereistes of volgens die Raad se voorwaardes vir goedkeuring.
- (af) Die grondgebruik mag nie die gereelde parkering of aanhou van enige voertuig op die grondeenheid behels nie indien die betrokke voertuig gebruik word om goedere, materiaal of passasiers te laai wat verband hou met die aktiwiteit of vir vergoeding. Geen voertuie wat met die beperkte beroepsbeoefening aktiwiteit te doen het mag op 'n openbare straat in 'n residensiële area parkeer nie (bogenoemde bepalinge sluit die voertuig uit wat deur die inwoner van die woonhuis vir persoonlike gebruik benodig word).
- (ag) Alle toepaslike veiligheid, gesondheid en brandregulasies is van toepassing.
- (ah) Wanneer vergunning toegestaan word, mag slegs daardie fasiliteite wat aangedui word op 'n terrein ontwikkelingsplan (TOP) of wat ingesluit en beskryf word in die aansoek en vervolgens deur die Raad goedgekeur is, bedryf word as deel van die aktiwiteit. As enige veranderinge aan die omvang en uitleg van die fasiliteite gedoen word, of as enige addisionele fasiliteite voorsien word, moet 'n verdere aansoek vir vergunningsgebruik aan die Raad voorgelê word vir oorweging.
- (ai) As die Raad of enige persoon van mening is dat die aktiwiteit enige van die voorwaardes verbreek, of as die aktiwiteit nie voldoen aan die beperkings en voorwaardes hieronder nie, of as die aktiwiteit 'n bron van oorlas is vir aangrensende inwoners of 'n nadelige uitwerking op die residensiële aard van die area het, mag 'n geskrewe klag aan die Raad gerig word. Die Raad sal op een van die volgende maniere optree:
 - die persoon in kennis stel om òf te voldoen aan die voorwaardes van die Skema, òf aan enige ander addisionele voorwaardes wat die Raad mag nodig vind om die uitwerking van die gebruik te verminder, of
 - om die gebruik op die perseel te beëindig teen 'n gespesifiseerde datum, onderhewig aan 'n regverdige en redelike administratiewe prosedure, of
 - om die onwettige gebruik te beëindig met onmiddellike effek.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(ii) Straat toegang**

Die Raad mag vereis dat straat / voertuig toegang slegs van 'n spesifieke punt op die interne straat na 'n wooneenheid binne 'n ontwikkelingsentiteit toegelaat word.

(iii) Buiterruimte

'n Area gelyk aan ten minste 15% van die netto erf area moet vir buiterruimte voorsien word en kan privaat of gemeenskaplike buiterruimte insluit. So 'n buiterruimte moet funksionele buiterruimte tot die Raad se voldoening wees, byvoorbeeld buiterruimte wat as 'n tuinarea ontwikkel kan word of vir ontspanning gebruik word.

(iv) Terreinontwikkelingsplan (TOP)

In geval hierdie sone hersoneer word of in geval van 'n aansoek ingevolge hierdie Skema, kan die Raad vereis dat 'n gedetailleerde terreinontwikkelingsplan (TOP) die aansoek vergesel.

(b) Bepalings vir Primêre Regte

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat word as 'n primêre gebruiksreg op die grondeenheid uitgevoer word, moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalinge:

(i) Residensiële gebou

- (aa) 'n Gebou vir menslike bewoning, wat bestaan uit kamers wat apart verhuur kan word saam met sulke buitegeboue soos wat normaalweg daarmee saam gebruik word.
- (ab) Alle voorwaardes vir enkel woonhuise is van toepassing (verwys item hierbo).

(ii) Woonhuis

- (aa) Die eienaar van die grondeenheid of die persoon wat die aktiwiteit bestuur moet op die perseel woon en die hoof gebruik moet die huisvesting van daardie persoon wees (en indien toepaslik, sy / haar familie, behalwe in die geval van 'n gastehuis).
- (ab) Die aard van enige verbeterings aan die gebou moet so wees dat die gebou te eniger tyd teruggeskakel kan word na die oorspronklike residensiële gebruik waarvoor dit bedoel was (behalwe in die geval van 'n gastehuis).
- (ac) Die residensiële fasade van die woonhuis moet behou word tot die bevrediging van die Raad.
- (ad) Geen goedere, materiaal of toerusting mag vertoon word of sigbaar wees van 'n openbare straat nie. Enige goedere, materiaal of toerusting wat op die grondeenheid gestoor word moet binne 'n toe struktuur wees wat deel vorm van die woonhuis of sy normale buitegeboue.
- (ae) Die aktiwiteit mag nie 'n openbare oorlas veroorsaak nie.
- (af) Geen advertensietekens behalwe 'n enkele nie-verligte teken wat nie oor die straat uitsteek, mag vertoon word nie. Die grootte sal beperk word tot 0,1m² en mag slegs die naam, telefoonnommer en beroep tot bevrediging van die Raad aandui.
- (ag) Parkering moet voorsien word ingevolge Tabel C, parkeringvereistes of volgens die Raad se voorwaardes vir goedkeuring.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ah) Die grondgebruik mag nie die gereelde parkering of aanhou van enige voertuig op die grondeenheid behels nie indien die betrokke voertuig gebruik word om goedere, materiaal of passasiers te laai wat verband hou met die aktiwiteit of vir vergoeding. Geen voertuie wat met die beperkte beroepsbeoefening aktiwiteit te doen het mag op 'n openbare straat in 'n residensiële area parkeer nie (bogenoemde bepalings sluit die voertuig uit wat deur die inwoner van die woonhuis vir persoonlike gebruik benodig word).
- (ai) Alle toepaslike veiligheid, gesondheid en brandregulasies is van toepassing.
- (aj) Wanneer vergunning toegestaan word, mag slegs daardie fasiliteite wat aangedui word op 'n terrein ontwikkelingsplan (TOP) of wat ingesluit en beskryf word in die aansoek en vervolgens deur die Raad goedgekeur is, bedryf word as deel van die aktiwiteit. As enige veranderinge aan die omvang en uitleg van die fasiliteite gedoen word, of as enige addisionele fasiliteite voorsien word, moet 'n verdere aansoek vir vergunningsgebruik aan die Raad voorgelê word vir oorweging.
- (ak) As die Raad of enige persoon van mening is dat die aktiwiteit enige van die voorwaardes verbreek, of as die aktiwiteit nie voldoen aan die beperkings en voorwaardes hieronder nie, of as die aktiwiteit 'n bron van oorlas is vir aangrensende inwoners of 'n nadelige uitwerking op die residensiële aard van die area het, mag 'n geskrewe klag aan die Raad gerig word. Die Raad sal op een van die volgende maniere optree:
 - die persoon in kennis stel om òf te voldoen aan die voorwaardes van die Skema, òf aan enige ander addisionele voorwaardes wat die Raad mag nodig vind om die uitwerking van die gebruik te verminder, of
 - om die gebruik op die perseel te beëindig teen 'n gespesifiseerde datum, onderhewig aan 'n regverdige en redelike administratiewe proses, of
 - om die onwettige gebruik te beëindig met onmiddellike effek.

(iii) Woonstelblok

- (aa) 'n Plek wat bestaan uit 'n aantal wooneenhede wat afsonderlik verhuur kan word, saam met sulke buitegeboue soos wat normaalweg daarmee verband hou.
- (ab) Geen goedere, materiaal of toerusting mag vertoon word of sigbaar wees van 'n openbare straat nie. Enige goedere, materiaal of toerusting wat op die grondeenheid gestoor word moet binne 'n toe struktuur wees wat deel vorm van die gebou of sy normale buitegeboue.
- (ac) Die aktiwiteit mag nie 'n openbare oorlas veroorsaak nie.
- (ad) Geen advertensietekens mag vertoon word nie.
- (ae) Parkering moet voorsien word ingevolge Tabel C, Parkeervereistes, of volgens die Raad se voorwaardes vir goedkeuring.
- (af) Alle toepaslike veiligheid-, gesondheid- en brandregulasies is van toepassing.
- (ag) Wanneer vergunning toegestaan word, mag slegs daardie fasiliteite wat aangedui word op 'n terrein ontwikkelingsplan (TOP) of wat ingesluit en beskryf word in die aansoek en vervolgens deur die Raad goedgekeur is, bedryf word as deel van die aktiwiteit. As enige veranderinge aan die omvang en uitleg van die fasiliteite gedoen word, of as enige addisionele fasiliteite voorsien word, moet 'n verdere aansoek vir vergunningsgebruik aan die Raad voorgelê word vir oorweging.
- (ah) As die Raad of enige persoon van mening is dat die aktiwiteit enige van die voorwaardes verbreek, of as die aktiwiteit nie voldoen aan die beperkings en voorwaardes hieronder nie, of as die aktiwiteit 'n bron van oorlas is vir aangrensende

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

inwoners of 'n nadelige uitwerking op die residensiële aard van die area het, mag 'n geskrewe klag aan die Raad gerig word. Die Raad sal op een van die volgende maniere optree:

- die persoon opdrag gee om of te voldoen aan die voorwaardes van die Skema, of aan enige ander addisionele voorwaardes wat die Raad mag nodig vind om die uitwerking van die gebruik te verminder, of
- om die gebruik op die perseel te beëindig teen 'n gespesifiseerde datum, onderhewig aan 'n regverdige en redelike administratiewe proses, of
- om die onwettige gebruik te beëindig met onmiddellike effek.

(c) Bepalings vir Vergunningsgebruike

Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoek ingevolge hierdie Skema goedkeur, sal dit die volgende grondgebruik bestuur bepalinge in ag neem en hierdie bepalinge sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Bed en Ontbyt onderneming

- (aa) Nie meer as vier slaapkamers nie (met 'n maksimum van twee persone per kamer) mag gebruik word vir 'n bed en ontbyt onderneming.
- (ab) Nie meer as twee persone mag in diens geneem word om 'n bed en ontbyt onderneming te bedryf nie.
- (ac) Geen gas mag op 'n permanente basis in die bed en ontbyt onderneming bly nie.
- (ad) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) moet aan die Raad voorgelê word wat die parkeeruitleg aandui op die terrein soos volgens die parameters van die Raad (nie agtermekaar parkering nie), terreinuitleg, straatbeeld, advertensietekens, ontvangsareas, kamers en areas vir privaat gebruik.

(ii) Konferensiefasiliteite

- (aa) 'n Vergaderplek om konferensies, vergaderings en handels- of kommersieel verwante uitstallings te hou, wat ook maaltye mag voorsien.
- (ab) Geen oornag akkommodasie word verskaf nie.

(iii) Koshuis

- (aa) 'n Residensiële gebou vir studente wat 'n openbare of privaat onderwysinrigting bywoon.

(iv) Beperkte Beroepsbeoefening

- (aa) Die aktiwiteit in 'n wooneenheid in 'n residensiële gebou moet van so 'n beperkte aard wees dat geen addisionele persone die grondeenheid op enige gegewe tyd mag besoek nie.
- (ab) Die Beperkte Beroepsbeoefening mag nie uit enige van die volgende tipe aktiwiteite bestaan nie: verkoop van alkoholiese drank, bediening van voedsel of verversings op die grondeenheid, verkoop van goedere wat nie op die perseel gemaak word nie, herstel van motorvoertuie, enige aktiwiteit wat volgens die Raad 'n openbare oorlas

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

veroorzaak of geraas en/of besoedeling genereer, gasse uitlaat of 'n steurende aktiwiteit behels.

- (ac) Die werksure moet beperk wees van 07:30 tot 18:00.
- (ad) Die maksimum vloerarea vir Beperkte Beroepsbeoefening (stoorplek ingeslote) is nie meer as 30% van die vloerarea van die woonhuis nie tot 'n maksimum van 40m².
- (ae) Indien enige persoon 'n beperkte beroepsbeoefening wil bedryf wat nie voldoen aan die beperkings soos uiteengesit en (aa) tot (ad) nie, moet 'n aansoek vir vergunningsgebruik vir 'n Beroepsbeoefening vir die Raad se oorweging gedoen word.

(v) Beroepsbeoefening

- (aa) 'n Maksimum van vyf mense, of hulle op die eiendom woon of nie, mag in diens geneem word deur of besoek aflê by die eiendom in verband met beroepsbeoefening aktiwiteite op die terrein.
- (ab) Die werksure sal beperk wees van 07:30 tot 18:00.
- (ac) Die maksimum vloerarea vir Beroepsbeoefening (insluitend stoorplek) is nie meer as 30% van die vloerarea van die wooneenheid tot 'n maksimum van 40m² nie.

(vi) Vergaderplek

- (aa) 'n Plek wat 'n burgerlike funksie het om in die sosiale en gemeenskapsbehoefes van 'n area te dien, wat mense in relatief groot getalle kan aantrek en wat nie hoofsaaklik 'n kommersiële onderneming is nie, insluitend 'n stadsaal, konsertsaal, binnenshuise sportsentrum en klubhuis, maar nie 'n vermaaklikheidsplek of konferensie fasiliteit is nie.
- (ab) Die Raad kan die getal besoekers, die vloerarea en die sake-ure van die gebruik beperk.

(vii) Spesiale gebruike

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

3.6.5 Algemene bepalings, beleide en riglyne

Die algemene bestuur bepalings, soos uiteengesit in Hoofstuk 5 tot 6 is van toepassing wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.7: ALGEMENE SAKE SONE (AS)

3.7.1 Sonering Doelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- 'n verskeidenheid sakegebruike (kleinhandel en kantoor) en ander verwante grondgebruike binne die sentrale sake-areas van stede.

3.7.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Hotel • Kantoorpark • Kwekery • Openbare parkeerarea • Posagentskap • Privaat parkeerarea • Residensiële gebou • Restaurant • Sakeperseel • Supermark • Woonhuis • *Woonstelblok	• Begrafnislokaal • Buitelug mark • Diens- of vulstasie • Diensbedryf • Dobbellokaal • Drankwinkel • Pakhuis • Parkeergarage • Spesiale gebruik • Vermaaklikheidsplek • Werkswinkel
* Grondvloer moet as sakeperseel gebruik word.	

3.7.3 Ontwikkelingsreëls

Die volgende ontwikkelingsreëls geld tensy anders gestipuleer word in 'n Oorleg sone:

(a) Boulyne

- (i) Onderhewig aan die bepalings van afdeling 5.1 is die volgende boulyne van toepassing op geboue op die grondeenheid:

Tipe gebou/grondgebruik/erf	Straat boulyne (m)	Gemeenskaplike grens boulyne (m)
Woonhuis	2m tot 4m	1m tot 2m
Alle ander geboue behalwe woonhuis, residensiële gebou, diens- en vulstasie	0m	0m
Residensiële gebou	4.5m	4.5m tot 6m
Diens- en vulstasie	5m vir geproklameerde paaie en 3m vir alle ander paaie	0m

- (ii) Beskerming van omliggende eiendomme:
 Waar 'n grondeenheid wat gesoneer is vir algemene sake grens aan 'n grondeenheid wat gesoneer is vir enige ander sone behalwe een van die sake- of nywerheidsone, sal 'n 3m boulyn geld vir so 'n gemeenskaplike grens;

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (iii) 'n Kelderverdieping word 0m van die grens toegelaat met dien verstande dat dit heeltemal onder natuurlike grondvlak is. Vir die doel van boulyne, moet enige gedeelte van 'n kelderverdieping wat bo natuurlike grondvlak verbysteeek voldoen aan die boulyne soos uiteengesit in (i).

(b) Hoogte

- (i) 'n Maksimum hoogte van 12m binne Swellendam se dorpsgebied en 'n maksimum hoogte van 8.5m vir alle ander areas behalwe waar afwyking benodig word soos volgens die Oorlegskema vereistes.
- (ii) Die Raad mag vergunning gee vir 'n hoër gebou as dit van mening is dat dit nie 'n nadelige uitwerking op die omgewing sal hê nie, onderhewig aan die spesifieke hoogte of erfenis oorleg sones.

(c) Dekking

Die maksimum dekking van alle geboue moet soos volg wees:

Tipe gebou/grondgebruik/erf	Maksimum dekking (% van die area van die grondeenheid)
Almal	85%

(d) Parkering (minimum parkering vereistes)

Die volgende parkering vereistes (wat garages kan insluit) geld vir hierdie sone:

- Sakeperseel, kantore/
kantoorpark: Vier plekke per 100m² BVA.
- Supermark: Ses plekke per 100m² BVA.
- Hotel: Een plek per slaapkamer plus 0.5 plekke per slaapkamer vir besoekers.
- Woonhuis: Twee plekke per woonhuis.
- Gastehuis: Twee plekke per woonhuis plus een addisionele plek per gaste slaapkamer.
- Residensiële Geboue: Een plek per slaapkamer, plus 0.25 plekke per slaapkamer vir besoekers.
- Konferensiefasiliteit: Agt plekke per 10 sitplekke.
- Woonstelle: Een slaapkamer - een parkeerplek per wooneenheid.
Twee slaapkamers - 1.25 parkeerplekke per wooneenheid.
Drie of meer slaapkamers - 2 plekke per wooneenheid.
Plus in alle gevalle 0.25 parkeerplekke per wooneenheid vir besoekers.
- Restaurante: Een plek per vier sitplekke.
- Vermaaklikheidsplekke: Een plek per vier kliënte.
- Diens- / Vulstasies: Vier plekke plus een plek per 25m² winkel vloerarea.

Verwys na **Tabel C** (afdeling 5.7) vir detail parkering vereistes.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(e) Addisionele boubeperkings**

- (i) Geen deur, venster of opening van enige aard wat kan oopmaak word toegelaat in 'n muur op 'n sykant of agter grens waar so 'n muur nader as 1m aan die grens opgerig word. Vensters wat nie kan oopmaak nie, word toegelaat in mure binne 1m van die grens, maar nie in mure nader as 0,5m van die grens nie;
- (ii) Geen deurgang sal normaalweg toegelaat word oor 'n gemeenskaplike grens nie, behalwe waar nodig geag word. Die Raad mag vergunning toestaan vir 'n openbare deurgang tussen aangrensende geboue, onderhewig aan die uitdruklike voorbehoud dat die Raad of enige van die twee eienaars van die twee betrokke eiendomme te eniger tyd mag vereis dat voorgenoemde deurgang toegemaak moet word.

3.7.4 Grondgebruik bestuur bepalings**(a) Bepalings vir Primêre Regte**

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat word as 'n primêre gebruiksreg op 'n grondeenheid uitgevoer word, moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalings:

(i) Sakepersele

- (aa) 'n Plek waarvandaan sake bedryf word soos 'n winkel, kantore, finansiële instelling en/of geboue vir soortgelyke gebruike.

(ii) Woonstelblok

- (aa) 'n Plek wat bestaan uit 'n aantal wooneenhede wat afsonderlik verhuur kan word, saam met sulke buitegeboue soos wat normaalweg daarmee verband hou.
- (ab) Die grondvloer moet as sakeperseel gebruik word.

(iii) Woonhuis

- (aa) Die eienaar van die grondeenheid of die persoon wat die aktiwiteit bestuur moet op die perseel woon en die hoof gebruik moet die huisvesting van daardie persoon wees (en indien toepaslik, sy / haar familie, behalwe in die geval van 'n gastehuis).
- (ab) Die aard van enige verbeterings aan die gebou moet so wees dat die gebou te eniger tyd teruggeskakel kan word na die oorspronklike residensiële gebruik waarvoor dit bedoel was (behalwe in die geval van 'n gastehuis).
- (ac) Die residensiële fasade van die woonhuis moet behou word tot die bevrediging van die Raad.
- (ad) Geen goedere, materiaal of toerusting mag vertoon word of sigbaar wees van 'n openbare straat nie. Enige goedere, materiaal of toerusting wat op die grondeenheid gestoor word moet binne 'n toe struktuur wees wat deel vorm van die woonhuis of sy normale buitegeboue.
- (ae) Die aktiwiteit mag nie 'n openbare oorlas veroorsaak nie.
- (af) Geen advertensieteken behalwe 'n enkele nie-verligte teken wat nie oor die straat uitsteek, mag vertoon word nie. Die grootte sal beperk word tot 0,1m² en mag slegs die naam, telefoonnommer en beroep aandui.
- (ag) Parkering moet voorsien word ingevolge Tabel C, Parkeringvereistes of volgens die Raad se voorwaardes vir goedkeuring.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**

- (ah) Die grondgebruik mag nie die gereelde parkering of aanhou van enige voertuig op die grondeenheid behels nie indien die betrokke voertuig gebruik word om goedere, materiaal of passasiers te laai wat verband hou met die aktiwiteit of vir vergoeding. Geen voertuie wat met die beperkte beroepsbeoefening aktiwiteit te doen het mag op 'n openbare straat in 'n residensiële area parkeer nie (bogenoemde bepalings sluit die voertuig uit wat deur die inwoner van die woonhuis vir persoonlike gebruik benodig word).
- (ai) Alle toepaslike veiligheid-, gesondheid- en brandregulasies is van toepassing.
- (aj) Wanneer vergunning toegestaan word, mag slegs daardie fasiliteite wat aangedui word op 'n terrein ontwikkelingsplan (TOP) of wat ingesluit en beskryf word in die aansoek en vervolgens deur die Raad goedgekeur is, bedryf word as deel van die aktiwiteit. As enige veranderinge aan die omvang en uitleg van die fasiliteite gedoen word, of as enige addisionele fasiliteite voorsien word, moet 'n verdere aansoek vir vergunningsgebruik aan die Raad voorgelê word vir oorweging.
- (ak) As die Raad of enige persoon van mening is dat die aktiwiteit enige van die voorwaardes verbreek, of as die aktiwiteit nie voldoen aan die beperkings en voorwaardes hieronder nie, of as die aktiwiteit 'n bron van oorlaste is vir aangrensende inwoners of 'n nadelige uitwerking op die residensiële aard van die area het, mag 'n geskrewe klag aan die Raad gerig word. Die Raad sal op een van die volgende maniere optree:
 - die persoon in kennis stel om òf te voldoen aan die voorwaardes van die Skema, òf aan enige ander addisionele voorwaardes wat die Raad mag nodig vind om die uitwerking van die gebruik te verminder, of
 - om die gebruik op die perseel te beëindig teen 'n gespesifiseerde datum, onderhewig aan 'n regverdigde en redelike administratiewe proses, of
 - om die onwettige gebruik te beëindig met onmiddellike effek.

(iv) Hotel

- (aa) 'n Hotel is 'n plek waar tydelike huisvesting, etes, drankies en persoonlike dienste verskaf word aan kortstondige gaste en wat die parameters wat op 'n gastehuis van toepassing is, oorskry.
- (ab) Aktiwiteite wat redelik en normaalweg met 'n hotel verband hou, insluitend verwante konferensie- en vermaaklikheidsgeriewe, spa/gesondheidsentrum en sport- en ontspanningsgeriewe wat ondergeskik en aanvullend tot die hoof gebruik van die eiendom as 'n hotel is mag ook ingesluit word.
- (ac) Met die nodige lisensie mag drank vir verbruik op die eiendom verkoop word, maar 'n buiteverkope fasiliteit is uitgesluit.

(v) Kwekery

- (aa) Dit is 'n plek waar plante of blomme op 'n intensiewe skaal gekweek word, insluitend onder 'n dak, of in kweekhuise.
- (ab) Die verkoop van plante en ander verwante tuingereedskap en -materiaal.

(vi) Kantoorpark

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (aa) 'n Plek waar 'n groep kantoorgeboue beplan, ontwerp en gebou is as 'n harmonieuse argitektoniese entiteit en geplaas is in 'n terreinuitgelegde omgewing .

(vii) Posagentskap

- (aa) Dit is 'n plek waar posdienste verskaf word.

(viii) Privaat parkeerarea

- (aa) 'n Plek wat uitsluitlik vir die parkering van voertuie gereserveer word, wat onder die beheer van 'n privaat individu of agentskap is en waar sulke parkering nie normaalweg toeganklik vir die algemene publiek is nie.

(ix) Openbare parkeerarea

- (aa) 'n Munisipale terrein wat nie binne die grense van 'n straat val nie en wat gereserveer word vir die voordeel van en toeganklik is vir die algemene publiek uitsluitlik vir die parkering van voertuie, met of sonder betaling.

(x) Restaurant

- (aa) 'n Winkel waarin bereide voedsel en verversings verkoop en bedien word aan vyf of meer kliënte wat sit.
(ab) Die Raad mag die getal kliënte, die vloerarea en die sake-ure van die onderneming beperk.

(xi) Supermark

- (aa) 'n Kleinhandelsaak met 'n netto kleinhandel vloerarea van meer as 350m², wat gebruik word vir verkope op 'n selfhelpbasis en waar die goedere te koop in een of meer van die volgende kategorieë val: eetware, toiletware en huishoudelike skoonmaakmiddels.

(b) Bepalings vir Vergunningsgebruike

Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, moet dit die volgende grondgebruik bestuur bepalings in ag neem, en hierdie bepalings sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Begrafnislokaal

- (aa) 'n Plek waar oorledenes vir begrafnis of verassing voorberei word en sluit fasiliteite vir verwante administratiewe en godsdienstige funksies in.

(ii) Dobbellokaal

- (aa) Dit is 'n plek waar weddery en dobbel wettig mag plaasvind kragtens 'n lisensie en sluit 'n lisensie vir 'n totalisator perseel en 'n beperkte lisensie vir dobbelmasjien persele in.

(iii) Drankwinkel

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (aa) Dit is 'n winkel wat ingevolge die toepaslike Drankwet gelisensieer is waar hoofsaaklik alkoholiese drank in die kleinhandel verkoop word vir verbruik weg van die eiendom, en sluit 'n buiteverkope fasiliteit in onder dieselfde bestuur as 'n hotel.

(iv) Buitelugmark

- (aa) 'n Area van grond wat gebruik word vir die verkoop van goedere by permanente of tydelike stalletjies in 'n markarea of -areas wat deur die Raad afgebaken is vir informele straatverkopers in 'n openbare straat, plein of 'n ander openbare of private area, meesal in die buitelug.
- (ab) Dit kan ook 'n kermis, fees of vertoning wees waar goedere verkoop word en vermaak hoofsaaklik buite verskaf word, met dié voorwaarde dat alle strukture wat opgerig word van 'n tydelike aard is soos goedgekeur deur die Raad.

(v) Parkeergarage

- (aa) Parkeergegiewe word voorsien vir motorvoertuie op 'n kommersiële basis as die oorheersende gebruik van die gebou, en waar die parkering nie noodwendig direk verband hou met die grondgebruike wat op daardie grondeenheid aangetref word nie.

(vi) Vermaaklikheidsplek

- (aa) 'n Plek wat hoofsaaklik vir kommersiële vermaak gebruik word, wat op 'n gereelde basis redelik groot getalle mense kan aantrek en wat buite normale sake-ure funksioneer.
- (ab) Byeenkomste, vermaak en ontspanning waar harde musiek gespeel word en/of alkohol verbruik word en wat 'n openbare oorlas kan veroorsaak.
- (ac) Dit sluit plekke in waar kliënte kan deelneem, soos 'n danssaal, disko, nagklub, biljartsalon of kamer, en kan verwante restaurante, kroeë of tavernes, speletjies-arkades, en/of soortgelyke plekke insluit.
- (ad) Die Raad kan die getal kliënte, die vloerarea en die sake-ure van die onderneming beperk.

(vii) Diens- of Vulstasie

Die volgende addisionele bepalings is van toepassing op Diens- en Vulstasies:

- (aa) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) moet elke aansoek vir vergunning vergesel en moet die volgende aandui:
- die uitleg van die diens- of vulstasie en enige ander gebruike en geboue op die grondeenheid;
 - grensmure of heinings en fasades van alle geboue;
 - voertuig toegang, sirkulasie en parkering;
 - terreinuitleg;
 - risikobestuur van petrolpompe en petrol stoorareas;
 - omheining van stoorareas;
 - die minimalisering van visuele agteruitgang of steurnis deur die handel wat aangrensende grondeenhede betref, en
 - die omvang van die verskillende aktiwiteite.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ab) Die breedte van 'n verkeerskruising oor die straatgrens mag nie 8m oorskry nie, en nie meer as twee ryweg oorgange per grondeenheid sal toegelaat word nie tensy die straatgrens 30m oorskry in welke geval 'n addisionele oorgang toegelaat sal word.
- (ac) 'n Muur van ten minste 100mm dik en 200mm hoog moet op die straatgrens tussen die verkeerskruisings opgerig word.
- (ad) 'n Verkeerskruising mag nie nader as 30m van 'n kruising van twee hoofverkeerspaaie (of dit beheer word of nie) of enige ander beheerde kruising wees nie.
- (ae) Vir alle kruisings buiten dié hierbo genoem, mag 'n verkeerskruising nie nader wees as 10m van die hoek van 'n kruising wat nie afgeskuins is nie of 5m van die punt waar 'n afskuinsing die straatgrens ontmoet.
- (af) Geen pomp mag so opgerig word dat die basis of die eiland waarop die pomp staan, minder as 3.5m van die naaste straatgrens is nie.
- (ag) Enige gedeelte van 'n diens- of vulstasie wat gebruik word vir die stoor van ongebruikte motorvoertuie of dele van motorvoertuie, leë houers (bv. olie en verpakingshouers) of enige afval, of om enige motorvoertuie op te bou, te herstel of verf, moet, tensy afgesper deur geboue, omhein word deur geskikte baksteen- of sementmure van ten minste 2m in hoogte.
- (ah) 'n Verkeers Impak Evaluering (VIE) kan deur die Raad aangevra word.

(viii) Diensbedryf

- (aa) Dit is 'n plek waar 'n onderneming primêr betrokke is by die lewering van 'n diens vir die gemeenskap soos die herstel van huishoudelike apparaat of die voorsiening van huishoudelike dienste.
- (ab) Dit is nie 'n waarskynlike bron van steurnis vir die omringende eiendomme nie en is nie verantwoordelik, in die geval van vuur, om uitermatige brand te veroorsaak, giftige walms af te gee of ontploffings te veroorsaak nie.
- (ac) Dit mag 'n bouerswerf en verwante handel, wassery, bakkery, suiweldepot en soortgelyke tipe gebruike insluit.

(ix) Pakhuis

- (aa) Dit is 'n plek wat gebruik word vir die stoor van goed, of as 'n depot vir 'n groothandel saak, insluitend alle verwante en aanvullende gebruike,
- (ab) 'n Stoor vir goedere normaalweg bykomstig tot 'n winkel, saketerrein of 'n ander gebou word nie as 'n pakhuis beskou nie.

(x) Werkswinkel

- (aa) 'n Werkswinkel oorskry nie 200m² in netto vloerarea nie.
- (ab) Een of meer van die volgende aktiwiteite mag beoefen word:
 - 'n artikel of 'n deel van so 'n artikel kan maak, vervaardig, geproduseer, gebou, saamgestel, saamgevoeg, gedruk, versier, geproduseer, behandel, aangepas, herstel, opgeknop, herbou, verander, gevef (insluitend spuitverf), gepoleer, afgewerk, skoongemaak, gekleur, gewas, opgebreek, uitmekaar gehaal, gesorteer, gepak, in 'n houer geplaas, verkoel, gevries of in koelbewaring gestoor word; of
 - elektrisiteit kan verwek word vir die gebruik in prosesse waarna verwys is hierbo.

(xi) Spesiale gebruik

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

3.7.5 Algemene bepalings, beleide en riglyne

Die algemene bepalings vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.8: BUURT SAKE SONE (BS)

3.8.1 Sonering doelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- lae digtheid en klein skaal kommersiële gebruike wat in residensiële areas geleë is;
- nie-residensiële grondgebruike wat vir die gerief en diens van die omliggende residensiële gemeenskap is;
- nie-residensiële gebruike wat nie 'n nadelige uitwerking op die omliggende residensiële omgewing sal hê nie; en
- die vertoon van 'n geboukarakter wat soortgelyk en versoenbaar is met die omliggende residensiële omgewing.

3.8.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Bed en Ontbyt • Bedryfspraktyk • Gastehuis • Kantore • Openbare parkeerarea • Posagentskap • Privaat parkeerarea • Winkels • Woonhuis • *Woonstelblok	• Buitelug ontspanningsgeriewe • Buitelugmark • Diens- of Vulstasie • Dobbellokaal / Vermaaklikheidsplek • Drankwinkel • Hotel • Inrigting • Konferensie fasiliteite • Kwekery • Onderwysinrigting • Residensiële gebou • Spesiale gebruik • Vergaderplek
*Grondvloer moet as sakeperseel gebruik word.	

3.8.3 Ontwikkelingsreëls

Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing tensy anders gestipuleer in 'n Oorleg Sone:

(a) Boulyne

- (i) Onderhewig aan die bepalings van afdeling 5.1 is die volgende boulyne van toepassing op die tipes geboue soos aangedui:

Straat boulyne (m)	Gemeenskaplike boulyne (m)
3m	1,5m

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ii) Beskerming van omringende eiendomme:
Waar 'n grondeenheid wat gesoneer is vir buurt sakesentrum grens aan 'n grondeenheid wat vir enige ander sone gesoneer is behalwe een van die sake of nywerheid sones, sal 'n 3m boulyn van toepassing wees op so 'n gemeenskaplike grens;
- (iii) 'n Kelderverdieping word toegelaat 0m van die grens met dien verstande dat dit heeltemal onder natuurlike grondvlak is. Vir die doel van boulyne moet enige deel van 'n kelderverdieping wat uitsteek bo natuurlike grondvlak voldoen aan die boulyne soos uiteengesit in (i).

(b) Hoogte

- (i) 'n Maksimum hoogte van 8.5m vir alle landelike en ander areas behalwe waar afwyking vereis word soos volgens die vereistes van Oorlegskemas.
- (ii) Die Raad mag vergunning toestaan vir 'n hoër gebou as dit van mening is dat dit nie 'n nadelige uitwerking op die omgewing sal hê nie, onderhewig aan die spesifieke hoogte of erfenis oorleg sones.

(c) Dekking

Die maksimum dekking van alle geboue is beperk soos volg:

Area van grondeenheid	Maksimum dekking (% van die area van die grondeenheid)
Kleiner as 250m ²	75%
250m ² – 500m ²	70%
Meer as 500m ²	60%

(d) Parkering (minimum parkeervereistes)

- Winkels, Kantore: Vier plekke per 100m² BVA.
- Woonhuis: Twee plekke per woonhuis.
- Residensiële gebou: Een plek per slaapkamer plus 0.25 per slaapkamer vir besoekers.
- Restaurant: Een plek per vier sitplekke.

Verwys na **Tabel C** (afdeling 5.7) vir detail parkering vereistes.

(e) Addisionele boubeperkings

Waar 'n bouskema uitgevoer word op 'n grondeenheid wat vir sake doeleindes gesoneer is langs 'n grondeenheid wat gesoneer is vir enige sone buiten sake of nywerheid gebruike, sal die eienaar van die sake erf verplig wees om, op sy eie koste, 'n muur van nie minder as 2m hoog op die gemeenskaplike grens op te rig, tensy die eienaar van die aangrensende grondeenheid hierdie vereiste skriftelik laat vaar of tensy voorsiening reeds gemaak is via 'n ander goedkeuring vir 'n alternatiewe muur op daardie grens.

3.8.4 Grondgebruik bestuur bepalinge

(a) Bepalinge vir Primêre Regte

Wanneer enige aktiwiteit as 'n primêre reg uitgevoer word op 'n grondeenheid, moet so 'n grondeenheid voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalinge:

(i) Bed en Ontbyt

- (aa) Nie meer as vier slaapkamers (met 'n maksimum van twee persone per kamer) mag gebruik word vir die doel van 'n bed en ontbyt onderneming nie.
- (ab) Nie meer as twee persone mag in diens geneem word om 'n bed en ontbyt onderneming te bedryf nie.
- (ac) Geen gas mag in die bed en ontbyt onderneming op 'n permanente basis bly nie.
- (ad) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) moet aan die Raad voorgelê word wat die parkeer uitleg van die parking op die terrein aandui soos volgens die parameters wat deur die Raad vereis word (geen agtermekaar parking) die terrein uitleg, straat voorkoms, advertensietekens, ontvangsarea, kamers en areas vir privaat gebruik.

(ii) Woonstelblok

- (aa) 'n Plek wat bestaan uit 'n aantal wooneenhede wat afsonderlik verhuur kan word, saam met sulke buitegeboue soos wat normaalweg daarmee verband hou.
- (ab) Die grondvloer moet as sakeperseel gebruik word.

(iii) Woonhuis

- (aa) Die eienaar van die grondeenheid of die persoon wat die aktiwiteit bestuur moet op die perseel woon en die hoof gebruik moet die huisvesting van daardie persoon wees (en indien toepaslik, sy / haar familie, behalwe in die geval van 'n gastehuis).
- (ab) Die aard van enige verbeterings aan die gebou moet so wees dat die gebou te eniger tyd teruggeskakel kan word na die oorspronklike residensiële gebruik waarvoor dit bedoel was (behalwe in die geval van 'n gastehuis).
- (ac) Die residensiële fasade van die woonhuis moet behou word tot die bevrediging van die Raad.
- (ad) Geen goedere, materiaal of toerusting mag vertoon word of sigbaar wees van 'n openbare straat nie. Enige goedere, materiaal of toerusting wat op die grondeenheid gestoor word moet binne 'n toe struktuur wees wat deel vorm van die woonhuis of sy normale buitegeboue.
- (ae) Die aktiwiteit mag nie 'n openbare oorlas veroorsaak nie.
- (af) Geen advertensietekens behalwe 'n enkele nie-verligte teken wat nie oor die straat uitsteek, mag vertoon word nie. Die grootte sal beperk word tot 0,1m² en mag slegs die naam, telefoonnommer en beroep aandui.
- (ag) Parking moet voorsien word ingevolge Tabel C, Parkeringvereistes of volgens die Raad se voorwaardes vir goedkeuring.
- (ah) Die grondgebruik mag nie die gereelde parking of aanhou van enige voertuig op die grondeenheid behels nie indien die betrokke voertuig gebruik word om goedere, materiaal of passasiers te laai wat verband hou met die aktiwiteit of vir vergoeding. Geen voertuie wat met die beperkte beroepsbeoefening aktiwiteit te doen het mag

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

op 'n openbare straat in 'n residensiële area parkeer nie (bogenoemde bepalings sluit die voertuig uit wat deur die inwoner van die woonhuis vir persoonlike gebruik benodig word).

- (ai) Alle toepaslike veiligheid-, gesondheid- en brandregulasies is van toepassing.
- (aj) Wanneer vergunning toegestaan word, mag slegs daardie fasiliteite wat aangedui word op 'n terrein ontwikkelingsplan (TOP) of wat ingesluit en beskryf word in die aansoek en vervolgens deur die Raad goedgekeur is, bedryf word as deel van die aktiwiteit. As enige veranderings aan die omvang en uitleg van die fasiliteite gedoen word, of as enige addisionele fasiliteite voorsien word, moet 'n verdere aansoek vir vergunningsgebruik aan die Raad voorgelê word vir oorweging.
- (ak) As die Raad of enige persoon van mening is dat die aktiwiteit enige van die voorwaardes verbreek, of as die aktiwiteit nie voldoen aan die beperkings en voorwaardes hieronder nie, of as die aktiwiteit 'n bron van oorlas is vir aangrensende inwoners of 'n nadelige uitwerking op die residensiële aard van die area het, mag 'n geskrewe klag aan die Raad gerig word. Die Raad sal op een van die volgende maniere optree:
 - die persoon in kennis stel om òf te voldoen aan die voorwaardes van die Skema, òf aan enige ander addisionele voorwaardes wat die Raad mag nodig vind om die uitwerking van die gebruik te verminder, of
 - om die gebruik op die perseel te beëindig teen 'n gespesifiseerde datum, onderhewig aan 'n regverdige en redelike administratiewe proses, of
 - om die onwettige gebruik te beëindig met onmiddellike effek.

(v) Gastehuis

- (aa) Die gebruik kan uitgevoer word uit 'n veranderde woonhuis of 'n spesifiek opgerigte fasiliteit, wat bestaan uit 'n enkel struktuur met verbinde kamers.
- (ab) Nie meer as 10 slaapkamers wat nie meer as 20 mense huisves, welke een ook al meer beperkend is, word per gastehuis toegelaat, met die voorwaarde dat die Raad die getalle mag beperk as dit in belang van die area of buurt beskou word.
- (ac) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) wat die uitleg en getal kamers en eenhede detailleer, sowel as enige verwante fasiliteite wat voorsien gaan word, ontvangsareas, gemeenskaplike areas, parkering op die terrein soos volgens die Raad se vereistes (geen agtermekaar parkering), terreinuitleg, advertensietekens en straatvoorkoms, moet die aansoek vergesel wat aan die Raad voorgelê word.
- (ad) Tensy anders goedgekeur, mag geen advertensieteken behalwe 'n enkele, nie-verligte teken vertoon word wat nie oor die straat hang nie.
- (ae) Maaltye en drank mag slegs aan inwonende gaste verskaf word.
- (af) Verwante aktiwiteite, bv. 'n eetkamer of restaurant, lesingkamer, gesondheidsentrum of soortgelyke tipes gebruike word toegelaat, met dien verstande dat hierdie fasiliteite net gebruik word deur inwonende gaste tot 'n maksimum van 20 mense vir 'n fasiliteit met 10 slaapkamers. Die fasiliteite moet verband hou met die omvang van die gastehuis om te verseker dat hulle nie gebruik word deur die algemene publiek nie en sal onderhewig wees aan 'n goedgekeurde TOP.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(vi) Beroepsbeoefening**

- (aa) 'n Maksimum van vyf mense, of hulle op die eiendom woon of nie, mag in diens geneem word deur of besoek aflê by die eiendom in verband met beroepsbeoefening aktiwiteite op die terrein.
- (ab) Die werksure sal beperk wees van 07:30 tot 18:00.
- (ac) Die maksimum vloerarea vir Beroepsbeoefening (insluitend stoorplek) is nie meer as 30% van die vloerarea van die woonhuis tot 'n maksimum van 40m² nie.

(vii) Kantore

- (aa) Dit is 'n gebou wat kantore bevat vir administratiewe of kommersiële doeleindes, insluitende 'n finansiële instelling, aandeelbeurs, professionele gebruik of soortgelyke ondernemings.

(viii) Posagentskap

- (aa) Dit is 'n plek waar posdienste verskaf word.

(ix) Privaat parkeerarea

- (aa) 'n Plek wat gereserveer word uitsluitlik vir die parkering van voertuie wat onder beheer van 'n privaat individu of agentskap is, en waar sulke parkering nie normaalweg toeganklik is vir die algemene publiek nie.

(x) Openbare parkeerarea

- (aa) 'n Munisipale terrein wat nie binne die grense van 'n straat val nie en wat gereserveer is vir die voordeel van en toeganklik is vir die algemene publiek uitsluitlik vir die parkeer van voertuie, met of sonder betaling.

(xi) Winkels

- (aa) Dit is 'n plek vir die werking van 'n kleinhandelsaak, en sluit 'n werkswinkel in op dieselfde terrein wat verband hou met en bykomstig tot en ondergeskik is aan die kleinhandel sakeonderneming.
- (ab) 'n Werkswinkel magt nie 'n openbare las wees nie.

(b) Bepalings vir Vergunningsgebruike

Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, sal die Raad die volgende grondgebruik bestuur bepalings in ag neem en hierdie bepalings sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Konferensiefasiliteite

- (aa) 'n Plek van samekoms om konferensies, vergaderings en handels- of kommersieel verwante uitstallings te hou, sonder oornag akkommodasie.
- (ab) Etes kan verskaf word.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ac) Dit is normaalweg 'n aanvullende aktiwiteit / funksie tot die primêre funksie soos 'n gastehuis of restaurant waar die bouregulasies dié van die primêre funksie is, behalwe dat aanvullende parkering deur die Raad vereis mag word.
- (ii) Onderwysinrigting**
- (aa) 'n skool, kollege, tegniese inrigting, akademie, lesingsaal, klooster, openbare biblioteek, kunsgalery, museum, 'n opleidingsentrum vir meer as tien persone op 'n keer, dagsorg of enige ander soortgelyke instelling wat deur die Raad beskou word dat dit van opvoedkundige aard is, en dit kan 'n koshuis op dieselfde grondeenheid insluit.
- (iii) Dobbellokaal**
- (aa) Dit is 'n plek waar weddenskappe en dobbelary wettig mag plaasvind kragtens 'n lisensie, en sluit 'n lisensie in vir totalisatorterreine en 'n beperkte lisensie vir dobbelmasjienterreine.
- (iv) Vermaaklikheidsplek**
- (aa) 'n Plek wat hoofsaaklik vir kommersiële vermaak gebruik word, wat op 'n gereelde basis redelik groot getalle mense kan aantrek en wat buite normale sake-ure funksioneer.
- (ab) Byeenkomste, vermaak en ontspanning waar harde musiek gespeel word en/of alkohol verbruik word en wat 'n openbare oorlas kan veroorsaak.
- (ac) Dit sluit plekke in waar kliënte kan deelneem, soos 'n danssaal, disko, nagklub, biljartsalon of kamer, en kan verwante restaurante, kroë of tavernes, speletjies-arkades, en/of soortgelyke plekke insluit.
- (ad) Die Raad kan die getal kliënte, die vloerarea en die sake-ure van die onderneming beperk.
- (v) Hotel**
- (aa) Dit is 'n plek waarin tydelike verblyf, maaltye, drankies en persoonlike dienste verskaf word vir kortstondige gaste wat permanente verblyf elders het en wat die parameters wat vir 'n gastehuis geld oorskry en wat gereedlik toeganklik is vir die publiek.
- (ab) Toerismegradering behoort nie 'n maatstaf in die skema te wees nie - 'n hotel is 'n hotel of dit gegradeer is of nie.
- (ac) Dit kan aktiwiteite insluit wat redelik en normaalweg verband hou met 'n hotel, insluitend verwante konferensie- en vermaakfasiliteite, spa, gesondheid-sentrum, en sport- en ontspanningsgeriewe wat ondergeskik en aanvullend tot die hoof gebruik van die eiendom as 'n hotel is.
- (ad) Die perseel mag aansoek doen vir 'n lisensie om drank te verkoop vir verbruik op die eiendom, maar wat nie 'n buiteverkoop fasiliteit insluit nie.
- (vi) Inrigting**
- (aa) Dit is 'n plek wat gebruik word vir 'n sosiale, gesondheids-, welsyn- of bona fide navorsingsinstelling of vir die administrasie daarvan, en sluit 'n hospitaal, verpleeginrigting, kliniek, ouetehuis of kindershuis in, hetsy privaat of openbaar.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(vii) Drankwinkel**

- (aa) Dit is 'n winkel, gelisensieer kragtens die toepaslike Drankwet, waar hoofsaaklik alkoholiese drank verkoop word in die kleinhandel vir verbruik van die eiendom af, en sluit 'n buiteverkope fasiliteit onder dieselfde bestuur as 'n hotel in.

(viii) Kwekery

- (aa) 'n Kwekery is 'n plek waar plante of blomme op 'n intensiewe skaal gekweek word, insluitend onder dak, of in kweekhuise, sowel as die verkoop van plante en ander verwante tuingereedskap en materiaal.

(ix) Buitelugmark

- (aa) 'n area van grond wat gebruik word vir die verkoop van goedere by permanente of tydelike stalletjies in 'n markarea of -areas wat deur die Raad afgebaken is vir informele straatverkopers in 'n openbare straat, plein of 'n ander openbare of private area, meesal in die buitelug.
- (ab) Dit kan ook 'n kermis, fees of vertoning wees waar goedere verkoop word en vermaak hoofsaaklik buite verskaf word, met dié voorwaarde dat alle strukture wat opgerig word van 'n tydelike aard is soos goedgekeur deur die Raad.

(x) Buitelug ontspanningsfasiliteite

- (aa) Ontspanningsgeleenthede word voorsien, gewoonlik vir kommersiële gewin, hoofsaaklik in die buitelug, soos, maar nie beperk tot buitelugkonserte, miniatuur gholf en rolskaatsbane, setperkerreine, pretparke, inryteaters en ander funksies waar die klubhuis en ander konstruksies 'n klein gedeelte van die terrein in beslag neem.

(xi) Vergaderplek

- (aa) 'n Plek wat 'n burgerlike funksie het om die sosiale en gemeenskapsbehoeftes van 'n area te dien, wat mense in taamlik groot getalle kan trek en wat nie hoofsaaklik 'n kommersiële onderneming is nie, insluitend 'n stadsaal, konsertsaal, binnenshuise sportsentrum en klubhuis, maar uitgeslote 'n vermaaklikheidsplek of konferensie fasiliteit.
- (ab) Die Raad mag die getal kliënte, die vloerarea en sake-ure van die onderneming beperk.

(xii) Residensiële gebou

- (aa) 'n Plek wat bestaan uit 'n aantal wooneenhede wat apart verhuur kan word tesame met sulke buitegeboue wat normaalweg daarmee verbind word.

(xiii) Diens- of Vulstasie

Die volgende aanvullende bepalings sal van toepassing wees op Diens- en Vulstasies:

- (aa) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) moet elke aansoek om vergunning vergesel en moet die volgende aandui:

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- die uitleg van die diens- of vulstasie en enige ander gebruike en geboue op die grondeenheid;
 - grensmure of heinings en fasades van alle geboue;
 - voertuig toegang, sirkulasie en parkering;
 - terreinuitleg;
 - risikobestuur van petrolpompe en petrol stoorareas;
 - omheining van stoorareas;
 - die minimalisering van visuele agteruitgang of hindernis van die handel met betrekking tot aangrensende grondeenhede, en
 - die omvang van die verskillende aktiwiteite.
- (ab) Die breedte van 'n motorvoertuigkruising oor die straatgrens mag nie 8m oorskry nie, en nie meer as twee voertuigkruisings per grondeenheid sal toegelaat word tensy die straatgrens 30m oorskry in welke geval 'n addisionele oorgang toegelaat sal word.
- (ac) 'n Muur van ten minste 100mm dik en 200mm hoog moet op die straatgrens tussen die verkeerskruisings opgerig word.
- (ad) 'n Verkeerskruising mag nie nader as 30m van 'n kruising van twee hoofverkeerspaaie (of dit beheer word of nie) of enige ander beheerde kruising wees nie.
- (ae) Vir alle kruisings buiten dié hierbo genoem, mag 'n verkeerskruising nie nader wees as 10m van die hoek van 'n kruising wat nie afgeskuins is nie of 5m van die punt waar 'n afskuinsing die straatgrens ontmoet,
- (af) Geen pomp mag so opgerig word dat die basis of die eiland waarop die pomp staan, minder as 3.5m van die naaste straatgrens is nie;
- (ag) Enige gedeelte van 'n diens- of vulstasie wat gebruik word vir die stoor van ongebruikte motorvoertuie of dele van motorvoertuie, leë houers (bv. olie en verpakkingshouers) of enige afval, of om enige motorvoertuie op te bou, te herstel of verf, moet, tensy afgesper deur geboue, omhein word deur geskikte baksteen- of sementmure van ten minste 2m in hoogte.
- (ah) 'n Verkeers Impak Evaluering (VIE) kan deur die Raad aangevra word.

(xiv) Spesiale gebruik

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

3.8.5 Algemene bepalings, beleide en riglyne

Die algemene bepalings vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.9: SPESIFIEKE SAKE SONE (SS)

3.9.1 Sonering doelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- 'n verskeidenheid spesifieke sake en/of ander spesialis grondgebruike buite die sentrale en buurt sakesentrums van 'n stad;
- 'n sone waar die Raad sy diskresie kan gebruik om sake aktiwiteite te beperk tot 'n spesifieke aard en omvang;
- ontwikkeling met 'n gemengde gebruik karakter geleë in park ontwikkelinge soos vir kantore, ligte nywerheid of sake, of in SSG rand areas en nywerheidsareas.

3.9.2 Grondgebruik parameters

Wanneer die Raad 'n aansoek goedkeur moet dit geskikte grondgebruik parameters bepaal wat van toepassing is op die spesifieke terrein en dit voorskryf as 'n voorwaarde vir goedkeuring.

3.9.3 Ontwikkelingsreëls

Die ontwikkelingsreëls sal vir elke aansoek deur die Raad bepaal word. Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing, tensy anders gestipuleer in 'n Oorleg Sone:

(i) Parkering

Verwys na Tabel C (afdeling 5.7) vir detail parkering vereistes.

3.9.4 Grondgebruik bestuur bepalinge

Spesifieke grondgebruik bestuur bepalinge sal deur die Raad vasgestel word as voorwaardes vir goedkeuring.

3.9.5 Algemene bepalinge, beleide en riglyne

Die algemene bestuur bepalinge, soos uiteengesit in Hoofstuk 5-6 is van toepassing wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.10: LIGTE NYWERHEID SONE (LN)

3.10.1 Soneringsdoelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- ontwikkeling van lae intensiteit, ligte, skoon nywerheidsgebruike, geleë binne gedefinieerde ontwikkeling nodusse, sentrale sake nodusse of nywerheid nodusse;
- 'n verskeidenheid klein produksie gebaseerde en ander soortgelyke grondgebruik tipes wat beperkte kleinhandel gebruike op die terrein toelaat om behoeftes op 'n plaaslike en sub-streek vlak aan te spreek;
- 'n beboude vorm wat bestaan uit medium hoogte, esteties goed ontwerpde nywerheidsgeboue met 'n fyn meer intensiewe stedelike samestelling;
- ontwikkeling binne bestaande en toekomstige gemengde grondgebruik areas in ontwikkelingsgange.

3.10.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Diensbedryf (bouerswerf uitgeslote) • Huisvesting vir opsigters • Kwekery • Ligte nywerheid • Motor vertoonlokaal • Openbare garage • Pakhuis • Verkoopspunt • Werkswinkel	• Spesiale gebruik • Vermaaklikheidsplek • Vervoer doeleindes • Volwasse vermaaklikheidsonderneming • Vul- en diensstasie

3.10.3 Ontwikkelingsreëls

Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing tensy anders in 'n Oorleg Sone gestipuleer word:

(a) Boulyne

- (i) Onderhewig aan die bepalings van afdeling 5.1 is die volgende boulyne van toepassing op alle geboue in hierdie sone:

Straat boulyne (m)	Gemeenskaplike grens boulyne (m)
3m	0m behalwe in die geval van diens serwitute

- (ii) Beskerming van omliggende eiendomme:
Waar 'n grondeenheid wat gesoneer is vir ligte nywerheid grens aan 'n grondeenheid wat gesoneer is vir enige ander sone behalwe een van die sake of nywerheidszones, sal 'n 3m boulyn van toepassing wees op so 'n gemeenskaplike grens;
- (iii) 'n Kelderverdieping word toegelaat 0m van die grens met dien verstande dat dit heeltemal onder natuurlike grondvlak is. Vir die doel van boulyne, moet enige deel van 'n

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

kelderverdieping wat bo natuurlike grondvlak verbysteeek voldoen aan die boulyne soos uiteengesit in (i).

(b) Hoogte

Geen gebou mag 'n maksimum hoogte van 12m van die basisvlak tot die punt van die dak oorskry nie.

(c) Dekking

Die maksimum dekking wat toegelaat word op die terrein is 75%.

(d) Vloerfaktor

Die maksimum vloerfaktor vir alle geboue wat toegelaat word op 'n grondeenheid is 1.0.

Verder word geboue vir ligte nywerheid beperk tot 1,500m² per gebou om sodoende te verseker dat die fyn skaal stedelike samestelling en beperkte skaal gehandhaaf word. Verskeie geboue kan geskakel word of meer as een gebou mag op dieselfde grondeenheid saamgegroepeer word met dien verstande dat die oogmerk van die sone bereik word (beperk word tot 'n 2,000m² voetspoor van die gebou per grondeenheid). Die Raad mag vergunning toestaan vir een gebou op 'n grondeenheid om 1,500m² te oorskry indien dit tevrede is dat die aktiwiteit wat uitgevoer gaan word dié van ligte nywerheid is en dat die ontwerp van die gebou die doelwitte van die sone bereik.

(e) Parkering (minimum parkering vereistes)

Die volgende parkering vereistes is in hierdie sone van toepassing:

- Ligte nywerheid: Twee plekke per 100m² vloerarea tot 1500m²; een plek per 200m² vir vloerarea wat 1500m² oorskry.
- Diensbedryf: Twee plekke per 100m² vloerarea, plus een plek per 25m² vir kantore.
- Pakhuis: Twee plekke per 100m² vloerarea tot 1500m²; een plek per 200m² vir vloerarea wat 1500m² oorskry.
- Werkswinkel: Twee plekke per 50m² vloerarea, plus een plek per 25m² vir kantoor gedeeltes van gebou.
- Verkoopspunt: Ses plekke per 100 m² vloerarea vir gedeelte van gebou wat vir verkope gebruik word;
- Kwekery: Een plek per 100m² vloerarea tot 1500m²; plus een plek per 200m² vir vloerarea wat 1500m² oorskry.
- Besoekersparkerings: 25% van alle plekke soos hierbo uiteengesit moet gereserveer word en toeganklik wees vir besoekers;
- Laaiplekke: Soos deur die Raad bepaal.

Verwys na **Tabel C** (afdeling 5.7) vir detail parkering vereistes.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(f) Addisionele boubeperkings**

- (i) Waar 'n bouskema uitgevoer word op 'n ligte nywerheidserf aangrensend aan 'n grondeenheid wat gesoneer is vir enige sone buiten nywerheid, sal die eienaar van die ligte nywerheidserf verplig wees om op sy eie koste 'n grensmuur op te rig tot bevrediging van die Raad.
- (ii) Geen deur, venster of opening van enige aard wat kan oopmaak word toegelaat in 'n muur op 'n sy of agter grens nie waar so 'n muur opgerig is nader as 1m aan die grens. Vensters wat nie kan oopmaak nie (of vertikaal oopmaak) word toegelaat in mure binne 1m van die grens, maar nie in mure nader as 0.5m van die grens nie.
- (iii) Die Raad het die diskresie om die visuele estetiese van alle bouplanne vir nuwe nywerheid grondgebruike te evalueer en daarmee saam vereistes neer te lê om te verseker dat dit voldoen aan die soneringsdoelwitte van die sone.

3.10.4 Grondgebruik bestuur bepalings**(a) Bepalings vir Primêre Regte**

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat word as 'n primêre gebruiksreg op 'n grondeenheid uitgevoer word moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalings:

(i) Ligte nywerheid

- (aa) 'n Gebou waarin 'n aktiwiteit aangepak word met masjiene wat deur elektrisiteit aangedryf word en dit sluit 'n verkoospunt en 'n kafee in.
- (ab) Aktiwiteite sluit in om 'n artikel of deel van so 'n artikel te maak, om te vervaardig, produseer, bou, op te bou, saam te stel, druk, versier, prosesseer, behandel, aan te pas, herstel, vernuwe, herbou, verander, verf (insluitend spuitverf), poleer, af te werk, skoon te maak, kleur, was, op te breek, uitmekaar te haal, sorteer, pak, in houters te pak, verkoel, vries of in verkoelplek te stoor.

(ii) Huisvesting vir opsigters

- (aa) Die voorsiening van akkommodasie aan opsigters wat toesig hou oor die gebou of gebouekompleks.

(iii) Motor vertoonlokaal

- (aa) beteken 'n plek vir die vertoon, verkoop of huur van nuwe of gebruikte motorvoertuie en sluit 'n voorverkoop inspeksiefasiliteit in;

(iv) Kwekery

- (aa) 'n Kwekery is 'n plek waar plante of blomme op 'n intensiewe skaal gekweek word, insluitend onder 'n dak, of in kweekhuise, sowel as die verkoop van plante en ander verwante tuintoerusting en materiale.

(v) Verkoospunt

- (aa) Dit is 'n plek of 'n toonbank in 'n gebou, of op 'n grondeenheid wat nie gesoneer is vir sake doeleindes nie, en waar goedere wat op so 'n grondeenheid vervaardig

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

word, of goedere wat direk verband hou met die sake wat op die grondeenheid bedryf word, aan die publiek verkoop word.

- (ab) Sulke verkope moet sekondêr wees aan die normale gebruike op die terrein, en mag nie meer as 25% van die vloerarea van die gebou, of 100m² in beslag neem nie, watter een ook al kleiner is, of 'n area wat goedgekeur is deur die Raad en onderhewig aan parkering bepalings soos volgens kleinhandel vereistes.

(vi) Openbare Garage

- (aa) 'n Plek vir 'n onderneming wat 'n volledige reeks dienste, herstel en/of permanente stoorplek vir motorvoertuie aanbied, insluitend duikkloppery, grofsmedery, spuitverf en masjienopbou.
- (ab) Die aktiwiteite op hierdie terrein sluit die kommersiële verkoop van brandstof uit.

(vii) Diensbedryf (bouerswerf uitgeslote)

- (aa) Dit 'n plek waar 'n onderneming primêr betrokke is by die lewering van 'n diens vir die plaaslike gemeenskap soos die herstel van huishoudelike apparaat of die voorsiening van huishoudelike dienste.
- (ab) Dit is nie 'n waarskynlike bron van steurnis vir die omringende eiendomme nie, en is ook nie verantwoordelik, in die geval van vuur, om uitermatige brand te veroorsaak, giftige walms af te gee of ontploffings te veroorsaak nie.
- (ac) Dit mag 'n wassery, bakkerij, suiweldepot en soortgelyke tipe gebruike insluit.

(viii) Pakhuis

- (aa) 'n Pakhuis is 'n plek wat gebruik word vir die stoor van goed, of as 'n depot vir 'n groothandel- saak, insluitend alle verwante en aanvullende gebruike,
- (ab) 'n Stoor vir goedere normaalweg bykomstig tot 'n winkel, saketerrein of 'n ander gebou word nie as 'n pakhuis beskou nie.

(ix) Werkswinkel

- (aa) 'n Werkswinkel mag nie 200m² in netto vloerarea oorskry nie.
- (ab) Een of meer van die volgende aktiwiteite kan uitgevoer word:
- 'n artikel of 'n deel van so 'n artikel kan gemaak, vervaardig, geproduseer, gebou, saamgestel, saamgevoeg, gedruk, versier, geproduseer, behandel, aangepas, herstel, opgeknip, herbou, verander, gevef (insluitend spuitverf), gepoleer, afgewerk, skoongemaak, gekleur, gewas, opgebreek, uitmekaar gehaal, gesorteer, gepak, in 'n houer geplaas, verkoel, gevries of in koelbewaring gestoor word; of
 - vee (insluitend pluimvee) kan geslag word; of
 - elektrisiteit kan verwek word vir die gebruik in prosesse waarna verwys is hierbo.

(b) Bepalings vir Vergunningsgebruik

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

Wanneer die Raad vergunningsgebruik of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, sal die Raad die volgende grondgebruik bestuur bepalings in ag neem en hierdie bepalings sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Volwasse vermaaklikheidsonderneming

- (aa) 'n Plek waar films, foto's, boeke en tydskrifte verhuur of verkoop word of lewende opvoerings plaasvind wat gekenmerk word deur 'n klem op die vertoon of beskrywing van pornografiese of erotiese seksuele aktiwiteite of menslike geslagsdele;
- (ab) Dit sluit 'n gesellin agentskap of 'n masseersalon in waar die massering of manipulasie van die menslike liggaam uitgevoer word met die doel om 'n erotiese reaksie te kry.
- (ac) Die Raad mag die aantal kliënte, die vloerarea en die sake-ure van die onderneming beperk.

(ii) Vul- en Diensstasies

Die volgende addisionele bepalings is van toepassing op Diens- en Vulstasies:

- (aa) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) moet elke aansoek vir vergunning vergesel en moet die volgende aandui:
 - die uitleg van die diens- of vulstasie en enige ander gebruike en geboue op die grondeenheid;
 - grensmure of heinings en fasades van alle geboue;
 - voertuig toegang, sirkulasie en parkering;
 - terreinuitleg;
 - risikobestuur van petrolpompe en petrol stoorareas;
 - omheining van stoorareas;
 - die minimalisering van visuele agteruitgang of steurnis deur die handel wat aangrensende grondeenhede betref, en
 - die omvang van die verskillende aktiwiteite.
- (ab) Die breedte van 'n verkeerskruising oor die straatgrens mag nie 8m oorskry nie, en nie meer as twee ryweg oorgange per grondeenheid sal toegelaat word nie tensy die straatgrens 30m oorskry in welke geval 'n addisionele oorgang toegelaat sal word.
- (ac) 'n Muur van ten minste 100mm dik en 200mm hoog moet op die straatgrens tussen die verkeerskruisings opgerig word.
- (ad) 'n Verkeerskruising mag nie nader as 30m van 'n kruising van twee hoofverkeerspaaie (of dit beheer word of nie) of enige ander beheerde kruising wees nie.
- (ae) Vir alle kruisings buiten dié hierbo genoem, mag 'n verkeerskruising nie nader wees as 10m van die hoek van 'n kruising wat nie afgeskuins is nie of 5m van die punt waar 'n afskuinsing die straatgrens ontmoet.
- (af) Geen pomp mag so opgerig word dat die basis of die eiland waarop die pomp staan, minder as 3.5m van die naaste straatgrens is nie.
- (ag) Enige gedeelte van 'n diens- of vulstasie wat gebruik word vir die stoor van ongebruikte motorvoertuie of dele van motorvoertuie, leë houers (bv. olie en verpakingshouers) of enige afval, of om enige motorvoertuie op te bou, te herstel of verf, moet, tensy afgesper deur geboue, omhein word deur geskikte baksteen- of sementmure van ten minste 2m in hoogte.
- (ah) 'n Verkeers Impak Evaluering (VIE) kan deur die Raad aangevra word.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(iii) Vermaaklikheidsplek**

- (aa) 'n Plek wat hoofsaaklik vir kommersiële vermaak gebruik word, wat op 'n gereelde basis redelik groot getalle mense kan aantrek en wat buite normale sake-ure funksioneer.
- (ab) Byeenkomste, vermaak en ontspanning waar harde musiek gespeel word en/of alkohol verbruik word en wat 'n openbare oorlas kan veroorsaak.
- (ac) Dit sluit plekke in waar kliënte kan deelneem, soos 'n danssaal, disko, nagklub, biljartsalon of -kamer, en kan verwante restaurante, kroeg of tavernes, speletjies-arkades, en/of soortgelyke plekke insluit.
- (ad) Die Raad kan die getal kliënte, die vloerarea en die sake-ure van die onderneming beperk.

(iv) Vervoerdoeleindes

- (aa) Dit is die gebruik van 'n grondeenheid vir die lewering van 'n vervoerdiens, insluitend 'n openbare of privaat diens, om goedere en passasiers per pad, per spoorlyn, oor die see of per pyplyn te vervoer;
- (ab) dit sluit in alle aanvullende gebruike wat normaalweg met die vervoerfunksie verbind word, insluitend winkels en modale wisselaars wat passasiers bedien, taxi- of busteterminusse waar passasiers op- en afklim;
- (ac) dit sluit ook stasies, hawens, loodse, pakhuse, werkswinkels en kantore in, maar dit sluit nie 'n lughawe, helihawe of landingstrook in nie.

(v) Spesiale gebruik

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

3.10.5 Algemene bepalings, beleide en riglyne

Die algemene bepalings vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.11: ALGEMENE NYWERHEIDSONE (AN)

3.11.1 Sonerings doelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- die gebruik van grond vir vervaardiging en vir die doeleindes van grootskaalse pakhuis en vir enige nywerheidsaktiwiteit wat in verband daarmee of aanvullend daartoe uitgevoer word;
- die plasing van grondgebruik in areas waar die negatiewe uitwerking van die grondgebruik beperk is tot die nywerheid dorpsterrein en sy omgewing.

3.11.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Diens- of Vulstasie • Diensbedryf • Huisvesting vir opsigters • Kwekery • Ligte Nywerheid • Nywerheid • Openbare Garage • Pakhuis • Verkoopspunt • Volwasse vermaaklikheidsonderneming • Werkswinkel	• Bouerswerf • Hindernis nywerheid • Skrootwerf • Spesiale gebruik • Steenmakery • Vermaaklikheidsplek • Vervoerdoeleindes

3.11.3 Ontwikkelingsreëls

Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing tensy anders gestipuleer in 'n Oorleg Sone. Die ontwikkelingsreëls en grondgebruik bestuur bepalings vir Diens- en Vulstasies soos uiteengesit in subafdeling 3.8.4(c) is mutatis mutandis van toepassing op Diens- en Vulstasies.

(a) Boulyne

- (i) Onderhewig aan die bepalings van afdeling 5.1 is die volgende boulyne van toepassing op alle ander geboue in hierdie sone:

Straat boulyne (m)	Gemeenskaplike grens boulyne (m)
3m	0m behalwe in die geval van diens serwitude

- (ii) Beskerming van omliggende eiendomme:
 Waar 'n grondeenheid wat ligte nywerheid gesoneer is grens aan 'n grondeenheid wat gesoneer is vir enige ander sone behalwe een van die sake- of nywerheidsone, sal 'n 3m boulyn van toepassing wees op so 'n gemeenskaplike grens;

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (iii) 'n Kelderverdieping word toegelaat 0m van die grens met dien verstande dat dit heeltemal onder natuurlike grondvlak is. Vir die doel van boulyne, moet enige deel van 'n kelderverdieping wat uitsteek bo natuurlike grondvlak voldoen aan die boulyne soos uiteengesit in (i).

(b) Hoogte

Geen gebou mag 'n maksimum hoogte van 12m van die basisvlak tot die punt van die dak oorskry nie.

(c) Dekking

Die maksimum dekking wat toegelaat word op die terrein is 75%.

(d) Parkering (minimum parkering vereistes)

Die volgende parkering vereistes is in hierdie sone van toepassing:

- Nywerheid/Ligte nywerheid: Twee plekke per 100m² vloerarea tot 1500m²; een plek per 200m² vir vloerarea wat 1500m² oorskry.
- Diensbedryf: Twee plekke per 100m² vloerarea, plus een plek per 25m² vir kantore;
- Pakhuis: Twee plekke per 100m² vloerarea tot 1500m²; een plek per 200m² vir vloerarea wat 1500m² oorskry.
- Werkswinkel: Twee plekke per 50m² vloerarea, plus een plek per 25m² vir kantoor gedeeltes van gebou.
- Verkoopspunt: Ses plekke per 100 m² vloerarea vir gedeelte van gebou wat vir verkope gebruik word.
- Kwekery: Een plek per 100m² vloerarea; een plek per 200m² vloerarea op die grondeenheid wat 1500m² oorskry.
- Besoekersparkering: 25% van alle plekke soos hierbo uiteengesit moet gereserveer word en toeganklik wees vir besoekers.
- Laaiplekke: Soos deur die Raad bepaal.

Verwys na **Tabel C** (afdeling 5.7) vir detail parkering vereistes.

(e) Addisionele boubeperkings

- (iii) Waar 'n bouskema uitgevoer word op 'n ligte nywerheidserf aangrensend aan 'n grondeenheid wat gesoneer is vir enige sone buiten nywerheid, sal die eienaar van die ligte nywerheidserf verplig wees om op sy eie koste 'n grensmuur op te rig tot bevrediging van die Raad.
- (ii) Geen deur, venster of opening van enige aard wat kan oopmaak word toegelaat in 'n muur op 'n sy of agter grens nie waar so 'n muur opgerig is nader as 1m aan die grens. Vensters wat nie kan oopmaak nie (of vertikaal oopmaak) word toegelaat in mure binne 1m van die grens, maar nie in mure nader as 0.5m van die grens nie.
- (iii) Die Raad het die diskresie om die visuele estetiese van alle bouplanne vir nuwe nywerheid grondgebruik te evalueer en daarmee saam vereistes neer te lê om te verseker dat dit voldoen aan die soneringsdoelwitte van die sone.

3.11.4 Grondgebruik bestuur bepalinge

(a) Bepalinge vir Primêre Regte

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat word as 'n primêre gebruiksreg op 'n grondeenheid uitgevoer word, moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalinge:

(i) Nywerheid

- (aa) 'n Nywerheid is 'n plek, wat volgens die Raad, gebruik word as 'n fabriek en waarin 'n artikel of 'n deel van so 'n artikel gemaak, vervaardig, geproduseer, gebou, saamgestel, saamgevoeg, gedruk, versier, geproduseer, behandel, aangepas, herstel, opgeknop, herbou, verander, gevef (insluitend spuitvef), gepoleer, afgewerk, skoongemaak, gekleur, gewas, opgebreek, uitmekaar gehaal, gesorteer, gepak, in 'n houer geplaas, verkoel, gevries of in koelbewaring gestoor word; of vee (insluitend pluimvee) geslag word; of elektrisiteit verwek word vir die gebruik in prosesse waarna verwys is hierbo; en enige aktiwiteit uitgevoer word wat verband hou met of bykomstig is tot een of meer van die aktiwiteite genoem;
- (ab) nywerheid sluit in 'n kantoor, opsigterskwartiere of ander gebruike wat ondergeskik en aanvullend is tot die gebruik van die eiendom as 'n fabriek, maar dit sluit nie 'n hindernis industrie in nie, of geboue waarop of waarbinne die aktiwiteite genoem in (aa) uitgevoer word—
 - binne en bykomstig tot 'n winkel, slegs met die doel om kleinhandel van daardie winkel te verkoop;
 - deur 'n boer, slegs in verband met boerdery werksaamhede op 'n plaas wat deur homself uitgevoer word;
 - slegs in verband met raadgevende professionele dienste;
 - met betrekking tot fasiliteite wat slegs vir onderwys en onderrig in primêre, sekondêre of tersiêre onderwysinrigtings gebruik word; en
 - op 'n terrein wat tydelik en slegs gebruik word om bouwerk uit te voer of vir 'n aktiwiteit wat daarmee verband hou.

(ii) Huisvesting vir opsigters

- (aa) Die voorsiening van akkommodasie aan opsigters wat toesig hou oor die gebou of gebouekompleks.

(iii) Volwasse vermaaklikheidsonderneming

- (aa) 'n Plek waar films, foto's, boeke en tydskrifte verhuur of verkoop word of lewende opvoerings plaasvind wat gekenmerk word deur 'n klem op die vertoon of beskrywing van pornografiese of erotiese seksuele aktiwiteite of menslike geslagsdele;
- (ab) Dit sluit 'n gesellin agentskap of 'n masseersalon in waar die massering of manipulasie van die menslike liggaam uitgevoer word met die doel om 'n erotiese reaksie te kry.
- (ac) Die Raad mag die aantal kliënte, die vloerarea en die sake-ure van die onderneming beperk.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(iv) Vul- en Diensstasie**

Die volgende addisionele bepalings is van toepassing op Diens- en Vulstasies:

- (aa) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) moet elke aansoek vir vergunning vergesel en moet die volgende aandui:
 - die uitleg van die diens- of vulstasie en enige ander gebruike en geboue op die grondeenheid;
 - grensmure of heinings en fasades van alle geboue;
 - voertuig toegang, sirkulasie en parkering;
 - terreinuitleg;
 - risikobestuur van petrolpompe en petrol stoorareas;
 - omheining van stoorareas;
 - die minimalisering van visuele agteruitgang of steurnis deur die handel wat aangrensende grondeenhede betref, en
 - die omvang van die verskillende aktiwiteite.
- (ab) Die breedte van 'n verkeerskruising oor die straatgrens mag nie 8m oorskry nie, en nie meer as twee ryweg oorgange per grondeenheid sal toegelaat word tensy die straatgrens 30m oorskry in welke geval 'n addisionele oorgang toegelaat sal word.
- (ac) 'n Muur van ten minste 100mm dik en 200mm hoog moet op die straatgrens tussen die verkeerskruisings opgerig word.
- (ad) 'n Verkeerskruising mag nie nader as 30m van 'n kruising van twee hoofverkeerspaaie (of dit beheer word of nie) of enige ander beheerde kruising wees nie.
- (ae) Vir alle kruisings buiten dié hierbo genoem, mag 'n verkeerskruising nie nader wees as 10m van die hoek van 'n kruising wat nie afgeskuins is nie of 5m van die punt waar 'n afskuinsing die straatgrens ontmoet,
- (af) Geen pomp mag so opgerig word dat die basis of die eiland waarop die pomp staan, minder as 3.5m van die naaste straatgrens is nie;
- (ag) Enige gedeelte van 'n diens- of vulstasie wat gebruik word vir die stoor van ongebruikte motorvoertuie of dele van motorvoertuie, leë houers (bv. olie en verpakingshouers) of enige afval, of om enige motorvoertuie op te bou, te herstel of verf, moet, tensy afgesper deur geboue, omhein word deur geskikte baksteen- of sementmure van ten minste 2m in hoogte.
- (ah) 'n Verkeers Impak Evaluering (VIE) kan deur die Raad aangevra word.

(v) Ligte nywerheid

- (aa) 'n Gebou waarin 'n aktiwiteit aangepak word met masjiene wat deur elektrisiteit aangedryf word en dit sluit 'n verkoops punt en 'n kafee in.
- (ab) Aktiwiteite sluit in om 'n artikel of deel van so 'n artikel te maak, om te vervaardig, produseer, bou, op te bou, saam te stel, druk, versier, prosesseer, behandel, aan te pas, herstel, vernuwe, herbou, verander, verf (insluitend spuitverf), poleer, af te werk, skoon te maak, te kleur, te was, op te breek, uitmekaar te haal, te sorteer, te pak, in houers te pak, te verkoel, te vries of in verkoelplek te stoor.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(vi) Kwekery**

- (aa) 'n Kwekery is 'n plek waar plante of blomme op 'n intensiewe skaal gekweek word, insluitend onder 'n dak, of in kweekhuise, sowel as die verkoop van plante en ander verwante tuintoerusting en materiale.

(vii) Verkoopspunt

- (aa) Dit is 'n plek of 'n toonbank in 'n gebou, of op 'n grondeenheid wat nie gesoneer is vir sake doeleindes nie, en waar goedere wat op so 'n grondeenheid vervaardig word of goedere wat direk verband hou met die sake wat op die grondeenheid bedryf word, aan die publiek verkoop word.
- (ab) Sulke verkope moet sekondêr wees aan die normale gebruike op die terrein, en mag nie meer as 25% van die vloerarea van die gebou, of 100m² in beslag neem nie, watter een ook al kleiner is, of 'n area wat goedgekeur is deur die Raad en onderhewig aan parkering bepalings soos volgens kleinhandel vereistes.

(viii) Openbare Garage

- (aa) 'n Plek vir 'n onderneming wat 'n volledige reeks dienste, herstel en/of permanente stoorplek vir motorvoertuie aanbied, insluitend duikkloppers, grofsmedery, spuitverf en masjienopbou.
- (ab) Die aktiwiteite op hierdie terrein sluit die kommersiële verkoop van brandstof uit.

(ix) Diensbedryf

- (aa) Dit 'n plek waar 'n onderneming primêr betrokke is by die lewering van 'n diens vir die plaaslike gemeenskap soos die herstel van huishoudelike apparaat of die voorsiening van huishoudelike dienste.
- (ab) Dit is nie 'n waarskynlike bron van steurnis vir die omringende eiendom nie, en is ook nie verantwoordelik, in die geval van vuur, om uitermatige brand te veroorsaak, giftige walms af te gee of ontploffings te veroorsaak nie.
- (ac) Dit mag 'n wassery, bakkerij, suiweldepot en soortgelyke tipe gebruike insluit.

(x) Pakhuis

- (aa) 'n Pakhuis is 'n plek wat gebruik word vir die stoor van goed, of as 'n depot vir 'n groothandelsaak, insluitend alle verwante en aanvullende gebruike,
- (ab) 'n Stoor vir goedere normaalweg bykomstig tot 'n winkel, saketerrein of 'n ander gebou word nie as 'n pakhuis beskou nie.

(xi) Werkswinkel

- (aa) Een of meer van die volgende aktiwiteite kan uitgevoer word:
 - 'n artikel of 'n deel van so 'n artikel kan gemaak, vervaardig, geproduseer, gebou, saamgestel, saamgevoeg, gedruk, versier, geproduseer, behandel, aangepas, herstel, opgeknop, herbou, verander, gevef (insluitend spuitverf), gepoleer, afgewerk, skoongemaak, gekleur, gewas, opgebreek, uitmekaar gehaal, gesorteer, gepak, in 'n houer geplaas, verkoel, gevries of in koelbewaring gestoor word; of
 - vee (insluitend pluimvee) kan geslag word; of

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- elektrisiteit kan verwek word vir die gebruik in prosesse waarna verwys is hierbo.

(b) Bepalings vir Vergunningsgebruik

Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, sal die Raad die volgende grondgebruik bestuur bepalinge in ag neem en hierdie bepalinge sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Steenmakery

- (aa) 'n Steenmakery is 'n plek waar stene en teëls vervaardig en gebak word en kan ook die myn van klei insluit, en die geboue wat met sulke werksaamhede verband hou.

(ii) Bouerswerf

- (aa) Dit is 'n plek wat gebruik word vir die stoor van materiaal en toerusting wat benodig word of normaalweg gebruik word vir boukonstruksiewerk of verkry is deur sloping van strukture of gronduitgrawings, of benodig word of wat normaalweg gebruik word vir grondverbetering, soos die stoor van materiaal wat gebruik word vir die bou van paaie, om noodsaaklike dienste te installeer, of vir enige ander konstruksiewerk (bv van sand of bakstene), hetsy vir openbare of private doeleindes.

(iii) Hindernis Industrie

- (aa) Dit is 'n plek waar 'n aanstootlike, giftige of potensieel skadelike handel, gebruik of aktiwiteit plaasvind wat, weens walms, afskeidings, stof, reuk, vibrasie, geraas, afvalprodukte, aard van die materiaal wat gebruik word, prosesse wat aangewend word, of ander redes, deur die Raad beskou word as 'n potensieële bron van gevaar, oorlas of ergeenis vir die algemene publiek of persone in die omliggende area. Die volgende funksies word onder andere as hindernis nywerhede geklassifiseer:
- die kook of droging van bene of bloed,
 - sterilisering van dierehare,
 - die sout, voorbereiding, looiery of opstop van dierevel en huide,
 - vervaardiging van gom of lym,
 - uitkook van vet of smelt van kersvet,
 - maak van seep of kerse,
 - maak van beenmeel,
 - vervaardiging van mout of suurdeeg,
 - die brand van steenkool, lym, of kooks,
 - vervaardiging van plofstof, en
 - ander gebruike soos van tyd tot tyd deur die Raad bepaal word;

(iv) Vermaaklikheidsplek

- (aa) 'n Plek wat hoofsaaklik vir kommersiële vermaak gebruik word, wat op 'n gereelde basis redelik groot getalle mense kan aantrek en wat buite normale sake-ure funksioneer.
- (ab) Byeenkomste, vermaak en ontspanning waar harde musiek gespeel word en/of alkohol verbruik word en wat 'n openbare oorlas kan veroorsaak.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ac) Dit sluit plekke in waar kliënte kan deelneem, soos 'n danssaal, disko, nagklub, biljartsalon of -kamer, en kan verwante restaurante, kroeë of tavernes, speletjies-arkades, en/of soortgelyke plekke insluit.
- (ad) Die Raad kan die getal kliënte, die vloerarea en die sake-ure van die onderneming beperk.

(v) Skrootwerf

- (aa) 'n Skrootwerf mag slegs gebruik word vir die afbreek, uitmekaarhaal, opstapeling, bêre of voorbereiding vir herverkoop van gebruikte materiaal, skrootmateriaal en voertuie.
- (ab) Alle skrootwerwe moet omhein word op so 'n manier dat gestoorde materiaal afgesper is sodat dit nie sigbaar is van enige openbare straat nie, tot die Raad se voldoening.
- (ac) Waar afval op 'n eiendom in so 'n mate opgehoop het dat, volgens die Raad, dit dalk 'n bedreiging vir openbare gesondheid en veiligheid word of onooglik of aanstootlik is, mag die Raad die eienaar of bewoner van 'n kennisgewing bedien om sulke materiaal te verwyder binne 'n voorgeskrewe tydperk en die Raad kan enige verdere stappe na die tydperk verstryk het neem om die situasie aan te spreek.

(vi) Vervoerdoeleindes

- (aa) Dit is die gebruik van 'n grondeenheid vir die lewering van 'n vervoerdiens, insluitend 'n openbare of privaat diens, om goedere en passasiers per pad, per spoor, oor die see of per pyplyn te vervoer;
- (ab) dit sluit alle aanvullende gebruike in wat normaalweg met die vervoerfunksie verbind word, insluitend winkels en modale wisselaars wat passasiers bedien, taxi- of busteterminusse waar passasiers op- en afklim;
- (ac) dit sluit ook stasies, hawens, loodse, pakhuse, werkswinkels en kantore in, maar dit sluit nie 'n lughawe, helihawe of landingstrook in nie.

(vii) Spesiale gebruik

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

3.11.5 Algemene bepalinge, beleide en riglyne

Die algemene bepalinge vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.12: GEMEENSKAP EN INRIGTING SONE (IS)

3.12.1 Soneringsdoelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir 'n wye reeks inrigtingsgebruike, insluitend:

- geboue vir gesondheidsdoeleindes, insluitend gepaardgaande gebuie wat verband hou met sosiale, welsyn en fisiese gesondheid soos klinieke en verpleegsterswonings;
- aanbiddingsplekke soos kerke, moskees, sinagoges, tempels, ens;
- geboue en areas vir buitelug uitstallings wat gebruik word vir museums of bewaring of erfenis-artefakte of uitstallings, saam met verwante gebuie.
- ander inrigtingsgebruie wat te doen het met verwante gesondheidsberoep in hierdie sone.

3.12.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebuie	Vergunningsgebruie
• Aanbiddingsplek • Begraafplaas • Gemeenskapfasiliteite • Gesondheidsentrum/Spa • Herinneringsmuur • Herstelsentrum • Inrigting • Museums • Ouethuis • Pastorie • Plaaslike begraafplaas • Vergaderplek	• Helikopter en lugvaart landingsblad • Konferensiefasiliteite • Onderwysinrigting • Spesiale Oord • Toeristefasiliteite

3.12.3 Ontwikkelingsreëls

Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing tensy anders gestipuleer in 'n Oorleg Sone:

(a) Boulyne

- (i) Onderhewig aan die bepalings van afdeling 5.1 is die volgende boulyne van toepassing op alle geboue in hierdie sone:

Straat boulyne (m)	Gemeenskaplike grens boulyne (m)
5m	5m

(b) Hoogte

Geen gebou mag 'n maksimum hoogte van 12m van die basisvlak tot die punt van die dak oorskry nie.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(c) Dekking**

Die maksimum dekking wat toegelaat word op die terrein is 50%.

(d) Parkering

Die volgende parkeringvereistes is van toepassing in hierdie sone:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| ▪ Administrasie/Kantoor tipe geboue: | Vier parkeerspasies per 100m ² . |
| ▪ Vergaderplek/Aanbiddingsplek: | Een plek vir elke vier sitplekke. |
| ▪ Begraafplaas: | Soos deur die Raad bepaal. |
| ▪ Spreekkamers: | Vier plekke per konsultasiekamer. |
| ▪ Inrigting - hospitaal: | Een parkeerspasie per bed. |
| ▪ Inrigting - kliniek: | Vier parkeerspasies per konsultasiekamer. |
| ▪ Inrigting - navorsing: | Soos deur die Raad bepaal. |
| ▪ Uitstalarea: | Twee parkeerspasies per 100m ² . |
| ▪ Laai-area: | Die Raad mag vereis dat 'n veilige spasie geskep word vir die oplaai en aflaai van mense. |
| ▪ Ouetehuis: | 1 plek per drie beddens plus 0.25 plekke per bed vir besoekers. |
| ▪ Toeristefasiliteite: | Soos deur die Raad bepaal. |

Verwys na **Tabel C** (afdeling 5.7) vir detail parkeringvereistes.

3.12.4 Grondgebruik bestuur bepaling**(a) Algemene bepaling****(i) Vermindering van uitwerkings**

In gevalle waar enige gebruik of gebou in hierdie sone 'n nadelige uitwerking op die omliggende omgewing het, mag die Raad vereis dat die grondeienaar of inwoner sulke maatstawwe instel wat die Raad paslik vind om die nadelige impak te verminder. Die Raad moet die inwoner skriftelik in kennis stel van sulke addisionele voorwaardes.

(b) Bepalings vir Primêre Regte

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat word as 'n primêre gebruiksreg op 'n grondeenheid uitgevoer word, moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepaling:

(i) Gemeenskapfasiliteite

- (aa) Fasiliteite wat gebruik word as sosiale, gesondheid of welsyn inrigtings of vir die administrasie daarvan, en sluit 'n hospitaal, verpleegsterswoning, kliniek of aanbiddingsplek in, hetsy privaat of openbaar.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(ii) Begraafplaas**

- (aa) 'n Plek waar oorledenes begrawe word en kan 'n kapel, 'n tuin of 'n muur van herinnering en geboue bevat wat nodig is vir die administratiewe en geestelike gebruike wat daarmee verband hou.

(iii) Plaaslike Begraafplaas

- (aa) 'n Bestaande klein begraafplaas wat verbind is aan 'n plek van aanbidding.

(iv) Inrigting

- (aa) Dit is 'n plek wat gebruik word vir 'n sosiale, gesondheids-, welsyn- of bona fide navorsingsinstelling of vir die administrasie daarvan, en sluit 'n hospitaal, verpleeginrigting, kliniek, ouetehuis of kindershuis in, hetsy privaat of openbaar.

(v) Ouetehuis

- (aa) 'n Plek wat permanente akkommodasie voorsien aan afgetrede persone en kan 'n volle spektrum van versorging en ander ontspanningsfasiliteite bevat, insluitend 'n gesondheidsorgfasiliteit, tot bevrediging van die Raad.

(vi) Pastorie

- (aa) 'n Woonhuis vir die akkommodasie van 'n geestelike leier, wat 'n voltydse werknemer van 'n organisasie is wat godsdienst beoefen in 'n plek van aanbidding, insluitend die akkommodasie van die geestelike leier se familie, en sluit 'n monnik- of nonneklooster in.

(vii) Vergaderplek

- (aa) Dit is 'n plek wat 'n burgerlike funksie het om die sosiale en gemeenskapsbehoefes van 'n area te dien, wat mense in taamlik groot getalle kan trek en wat nie hoofsaaklik 'n kommersiële onderneming is nie;
- (ab) Dit sluit 'n stadsaal, konsertsaal, binnenshuise sportsentrum en klubhuis in, maar nie 'n vermaaklikheidsplek of konferensie fasiliteit nie.
- (ac) Die Raad mag die aantal kliënte, die vloerarea en die sake-ure van die onderneming beperk.

(viii) Aanbiddingsplek

- (aa) 'n Plek wat 'n kapel, kerk, moskee, sinagoge, tempel of ander plek is wat primêr gebruik word om godsdienst te beoefen, en wat enige gebou insluit wat daarmee verband hou, maar wat nie 'n kapel insluit wat deel vorm van 'n begrafnislokaal nie.

(ix) Herinneringsmuur

- (aa) 'n Muur met holtes vir die stoor van menslike asse wat bedek word met 'n plaat vir 'n gedenkingsboodskap, wat aangetref word in 'n begraafplaas of by 'n kerk.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(x) Gesondheidsentrum / Spa**

- (aa) 'n Onderneming vir die behandeling van siekte of abnormale fisiese toestande deur die liggaam te oefen en kan ook 'n plek insluit waar nie-chirurgiese gesondheid- en skoonheidsbehandelings voorsien word aan inwonende gaste of dagbesoekers, en kan addisionele geriewe insluit soos goedgekeur deur die Raad.

(xi) Herstelsentrum

- (aa) 'n Instelling waar pasiënte heen gaan om te herstel ná operasies of vir mediese behandeling, en kan 'n buitepasiënte-sentrum of 'n gesondheidsentrum met verwante gebruike insluit, met dien verstande dat 'n kliniek nie verblyfgeriewe vir meer as twintig persone bevat nie, pasiënte en personeel ingeslote.

(xii) Museum

- (aa) 'n Plek wat gebruik word om kuns-, sosiale, ingenieurs-, wetenskaplike en natuurlike artefakte, artikels en oudhede te vertoon en/of te bewaar.
- (ab) Die artikels is nie te koop nie.

(c) Bepalings vir Vergunningsgebruik

Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, sal die Raad die volgende grondgebruik bestuur bepalings in ag neem en hierdie bepalings sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Konferensiefasiliteite

- (aa) 'n Plek van samekoms om konferensies, vergaderings en handels- of kommersieel verwante uitstallings te hou, sonder oornagakkommodasie, wat ook etes kan verskaf en wat normaalweg 'n aanvullende aktiwiteit/funksie is tot die primêre funksie soos 'n gastehuis of restaurant.
- (ab) Die bouregulasies is dié van die primêre funksie, behalwe dat aanvullende parkering deur die Raad vereis mag word.

(ii) Onderwysinrigting

- (aa) 'n Skool, kollege, tegniese inrigting, akademie, lesingsaal, klooster, openbare biblioteek, kunsgalery, museum, 'n opleidingsentrum vir meer as tien persone op 'n keer, dagsorg, crèche of enige ander soortgelyke instelling wat deur die Raad beskou word dat dit van opvoedkundige aard is, en dit kan 'n koshuis en onderwyserakkommodasie op dieselfde grondeenheid as die verbandhoudende insluit.

(iii) Helikopter en lugvaart landingsblad

- (aa) Enige gedeelte van grond, gebou of struktuur of gedeelte daarvan wat afgebaken is vir landing of opstyg van helikopters of verwante vertikale opstyg lugvaart.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(iv) Spesiale Oord**

- (aa) 'n Oord wat gebruik word deur die sosiale of godsdienstige organisasie wat dit besit vir hul spesiale doeleindes, en wat nie oop is vir die algemene publiek nie.

(v) Toeristefasiliteit

- (aa) Geriewe vir toeriste soos restaurante, geskenkwinkels, plaasstalletjies en ruskamers, maar nie eiendomsagente nie;

3.12.5 Algemene bepalings, beleide en riglyne

Die algemene bepalings vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.13: ONDERWYSSONE (OndrwS)

3.13.1 Soneringsdoelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- geboue wat gebruik word vir onderwysdoeleindes, pre-primêre, primêre en sekondêre skole,
- onderwysgebruike in buurte en ander areas waar oorweging geskenk word aan 'n veilige omgewing, beperkte impak, veiligheid sowel as die kombinasie van gemeenskap gebaseerde grondgebruike wat gebruik maak van gedeelde fasiliteite;
- enige ander vergunningsgebruike sodat multifunksionele gebruike kan plaasvind op die perseel met die Raad se vergunning. Die hoof gebruik van die perseel moet egter vir onderwysdoeleindes wees.

3.13.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Akkommodasie vir opsigters • Onderwysinrigting	• Enige ontwikkeling wat die Raad mag goedkeur wat aanvullend en ondergeskik is aan die hoof gebruik van die grondeenheid as 'n Onderwysinrigting. • Spesiale gebruik

3.13.3 Ontwikkelingsreëls

Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing tensy anders gestipuleer word in 'n Oorleg sone:

(a) Boulyne

- (i) Onderhewig aan die bepalings van afdeling 5.1 is die volgende boulyne van toepassing op alle geboue in hierdie sone:

Straat boulyne (m)	Gemeenskaplike grens boulyne (m)
3m	3m

(b) Hoogte

Hoogte om deur die Raad bepaal te word as die maksimum hoogte 12m van die basisvlak tot die punt van die dak oorskry.

(c) Dekking

Die maksimum dekking wat toegelaat word op die terrein is 50%.

(d) Parkering (minimum parkering vereistes)

Die volgende parkering vereistes is van toepassing in hierdie sone:

- Onderwysinrigting: 1.25 plekke per klaskamer.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- Dagsorg: 0.5 plekke per personeellid, plus een plek per ses kinders.
- Laaiplekke: Die Raad mag vereis dat 'n veilige plek geskep word vir die op- en aflaai van leerlinge.
- Koshuise: Een plek per twee beddens.

Verwys na **Tabel C** (afdeling 5.7) vir detail parkering vereistes.

3.13.4 Grondgebruik bestuur bepalinge**(a) Algemene Bepalinge****(i) Vermindering van uitwerking**

In gevalle waar 'n onderwysinrigting in 'n residensiële area geleë is, kan die Raad te eniger tyd, as dit van mening is dat die gebruik van grond vir Onderwysinrigtingdoeleindes 'n nadelige uitwerking op die residensiële omgewing het, vereis dat die grondeienaar of inwoner sulke maatreëls instel wat dit goeddink toepaslik is om die nadelige uitwerking te verminder. Die Raad moet die eienaar skriftelik in kennis stel van sulke addisionele voorwaardes wat ingestel is.

(b) Bepalinge vir Primêre Regte

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat word as 'n primêre gebruiksreg op 'n grondeenheid uitgevoer word, moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalinge:

(i) Onderwysinrigting

- (aa) Dit is 'n skool, kollege, tegniese inrigting, akademie, lesingsaal, klooster, openbare biblioteek, kunsgalery, museum, 'n opleidingsentrum vir meer as tien persone op 'n keer, dagsorg, crèche of enige ander soortgelyke instelling wat deur die Raad beskou word dat dit van opvoedkundige aard is, en dit kan 'n koshuis en onderwyserakkommodasie op dieselfde grondeenheid as die verbandhoudende, insluit.

(ii) Akkommodasie vir opsigters

- (aa) Die voorsiening van akkommodasie aan opsigters wat toesig hou oor die gebou of gebouekompleks.

(c) Bepalinge vir Vergunningsgebruik

Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, sal die Raad die volgende grondgebruik bestuur bepalinge in ag neem en hierdie bepalinge sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Spesiale gebruik

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

3.13.5 Algemene bepalings, beleide en riglyne

Die algemene bepalings vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.14: LANDBOUSONE (LS)

3.14.1 Soneringsdoelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- die gebruik van grond vir *bona fide* landbou produksie;
- bewaring van geskikte landbougrond;
- geboue en strukture wat opgerig kan word vir redelike en normale gebruik vir landbou doeleindes; en
- 'n beperkte reeks ander gebruike wat kan plaasvind op landbou grondeenhede as aanvullende gebruike en wat verskeidenheid, volhoubaarheid en alternatiewe inkomste skepping kan voorsien sonder om 'n nadelige uitwerking te hê op die primêre gebruik van die grondeenheid vir landbou produksie.

3.14.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Bed en Ontbyt Onderneming • Beperkte Beroepsbeoefening • Crèche • Kwekery • Landbou • Landbougeboue • Werknemershuisvesting	• Addisionele wooneenhede • Agri-dorpie • Antenne Struktuur • Dierhotel • Diensbedryf • Gastehuis • Gemeenskapsfasiliteit • Heli-hawe; Landingsblad • Hernubare Energie Struktuur • Intensiewe voedboerdery • Landbounywerheid • Op-die-plaas onderwysinrigting • Piekniek- en braaifasiliteite • Plaasstal • Plaaswinkel • Ryskool • Spesiale gebruik • Toeristegeriewe • Vergaderplek

3.14.3 Ontwikkelingsreëls

Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing tensy anders gestipuleer in 'n Oorleg Sone:

(a) Boulyne

- (i) Onderhewig aan die bepalings van afdeling 5.1 is die volgende boulyne van toepassing op alle geboue op die grondeenheid:

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

Straat boulyne (m)	Gemeenskaplike grens boulyne (m)
30m	30m

(b) Hoogte

Die maksimum hoogte van alle geboue moet as volg wees:

- (i) 8.5m vir 'n woonhuis, gemeet van die basisvlak tot die punt van die dak;
- (ii) 12m, gemeet van die basisvlak tot die punt van die dak, vir landbougeboue buiten die woonhuis; en
- (iii) Werknemerhuisvesting is beperk tot 8.5m.

(c) Vloerarea

- (i) Die totale vloerarea vir alle wooneenhede (insluitend tweede woonhuise, addisionele woonhuise en gastehuse) op die grondeenheid, insluitend die spasie vir *bona fide* landbouwerkers wat op die grondeenheid in diens geneem word mag nie 1000m² oorskry nie. Die Raad kan hierdie vereiste vir werknemershuisvesting verslap met dien verstande dat die mense werklik betrokke is by landbou-aktiwiteite op die grondeenheid en afhangend van die grootte van die grondeenheid.
- (ii) Wanneer die Raad vergunning gee vir enige ander geboue in hierdie gebruiksones, sal die Raad die skaal en grootte van die ontwikkeling wat goedgekeur is, beperk deur toepaslike dekking en/of vloerspasië beperkings as voorwaardes vir goedkeuring, vas te stel.
- (iii) Die beperkings op vloerarea soos uiteengesit in (i) en (ii) vir woonhuise, tweede woonhuise, werknemershuisvesting, addisionele woonhuise en gastehuse sal beskou word om die maksimum vloerarea vir alle vorme van residensiële akkommodasie te wees wat op die betrokke grondeenheid voorsien word. Indien meer akkommodasie as dit voorsien word, moet aansoek vir die toepaslike Oord en/of Residensiële sones gedoen word.

3.14.4 Grondgebruik bestuur bepalinge**(a) Algemene bepalinge****(i) Voorwaardes vir gebruik**

Die volgende algemene voorwaardes is toepaslik soos die geval mag wees vir alle aktiwiteite wat toegelaat word as 'n primêre reg, of met die Raad se vergunning, vir 'n eiendom in hierdie sone:

- (aa) Waar na 'n woonhuis verwys word, geld die voorwaardes net so as 'n aktiwiteit van 'n tweede woning bedryf word.
- (ab) Wanneer die aktiwiteit van 'n woonhuis bedryf word, moet die eienaar van die grondeenheid of die persoon wat die aktiwiteit bestuur, in so 'n woning tuisgaan en die hoofgebruik moet die huisvesting van daardie persoon wees (en, indien toepaslik, sy/haar familie) (behalwe in die geval van 'n gastehuis).
- (ac) Die aard van enige verbeterings aan die gebou moet so wees dat die gebou te eniger tyd teruggeskakel kan word na die oorspronklike residensiële gebruik waarvoor dit bedoel was (behalwe in die geval van 'n gastehuis).

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ad) Die residensiële fasade van die woonhuis moet behou word tot die bevrediging van die Raad.
- (ae) Geen goedere, materiaal of toerusting mag vertoon word of sigbaar wees van 'n openbare straat nie. Enige goedere, materiaal of toerusting wat op die grondeenheid gestoor word moet binne 'n toe struktuur wees wat deel vorm van die woonhuis of sy normale buitegeboue.
- (af) Die aktiwiteit mag nie 'n openbare oorlas veroorsaak nie.
- (ag) Geen advertensieteken behalwe 'n enkele nie-verligte teken wat nie oor die straat uitsteek, mag vertoon word nie. Die grootte sal beperk word tot 0,1m² en mag slegs die naam, telefoonnommer en beroep aandui.
- (ah) Parkering moet voorsien word ingevolge Tabel C: Parkeringvereistes of volgens die Raad se voorwaardes vir goedkeuring.
- (ai) Alle toepaslike veiligheid, gesondheid en brandregulasies is van toepassing.
- (aj) Wanneer vergunning toegestaan word, mag slegs daardie fasiliteite wat aangedui word op 'n terreinontwikkelingsplan (TOP) of wat ingesluit en beskryf word in die aansoek en vervolgens deur die Raad goedgekeur is, bedryf word as deel van die aktiwiteit. As enige veranderinge aan die omvang en uitleg van die fasiliteite gedoen word, of as enige addisionele fasiliteite voorsien word, moet 'n verdere aansoek vir vergunningsgebruik aan die Raad voorgelê word vir oorweging.
- (ak) As die Raad of enige persoon van mening is dat die aktiwiteit enige van die voorwaardes verbreek, of as die aktiwiteit nie voldoen aan die beperkings en voorwaardes hieronder nie, of as die aktiwiteit 'n bron van oorlas is vir aangrensende inwoners of 'n nadelige uitwerking op die residensiële aard van die area het, mag 'n geskrewe klag aan die Raad gerig word. Die Raad sal op een van die volgende maniere optree:
 - die persoon opdrag gee om òf te voldoen aan die voorwaardes van die Skema, òf aan enige ander addisionele voorwaardes wat die Raad mag nodig vind om die uitwerking van die gebruik te verminder; of
 - die gebruik op die perseel beëindig teen 'n gespesifiseerde datum, onderhewig aan 'n regverdige en redelike administratiewe proses; of
 - die onwettige gebruik beëindig met onmiddellike effek.

(b) Voorsiening vir Primêre gebruike

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat word as 'n primêre gebruiksreg op die grondeenheid uitgevoer word, moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalings:

(i) Landbou

- (aa) Die bewerking van grond vir gewasse en plante, of die aanhou en teel van diere, of die werksaamhede van 'n wildsplas, insluitend die gebruik op intensiewe basis van die natuurlike veld of grond.

(ii) Landbougebou

- (aa) Enige gebou wat normaalweg opgerig en gebruik word in direkte verband met die boerderywerk op 'n plaas, en sluit geboue uit wat met landbounywerheid te doen het.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(iii) Bed en Ontbyt onderneming**

- (aa) Nie meer as vier slaapkamers (met 'n maksimum van twee persone per kamer) mag gebruik word vir die doel van 'n bed en ontbyt onderneming nie.
- (ab) Nie meer as twee persone mag in diens geneem word om 'n bed en ontbyt onderneming te bedryf nie.
- (ac) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) moet aan die Raad voorgelê word wat die parkeeruitleg van die parking op die terrein aandui soos volgens die parameters wat deur die Raad vereis word (geen agtermekaar parking) sowel as die terreinuitleg, straatvoorkoms, advertensietekens, ontvangsareas, kamers en areas vir privaat gebruik.
- (ad) Geen gas mag in die bed en ontbyt onderneming op 'n permanente basis bly nie.

(iii) Crèche

- (aa) Die voorsiening vir 'n crèche fasiliteit vir tot 'n maksimum van 15 kinders word toegelaat as 'n primêre reg.
- (ab) Die werksure sal beperk word van 06:00 tot 18:00, of soos deur die Raad bepaal word.
- (ac) Speelareas moet voorsien word ingevolge die volgende riglyne:
 - 1. Buite 2m² per kind
 - 2. Binne 2m² per kind
- (aa) Geskikte en voldoende sanitêre geriewe moet op die perseel verskaf word, tot bevrediging van die Raad, met ten minste een spoeltoilet.

(iv) Werknemerbehuising

Die volgende addisionele bepalings is van toepassing:

- (aa) Werknemerbehuising is beperk tot die bewoning daarvan deur *bona fide* plaaswerkers op die plaas, en mag nooit omskep word tot akkommodasie vir enige ander persone wat nie só in diens geneem is nie.
- (ab) Werknemerbehuising mag nie omskep word tot gaste-akkommodasie of enige ander doel nie. Om die gebruik van enige werknemerbehuising eenheid te verander, moet 'n aansoek vir die toepaslike vergunningsgebruik/afwyking aan die Raad voorgelê word.
- (ac) Voordat die Raad 'n bouplan vir werknemerbehuising goedkeur moet dit tevrede wees dat die huisies inderdaad verband hou met die landbou-aktiwiteite op die grondeenheid.
- (ad) 'n Plaasbestuurder (en sy familie) mag in werknemerbehuising eenhede gehuisves word, met dien verstande dat die beperkings soos uiteengesit in die ontwikkelingsreëls onder-afdeling 3.16.3) nie oorskry is nie. Indien hierdie parameters vir 'n bestuurder se akkommodasie eenheid oorskry is sal sulke akkommodasie beskou word as die tweede woning, onderhewig aan voldoening van alle parameters soos vir 'n tweede woning hieronder uiteengesit is.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(vi) Beperkte Beroepsbeoefening**

Beperkte beroepsbeoefening mag as 'n primêre reg uitgevoer word vanaf die woonhuis en die tweede woning (maar nie van addisionele wooneenhede op 'n grondeenheid nie), onderhewig aan die volgende voorwaardes:

- (aa) Die aktiwiteit moet van so 'n beperkte aard wees dat die betrokke operateur nie meer as twee persone in diens neem nie. Indien enige aktiwiteit lei tot 'n groter getal mense wat op enige stadium die grondeenheid besoek, moet aansoek gedoen word vir die Raad se vergunning vir 'n Beroepsbeoefening;
- (ab) Die beperkte Beroepsbeoefening mag nie uit enige van die volgende tipe aktiwiteite bestaan nie: verkoop van alkoholiese drank, bediening van kos of verversings op die grondeenheid, verkoop van goedere wat nie op die terrein gemaak word nie, herstel van motorvoertuie, enige aktiwiteit wat, volgens die Raad, 'n openbare oorlas veroorsaak, wat reuke vrystel of 'n steurende/skadelike aktiwiteit insluit.
- (ac) Die werksure moet beperk wees van 07:30 tot 18:00;
- (ad) Die maksimum vloerarea vir Beperkte Beroepsbeoefening (stoorplek ingeslote) is nie meer as 30% van die vloerarea van die woonhuis nie tot 'n maksimum van 40m²;
- (ae) Indien enige persoon 'n beperkte beroepsbeoefening wil bedryf wat nie voldoen aan die beperkings soos uiteengesit in (aa) tot (ad) nie, moet 'n aansoek vir vergunningsgebruik vir 'n Beroepsbeoefening vir die Raad se oorweging gedoen word.

(vii) Kwekery

- (aa) 'n Plek waar plante of blomme op 'n intensiewe skaal gekweek word, insluitend onder dak, of in kweekhuise, sowel as die verkoop van plante en ander verwante tuingereedskap en materiaal.

(c) Bepalings vir Vergunningsgebruike

Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, sal die Raad die volgende grondgebruik bestuur bepalinge in ag neem en hierdie bepalinge sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Addisionele wooneenhede

Die volgende aanvullende bepalinge is toepaslik:

- (aa) 'n Addisionele wooneenheid mag benut word slegs vir die permanente of korttermyn akkommodasie van 'n enkele familie soos gedefinieer is of as 'n akkommodasie onderneming met die Raad se vergunning.
- (ab) Die beperkings op die aantal eenhede wat toegelaat word soos in die definisies beskryf word sal te alle tye geld, en daar mag nie daarvan afgewyk word nie.
- (ac) Indien 'n addisionele wooneenheid benut word as 'n akkommodasie onderneming, moet alle bewoonbare kamers in die gebou geskakel bly om te verseker dat die gebou teruggebring kan word na die normale gebruik van 'n woonhuis.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ad) Nieteenstaande die maksimum parameters wat in hierdie skema vervat is, mag die Raad die posisie, getal en grootte van die eenhede beperk volgens die besonderhede van die grondeenheid.
- (ae) Addisionele wooneenhede mag nie verbind wees met die hoof woonhuis of die tweede woning nie, en moet, as die Raad dit nodig vind, 'n argitektoniese entiteit vorm.
- (af) Addisionele wooneenhede mag nie onderverdeel word nie. 'n Verhuringsooreenkoms van 'n maksimum van nege jaar en elf maande, wat nie by die Registrateur van Aktes geregistreer is nie, mag egter aangegaan word;
- (ag) Die Raad mag enige ander voorwaardes opleë wat dit goeddink om potensiële negatiewe uitwerkings te verminder.

(ii) Landbounywerheid

- (aa) Landbounywerheid is hoofsaaklik vir die prosessering en verpakking van produkte wat op die spesifieke betrokke grondeenheid vervaardig is en mag dus nie onderverdeel word van die Landbou-aktiwiteite nie.
- (ab) Ten minste 80% van die totale produksie wat in die geboue geprosesseer word moet op die betrokke grondeenheid gekweek word.

(iii) Agri-dorpie

- (aa) Agri-dorpies mag deur die Raad goedgekeur word in gevalle waar die Raad oortuig is dat:
 - daar 'n wesenlike behoefte bestaan aan plaaswerker akkommodasie weg van plase en binne praktiese reisafstand van die plase waar werkers in diens geneem word, en
 - akkommodasie vir hierdie werkers nie voorsien kan word binne 'n bestaande nedersetting binne die munisipale area nie, of
 - waar die eienaars en plaaswerkers van 'n maatskappyplaas of 'n groep aangrensende plase 'n behoefte geïdentifiseer het om sulke sentraal geleë akkommodasie te voorsien en voldoende middele het om die vereiste siviele en gemeenskapsdienste te verskaf.
- (ab) 'n Agri-dorpie moet ontwikkel, besit en bestuur word deur 'n wettig saamgestelde liggaam (soos 'n trust, nie-winsgewende maatskappy, of gemeenskap grondvereniging) wat 'n vennootskap tussen die boere, plaaswerkers en die betrokke owerhede verteenwoordig. Beroepsregte berus by die trust, nie-winsgewende maatskappy of gemeenskap grondvereniging, nie deur onderverdeling nie.
- (ac) Toegang tot behuising is beperk tot *bona-fide* plaaswerkers en hul afhanklikes.
- (ad) Aansoeke vir agri-dorpie moet voorgelê en geëvalueer word ingevolge alle toepaslike nedersettingstigting wetgewing, insluitend (maar nie beperk tot) die Nasionale Omgewingsbestuur Wet, 1998 (Wet 107 van 1998);
- (ae) Die ontwikkelaars en bestuurders van die agri-dorpie moet waarborg indien by die Raad wat die Raad geskik mag vind vir die voorsiening en langtermyn onderhoud van alle siviele dienste in die ontwikkeling.
- (af) Die wooneenhede in 'n agri-dorpie word nie beskou as addisionele wooneenhede op 'n spesifieke landbou grondeenheid nie.

(iv) Antenne Struktuur

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (aa) enige stelsel van drade, pale, stawe, satelliet- of mikrogolfskottels, TV antennes, telekommunikasietoring, sellulêre telekommunikasietoring, radiotoring, televisie- en satellietversendingtorings en ander soortgelyke toestelle van meer as 3 meter hoog, wat gebruik word om elektromagnetiese golwe oor te stuur en/of te ontvang, hetsy 'n aparte konstruksie of aan 'n gebou of aan enige ander tipe toring gemonteer.

(v) Gemeenskapfasiliteit

- (aa) 'n Plek wat benut word as 'n sosiale, gesondheids- of welsynsinstelling of vir die administrasie daarvan, en sluit 'n hospitaal, verpleeginrigting, kliniek of aanbiddingsplek in, hetsy privaat of openbaar.

(vi) Gastehuis

- (aa) Die gebruik kan uitgevoer word uit 'n veranderde woonhuis of 'n spesifiek opgerigte fasiliteit, wat bestaan uit 'n enkel struktuur met verbinde kamers.
- (ab) Nie meer as 10 slaapkamers wat nie meer as 20 mense huisves, welke een ook al meer beperkend is, word per gastehuis toegelaat, met die voorwaarde dat die Raad die getalle mag beperk as dit in belang van die area of buurt beskou word.
- (ac) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) wat die uitleg en getal kamers en eenhede detailleer, sowel as enige verwante fasiliteite wat voorsien gaan word, ontvangsareas, gemeenskaplike areas, parkering op die terrein soos volgens die Raad se vereistes, terreinuitleg, advertensietekens en straatvoorkoms, moet die aansoek vergesel wat aan die Raad voorgelê word.
- (ad) Tensy anders goedgekeur, mag geen advertensieteken behalwe 'n enkele, nie-verligte teken vertoon word wat nie oor die straat hang nie.
- (ae) Maaltye en drank mag slegs aan inwonende gaste verskaf word.
- (af) Verwante aktiwiteite, bv. 'n eetkamer of restaurant, lesingkamer, gesondheidsentrum of soortgelyke tipes gebruike word toegelaat, met dien verstande dat hierdie fasiliteite net gebruik word deur inwonende gaste tot 'n maksimum van 20 mense vir 'n fasiliteit met 10 slaapkamers. Die fasiliteite moet verband hou met die omvang van die gastehuis om te verseker dat hulle nie gebruik word deur die algemene publiek nie en sal onderhewig wees aan 'n goedgekeurde TOP.

(vii) Plaaswinkel

- (aa) 'n Gebou of struktuur wat nie 120m² in vloerspasie oorskry nie, insluitend stoorgeriewe, waar 'n boer goedere verkoop (wat nie op sy plaas geproduseer is nie) hetsy aan sy eie werknemers of aan die algemene publiek.

(viii) Plaasstal

- (aa) 'n Gebou of struktuur wat nie 120m² oorskry nie, insluitend stoorgeriewe, waar 'n boer hoofsaaklik produkte verkoop wat geproduseer en geprosesseer is op sy plaas, hetsy aan sy eie werknemers of aan die algemene publiek;

(ix) Helikopter en lugvaart landingsblad

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**

- (aa) Enige gedeelte van grond, gebou of struktuur of gedeelte daarvan wat afgebaken is vir landing of opstyg van helikopters of verwante vertikale opstyg lugvaart.
- (ab) Die plek waar ligte vliegtuie land, en sluit enige strukture of geboue vir kommersiële doeleindes uit.

(x) Hernubare Energie Struktuur

- (aa) **Hoogte:** 'n maksimum hoogte van 200m vir 'n windturbine, gemeet vanaf die gemiddelde grondvlak waar die struktuur opgerig is, tot by die hoogste punt van die lem. Die hoogte van 'n struktuur vir sonenergie opwekking, is afhanklik van die tegnologie wat gebruik word. Die hoogte van enige geboue word beperk tot 'n maksimum van 8.5m en word gemeet vanaf die gemiddelde grondvlak, waar die gebou opgerig is, tot die hoogste punt van die dak.
- (ab) **Terugset:** In die geval van 'n windturbine, 'n minimum afstand gelyk aan die reikwydte van die lem, gemeet vanaf:
 - Die naaste residensiële, kommersiële of landbou strukture,
 - Die kadastrale grens van die grondeenheid; en
 - Enige openbare pad of privaat of publieke reg-van-weg.
- (ac) Die algemene grondgebruik bepalings / vereistes, soos uiteengesit in Seksie 6.13, is ook toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

(xi) Intensiewe voerboerdery

- (aa) 'n Gebruik vir die kultivering van plante of blomme en die teling en aanhou van diere op 'n intensiewe skaal, waar die diere gevoed word met min of geen kans vir natuurlike weiding nie en waar plante onder 'n dak, of in plant kweekhuise gekweek word;

(xii) Dierehotel

- (aa) Herbergdienste vir honde, katte en ander troeteldiere, en sluit kommersiële teling, huisvestinghokke, troeteldiermotelle en fasiliteite vir hondeafrigting in;

(xiii) Diensbedryf

- (aa) Dit is 'n plek waar 'n onderneming primêr betrokke is by die lewering van 'n diens vir die gemeenskap soos die herstel van huishoudelike apparaat of die voorsiening van huishoudelike dienste.
- (ab) Dit is nie 'n waarskynlike bron van steurnis vir die omringende eiendomme nie en is nie verantwoordelik, in die geval van vuur, om uitermatige brand te veroorsaak, giftige walms af te gee of ontploffings te veroorsaak nie.
- (ac) Dit mag 'n bouerswerf en verwante handel, wassery, bakkery, suiweldepot en soortgelyke tipe gebruike insluit.

(xiv) Op-die-plaas onderwysinrigting

- (aa) 'n skool, tegniese inrigting, lesingsaal, klooster, of 'n opleidingsentrum vir meer as tien persone op 'n keer, 'n dagsorg, of enige ander soortgelyke ondernemings wat deur die Raad beskou word dat dit opvoedkundig van aard is, en kan 'n koshuis insluit op dieselfde grondeenheid as dié van die instellings waarmee dit verband hou.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(xv) Piekniek- en braaifasiliteite**

- (aa) 'n plek waar pieknieks in die buitelig gehou kan word, waar geboue en ander konstruksies 'n klein gedeelte van die terrein bedek, en kan ablusie- en braaigeriewe bevat wat, saam met die aantreklikheid van die grond, dien as 'n aantrekkingskrag.

(xvi) Vergaderplek

- (aa) 'n Plek wat 'n burgerlike funksie het om die sosiale en gemeenskapsbehoefte van 'n area te dien, wat mense in taamlik groot getalle kan trek en wat nie hoofsaaklik 'n kommersiële onderneming is nie;
- (ab) Dit sluit 'n stadsaal, konsertsaal, binnenshuise sportsentrum en klubhuis in, maar nie 'n vermaaklikheidsplek of konferensiefasiliteit nie;
- (ac) Die Raad mag die getal kliënte, die vloerarea en sake-ure van die onderneming beperk.

(xvii) Ryskool

- (aa) 'n Plek of onderneming vir die verhuur van diere en om ry-instruksie teen vergoeding aan te bied en sluit die sorg en op stal hou van sulke diere in.

(xviii) Toeristegeriewe

- (aa) Hierdie fasiliteite sluit geriewe vir toeriste in soos restaurante, geskenkwinkels, plaasstalletjies en ruskamers in, maar nie eiendomsagente nie.

(xix) Spesiale gebruik

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

3.14.5 Algemene bepalings, beleide en riglyne

Die algemene bepalings vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.15: EKSTENSIEWE RESIDENSIËLE SONE (ER)

3.15.1 Sonering Doelwitte

Die doelwitte van die sone is om:

- Die oorgangstedelike rand-area, dit wil sê die area tussen stedelike en landbougebruike, te beskerm teen verdere onderverdeling en sodoende die landelike karakter van die area te beskerm.
- Landelike residensiële grondeiendomme op die stedelike rand en kleiner erf onderafdelings binne bestaande landelike nedersettings te beheer en akkommodeer en sodoende landelike lewenstyle, tuinbou vir markte en verwante huisbedrywe te bevorder.
- Aktiwiteite, gebruike en verwante infrastruktuur en geboue te voorsien wat aanpas by die landelike karakter van die area.

3.15.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Bed en ontbyt onderneming • Beperkte Beroepsbeoefening • Kwekery • Landbou • Landbougebou • Woonhuis	• Aanbiddingsplek • Addisionele wooneenheid • Agri-dorpie • Antenne Struktuur • Beroepsbeoefening • Crèche • Dierehotel • Gastehuis • Intensiewe voedboerdery • Landbounywerheid • Plaasstal • Plaaswinkel • Spesiale gebruik • Toeristefasiliteite

3.15.3 Ontwikkelingsreëls

Die volgende ontwikkelingsreëls geld tensy anders gestipuleer word in 'n Oorleg sone:

(a) Boulyne

- (i) Onderhewig aan die bepalings van afdeling 5.1 is die volgende boulyne van toepassing op alle geboue op die grondeenheid:
 - Erf voorkant <40m: 5m enige grens
 - Erf voorkant >40m: 10m enige grens

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(b) Hoogte**

Geen landbougebou mag 'n maksimum hoogte van 12m van basisvlak tot die punt van die dak oorskry nie.

Geen woonhuis, bed en ontbyt onderneming, tweede woning of enige ander gebou wat nie as 'n landbougebou benut word, mag 'n maksimum van 8.5m van basis vlak tot die punt van die dak oorskry nie.

(c) Vloerarea

- (i) Vloerarea moet beperk wees tot die areas soos aangedui in die onderstaande tabel, gebaseer op die grootte van die betrokke grondeenheid:

	TOTALE VLOERAREA:
Maksimum vir woonhuis	750m ²
Maksimum vir werknemerbehuising	100m ²

- (ii) Vir alle vergunningsgebruike, moet die vloerarea wat toegelaat word 'n maksimum wees beperk tot die areas soos in die tabel hieronder aangedui, gebaseer op die betrokke grondeenheid:

	TOTALE VLOERAREA:
Addisionele wooneenhede (beboude voetspoor) insluitend alle aanvullende buitegeboue OF	Maksimum 500m ²
Gastehuis insluitend alle aanvullende buitegeboue	Maksimum 750m ²

- (iii) Wanneer die Raad vergunning toestaan vir enige ander geboue in hierdie gebruiksone, moet dit die skaal en grootte van die ontwikkeling wat so goedgekeur is beperk deur toepaslike dekking en/of vloerspasie beperkings as voorwaardes vir goedkeuring in te stel.
- (iv) Die vloerarea beperkings soos uiteengesit in (i) en (ii) vir woonhuis, werknemerbehuising, addisionele woonhuise en gastehuis sal beskou word as die maksimum vloerarea vir alle vorms van residensiële akkommodasie wat voorsien word op die betrokke grondeenheid. Indien meer akkommodasie as dit voorsien word, moet aansoek vir die toepaslike Oord en/of Residensiële Sone gedoen word.

3.15.4 Grondgebruik bestuur bepalings**(a) Algemene bepalings****(i) Voorwaardes vir gebruike**

Die volgende algemene voorwaardes is van toepassing, soos die geval mag wees, vir alle aktiwiteite wat as 'n primêre reg toegelaat word, of met die Raad se vergunning, vir 'n eiendom in hierdie sone:

- (aa) Waar daar na woonhuis verwys word, is die voorwaardes soortgelyk van toepassing as 'n aktiwiteit van 'n addisionele woning bedryf word.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ab) Wanneer die aktiwiteit van 'n woonhuis bedryf word moet die eienaar van die grondeenheid of die persoon wat die aktiwiteit bestuur in so 'n woning tuisgaan en die hoofgebruik moet die huisvesting van daardie persoon wees (en, indien toepaslik, sy/haar familie) (behalwe in die geval van 'n gastehuis).
- (ac) Die aard van enige verbeterings aan die woonhuis moet so wees dat die gebou te eniger tyd teruggeskakel kan word na die oorspronklike residensiële gebruik waarvoor dit bedoel was (behalwe in die geval van 'n gastehuis).
- (ad) Die residensiële fasade van die woonhuis moet behou word tot die bevrediging van die Raad.
- (ae) Geen goedere, materiaal of toerusting mag vertoon word of sigbaar wees van 'n openbare straat nie. Enige goedere, materiaal of toerusting wat op die grondeenheid gestoor word moet binne 'n toe struktuur wees wat deel vorm van die woonhuis of sy normale buitegeboue.
- (af) Die aktiwiteit mag nie 'n openbare oorlas veroorsaak nie.
- (ag) Geen advertensietekens behalwe 'n enkele nie-verligte teken wat nie oor die straat uitsteek, mag vertoon word nie. Die grootte sal beperk word tot 0,1m² en mag slegs die naam, telefoonnommer en beroep aandui.
- (ah) Alle toepaslike veiligheid-, gesondheid- en brandregulasies is van toepassing.
- (ai) Wanneer vergunning toegestaan word, mag slegs daardie fasiliteite wat aangedui word op 'n terreinontwikkelingsplan (TOP) of wat ingesluit en beskryf word in die aansoek en vervolgens deur die Raad goedgekeur is, bedryf word as deel van die aktiwiteit. As enige veranderinge aan die omvang en uitleg van die fasiliteite gedoen word, of as enige addisionele fasiliteite voorsien word, moet 'n verdere aansoek vir vergunningsgebruik aan die Raad voorgelê word vir oorweging.
- (aj) As die Raad of enige persoon van mening is dat die aktiwiteit enige van die voorwaardes verbreek, of as die aktiwiteit nie voldoen aan die beperkings en voorwaardes hieronder nie, of as die aktiwiteit 'n bron van oorlas is vir aangrensende inwoners of 'n nadelige uitwerking op die residensiële aard van die area het, mag 'n geskrewe klag aan die Raad gerig word. Die Raad sal op een van die volgende maniere optree:
 - die persoon opdrag gee om òf te voldoen aan die voorwaardes van die Skema, òf aan enige ander addisionele voorwaardes wat die Raad mag nodig vind om die uitwerking van die gebruik te verminder; of
 - die gebruik op die perseel beëindig teen 'n gespesifiseerde datum, onderhewig aan 'n regverdige en redelike administratiewe proses; of
 - die onwettige gebruik beëindig met onmiddellike effek.

(b) Voorsiening vir Primêre Regte

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat word as 'n primêre gebruiksreg op die grondeenheid uitgevoer word, moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalinge:

(i) Landbou

- (aa) Die bewerking van grond vir gewasse en plante, of die aanhou en teel van diere, of die werksaamhede van 'n wildsplas, insluitend die gebruik op intensiewe basis van die natuurlike veld of grond.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(ii) Landbougebou**

- (aa) Enige gebou wat normaalweg opgerig en gebruik word in direkte verband met die boerderywerk op 'n plaas, en sluit geboue uit wat met landbouwyerheid te doen het.

(iii) Bed en Ontbyt onderneming

- (aa) Nie meer as vier slaapkamers (met 'n maksimum van twee persone per kamer) mag gebruik word vir die doel van 'n bed en ontbyt onderneming nie.
- (ab) Geen gas mag in die bed en ontbyt onderneming op 'n permanente basis bly nie.
- (ac) Nie meer as twee persone mag in diens geneem word om 'n bed en ontbyt onderneming te bedryf nie.
- (ad) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) moet aan die Raad voorgelê word wat die parkeeruitleg van die parking op die terrein aandui soos volgens die parameters wat deur die Raad vereis word (geen agtermekaar parking) sowel as die terreinuitleg, straatvoorkoms, advertensietekens, ontvangsarea, kamers en areas vir privaat gebruik.

(iv) Beperkte Beroepsbeoefening

Beperkte beroepsbeoefening mag as 'n primêre reg uitgevoer word vanaf die woonhuis en die tweede woning (maar nie van addisionele wooneenhede op 'n grondeenheid nie), onderhewig aan die volgende voorwaardes:

Die aktiwiteit moet van so 'n beperkte aard wees dat die operateur nie meer as twee persone in diens mag neem nie. Indien enige aktiwiteit lei tot 'n groter getal mense wat op enige stadium die grondeenheid besoek, moet aansoek gedoen word vir die Raad se vergunning vir 'n Beroepsbeoefening;

- (aa) Die beperkte Beroepsbeoefening mag nie uit enige van die volgende tipe aktiwiteite bestaan nie: verkoop van alkoholiese drank, bediening van kos of verversings op die grondeenheid, verkoop van goedere wat nie op die terrein gemaak word nie, herstel van motorvoertuie, enige aktiwiteit wat, volgens die Raad, 'n openbare oorlas veroorsaak, wat reuke vrystel of 'n steurende/skadelike aktiwiteit insluit.
- (ab) Die werksure moet beperk wees van 07:30 tot 18:00;
- (ac) Die maksimum vloerarea vir Beperkte Beroepsbeoefening (stoorplek ingeslote) is nie meer as 30% van die vloerarea van die woonhuis nie tot 'n maksimum van 40m²;
- (ad) Indien enige persoon 'n beperkte beroepsbeoefening wil bedryf wat nie voldoen aan die beperkings soos uiteengesit in (aa) tot (ad) nie, moet 'n aansoek vir vergunningsgebruik vir 'n Beroepsbeoefening vir die Raad se oorweging gedoen word.

(v) Kwekery

- (aa) 'n Kwekery is 'n plek waar plante of blomme op 'n intensiewe skaal gekweek word, insluitend onder dak, of in kweekhuise, sowel as die verkoop van plante en ander verwante tuingereedskap en materiaal.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(c) Bepalings vir Vergunningsgebruike**

Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, sal die Raad die volgende grondgebruik bestuur bepalinge in ag neem en hierdie bepalinge sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Agri-dorpie

- (aa) Agri-dorpie mag deur die Raad goedgekeur word in gevalle waar die Raad oortuig is dat:
 - daar 'n werklike behoefte bestaan aan plaaswerker akkommodasie weg van plase en binne praktiese reis-afstand van die plase waar werkers in diens geneem word, en
 - akkommodasie vir hierdie werkers nie voorsien kan word binne 'n bestaande nedersetting binne die munisipale area nie, of
 - waar die eienaars en plaaswerkers van 'n maatskappypaas of 'n groep aangrensende plase 'n behoefte geïdentifiseer het om sulke sentraal geleë akkommodasie te voorsien en voldoende middele het om die vereiste siviele en gemeenskapsdienste te verskaf.
- (ab) 'n Agri-dorpie moet ontwikkel, besit en bestuur word deur 'n wettig saamgestelde liggaam (soos 'n trust, nie-winsgewende maatskappy, of gemeenskap grondvereniging) wat 'n vennootskap tussen die boere, plaaswerkers en die betrokke owerhede verteenwoordig. Beroepsregte berus by die trust, nie-winsgewende maatskappy of gemeenskap grondvereniging, nie deur onderverdeling nie.
- (ac) Toegang tot behuising is beperk tot *bona-fide* plaaswerkers en hul afhanklikes.
- (ad) Aansoeke vir agri-dorpie moet voorgelê en geëvalueer word ingevolge alle toepaslike nedersettingstigting wetgewing, insluitend (maar nie beperk tot) die Nasionale Omgewingsbestuur Wet, 1998 (Wet 107 van 1998);
- (ae) Die ontwikkelaars en bestuurders van die agri-dorpie moet waarborg indien by die Raad wat die Raad geskik mag vind vir die voorsiening en langtermyn onderhoud van alle siviele dienste in die ontwikkeling.
- (af) Die wooneenhede in 'n agri-dorpie word nie beskou as addisionele wooneenhede op 'n spesifieke landbou grondeenheid nie.

(ii) Landbounywerheid

- (aa) Toestemming kan deur die Raad verleen word vir die verwerking en verpakking van landbouprodukte op die grondeenheid waar hierdie landbouprodukte verbou word, en waar verwerking so naby moet geskied as gevolg van die aard, bederfbaarheid en broosheid van sodanige landbouprodukte, en sluit, onder andere in, 'n wynkelder, distilleerderij, kaasmaakfabriek, melkery, wynkelder en verwante proe fasiliteite, plaas verpakkingstore, en diensbedrywe of botteleringaanlegte (spesifiek verwant aan die produkte van 'n spesifieke grondeenheid);
- (ab) Geen ligte nywerheidsaktiwiteite sal op die grondeenheid toegelaat word nie.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(iii) Addisionele wooneenhede**

Die volgende aanvullende bepalings is toepaslik:

- (aa) 'n Addisionele wooneenheid mag benut word slegs vir die permanente of korttermyn akkommodasie van 'n enkele familie.
- (ab) Die beperkings op die aantal eenhede wat toegelaat word soos in die definisies beskryf word sal te alle tye geld, en daar mag nie daarvan afgewyk word nie.
- (ac) Nieteenstaande die maksimum parameters wat in hierdie skema vervat is, mag die Raad die posisie, getal en grootte van die eenhede beperk volgens die besonderhede van die grondeenheid.
- (ad) Addisionele wooneenhede mag nie verbind wees met die hoof woonhuis of tweede woning nie, en moet, as die Raad dit nodig vind, 'n argitektoniese entiteit vorm.
- (ae) Addisionele wooneenhede mag nie onderverdeel word nie. 'n Verhuringsooreenkoms vir 'n maksimum van nege jaar en elf maande, wat nie by die Registrateur van Aktes geregistreer is nie, mag egter aangegaan word;
- (af) Die Raad mag enige ander voorwaardes opleë wat dit goeddink om potensiële negatiewe uitwerkings te verminder.

(iv) Antenne Struktuur

- (aa) enige stelsel van drade, pale, stawe, satelliet- of mikrogolfskottels, TV antennes, telekommunikasietoring, sellulêre telekommunikasietoring, radiotoring, televisie- en satellietversendingtorings en ander soortgelyke toestelle van meer as 3 meter hoog, wat gebruik word om elektromagnetiese golwe oor te stuur en/of te ontvang, hetsy 'n aparte konstruksie of aan 'n gebou of aan enige ander tipe toring gemonteer.

(v) Crèche

- (aa) 'n Aansoek om vergunning moet aan die Raad voorgelê word vir 'n crèche fasiliteit van meer as vyf tot 'n maksimum van 15 kinders.
- (ab) Vir 'n vergunningsaansoek, moet 'n terreinontwikkelingsplan (TOP) voorgelê word aan die Raad wat die parkeeruitleg, terreinuitleg, straatvoorkoms, advertensietekens, area vir die versorgingsfasiliteit en areas vir privaat gebruik aandui.
- (ac) Die werksure sal beperk word van 06:00 tot 18:00, of soos deur die Raad goedgekeur word.
- (ad) Die maksimum vloerarea wat vir die crèche fasiliteit benut mag word moet deur die Raad vasgestel word wanneer die vergunningsaansoek oorweeg word.
- (ae) Wanneer 'n vergunningsaansoek goedgekeur word, moet die Raad die maksimum getal persone bepaal wat in hierdie verband in diens geneem mag word.
- (af) Speelareas moet voorsien word ingevolge die volgende riglyne:
 - a. Buite 2m² per kind
 - b. Binne 2m² per kind
- (ag) Geskikte en voldoende sanitêre geriewe moet op die perseel verskaf word, tot bevrediging van die Raad, met ten minste een spoeltoilet. Die Raad mag addisionele geriewe benodig vir meer as vyf kinders.

(vi) Plaaswinkel

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (aa) 'n Gebou of struktuur wat nie 120m² in vloerspasie oorskry nie, insluitend stoorgeriewe, waar 'n boer goedere verkoop (wat nie op sy plaas geproduseer is nie) hetsy aan sy eie werknemers of aan die algemene publiek.

(vii) Plaasstal

- (aa) 'n Gebou of struktuur wat nie 120m² oorskry nie, insluitend stoorgeriewe, waar 'n boer hoofsaaklik produkte verkoop wat geproduseer en geprosesseer is op sy plaas, hetsy aan sy eie werknemers of aan die algemene publiek;

(viii) Gastehuis

- (aa) Die gebruik kan uitgevoer word uit 'n veranderde woonhuis of 'n spesifiek opgerigte fasiliteit, wat bestaan uit 'n enkel struktuur met verbinde kamers.
- (ab) Nie meer as 10 slaapkamers wat nie meer as 20 mense huisves, welke een ook al meer beperkend is, word per gastehuis toegelaat, met die voorwaarde dat die Raad die getalle mag beperk as dit in belang van die area of buurt beskou word.
- (ac) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) wat die uitleg en getal kamers en eenhede detailleer, sowel as enige verwante fasiliteite wat voorsien gaan word, ontvangsareas, gemeenskaplike areas, parkering op die terrein soos volgens die Raad se vereistes, terreinuitleg, advertensietekens en straatvoorkoms, moet die aansoek vergesel wat aan die Raad voorgelê word.
- (ad) Tensy anders goedgekeur, mag geen advertensieteken behalwe 'n enkele, nie-verligte teken vertoon word wat nie oor die straat hang nie.
- (ae) Maaltye en drank mag slegs aan inwonende gaste verskaf word.
- (af) Verwante aktiwiteite, bv. 'n eetkamer of restaurant, lesingkamer, gesondheidsentrum of soortgelyke tipes gebruike word toegelaat, met dien verstande dat hierdie fasiliteite net gebruik word deur inwonende gaste tot 'n maksimum van 20 mense vir 'n fasiliteit met 10 slaapkamers. Die fasiliteite moet verband hou met die omvang van die gastehuis om te verseker dat hulle nie gebruik word deur die algemene publiek nie en sal onderhewig wees aan 'n goedgekeurde TOP.

(ix) Intensiewe voerboerdery

- (aa) 'n Gebruik vir die kultivering van plante of blomme en die teling en aanhou van diere op 'n intensiewe skaal, waar diere gevoed word met min of geen kans vir natuurlike weiding nie en waar plante onder 'n dak, of in plant kweekhuise gekweek word;

(x) Dierehotel

- (aa) Herbergdienste vir honde, katte en ander troeteldiere, en sluit kommersiële teling, huisvestinghokke, troeteldiermotelle en fasiliteite vir hondeafrigting in;

(xi) Beroepsbeoefening

- (aa) 'n Maksimum van vyf mense, of hulle op die eiendom woon of nie, mag in diens geneem word deur, of besoek aflê by die eiendom in verband met beroepsbeoefening aktiwiteite op die terrein.
- (ab) Die werksure sal beperk wees van 07:30 tot 18:00.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ac) Die maksimum vloerarea vir Beroepsbeoefening (insluitend stoorplek) is nie meer as 30% van die vloerarea van die woonhuis tot 'n maksimum van 40m² nie.

(xii) Aanbiddingsplek

- (aa) 'n Plek wat 'n kapel, kerk, moskee, sinagoge, tempel of ander plek is wat primêr gebruik word om godsdienst te beoefen, en wat enige gebou insluit wat daarmee verband hou, maar wat nie 'n kapel insluit wat deel vorm van 'n begrafnislokaal nie.

(xiii) Spesiale gebruik

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

(xiv) Toeristefasiliteite

- (aa) Geriewe vir toeriste soos restaurante, geskenkwinkels, plaasstalletjies en rus-kamers, maar nie eiendomsagente nie.

3.15.5 Algemene bepalings, beleide en riglyne

Die algemene bepalings vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.16: NUTSDIENSTE SONE (NS)

3.16.1 Sonering Doelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- die gebruik van grond vir die voorsiening en beskerming van enige dienste (insluitend geriewe vir infrastruktuur) aan die algemene publiek vir openbare of privaat gebruik; en
- grond wat deur die regering, semi-staatsinstellings of privaat organisasies gebruik word vir enige van die gebruike in die definisie van “owerheidsgebruike” of waar die owerheidsgebruik nie ingesluit is ingevolge enige van die ander grondgebruikkategorieë nie en dus nie onder enige ander geskikte sone geklassifiseer kan word nie.

3.16.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Antenne Struktuur • Ingenieursdienste • Owerheidsgebruik	• Spesiale gebruik

3.16.3 Ontwikkelingsreëls

- (a) Die Raad mag enige ontwikkelingsreëls voorskryf wat nodig geag word om die regte en aantreklikheid van aangrensende eiendomme te beskerm.
- (b) Die Raad mag 'n terreinontwikkelingsplan (TOP) vereis voor die goedkeuring van 'n bouplan in geval die ontwikkelingsvoorstelle kompleks van aard is;

3.16.4 Grondgebruik bestuur bepalinge

(a) Bepalinge vir Primêre Regte

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat word as 'n primêre gebruiksreg op 'n grondeenheid uitgevoer word, moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalinge:

(i) Owerheidsgebruik

- (aa) 'n Gebruik wat onderneem word, of 'n diens gelewer deur of namens 'n openbare owerheid en waarvan die aktiwiteit sodoende is dat dit nie geklassifiseer of gedefinieer kan word onder ander gebruike in hierdie regulasies nie, en sluit gebruike in soos 'n militêre opleidingsentrum en inrigting, polisiekantoor, korrektiewe inrigting, tronk, padstasie, padkamp, brandweerdienste, rioolsuiweringsplek, 'n afval kontroleterrein, 'n reservoir, watersuiweringswerk, substasieterreine en 'n telekommunikasiefasiliteit.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(ii) Antenne Struktuur**

- (aa) Enige stelsel van drade, pale, stawe, satelliet- of mikrogolfskottels, TV antennes, telekommunikasietoring, sellulêre telekommunikasietoring, radiotoring, televisie- en satellietversendingtorings en ander soortgelyke toestelle van meer as 3 meter hoog, wat gebruik word om elektromagnetiese golwe oor te stuur en/of te ontvang, hetsy 'n aparte konstruksie, of aan 'n gebou, of aan enige ander tipe toring gemonteer.

(iii) Ingenieursdienste

- (aa) Dienste, aangelê om grond te ontwikkel, vir die voorsiening van water, elektrisiteit, riolering, vloedwater, en die bou van paaie, syaadjies en voetpaaie en sluit alle infrastruktuur in wat verband hou met bogenoemde dienste en sluit ook alle ondergrondse telekommunikasiekabels en ander soortgelyke ondergronddienste in.

(b) Bepalings vir Vergunningsgebruike

Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, sal die Raad die volgende grondgebruik bestuur bepalinge in ag neem en hierdie bepalinge sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Spesiale gebruik

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

3.16.5 Algemene bepalinge, beleide en riglyne

Die algemene bepalinge vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.17: OPENBARE OOP RUIMTE SONE (OOR)

3.17.1 Sonering Doelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir oop ruimte in openbare besit:

- vir ontspannings- en openbare geriewe doeleindes;
- om 'n verlangde stadsgesig te skep, en
- om visuele en fisiese lafenis vir inwoners te skep.

3.17.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Aanvullende gebruike • Natuurlike omgewing • Openbare oop ruimte	• Buitelugmark • Piekniek- en braaifasiliteite • Spesiale gebruik • Sportfasiliteite

3.17.3 Ontwikkelingsreëls

- (i) Die Raad mag 'n TOP vir 'n primêre gebruik vereis en sal 'n TOP vir 'n vergunningsgebruik vereis.
- (ii) Die Raad sal ontwikkelingsreëls vasstel wat toepaslik is op die grondeenheid, met inagneming van die doel van die sone, en sal sulke reëls as voorwaardes vir goedkeuring oplê.

3.17.4 Grondgebruik bestuur bepalings

(a) Voorsiening vir Primêre Regte

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat word as 'n primêre gebruiksreg op 'n grondeenheid uitgevoer word, moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalings:

(i) Openbare oop ruimte

- (aa) Grond wat reeds besit word of besit sal word deur die Raad en wat 'n park, openbare tuin, plein, sportgrond, kinderspeelgrond, vermaaklikheidspark, ontspanningsplek, tydelike strukture vir samekomste of enige soortgelyke fasiliteit is, waarvan die toegang nie beperk is nie.

(ii) Natuurlike omgewing

- (aa) 'n Area wat toeganklik vir die publiek is waar die plantegroei hoofsaaklik in 'n onveranderde toestand is, en waar die area in daardie toestand onderhou moet word, of tot sy inheemse toestand gerehabiliteer moet word om dit te bewaar, maar wat nie ingesluit is in 'n verklaarde park nie, en wat in openbare of privaat besit kan wees.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(b) Bepalings vir Vergunningsgebruike**

Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, sal die Raad die volgende grondgebruik bestuur bepalinge in ag neem en hierdie bepalinge sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Buitelugmark

- (aa) 'n Area van grond wat gebruik word vir die verkoop van goedere by permanente of tydelike stalletjies in 'n markarea of -areas wat deur die Raad afgebaken is vir informele straatverkopers in 'n openbare straat, plein of 'n ander openbare of privaat area, meesal in die buitelug.
- (ab) Dit kan ook 'n kermis, fees of vertoning wees waar goedere verkoop word en vermaak hoofsaaklik buite verskaf word, met dié voorwaarde dat alle strukture wat opgerig word van 'n tydelike aard is, soos goedgekeur deur die Raad.

(ii) Piekniek- en braaifasiliteite

- (aa) 'n Plek waar pieknieks in die buitelug gehou kan word, waar geboue en ander konstruksies 'n klein gedeelte van die terrein bedek, en kan ablusie- en braaigeriewe bevat wat, saam met die aantreklikheid van die grond, dien as 'n aantrekkingskrag.

(iii) Sportfasiliteite

- (aa) Grond wat benut word vir die beoefening van buitelug- of binnenshuise sport en sluit in muurbalbane, gimnasiums of ander binnenshuise sportsentrums en aanvullende verbeterings, wat nie 'n klubhuis insluit nie, behalwe met die toestemming van die Raad;

(iv) Spesiale gebruik

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

3.17.5 Algemene bepalinge, beleide en riglyne

Die algemene bepalinge vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.18: PRIVAAT OOP RUIMTE (PrOR)

3.18.1 Sonering Doelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir oop ruimte in privaat besit:

- vir ontspannings- en geriewe doeleindes; en
- om visuele en fisiese geriewe vir inwoners van 'n area te verskaf.

3.18.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Natuurlike omgewing • Privaat oop ruimte	• Begraafplaas • Buitelugmark • Buitemuurse ontspanningsgeriewe • Kwekery • Natuurarea • Piekniek- en braaifasiliteite • Spesiale gebruik • Vergaderplek

3.18.3 Ontwikkelingsreëls

- (i) Die Raad mag 'n TOP vir 'n primêre gebruik vereis en sal 'n TOP vir 'n vergunningsgebruik vereis.
- (ii) Die Raad sal ontwikkelingsreëls vasstel wat toepaslik is op die grondeenheid, met inagneming van die doel van die sone, en sal sulke reëls as voorwaardes vir goedkeuring oplê.

3.18.4 Grondgebruik bestuur bepalings

(a) Voorsiening vir Primêre Regte

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat word as 'n primêre gebruiksreg op 'n grondeenheid uitgevoer word, moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalings:

(i) Privaat oop ruimte

- (aa) Enige grond wat in privaat besit is of sal wees, of munisipale grond op langtermyn verhuring, met of sonder toegangskontrole, wat hoofsaaklik gebruik word as 'n privaat terrein vir buitelugsport, spel, rus of ontspanning, of as 'n park, tuin, of speelarea of vir natuurbewaring.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(ii) Natuurlike omgewing**

- (aa) 'n Area waar die plantegroei hoofsaaklik in 'n onveranderde toestand is, en waar die area in daardie toestand onderhou moet word, of tot sy inheemse toestand gerehabiliteer moet word om dit te bewaar, maar wat nie ingesluit is in 'n verklaarde park nie, en wat in openbare of privaat besit kan wees.

(b) Bepalings vir Vergunningsgebruike

Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, sal die Raad die volgende grondgebruik bestuur bepalinge in ag neem en hierdie bepalinge sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Begraafplaas

- (aa) 'n Plek waar oorledenes begrawe word en kan 'n kapel, 'n tuin of 'n muur van herinnering en geboue bevat wat nodig is vir die administratiewe en geestelike gebruike wat daarmee verband hou.

(ii) Natuurgebied

- (aa) 'n Nasionale park of 'n ander geproklameerde park wat deur 'n openbare owerheid besit word of wat as sulks verklaar is ingevolge wetgewing en wat in privaat besit is, dit bestaan uit 'n area wat benut word as 'n wildpark of reservaat vir flora en fauna in hul natuurlike habitat, en sluit ablusiegeriewe vir dagbesoekers in, geboue wat redelik verbind is met die bestuur en onderhoud van die park, insluitend behuising vir werknemers, maar dit sluit nie akkommodasiegeriewe en toeristegeriewe in nie.

(iii) Kwekery

- (aa) 'n Plek waar plante of blomme op 'n intensiewe skaal gekweek word, insluitend onder dak, of in kweekhuise, sowel as die verkoop van plante en ander verwante tuingereedskap en materiaal.

(iv) Buitelugmark

- (aa) 'n Area van grond wat gebruik word vir die verkoop van goedere by permanente of tydelike stalletjies in 'n markarea of -areas wat deur die Raad afgebaken is vir informele straatverkopers in 'n openbare straat, plein of 'n ander openbare of privaat area, meesal in die buitelug.
- (ab) Dit kan ook 'n kermis, fees of vertoning wees waar goedere verkoop word en vermaak hoofsaaklik buite verskaf word, met dié voorwaarde dat alle strukture wat opgerig word van 'n tydelike aard is soos goedgekeur deur die Raad.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(v) Buitelug ontspanningsgeriewe**

- (aa) 'n Plek waar ontspanningsgeleenthede voorsien word, gewoonlik vir kommersiële gewin, hoofsaaklik in die buitelug, soos, maar nie beperk tot buitelugkonserte, miniatuur gholf en rolskaatsbane, setperkkerreine, pretparke, inryteaters en ander gebruike waar die klubhuis en ander konstruksies 'n klein gedeelte van die terrein in beslag neem.

(vi) Piekniek- en braaifasiliteite

- (aa) 'n Plek waar pieknieks in die buitelug gehou kan word, waar geboue en ander konstruksies 'n klein gedeelte van die terrein bedek, en kan ablusie- en braaigeriewe bevat wat, saam met die aantreklikheid van die grond, dien as 'n aantrekkingskrag.

(vii) Vergaderplek

- (aa) 'n Plek wat 'n burgerlike funksie het om die sosiale en gemeenskapsbehoefte van 'n area te dien, wat mense in taamlik groot getalle kan trek en wat nie hoofsaaklik 'n kommersiële onderneming is nie;
- (ab) Dit sluit 'n stadsaal, konsertsaal, binnenshuise sportsentrum en klubhuis in, maar nie 'n vermaaklikheidsplek of konferensiefasiliteit nie;
- (ac) Die Raad mag die getal kliënte, die vloerarea en sake-ure van die onderneming beperk.

(viii) Spesiale gebruik

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

3.18.5 Algemene bepalings, beleide en riglyne

Die algemene bepalings vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.19: NATUURLIKE OMGEWING SONE (NO)

3.19.1 Sonering Doelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- die gebruik van grond of 'n area vir bewaringsdoeleindes;
- bewaring van die natuurlike omgewing waar grond geproklameer is vir bewaringsdoeleindes ingevolge die toepaslike wetgewing in die nasionale, provinsiale of munisipale sfeer;
- bewaring van die natuurlike omgewing, insluitend natuurlike prosesse, ekologiese korridors, netwerke en kenmerke van 'n grondeenheid of area wat deur die Raad beskou word as bewarenswaardig; en
- die benutting van hierdie areas deur die beheerde voorsiening van vakansie akkommodasie en toeristegeriewe.

Grond in hierdie sone kan privaat of openbare besit wees.

3.19.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Biosfeer reservaat • Natuurarea • Natuurlike omgewing	• Akwakultuur • Antenne struktuur • Bosbou • Gastehuis • Hotel • Piekniek- en braaifasiliteite • Spesiale gebruik • Toeristegeriewe • Vakansie akkommodasie • Vergaderplek

3.19.3 Ontwikkelingsreëls

- (i) Die Raad mag 'n TOP vir 'n primêre gebruik vereis en sal 'n TOP vir 'n vergunningsgebruik vereis.
- (ii) Die Raad sal ontwikkelingsreëls vasstel wat toepaslik is op die grondeenheid, met inagneming van die doel van die sone, en sal sulke reëls as voorwaardes vir goedkeuring oplê.

3.19.4 Grondgebruik bestuur bepalinge

(a) Voorsiening vir Primêre Regte

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat word as 'n primêre gebruiksreg op die grondeenheid uitgevoer word, moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalinge:

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****Natuurlike omgewing**

- (aa) 'n Area waar die plantegroei hoofsaaklik in 'n onveranderde toestand is, en waar die area in daardie toestand onderhou moet word, of tot sy inheemse toestand gerehabiliteer moet word om dit te bewaar, maar wat nie ingesluit is in 'n verklaarde park nie, en wat in openbare of privaat besit kan wees.

(ii) Natuurgebied

- (aa) 'n Nasionale park of 'n ander geproklameerde park wat deur 'n openbare owerheid besit word of wat as sulks verklaar is ingevolge wetgewing en wat in privaat besit is, dit bestaan uit 'n area wat benut word as 'n wildpark of reservaat vir flora en fauna in hul natuurlike habitat, en sluit ablusiegeriewe vir dagbesoekers in, geboue wat redelik verbind is met die bestuur en onderhoud van die park, insluitend behuising vir werknemers, maar dit sluit nie akkommodasiegeriewe en toeristegeriewe in nie.

(iii) Biosfeerreservaat

- (aa) Areas van aardse en kus- of marine ekosisteme, of 'n kombinasie daarvan, wat internasionaal erken word binne die raamwerk van die Mens en die Biosfeer Program (MEB) van UNESCO.

(b) Bepalings vir Vergunningsgebruike

Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, sal die Raad die volgende grondgebruik bestuur bepalinge in ag neem en hierdie bepalinge sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Antenne struktuur

- (aa) Enige stelsel van drade, pale, stawe, satelliet- of mikrogolfskottels, TV antennes, telekommunikasietoring, sellulêre telekommunikasietoring, radiotoring, televisie- en satellietversendingtorings en ander soortgelyke toestelle van meer as 3 meter hoog, wat gebruik word om elektromagnetiese golwe oor te stuur en/of te ontvang, hetsy 'n aparte konstruksie of aan 'n gebou of aan enige ander tipe toring gemonteer.

(ii) Akwakultuur

- (aa) Die kweek van waterfauna in kunsmatig geboude damme en natuurlike waterweë.

(iii) Bosbou

- (aa) Die uitgebreide aanplanting van bome in veld- en bergareas vir kommersiële doeleindes.

(iv) Gastehuis

- (aa) Die gebruik kan uitgevoer word uit 'n veranderde woonhuis of 'n spesifiek opgerigte fasiliteit, wat bestaan uit 'n enkel struktuur met verbinde kamers.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ab) Nie meer as 10 slaapkamers wat nie meer as 20 mense huisves, welke een ook al meer beperkend is, word per gastehuis toegelaat nie, met die voorwaarde dat die Raad die getalle mag beperk as dit in belang van die area of buurt beskou word.
- (ac) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) wat die uitleg en getal kamers en eenhede detailleer, sowel as enige verwante fasiliteite wat voorsien gaan word, ontvangsareas, gemeenskaplike areas, parkering op die terrein soos volgens die Raad se vereistes, terreinuitleg, advertensietekens en straatvoorkoms, moet die aansoek vergesel wat aan die Raad voorgelê word.
- (ad) Tensy anders goedgekeur, mag geen advertensieteken behalwe 'n enkele, nie-verligte teken vertoon word wat nie oor die straat hang nie.
- (ae) Maaltye en drank mag slegs aan inwonende gaste verskaf word.
- (af) Verwante aktiwiteite, bv. 'n eetkamer of restaurant, lesingkamer, gesondheidsentrum of soortgelyke tipes gebruike word toegelaat, met dien verstande dat hierdie fasiliteite net gebruik word deur inwonende gaste tot 'n maksimum van 20 mense vir 'n fasiliteit met 10 slaapkamers. Die fasiliteite moet verband hou met die omvang van die gastehuis om te verseker dat hulle nie gebruik word deur die algemene publiek nie en sal onderhewig wees aan 'n goedgekeurde TOP.

(v) Vakansie akkommodasie

- (aa) Gegroepeerde of geskakelde selfsorg wooneenhede wat baksteen-, klip, hout- of tent- (of enige ander toepaslike konstruksiemateriaal) strukture kan wees, geleë binne 'n unieke natuurlike omgewing wat gebruik word vir vakansie- en ontspanningsdoeleindes, hetsy in privaat of openbare besit.
- (ab) Dit bestaan uit 'n enkele onderneming waarin akkommodasie voorsien word slegs deur middel van korttermyn verhuring of deeltitel, en waar individuele eenhede nie verkoop of vervreem mag word op 'n eksklusiewe basis op enige manier hoe ook al nie.
- (ac) Die ontwikkeling mag 'n informele, saamgetroste uitleg hê wat die kenmerke van die terrein in ag neem en waar padstandaarde nie noodwendig voldoen aan formele dorpsgebied standaarde nie.
- (ad) 'n Kampeerterrein en karavaanpark mag deel vorm van die oord.
- (ae) Voorsiening kan ook gemaak word vir dagbesoekers aan die oord.
- (af) Verwante geriewe kan ook ingesluit word wat intern is aan die ontwikkeling en wat uitsluitlik aangebied sal word om die publiek wat die oord besoek te bedien, soos 'n restaurant, kafee, sportfasiliteite, piekniek- en braaigeriewe, openbare en privaat oop ruimte, privaat paaie, natuurareas en natuurlike omgewings.

(vi) Hotel

- (aa) Dit is 'n plek waarin tydelike verblyf, maaltye, drankies en persoonlike dienste verskaf word vir kortstondige gaste wat permanente verblyf elders het en wat die parameters wat vir 'n gastehuis geld, oorskry.
- (ab) Toerismegradering behoort nie 'n maatstaf in die skema te wees nie - 'n hotel is 'n hotel of dit gegradeer is of nie.
- (ac) Dit kan aktiwiteite insluit wat redelik en normaalweg verband hou met 'n hotel, insluitend verwante konferensie- en vermaakfasiliteite, spa, gesondheidsentrum, en sport- en ontspanningsgeriewe wat ondergeskik en aanvullend tot die hoof gebruik van die eiendom as 'n hotel is.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ad) Die perseel mag aansoek doen vir 'n lisensie om drank te verkoop vir verbruik op die eiendom, maar 'n buiteverkope fasiliteit is nie ingesluit nie.

(vii) Piekniek- en braaifasiliteite

- (aa) 'n Plek waar pieknieks in die buitelug gehou kan word, waar geboue en ander konstruksies 'n klein gedeelte van die terrein bedek, en kan ablusie- en braaigeriewe bevat wat, saam met die aantreklikheid van die grond, dien as 'n aantrekkingskrag.

(viii) Vergaderplek

- (aa) 'n Plek wat 'n burgerlike funksie het om die sosiale en gemeenskapsbehoefte van 'n area te dien, wat mense in taamlik groot getalle kan trek en wat nie hoofsaaklik 'n kommersiële onderneming is nie;
- (ab) Dit sluit 'n stadsaal, konsertsaal, binnenshuise sportsentrum en klubhuis in, maar nie 'n vermaaklikheidsplek of konferensiefasiliteit nie.
- (ac) Die Raad mag die getal kliënte, die vloerarea en sake-ure van die onderneming beperk.

(ix) Toeristefasiliteite

- (aa) Geriewe vir toeriste soos restaurante, geskenkwinkels, plaasstalletjies en ruskamers, maar nie eiendomsagente nie.

(x) Spesiale gebruik

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

3.19.5 Algemene bepalings, beleide en riglyne

Die algemene bepalings vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.20: OORD SONE (OS)

3.20.1 Sonering Doelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- die gebruik van grond in spesiale omgewings vir korttermyn vakansie akkommodasie om sodoende hoofsaaklik die algemene publiek toegang te gee tot sulke spesiale omgewings;
- beperkte toeriste verwante ontwikkeling wat aan 'n spesifieke unieke bron gekoppel is;
- die algemene publiek om unieke bronne te kan ervaar, terwyl die negatiewe impak van ontwikkeling op die omgewing terselfdertyd geminimaliseer word;
- die gebruik van grond vir ontspanningsdoeleindes en doeleindes wat gemik is op die estetiese en biofisiese kwaliteit van die area;
- ontwikkeling wat beperk is in skaal en gebruik, en wat bepaal word deur die biofisiese dra-kapasiteit van die area / grondeenheid / bron; en
- 'n reeks ander grondgebruike, insluitend residensiële eenhede (vakansiebehuising) vir eksklusiewe eienaarskap, wat slegs met die Raad se vergunning oorweeg mag word, en veral met voldoening aan toepaslike riglyne.

3.20.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Vakansie akkommodasie	• Antenne struktuur • Buitelug ontspanningsgeriewe • Buitelug sportfasiliteite • Gastehuis • Hotel • Kafee • Konferensiefasiliteite • Spesiale gebruik • Sportfasiliteite en klubhuis • Toeristefasiliteite • Vakansiebehuising • Vermaaklikheidsplek

3.20.3 Ontwikkelingsreëls

Beperking op gebruiksregte en vasstelling van ontwikkelingsreëls.

Nieteenstaande die gebruike wat as 'n primêre reg toegelaat word soos volgens die definisie, sal primêre gebruiksregte beperk bly tot daardie gebruike wat goedgekeur is deur die betrokke owerhede tydens die evaluasie van 'n aansoek en wat op 'n Terreinontwikkelingsplan aangedui is (TOP).

Wanneer die Raad 'n oord aansoek goedkeur, sal dit bepaal dat die ontwikkelingsreëls ingesluit is as deel van die TOP en alle aansoeke moet deur 'n TOP vir hierdie doel vergesel word.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

Die Raad sal gebruike wat toegelaat word vasstel sowel as die ontwikkelingsreëls wat van toepassing is op die grondeenheid, met inagneming van die doel van die sone, en sal sulke reëls oplê as voorwaardes vir goedkeuring. Sulke ontwikkelingsreëls sal parameters insluit wat boulyne, digtheid / getal eenhede toegelaat, hoogte, dekking en vloerspasië, parkering, bou-ontwerp, toegang, gebruike toegelaat in die geboue en terreinuitleg aanspreek, of enige ander parameter wat volgens die Raad nodig is om aan te spreek.

Oorgangsreëlings: In daardie gevalle waar die Oord sone alreeds toepaslik is op 'n grondeenheid by die aanvang van hierdie skema, sal die primêre regte beperk bly tot die ontwikkelingsreëls en gebruike wat alreeds deur die Raad goedgekeur is via 'n goedgekeurde Terreinontwikkelingsplan of alternatiewelik, in die afwesigheid van 'n TOP, sal die primêre regte beperk bly tot die huidige wetlike gebruik, goedgekeurde gebruike en geboue, of geboue waarvoor geldige bouplanne deur die Raad goedgekeur is.

Om enige gebruike wat reeds goedgekeur is uit te brei, verander of wysig, moet 'n aansoek vir die wysiging van 'n TOP voorgelê word aan die Raad vir hul oorweging. As 'n TOP nie bestaan nie, moet 'n aansoek vir uitbreiding, verandering of wysiging van bestaande regte deur 'n TOP vir die hele fasiliteit vergesel word om 'n basis vir die regte wat op die grondeenheid toegelaat word te voorsien ingevolge die vereistes van hierdie skema.

3.20.4 Grondgebruik bestuur bepalings

(a) Voorsiening vir Primêre Regte

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat word as 'n primêre gebruiksreg op 'n grondeenheid uitgevoer word, moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalings:

(i) Vakansie akkommodasie

- (aa) Gegroepeerde of geskakelde selfsorg wooneenhede wat baksteen-, klip, hout- of tent- (of enige ander toepaslike konstruksiemateriaal) struktuur kan wees, geleë binne 'n unieke natuurlike omgewing wat gebruik word vir vakansie en ontspannings-doeleindes, hetsy in privaat of openbare besit.
- (ab) Dit bestaan uit 'n enkele onderneming waarin akkommodasie voorsien word slegs deur middel van korttermyn verhuring of tyddeel, en waar individuele eenhede nie verkoop of vervreem mag word op 'n eksklusiewe basis op enige manier hoe ook al nie.
- (ac) Die ontwikkeling mag 'n informele, saamgetroste uitleg hê wat die kenmerke van die terrein in ag neem en waar padstandaarde nie noodwendig voldoen aan formele dorpsgebied standaarde nie.
- (ad) 'n Kampeerterrein en karavaanpark mag deel vorm van die oord.
- (ae) Voorsiening kan ook gemaak word vir dagbesoekers aan die oord.
- (af) Verwante geriewe kan ook ingesluit word wat intern is aan die ontwikkeling en wat uitsluitlik aangebied sal word om die publiek wat die oord besoek te bedien, soos 'n restaurant, kafee, sportfasiliteite, piekniek- en braaigeriewe, openbare en privaat oop ruimte, privaat paaie, natuurareas en natuurlike omgewings.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(b) Bepalings vir Vergunningsgebruike**

Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, sal die Raad die volgende grondgebruik bestuur bepalinge in ag neem en hierdie bepalinge sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:

(i) Antenne struktuur

- (aa) Enige stelsel van drade, pale, stawe, satelliet- of mikrogolfskottels, TV antennes, tele-kommunikasietoring, sellulêre telekommunikasietoring, radiotoring, televisie- en satellietversendingtorings en ander soortgelyke toestelle van meer as 3 meter hoog, wat gebruik word om elektromagnetiese golwe oor te stuur en/of te ontvang, hetsy 'n aparte konstruksie of aan 'n gebou of aan enige ander tipe toring gemonteer.

(ii) Kafee

- (aa) Dit is 'n klein gerieflikheidswinkel waar brood, melk, verversings, wegneemetes en 'n klein verskeidenheid kruidentersware aan die publiek verkoop word.
- (ab) Die vloerarea mag nie 100m² oorskry nie, en dit sluit stoorareas in.

(iii) Konferensiefasiliteite

- (aa) 'n Plek van samekoms om konferensies, vergaderings en handels- of kommersieel verwante uitstallings te hou.
- (ab) Geen oornag akkommodasie word voorsien nie.
- (ac) Etes kan verskaf word wat normaalweg 'n aanvullende aktiwiteit / funksie tot 'n primêre funksie is.
- (ad) Aanvullende parkering mag deur die Raad vereis word.

(iv) Gastehuis

- (aa) Die gebruik kan uitgevoer word uit 'n veranderde woonhuis of 'n spesifiek opgerigte fasiliteit, wat bestaan uit 'n enkel struktuur met verbinde kamers.
- (ab) Nie meer as 10 slaapkamers wat nie meer as 20 mense huisves, welke een ook al meer beperkend is, word per gastehuis toegelaat, met die voorwaarde dat die Raad die getalle mag beperk as dit in belang van die area of buurt beskou word.
- (ac) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) wat die uitleg en getal kamers en eenhede detailleer, sowel as enige verwante fasiliteite wat voorsien gaan word, ontvangsareas, gemeenskaplike areas, parkering op die terrein soos volgens die Raad se vereistes, terreinuitleg, advertensietekens en straatvoorkoms, moet die aansoek vergesel wat aan die Raad voorgelê word.
- (ad) Tensy anders goedgekeur, mag geen advertensieteken behalwe 'n enkele, nie-verligte teken vertoon word wat nie oor die straat hang nie.
- (ae) Maaltye en drank mag slegs aan inwonende gaste verskaf word.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (af) Verwante aktiwiteite, bv. 'n eetkamer of restaurant, lesingkamer, gesondheidsentrum of soortgelyke tipes gebruike word toegelaat, met dien verstande dat hierdie fasiliteite net gebruik word deur inwonende gaste tot 'n maksimum van 20 mense vir 'n fasiliteit met 10 slaapkamers. Die fasiliteite moet verband hou met die omvang van die gastehuis om te verseker dat hulle nie gebruik word deur die algemene publiek nie en sal onderhewig wees aan 'n goedgekeurde TOP.
- (v) Vakansiebehuising**
- (aa) Wooneenhede, mobiele huise of kampterreine wat harmonieus ontwerp en gebou is vir vakansie- of ontspanningsdoeleindes.
- (ab) Dit kan afsonderlik vervreem word deur middel van deeltitel verdeling, die verkoop van blok aandele of die onderverdeling van eiendom.
- (vi) Hotel**
- (aa) Dit is 'n plek waarin tydelike verblyf, maaltye, drankies en persoonlike dienste verskaf word vir kortstondige gaste wat permanente verblyf elders het en wat die parameters wat vir 'n gastehuis geld, oorskry.
- (ab) Toerismegradering behoort nie 'n maatstaf in die skema te wees nie - 'n hotel is 'n hotel of dit gegradeer is of nie.
- (ac) Dit kan aktiwiteite insluit wat redelik en normaalweg verband hou met 'n hotel, insluitend verwante konferensie- en vermaakfasiliteite, spa, gesondheidsentrum, en sport- en ontspanningsgeriewe wat ondergeskik en aanvullend tot die hoof gebruik van die eiendom as 'n hotel is.
- (ad) Die perseel mag aansoek doen vir 'n lisensie om drank te verkoop vir verbruik op die eiendom, maar dit sluit nie 'n buitewerke fasiliteit in nie.
- (vii) Buitelug ontspanningsfasiliteite**
- (aa) 'n Plek waar ontspanningsgeleenthede voorsien word, gewoonlik vir kommersiële gewin, hoofsaaklik in die buitelug, soos, maar nie slegs, buitelugkonserter, miniatuur gholf en rolskaatsbane, setperkerreine, pretparke, inryteaters en ander funksies waar die klubhuis en ander konstruksies 'n klein gedeelte van die terrein in beslag neem.
- (viii) Buitelug sportfasiliteite**
- (aa) 'n Plek wat gebruik word vir die beoefening van buitelugsport soos rugby, krieket, sokker, hokkie en netbal, en sluit slegs aanvullende verbeterings in, wat nie 'n klubhuis insluit nie, behalwe met die vergunning van die Raad.
- (ix) Vermaaklikheidsplek**
- (aa) 'n Plek wat hoofsaaklik vir kommersiële vermaak gebruik word, wat op 'n gereelde basis redelik groot getalle mense kan aantrek en wat buite normale sake-ure funksioneer.
- (ab) Byeenkomste, vermaak en ontspanning waar harde musiek gespeel word en/of alkohol verbruik word en wat 'n openbare oorlas kan veroorsaak.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ac) Dit sluit plekke in waar kliënte kan deelneem, soos 'n danssaal, disko, nagklub, biljartsalon of -kamer, en kan verwante restaurante, kroeë of tavernes, speletjies-arkades, en/of soortgelyke plekke insluit.
- (ad) Die Raad kan die getal kliënte, die vloerarea en die sake-ure van die onderneming beperk.

(x) Sportfasiliteite en klubhuise

- (aa) Grond wat benut word vir die beoefening van buitelig of binnenshuise sport en sluit in muurbalbane, gimnasiums of ander binnenshuise sportsentrums en aanvullende verbeterings.
- (ab) Klubhuis met betrekking tot 'n buitemuurse sportfasiliteit en 'n vergaderplek beteken 'n gebou of gedeelte van 'n gebou wat spesifiek gereserveer word vir mense wat normaalweg lede van 'n georganiseerde aktiwiteit, sport of vereniging is, om bymekaar te kom met die voorneme om sosiaal te verkeer en sluit ook 'n gebou in wat kleed- en ablusiegeriewe verskaf wat met 'n buiteligsport verband hou, en kan ook 'n kroeg insluit.

(xi) Toeristefasiliteite

- (aa) Geriewe vir toeriste soos restaurants, geskenkwinkels, plaasstalletjies en ruskamers, maar dit sluit eiendomsagente uit.

(xii) Spesiale gebruik

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

3.20.5 Algemene bepalings, beleide en riglyne

Die algemene bepalings vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.21: VERVOERSONE (VS)

3.21.1 Sonering Doelwitte

Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- vervoerstelsels, insluitend alle ander vervoerondernemings wat die publiek dien soos lughawens, hawens, spoorweglyne, busdepots, taxi-staanplekke, en kabelkarstasies;
- verwante of geassosieerde gebruike wat kan help om die vervoeronderneming te ondersteun, toegelaat met vergunning.
- openbare strate en paaie, hetsy gebou of wat nog gebou moet word; en
- persele vir die openbare parkering van werkbare motorvoertuie. Sulke parkering mag in geboue of oop parkeerareas verskaf word om sodoende die behoefte aan parkering weg van die terrein, met of sonder bepaling van 'n tarief, aan te spreek.

Parkering op die terrein vir 'n toegelate aktiwiteit in 'n sone word beskou as 'n verwante gebruik en is nie 'n aparte gebruikskategorie wat 'n aparte sonering nodig het nie.

3.21.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Nutsdiens • Openbare pad • Parkeergarage • Privaat Pad • Vervoerdoeleindes	• Antenne Struktuur • Diens-/Vulstasie • Helikopter of lugvaart landingsblad • Informele handel • Lug en ondergrondse gebruike • Motorherstel werkwinkel/openbare garage • Selfoon basisstasie • Skeeps- of vervoerhouerperseel en verwante gebruike • Spesiale gebruik • Vliegveld

3.21.3 Ontwikkelingsreëls

Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing tensy anders gestipuleer in 'n Oorleg Sone:

(a) Boulyne

Die straat grens boulyn is 0m. Die gemeenskaplike grens boulyne is 0m behalwe waar Vervoersone grens aan 'n sone wat nie 'n vervoersone is nie, in welke geval die gemeenskaplike grens boulyne 3m is. Die algemene boulyn vrystelling in afdeling 5.1 sal geld.

(b) Hoogte

- (i) Die maksimum hoogte van 'n gebou gemeet van die basisvlak tot die punt van die dak is 12m.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ii) Skeeps- of vervoerhouers, wanneer gestoor of opmekaar gestapel is buite 'n gebou of struktuur, mag nie hoër as 12m bokant gemiddelde grondvlak wees nie.
- (c) Dekking**
- Die dekking vir alle geboue op die grondeenheid mag nie 75% oorskry nie.
- (d) Vloerfaktor**
- Die vloerfaktor op die grondeenheid mag nie 2 oorskry nie.
- (e) Parkering** (minimum parkering vereistes)
- Verwys na Tabel C (afdeling 5.7) vir detail parkering vereistes.
- (f) Beperking op gebruiksregte en vasstelling van ontwikkelingsreëls**
- Nieteenstaande die gebruike wat as 'n primêre reg toegelaat is volgens die definisie, sal die primêre gebruiksregte vir alle grond wat nie aan Transnet behoort nie beperk bly tot daardie gebruike wat goedgekeur is deur die Raad ten tyde van die evaluering van 'n aansoek en wat op 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) aangedui is
- Die ontwikkelingsreëls en grondgebruike wat vir hierdie sone toegelaat word, sal beperk bly tot die gebruike, parameters en omvang soos aangedui op 'n TOP, soos die Raad mag goeddink en as voorwaardes van goedkeuring mag neerlê.
- Oorgangsreëlings: In daardie gevalle waar die Algemene Vervoer Gebruik Sone alreeds toepaslik is op 'n grondeenheid by die aanvang van hierdie skema, sal die primêre regte beperk bly tot die ontwikkelingsreëls en gebruike wat alreeds deur die Raad goedgekeur is via 'n goedgekeurde Terreinontwikkelingsplan of alternatiewelik, in die afwesigheid van 'n TOP, sal die primêre regte beperk bly tot die huidige wetlike gebruik, goedgekeurde gebruike en geboue, of geboue waarvoor geldige bouplanne deur die Raad goedgekeur is.
- Om enige gebruike wat reeds goedgekeur is uit te brei, verander of wysig, moet 'n aansoek vir die wysiging van 'n TOP voorgelê word aan die Raad vir hul oorweging. As 'n TOP nie bestaan nie, moet 'n aansoek vir uitbreiding, verandering of wysiging van bestaande regte deur 'n TOP vir die hele fasiliteit vergesel word om 'n basis te voorsien vir die regte wat op die grondeenheid toegelaat word ingevolge die vereistes van hierdie skema.

3.21.4 Grondgebruik bestuur bepalinge

(a) Algemene bepalinge

(i) Vermindering van uitwerking

In gevalle waar enige gebruik of gebou in hierdie sone 'n nadelige uitwerking op die residensiële omgewing het, kan die Raad die grondeienaar of inwoner opdrag gee om sulke maatreëls in te stel wat dit toepaslik vind om die nadelige uitwerking te verminder. Die Raad moet die eienaar skriftelik in kennis stel van sulke addisionele voorwaardes wat opgelê word.

(ii) Terreinontwikkelingsplan (TOP)

In geval van 'n hersonering van hierdie sone of 'n verwante aansoek ingevolge hierdie Skema, mag die Raad vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan die aansoek vergesel.

(iii) Modale wisselaars: Taxi- en busstaanplek fasiliteite

In hierdie sone, mag taxi en busstaanplek fasiliteite slegs voorsien word as 'n modale wisselaar, wat beteken dat die gebruik aanvullend tot die primêre gebruik van die grondeenheid is, naamlik vir vervoerdoeleindes soos gedefinieer.

Die Raad mag, wanneer dit 'n TOP goedkeur, voorwaardes bepaal wat betref die voorsiening van 'n taxi staanplek of bustermyn.

(iv) Heininge en mure

Die Raad mag vereis dat, waar vervoergebruik grens aan enige ander sone, die grond gedeeltelik of ten volle omhein word tot bevrediging van die Raad.

(v) Voorgestelde Openbare Straat, Straatverbreding en Straatsluiting

Enige eiendom of gedeelte van 'n eiendom, aangrensend tot 'n openbare straat of pad, wat gereserveer is vir die verbreding van die straat of pad of vir hoekskuinsings, sal beskou word dat dit in dieselfde sone of sub-sone as die betrokke pad of straat val.

Enige gedeelte van 'n openbare straat of pad wat gesluit is in ooreenstemming met heersende wetgewing, onderverdeel en oorgedra is aan 'n eienaar van eiendom wat grens aan so 'n openbare straat of pad, sal beskou word dat dit in dieselfde sone of sub-sone as die betrokke aangrensende eiendom val.

(b) Voorsiening vir Primêre Regte

Wanneer enige aktiwiteit wat toegelaat word as 'n primêre gebruiksreg op die grondeenheid uitgevoer word, moet so 'n grondgebruik voldoen aan die volgende grondgebruik bestuur bepalinge:

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (i) Vervoerdoeleindes**
- (aa) Dit is die gebruik van 'n grondeenheid vir die lewering van 'n vervoerdiens, insluitend 'n openbare of privaat diens, om goedere en passasiers per pad, per spoorlyn, oor die see of per pyplyn te vervoer;
 - (ab) Dit sluit alle aanvullende gebruike in wat normaalweg met die vervoerfunksie verbind word, insluitend winkels en modale wisselaars wat passasiers bedien, taxi- of busteterminusse waar passasiers op- en afklim en dit sluit ook stasies, hawens, loodse, pakhuisse, werksinkels en kantore in.
 - (ac) Dit sluit nie 'n lughawe, helihawe of landingstrook in nie.
- (ii) Parkeergarage**
- (aa) 'n Plek waarbinne parkeergeriewe vir motorvoertuie voorsien word op 'n kommersiële basis as die oorheersende gebruik van daardie gebou, en waar die parkering nie noodwendig direk verband hou met die grondgebruike wat op daardie spesifieke grondeenheid aangetref word nie.
- (iii) Nutsdiens**
- (aa) 'n Gebruik of infrastruktuur wat benodig word om ingenieurs- en verwante dienste te verskaf vir die behoorlike funksionering van stedelike ontwikkeling en sluit 'n water reservoir en suiweringswerke in, sowel as elektrisiteit substasie en transmissielyste, afvalwater pompstasie en behandelingsaanlegte asook munisipale of regerings-dienste wat nie aangespreek word in 'n ander sone nie.
- (iv) Openbare Pad**
- (aa) Enige grond wat gebruik word as openbare pad, wat op 'n goedgekeurde plan, diagram of kaart aangedui word dat dit uitgehou word as 'n openbare deurgang vir voertuie en/of voetgangers, waarvan die eienaarskap as sulks berus by die munisipaliteit ingevolge die Beplanningwet, of ingevolge enige ander wet.
- (v) Privaat Pad**
- (aa) Dit is grond wat gereserveer is vir die deurgang of parkering van motorvoertuie (deur middel van 'n serwituut of nie) wat in privaat besit is en wat nie onder die Raad of enige ander openbare owerheid se beheer is nie;
- (c) Bepalings vir Vergunningsgebruike**
- Wanneer die Raad vergunningsgebruike of enige ander aansoek ingevolge die Skema goedkeur, sal die Raad die volgende grondgebruik bestuur bepalinge in ag neem en hierdie bepalinge sal in alle gevalle van toepassing wees, tensy 'n afwyking spesifiek in hierdie verband toegestaan word:
- (i) Vliegvel**
- (aa) Dit is 'n plek waar vliegtuie land en opstyg en sluit vliegtuigloodse en ander geriewe in wat benodig word vir die normale werking van die vliegvel.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES****(ii) Helikopter of lugvaart landingsblad**

- (aa) Dit is enige gedeelte van grond, gebou of struktuur of gedeelte daarvan wat afgebaken is vir landing of opstyg van helikopters of verwante vertikale opstyg lugvaart.

(iii) Informele handel

- (aa) Informele handel sal slegs toegelaat word op grond wat uitgesit is as 'n padreserwe of wat dit deur die Raad geïdentifiseer is as toekomstige padreserwe met dien verstande dat:
- geen permanente strukture op die grond opgerig mag word nie;
 - daar geen inmenging met voetganger of voertuig beweging is nie, of met enige nutsdienste van die Raad nie;
 - hierdie bepaling geld slegs vir paaie waar die Raad die owerheid oor die paaie is, en
 - daar, volgens die Raad, geen bedreiging vir openbare gesondheid of veiligheid is nie.

(iv) Motor herstel werkwinkel/openbare garage

- (aa) 'n Openbare garage is 'n plek vir 'n onderneming wat 'n volledige reeks dienste, herstel en/of permanente stoorplek vir motorvoertuie aanbied, insluitend duikklopper, grofsmedery, spuitverf en masjienopbou, maar dit sluit die kommersiële verkoop van brandstof uit.
- (ab) 'n Motor herstelwerkwinkel is ook 'n kommersiële onderneming waar motorvoertuie voorsien word met brandstof en/of groot dienste soos 'n masjiennasien, spuitverf, duikklopper, grofsmidswerk, uitlaattoerusting, skokbrekertoerusting of bakwerk.

(v) Selfoon basisstasie

- (aa) 'n Selfoon basisstasie waar antennes aan die dak of kant van 'n bestaande gebou geheg is.
- (ab) Enige antenne ondersteuning, struktuur of toerustingkamer wat nie deel is van die gebou nie mag nie meer as 2,5m in hoogte uitsteek bo die top van die gebou nie.
- (ac) Goedkeuring sal onderhewig wees aan toepaslike vereistes van die Nasionale Omgewing Bestuurswet.

(vi) Diens- en Vulstasie

Die volgende addisionele bepalings is van toepassing op Diens- en Vulstasies:

- (aa) 'n Terreinontwikkelingsplan (TOP) moet elke aansoek vir vergunning vergesel en moet die volgende aandui:
- die uitleg van die diens- of vulstasie en enige ander gebruike en geboue op die grondeenheid;
 - grensmure of heinings en fasades van alle geboue;
 - voertuig toegang, sirkulasie en parkering;
 - terreinuitleg;
 - risikobestuur van petrolpompe en petrol stoorareas;

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- omheining van stoorareas;
- die minimalisering van visuele agteruitgang of steurnis deur die handel wat aangrensende grondeenhede betref, en
- die omvang van die verskillende aktiwiteite.

- (ab) Die breedte van 'n verkeerskruising oor die straatgrens mag nie 8m oorskry nie, en nie meer as twee ryweg oorgange per grondeenheid sal toegelaat word nie tensy die straatgrens 30m oorskry in welke geval 'n addisionele oorgang toegelaat sal word.
- (ac) 'n Muur van ten minste 100mm dik en 200mm hoog moet op die straatgrens opgerig word tussen die verkeerskruisings.
- (ad) 'n Verkeerskruising mag nie nader as 30m van 'n kruising van twee hoofverkeerspaaie (of dit beheer word of nie) of enige ander beheerde kruising wees nie.
- (ae) Vir alle kruisings buiten dié hierbo genoem, mag 'n verkeerskruising nie nader wees as 10m van die hoek van 'n kruising wat nie afgeskuins is nie of 5m van die punt waar 'n afskuinsing die straatgrens ontmoet,
- (af) Geen pomp mag so opgerig word dat die basis of die eiland waarop die pomp staan, minder as 3.5m van die naaste straatgrens is nie;
- (ag) Enige gedeelte van 'n diens- of vulstasie wat gebruik word vir die stoor van ongebruikte motorvoertuie of dele van motorvoertuie, leë houers (bv. olie en verpakingshouers) of enige afval, of om enige motorvoertuie op te bou, te herstel of verf, moet, tensy afgesper deur geboue, omhein word deur geskikte baksteen- of sementmure van ten minste 2m in hoogte.
- (ah) 'n Verkeers Impak Evaluering (VIE) kan deur die Raad aangevra word.

(vii) Verskepings- of Vervoerhouerperseel en verwante gebruike

- (aa) 'n Terrein, eiendom of area om gebruik te word vir die stoor van skeeps- of vervoerhouers.
- (ab) Hierdie vervoerhouers word gebruik vir die vervoer van goedere per see, spoor of pad en word gewoonlik buite 'n gebou of struktuur gestoor.

(viii) Antenne Struktuur

- (aa) Enige stelsel van drade, pale, stawe satelliet- of mikrogolfskottels, TV antennes, telekommunikasietoring, sellulêre telekommunikasietoring, radiotoring, televisie- en satellietversendingtorings en ander soortgelyke toestelle van meer as 3 meter hoog, wat gebruik word om elektromagnetiese golwe oor te stuur en/of te ontvang, hetsy 'n aparte konstruksie of aan 'n gebou of aan enige ander tipe toring gemonteer.

(ix) Spesiale gebruike

- (aa) 'n Gebruik wat uniek is, of ten opsigte waarvan die grondgebruik beperkings so uniek is, en waarvoor geen voorsiening in hierdie Skema gemaak is nie, en wat in detail gedefinieer is deur middel van voorwaardes vir goedkeuring.

(x) Lug en Ondergrond gebruike

Die Raad mag by wyse van 'n vergunningsgebruik, vergunning gee, of verlenging van tyd toestaan, of 'n gespesifiseerde tyd bepaal waarbinne lug en ondergrond regte geïmplimenteer moet word, met dien verstande dat:

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (aa) Die Raad tevrede is dat strukturele gedeeltes, opruiming en operasionele kenmerke voldoende is om veilige en doeltreffende werking van die straat, pad of parkering te verseker;
- (ab) 'n ooreenkoms wat die omvang van regte, tydperk, vergoeding, eienaarskap en onderhoudverpligtings definieer wat op die eiendom van toepassing is, tussen die betrokke partye gesluit is en deur die Raad goedgekeur is; en
- (ac) 'n serwituut op die betrokke grond geregistreer word.

3.21.5 Algemene bepalings, beleide en riglyne

Die algemene bepalings vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.22: ONBEPAAALDE SONE (ONS)

3.22.1 Sonering Doelwitte

Die doel van hierdie sone is:

- om die Raad in staat te stel om 'n besluit rakende 'n spesifieke grondgebruik en ontwikkeling bestuur bepalinge uit te stel totdat die voorwaardes wat die grond raak behoorlik ondersoek is of totdat die eienaar van die grondeenheid 'n aansoek vir hersonering ingedien het.

3.22.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Bestaande gebruik	• Geen

3.22.3 Ontwikkelingsreëls

Die Raad kan enige ontwikkelingsreëls neerlê wanneer dit 'n grondgebruik aansoek goedkeur.

3.22.4 Grondgebruik bestuur bepalinge

(a) Algemene bepalinge

- (i) Bestaande gebruike mag onveranderd voortgaan.
- (ii) Geen nuwe ontwikkeling mag op grond in hierdie sone toegelaat word nie tensy die Raad eers die hersonering van die grond goedgekeur het.
- (iii) Onderhewig aan die bepalinge van die Beplanningswet mag geen nuwe geboue in hierdie sone opgerig word nie.

3.22.5 Algemene bepalinge, beleide en riglyne

Die algemene bepalinge vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.23: SPESIALE SONE (Spes I)

3.23.1 Sonering Doelwitte

Hierdie sone moet slegs benut word wanneer 'n spesifieke gebruik onversoenbaar is met bestaande sonering kategorieë in die Skema. Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir:

- spesiale, unieke projekte/grondgebruik wat nie deur middel van enige ander sone of kombinasie van sones geakkommodeer kan word nie;
- projekte wat so 'n unieke karakter het dat hulle nie die skep van 'n nuwe sone in hierdie Skema regverdig nie; en
- unieke grondgebruik kontrole en grondgebruik bestuur maatreëls wat so 'n spesifieke unieke projek vergesel.

3.23.2 Grondgebruik parameters

Die Raad mag enige grondgebruik parameters bepaal wanneer dit 'n grondgebruik aansoek goedkeur.

3.23.3 Ontwikkelingsreëls

Die Raad kan enige ontwikkelingsreëls vasstel wanneer dit 'n grondgebruik aansoek goedkeur.

3.23.4 Grondgebruik bestuur bepalings

(a) Terreinontwikkelingsplan (TOP)

Die Raad mag vereis dat 'n TOP enige aansoek vir hersonering van hierdie sone of 'n verwante aansoek ingevolge hierdie Skema vergesel.

(b) Numering en bepalings

- (i) Elke spesiale sone waar grondgebruik beperkings (grondgebruik parameters ontwikkelingsreëls en grondgebruik bestuur bepalings) verskil van dié van 'n ander Spesiale Sone kry 'n nommer en elke genummerde sone sal beskou word as 'n sub-sone van hierdie Spesiale Sone.
- (ii) Die sub-sone nommer en grondgebruik beperkings wat op die sub-sone toepaslik is, is in Skedule 2 van hierdie Skema aangeteken.

(c) Goedkeuring van 'n sub-sone van die Spesiale Sone en vasstelling van grondgebruik beperkings en voorwaardes

- (i) Met goedkeuring moet die grondgebruik beperkings (grondgebruik parameters, ontwikkelingsreëls en grondgebruik bestuur bepalings) in die goedkeuring dokumentasie vir die spesifieke sub-sone vasgestel word.

HOOFSTUK 3: DEFINISIES EN SONERINGS**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- (ii) Die Raad mag ook verdere voorwaardes oplê wat slegs toepaslik is op daardie spesieke grond. Sulke voorwaardes word opgelê ingevolge die Beplanningswet en kan ook gewysig word ingevolge die Beplanningswet. As die Raad dieselfde sub-sone wil toepas deur middel van hersonering van enige projek in die toekoms, sal die voorwaardes wat op sulke vorige projekte opgelê is nie outomaties toepaslik wees nie en 'n nuwe stel voorwaardes moet neergelê word wanneer die nuwe projek goedgekeur word. Die grondgebruik beperkings (grondgebruik parameters, ontwikkelingsreëls en grondgebruik bestuur bepalings) sal egter van toepassing wees.

3.23.5 Algemene bepalings, beleide en riglyne

Die algemene bepalings vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

AFDELING 3.24: ONDERVERDELINGSGEBIED (Onderv)

3.24.1 Sonering Doelwitte

Die doel van hierdie sone is:

- om voorsiening te maak vir die sonering van grond as Onderverdelingsgebied soos vereis deur die Beplanningswet en vir die nodige notering op die soneringskaart.

3.24.2 Grondgebruik parameters

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
• Huidige gebruik	• Verwys na onderliggende sone

3.24.3 Ontwikkelingsreëls

(a) Die Raad bepaal die ontwikkelingsreëls

Die Raad kan enige ontwikkelingsreëls vasstel wanneer dit 'n grondgebruik aansoek goedkeur.

(b) Voorwaardes van goedkeuring

Met die goedkeuring van 'n hersonering tot Onderverdelingsgebied, moet ten minste die volgende bepalinge gemaak en as voorwaardes opgelê word:

- (i) 'n digtheid kriterium
- (ii) die verskillende sones of kombinasies van sones wat toepaslik sal wees ná onderverdeling en
- (iii) die omvang van die onderverdelingsgebied.

3.24.4 Grondgebruik bestuur bepalinge

- (a) Huidige gebruike mag onveranderd voortduur totdat die onderverdelingsplan vir die toepaslike ontwikkeling goedgekeur is.
- (b) By bevestiging van 'n onderverdeling of gedeelte daarvan sal so 'n onderverdeling of gedeelte daarvan beskou word as 'n vervangingskema ingevolge die Beplanningswet.

3.24.5 Algemene bepalinge, beleide en riglyne

Die algemene bepalinge vir bestuur soos uiteengesit in Hoofstukke 5-6, is toepaslik wat betref die gebruik van grond in hierdie sone.

HOOFSTUK 4: ALGEMENE BEPALINGS VIR OORLEG SONES

'n Oorleg sone sal nie die basis gebruik sone van 'n eiendom vervang nie. Die doel daarvan is om 'n tegniek te voorsien om meer of minder gebruiksregte en/of ontwikkelingsreëls, benewens dié soos vervat in die onder-liggende basis sone, in te stel. Wanneer die Raad die instelling van 'n oorleg sone oorweeg, moet dit egter bewus wees van die beplanning beginsels en doelwitte van die sonering skema, verwante beleide en riglyne, ontwikkelingsprioriteite en strategieë, die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk en die geïntegreerde ontwikkelingsplan. Die oorleg sone moet nie gebruik word om sosiale uitsluiting en verdeling te bevorder nie.

AFDELING 4.1: PROSEDURES VIR OORLEG SONES

- (a) Oorleg sones vorm deel van die skedules van hierdie Skema en maak voorsiening vir addisionele grondgebruik parameters en/of ontwikkelingsreëls en/of grondgebruik bestuur bepalinge wat gesamentlik van toepassing is op 'n spesifieke geografiese area.
- (b) Die Raad mag oorleg sones en verwante kaarte goedkeur, afbaken, verander, wysig en herroep met besluit van die volle Raad, nadat die gepaste proses soos hieronder uiteengesit word, gevolg is.
- (c) 'n Oorleg sone bevat nie 'n nuwe sonering nie en al die betrokke onderliggende sones en bepalinge bly van toepassing op die verskillende grondeenhede, tensy spesifiek gewysig ingevolge die parameters, reëls of bepalinge van die spesifieke oorleg sone.
- (d) Die spesifieke oorleg sone mag ook bepalinge voorskryf vir addisionele goedkeurings wat deur die Raad toegestaan moet word wat betref gebruike en geboue binne die spesifieke area.
- (e) Die doel van die oorleg sones is:
 - (i) om areas te identifiseer met unieke kenmerke en om voorsiening te maak vir, en om parameters en reëls in te stel om sodoende die voortgesette behoud van elke unieke kenmerk te beskerm;
 - (ii) om voorsiening te maak vir addisionele prosedures van goedkeuring soos nodig geag word deur die Raad om areas te beskerm, en
 - (iii) om 'n meganisme te skep vir die toekomstige toepassing van spesifieke beplanningsbeleid om sodoende sekere beplanningsdoelwitte vir spesifiek geïdentifiseerde areas te bewerkstellig.
- (f) Waar parameters van 'n algemene aard is, kan dieselfde stel parameters van toepassing gemaak word op meer as een geografiese area, in welke geval die naam van die oorleg sone die algemene aard daarvan moet weerspieël en die onderskeie areas waar dit van toepassing is, moet op verskillende kaarte aangedui word.
- (g) Alle oorleg sones is opgeneem in Skedule A wat aangeheg is aan hierdie Skema, soos van tyd tot tyd deur die Raad gewysig word in ooreenstemming met 4.1(b) hierbo. Die verskillende kaarte wat die areas uitbeeld waar die oorleg sones van toepassing is, sal in die skedule in die Skedule A-reeks kaarte gelys word.

AFDELING 4.2: STATUS VAN OORLEG SONES

- (a) 'n Oorleg sone is van toepassing in aanvulling tot die basis sone (of onderliggende sone) van die eiendomme waarmee dit verband hou, en kan die ontwikkelingsreëls wat te doen het met hierdie eiendomme verander.

HOOFSTUK 4: OORLEG SONES

MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

- (b) Die bepalings van 'n oorleg sone kan meer beperkend of meer toeskietlik wees as die bepalings wat van toepassing is op die basis sone van die betrokke eiendom.
- (c) As die bepalings van 'n oorleg sone verskil van of bots met die bepalings van 'n basis sone, sal die meer beperkende bepalings geld, tensy anders in die betrokke oorleg sone gestel word.

AFDELING 4.3: SAMESTELLING VAN SPESIFIEKE OORLEG SONES

- (a) Oorlegsones verskaf 'n benadering om spesifieke bestuur ontwikkelingsreëls, gebruiksregte of verdere ontwikkelingsprosedures en vereistes, buiten die basis gebruik sone parameters aan te wys, hetsy dwarsdeur die munisipale gebied of op 'n terrein of 'n plaaslike area. Hierdie sones moet aangewend word om die Raad se beplanning beginsels, doelwitte, oogmerke en strategieë te bevorder soos in die Geïntegreerde Ontwikkelingsplan of ruimtelike planne geïdentifiseer mag word.
- (b) Met die voorbereiding van 'n oorleg sone moet die volgende, waar toepaslik, in ag geneem word:
 - (i) die beginsels wat bevat is in die Beplanningswet;
 - (ii) die Raad se beplanningsvisie en beginsels soos uiteengesit in die Geïntegreerde Ontwikkelingsplan en Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (ROR);
 - (iii) verlengde ruimtelike vorm, insluitend maar nie beperk tot die ontwikkeling van openbare en privaat grond, infrastruktuur beleggings, benutting van spasie, ruimtelike rekonstruksie, ruimtelike integrasie, verdigting areas, ligging en aard van ontwikkeling, stadsrand, skilderagtige roetes, areas van strategiese ingryping, vermindering van ontwikkelingsimpakte, omgewings- en erfenisbeskerming en bewaring;
 - (iv) die beginsels van koöperatiewe regerings en die pligte en doelwitte van plaaslike regering soos uiteengesit in die Munisipale Stelsels Wet en die Nasionale Konstitusie.

AFDELING 4.4: PROSES OM OORLEG SONES TE PROKLAMEER

- (a) Die Raad moet die bepalings vir 'n oorleg sone saamstel en die kaart voorberei vir die voorgestelde area waar die oorleg sone van toepassing gaan wees.
- (b) Die volgende prosedures moet die minimum prosedures wees wat gevolg moet word met die voorbereiding van die parameters van 'n oorleg sone en met die vasstelling van die area waar dit van toepassing gaan wees:
 - (i) voorbereiding van 'n bestekopname dokument vir bespreking;
 - (ii) advertering in die pers van die voorneme om 'n oorleg sone af te baken, en uitnodiging van registrasie van geïnteresseerde en geaffekteerde partye (30 dae);
 - (iii) die volg van 'n bestekopname proses waardeur partye die geleentheid gegee word om kommentaar te lewer op die bestekopname dokument en insette te lewer;
 - (iv) die voorbereiding van 'n finale dokument en kaart;
 - (v) advertering en kennisgewing van 'n finale konsep voorstel dokument (wat 'n opsomming en reaksie op vorige kommentare bevat)(30 dae). Kennisgewing in dié geval sluit in om alle grondeienaars binne en direk aangrensend aan die afgebakende oorleg sone area skriftelik in kennis te stel;
 - (vi) evaluasie van die voorstel en kommentare;

HOOFSTUK 4: OORLEG SONES

MUNISIPALITEIT SWELLENAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

- (vii) besluitneming deur die volle Raad oor die finale parameters en area van toepaslikheid; en
 - (viii) publikasie van finale besluit en kaart in die Gazette.
- (c) Wanneer die Raad 'n nuwe ontwikkeling aansoek goedkeur, mag dit ook besluit dat die ontwikkeling, of deel daarvan, onderhewig moet wees aan 'n oorleg sone en die detail en die kaart wat die omvang van die oorleg area aandui moet dan saamgestel word na goedkeuring van die aansoek. In sulke gevalle sal dit van die applikant verwag word om die nodige wetlike prosesse soos hierbo uiteengesit af te handel.

AFDELING 4.5: WYSIGING VAN 'N GOEDGEKEURDE OORLEG SONE

- (a) Die Raad mag die bepalinge of kaart van 'n oorleg sone wysig of die oorleg sone in sy geheel herroep. Die proses soos beskryf in afdeling 4.3 sal *mutatis mutandis* van toepassing wees wanneer 'n oorleg sone gewysig word.

AFDELING 4.6: SPESIFIEKE OORLEG SONES

4.6.1 Bewaringsarea Oorleg Sone (Verwys Plan 1)

(a) Doelverklaring

Die Bewaringsarea Oorlegsone maak voorsiening vir die beskerming van 'n bewaringsarea soos amptelik gepubliseer in die Swellendam Sonering Skema (1968), sowel as om so 'n bewaringsarea op die soneringskaart aan te wys.

Die bewaringsarea van Swellendam sal beskou word as 'n erfenisarea vir die beskerming van die historiese en argitektoniese karakter van die dorp, en die Raad kan buitengewone vereistes of voorwaardes voorskryf as 'n beperking van die normale ontwikkelingsreëls wat betref:

- die straataansig van geboue en die hoogte van straatvlakke;
- die onderhoud van geboue en bome
- die vertoon van advertensies en die oprigting van advertensieborde of tekens
- die voorsiening van parkeergeriewe op terreine
- die hoogte van geboue
- dekking
- vloerfaktor
- boulyne
- enige ander aspek wat die Raad mag nodig ag in 'n spesifieke geval.

(b) Grondgebruik beperkings

Die volgende grondgebruik beperkings is van toepassing op eiendomme in hierdie sone:

- (i) **Primêre gebruike** is soos gestipuleer in die basis gebruik sone.
- (ii) **Vergunningsgebruike** is soos gestipuleer in die basis gebruik sone en voorwaardes ingestel gedurende goedkeuring van 'n vergunning ingevolge die sonering skema.
- (iii) **Addisionele gebruike** is soos gestipuleer in die basis gebruik sone.

HOOFSTUK 4: OORLEG SONES

MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

(c) Ontwikkelingsreëls

In aansluiting tot die ontwikkelingsreëls wat van toepassing is op die basis gebruik sone, sal die volgende ontwikkelingsreëls van toepassing wees:

- (i) die bepalings van afdeling 30(11) van die Erfenis Bate Wet sal vir alle erfenis plekke geld soos amptelik gepubliseer in die Provinsiale Gazette, ingevolge afdeling 30(2) van die Erfenis Bate Wet.
- (ii) Die Raad moet 'n register in die skedule tot die soneringskema hou en alle erfenis plekke soos amptelik gepubliseer op die Soneringskaart aandui.
- (iii) Geen ontwikkeling in, of verandering van 'n erfenis plek of erfenis area, mag plaasvind sonder die Raad se voorafgaande goedkeuring nie, en
 - wanneer die Raad sy goedkeuring gee, kan dit verdere beperkings opleë wat betref enige verandering of ontwikkeling van 'n erfenis plek of 'n erfenis area;
 - 'n aansoek ingevolge hierdie oorleg sone sal geweier word slegs as dit nie voldoen aan die bepalings en doelwitte van die Nasionale Erfenis Bate Wet nie.
- (iv) Die Raad mag enige gebruik as 'n vergunningsgebruik goedkeur ingevolge hierdie oorleg sone met dien verstande dat:
 - dit so 'n gebruik as wenslik of geregverdig beskou ten einde die eienaar aan te spoor om die erfenis bate te bewaar, en
 - die Raad mag die staking van die vergunningsgebruiksreg eis as die erfenis bate nie behoorlik onderhou en beskerm word tot bevrediging van die Raad nie.
- (v) Die doel van hierdie reëls is om te verseker dat die historiese en argitektoniese karakter van Swellendam behou word deur die bewaring van:
 - bestaande ou geboue van historiese en estetiese belang,
 - die bestaande boulyne,
 - die akkerbome wat alreeds as nasionale monumente geproklameer is,
 - natuurskoon

en deur die beheer van bou ontwerp en boulyne in die geval van bouwerk op erwe wat tot dusver nog nie bebou was nie en ook in die geval van bestaande geboue wat vervang, verander of vergroot gaan word.
- (vi) Enige persoon wat 'n aansoek rig vir die goedkeuring van 'n bouplan vir enige erf in die afgebakende bewaringsarea mag deur die Raad versoek word om bewys te lewer, tot sy bevrediging, dat die konstruksieprojek wat oorweeg word nie sal bots met die bedoeling van hierdie reëls nie, dat hy oor die algemeen die karakter van die straat in sy geheel waarin die erf is, in ag neem, en meer spesifiek die spesifieke plek waar die struktuur opgerig gaan word.
- (vii) Hierdie reëls sal geldig wees vir alle terreine in die genoemde area in aanvulling tot enige ander vereistes wat elders in hierdie oorleg sone voorgeskryf word.
- (viii) Vir die doel van hierdie reëls, sluit die uitdrukking "gebou konstruksiewerk" die oprigting van nuwe geboue in en die uitbreiding, opknapping of verandering van bestaande geboue en die oprigting van grensmure of heinings, die konstruksie van strate en die oprigting van installasies.
- (ix) Onderhewig aan die bepalings van die munisipale bouriglyne en reëls, sal geen gebou konstruksiewerk toegelaat word in die genoemde area nie tensy die eksterne argitektoniese ontwerp en styl, kleurskema, vooraansig materiaal en algemene voorkoms van die gebou spesifiek deur die Raad goedgekeur is, vir die doel waarvan die Raad per beslissing algemene beginsels mag formuleer.
- (x) In die geval van bestaande geboue wat verander of vergroot gaan word, moet die bestaande boulyne so ver moontlik behou word, onderhewig aan sulke uitsonderings

HOOFSTUK 4: OORLEG SONES

MUNISIPALITEIT SWELLENDAAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

- soos wat die Raad spesiaal mag goedkeur.
- (xi) In die geval van nuwe gebou konstruksiewerk wat op 'n terrein of deel van 'n terrein wat voorheen leeg was, aangepak gaan word, of in die geval van die vervanging van enige bestaande gebou mag die Raad in elke geval 'n boulyn voorskryf, met die nodige inagneming van die beskerming van enige bome binne die straatgrense en ook van die boulyn soos dit algemeen in die omgewing waargeneem word.
 - (xii) Beperkings wat betref algemene residensiële geboue in algemene residensiële sones mag deur die Raad verslap word in ooreenstemming met die voorgeskrewe stipulasies as voldoening daaraan die doelwitte van hierdie reëls ernstig sou benadeel.
 - (xiii) As 'n ou woonhuis volgens die Raad verdien om bewaar te word, kan dit sy onderverdeling in twee of meer wooneenhede toelaat om sodoende die las van bewaring, opknapping en onderhoud vir die eienaar te verlig.
 - (xiv) In die geval van 'n bestaande gebou wat volgens die Raad bewarenswaardig is weens sy historiese of argitektoniese belang, mag geen verlof toegestaan word vir sy sloping of verandering behalwe deur spesiale beslissing van die Raad.
 - (xv) Vir die doel van hierdie reëls is die algemene beginsels wat voorgeskryf word deur die Raad soos volg:
 - Winkelglas vertoonvensters in winkels en soortgelyke geboue moet in seksies wees wat deur muurstrukture onderbreek word soos deur die Raad vereis mag word;
 - Vir residensiële of kantoorgeboue moet die verhouding van muurspasie tot vensters en deure spesiaal deur die Raad goedgekeur word;
 - Onaantreklike bybehore mag nie van die straatkant sigbaar wees nie;
 - Siersteen mag nie aan die buitekant vir die straatfasade van die gebou gebruik word nie, behalwe waar die ligging argitektonies reg en esteties bevredigend is;
 - Gepleisterde mure moet afgewerk word in esteties en/of histories geskikte kleure;
 - Pypwerk of geutwerk moet gevef word in esteties en/of histories gepaste kleure; en
 - Dakwerk, indien sigbaar, moet gevef word in esteties en/of histories gepaste kleure.

4.6.2 Plaaslike Area Oorleg Sone: Infantapark (Verwys Plan 5)**(a) Doelverklaring**

Die doel van die Infantapark Plaaslike Area Oorleg Sone (verwys plan 5) is om die geleentheid te skep om spesifieke plaaslike ontwikkelingsreëls en bestuursbepalings vas te stel wat die unieke plaaslike eienskappe sal bewaar en weerspieël.

(b) Gebruik van die eiendom

Die volgende grondgebruik beperkings is van toepassing op 'n eiendom in hierdie sone:

- (i) Primêre gebruike is soos gestipuleer word in die basis gebruik sone.
- (ii) Vergunningsgebruike is soos gestipuleer word in die basis gebruik sone en voorwaardes wat opgelê is gedurende goedkeuring van 'n vergunning ingevolge die sonering skema.
- (iii) Addisionele gebruike is soos gestipuleer word in die basis gebruik sone.
- (iv) Gebruiksregte soos gestipuleer word in hierdie Oorleg Sone.

HOOFSTUK 4: OORLEG SONES

MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

(c) Ontwikkelingsreëls en verdere bepalinge

Die ontwikkelingsreëls en bestuur bepalinge sluit die volgende in:

Tipes strukture:

Permanente strukture word gedefinieer as enige struktuur wat, ongeag die tipe materiaal waarvan dit gebou is, bedoel is om vir 'n onbepaalde tydperk gebruik te word. Dit sluit in woonvertrekke, ingeboude mobiele huise, ingeboude karavane, karavane met versterkte sy-tente, braaivleisplekke, garages, afdakke, grensheinings, windskuilings, ens.

Tydlike strukture is strukture waarvan die gebruikstermyn vooraf bepaal is (bv. 'n nagwag se hut gedurende 'n groot bouprojek). So 'n tydelike struktuur moet gesloop word wanneer die gespesifiseerde tyd verstryk het.

Grens Beperkings:

Straat grens langs die hoof pad	2m
Straat grens langs ander paaie	1.5m
Sy en agter grense	1.5m
Sy en agter grense met die skriftelike vergunning van die buurman, mits daar geen vensters of deure in so 'n muur is nie (slegs woonkwartiere)	1m
Sy en agter grense met die skriftelike vergunning van die buurman, mits die muur borsweringsmuur is wat van brandbare materiaal gemaak is (slegs buitegeboue)	Geen beperkings
Windskuilings (nie langer as 7 meter nie)	Geen beperkings
Toegang tot agterkant van terrein	Ten minste 1.5 meters

Hoogte Beperkings:

Maksimum hoogte vir woonkwartiere (van afgewerkte vloervlak tot punt van dak met die vloervlak nie meer as 0.3 meter bo hoogste aangrensende natuurlike grondvlak).	6.5m
Maksimum hoogte vir buitegebou (van vloer tot muurplaat)	3m
Maksimum hoogte van grensheinings :	
Agter & Sye	1.8m
Voor	1.4m
Maksimum hoogte van windskuilings	2m
Helling van staandakke	Min 15%, Maks 45%

Area Beperkings:

Slegs die volgende tipes geboue sal toegelaat word (los karavane en tente uitgeslote):

- Een woonkwartier en/of normale buitegebou (bv. boothuis / afdak en stoorkamer)

HOOFSTUK 4: OORLEG SONES**MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**

- Maksimum vloerdekking (d.w.s voetspoor van die gebou): 60%
- Maksimum vloerdekking vir woonkwartiere insluitend buitegeboue: 240 m²
- Maksimum lengte van strukture op die sy en agter grense met vergunning van die buurman: 7m

Tegniese vereistes:

- i. Materiaal wat gebruik word vir die oprigting van strukture moet voldoen aan die vereistes van die Nasionale Bouregulasies.
- ii. Elektrisiteit, water en riool moet aan die bestaande stelsels gekoppel word.
- iii. Maklike toegang tot elektrisiteit- en watermeters en tot rioolstelsel mangate, ens. moet te alle tye beskikbaar wees. Elektrisiteitmeters mag nie ingebou of toegemaak wees op enige manier hoegenaamd nie.
- iv. Storm- en reënwater mag nie opgegaan en dan op 'n buurman se eiendom vrygelaat word nie. Die eienaar is daarvoor verantwoordelik om dit na die naaste straat te kanaliseer, en nie in die septiese tenk stelsel nie.
- v. Dakke en mure moet gevef word in kleure soos deur die Raad vasgestel.
- vi. Grensheinings mag slegs van baksteen, sement (vibracrete) behandelde houtpale en planke of gewone draad gebou word.
- vii. Die rioolstelsel moet duidelik op die plan aangedui word en geen gebou sal oor riool mangate toegelaat word nie.

Prosedures:

- i. Die voorneme om te bou moet vooraf met die Trusteë bespreek word. As die normale grens beperkings in die gedrang is, moet die eienaars van die aangrensende terreine ook vooraf geraadpleeg word.
- ii. Planne vir die oprigting van woonkwartiere moet deur bekwame persone geteken word wat vertrou is met hierdie bouregulasies, die nasionale en plaaslike bouregulasies sowel as die SABS se standaarde en die voorbereiding van Plaaslike Owerheid aansoeke.
- iii. Volle besonderhede wat betref die materiale wat gebruik gaan word, sowel as die voorsiening van dienste (elektrisiteit, water en riool) en hul konneksies en die dreinerings van reënwater, moet op 'n terreinontwikkelingsplan aangedui word.
- iv. Die voorkant, agterkant, sy en deursnee aansigte moet getoon word.
- v. Getekende tekeninge insluitend 'n terreinplan, op skaal geteken, wat die presiese posisie van die struktuur in verhouding tot ander strukture op die terrein aantoon, moet ook aan die Trusteë voorgelê word.
- vi. Aansoeke vir tydelike strukture moet ook vir goedkeuring voorgelê word aan die Trusteë voordat met die konstruksie van die tydelike strukture begin kan word.
- vii. Sekere permanente strukture moet weens hul aard geregistreer word op die Deeltitel Planne in die Kantoor van die Landmeter Generaal en die Registrateur van Aktes en die deelnemingskwotas moet daarvolgens gewysig word. Dit sal van tyd tot tyd op die koste van die eienaar gedoen word, soos gereël deur die Trusteë. Die tipe permanente struktuur wat opgemeet en geregistreer gaan word sal bepaal word deur 'n aangestelde Landmeter.

HOOFSTUK 5: ALGEMENE ONTWIKKELINGSREËLS MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**HOOFSTUK 5: ALGEMENE ONTWIKKELINGSREËLS****AFDELING 5.1: BOULYNE****5.1.1 Nakoming van Boulyne**

Waar 'n boulyn vereis word wat betref enige bestaande of voorgestelde straat of straatverbreiding grens, agter grens, sy grens of enige ander grenslyn, mag geen gebou of struktuur opgerig word tussen so 'n boulyn en die grens nie, met dien verstande dat:

- (a) grensmure, heining-mure, heinings, trappe, verandas op grondvlak, plaveisel, toegangshekke (insluitend een toegangshek of hekhuis met 'n dak wat nie 2.1m in hoogte oorskry nie en nie groter as 5m² is nie), dekoratiewe kenmerke en soortgelyke strukture opgerig mag word tussen 'n boulyn en 'n grondeenheid grens;
- (b) vulliskamers soos deur die Raad vereis word in die boulyn opgerig mag word;
- (c) waar sakegeboue teruggeskuif word om te voldoen aan 'n boulyn op 'n straatgrens, geen goedere, koopware, voertuie of ander obstruksies geplaas, gelaat, gebou of vertoon mag word in die area tussen die straatgrens en so 'n boulyn nie, en met dien verstande dat die verbod wat hierin opgesluit is nie van toepassing sal wees op die tydelike plasing van goedere, handelsware of ander koopware gedurende die vervoer daarvan na of van sulke kommersiële geboue nie;
- (d) tydelike strukture wat te doen het met gebou strukture wat opgerig is en geboue wat in gebruik was voor hierdie Skema in werking getree het en wat so in gebruik gebly het, tussen die boulyn en grondeenheid grens geleë mag wees, en
- (e) waar straatverbreiding voorgestel word ingevolge hierdie Skema, die boulyn gemeet word van die straatgrens soos verbreed.

5.1.2 Boulyn bepalings vir pansteel erwe

Vir die implementering van boulyne, is die gedeelte van 'n grondeenheid wat deur die Raad as 'n pansteel beskou word onderhewig aan die bepalings van 5.1.1.

AFDELING 5.2: BUITEGEBOU**5.2.1 Alle buitegeboue**

- (a) Die Raad mag die grootte en getal buitegeboue bepaal wat toepaslik is gegewe die toegelate gebruik op die eiendom.
- (b) Buitegeboue moet opgerig word in verhouding tot en moet verband hou met die hoof gebou.
- (c) 'n Buitegebou word in dieselfde kategorie beskou as die gebou ten opsigte waarvan dit deel uitmaak as 'n buitegebou en moet voldoen aan alle ontwikkelingsreëls.
- (d) 'n Wendyhuis word beskou as 'n buitegebou tensy dit gebruik word vir bewoning in welke geval dit as 'n tweede wooneenheid beskou word.

HOOFSTUK 5: ALGEMENE ONTWIKKELINGSREËLS MUNISIPALITEIT SWELLENAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

- (e) Behalwe met die Raad se toestemming:
 - (i) mag geen buitegebou gebruik word vir enige ander doel behalwe soos goedgekeur in die bouplanne nie; en
 - (ii) mag geen buitegebou gebruik word totdat die hoofgebou voltooi is of bewoon word nie.

5.2.2 Motorafdakke

- (a) Verwys na boulyne vir motorafdakke in subafdeling 3.3.3(a)(iii).
- (b) Die minimum standaard vereistes vir die konstruksie van motorafdakke is soos volg:
 - (i) die breedte van die motorafdak gemeet parallel met die straatgrens mag nie 6m oorskry nie;
 - (ii) die dakke van motorafdakke moet ondersteun word deur metaal, hout, baksteen of sementpale of pilare. Hierdie pale of pilare kan 'n maksimum mate hê van 360mm horisontaal (of in deursnee in die geval van 'n pyp) en nie meer as vier pale of pilare mag op een kant van die motorafdak opgerig word nie;
 - (iii) geen mure, behalwe grensmure en *bona fide* buitemure van die woonhuis mag opgerig word om die motorafdak in te sluit nie;
 - (iv) die hoogte van die motorafdak, gemeet van die vloer tot die punt van die dak, mag nie 3m oorskry nie;
 - (v) die kante van die dak moet netjies afgemerk word met 'n fassie wat nie 'n diepte van 250mm oorskry nie;
 - (vi) geen hekke mag op die sygaardjie oopmaak nie; en
 - (vii) standaard voorsorg moet getref word om water in te hou en te verwyder.

AFDELING 5.3: GRENSMURE, STUTMURE EN HEININGS**5.3.1 Alle grensmure, stutmure en heinings**

- (a) Bouplanne vir mure moet vir goedkeuring voorgelê word aan die Raad voor die aanvang van konstruksie.
- (b) 'n Grensmuur mag slegs 'n hoogte van 1.8m oorskry met die Raad se verlov, of waar so 'n hoogte vereis word ingevolge die Skema.
- (c) Die maksimum hoogte van soliede straatgrensmure is 1.3m of soos deur die Raad bepaal word.
- (d) Die omheining van alle grondeenhede moet tot bevrediging van die Raad wees en voldoen aan die Raad se vereistes en munisipale regulasies.
- (e) Die Raad mag vereis dat toegangshekke opgerig word in so 'n posisie sodat dit nie inmeng met normale verkeersirkulasie / vloei nie.
- (f) Indien 'n toegangshek of garagedeur toegelaat word op of naby 'n eiendomsgrens, mag die Raad, as dit van mening is dat die hek die obstruksie van verkeer kan veroorsaak, vereis dat 'n outomatiese hek op die eienaar se onkoste geïnstalleer word.
- (g) Grensmure op hoek grondeenhede moet afgestomp word selfs as die erfgrense nie skuins is nie, en die terreinuitleg van sulke hoek gedeeltes moet so wees dat hulle nie die sigbaarheid van aankomende verkeer belemmer nie.
- (h) 'n Stutmur mag opgerig word binne 'n boulyn onderhewig aan voorafgaande goedkeuring van bouplanne en die indiening van 'n sertifikaat deur 'n professionele ingenieur wat verklaar dat die struktuur voldoen aan al die toepaslike veiligheidsvereistes.

HOOFSTUK 5: ALGEMENE ONTWIKKELINGSREËLS MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

- (i) Geen stutmure mag 1.8m in hoogte oorskry sonder die Raad se toestemming nie, wat slegs toegestaan sal word as die voorgestelde stutmuur nie 'n nadelige uitwerking op enige aangrensende eiendom het nie.

AFDELING 5.4: HOOGTE VAN GEBOUE EN VERDIEPINGS**5.4.1 Hoogte gemeet in meters**

- (a) Die hoogte van geboue word gemeet op elke punt rondom die gebou van die basis lyn tot die hoogste punt van die struktuur, soos beskryf en bevat is in die definisies.

5.4.2 Bepalings en Sertifikasie van vlakke

- (a) As die Raad dit nodig vind kan die aansoeker of eienaar versoek word om alle vlakke op die terrein op te meet en sulke vlakke voor te lê aan die Raad om hierdie afdeling van die Skema toe te pas. So 'n opmeting moet deur 'n geregistreerde professionele landmeter gedoen word.
- (b) Om die Raad in staat te stel om te verseker dat 'n gebou voldoen aan die vereistes van die hoogte beperkings in hierdie Skema, mag die Raad, indien nodig, vereis dat die eienaar wat in die proses is, of wat 'n gebou opgerig het, 'n sertifikaat van 'n landmeter, op die koste van die aansoeker, indien wat bevestig dat die gebou voldoen aan die hoogte beperkings.

AFDELING 5.5: INGANG EN UITGANG

- (a) Die Raad mag in die publieke belang toegang na of uitgang van 'n openbare straat op spesifieke plekke op 'n grondeenheid verbied op eie inisiatief of as gevolg van klagtes wat ontvang is.

AFDELING 5.6: LAAISONES

- (a) Voordat die Raad 'n bouplan vir spesifieke persele goedkeur mag dit, indien nodig geag word, vereis dat een of meer (afhangend van die grondgebruik vereistes) laaisones voorsien word op die spesifieke grondeenheid vir die laai en aflewering van goedere na en van die perseel.

AFDELING 5.7: PAKERING EN STRAAT TOEGANG**5.7.1 Vereistes vir parkering van die straat af en toegang**

- (a) Parkering vir 'n gebruik mag slegs op grond voorsien word wat vir daardie gebruik gesoneer is (bv. parkering vir sake doeleindes mag slegs voorsien word op grond wat gesoneer is vir sake, en nie op grond wat gesoneer is vir enkel residensieel nie).
- (b) Parkering soos vereis in Tabel C, moet op die grondeenheid geakkommodeer word.
- (c) Die uitleg van parkeerareas en ingange en uitgange na en van sulke parkeerareas moet aangedui word op 'n bouplan (of 'n terrein ontwikkelingsplan (TOP), indien nodig).

HOOFSTUK 5: ALGEMENE ONTWIKKELINGSREËLS MUNISIPALITEIT SWELLENAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

- (d) Parkeerareas moet ontwerp en gebou word volgens die Raad se vereistes. Die Raad se Ingenieursafdeling mag vereistes en standaarde bepaal waaraan parkering, ingange en uitgange en beweging op die perseel moet voldoen.
- (e) Die parkering en sirkulasie areas moet met 'n permanente oppervlak voorsien wees en parkeerplekke moet permanent afgebaken wees.
- (f) Alle parkeerplekke en ingange en uitgange moet doeltreffend gedreineer wees.
- (g) Die Raad mag, as dit nodig geag word, vereis dat parkeerplekke voorsien word vir gestremde persone.
- (h) Parkering mag nie enige onreëlmatige of onaanvaarbare oponthoud in enige openbare straat veroorsaak nie.
- (i) Ingang tot parkeerareas mag nie enige gevaarlike situasies vir voetgangers of voertuie veroorsaak nie.
- (j) As 'n grondeienaar kan bewys dat dit onuitvoerbaar of onprakties van 'n beplanningsoogpunt is om die vereiste parkeerplekke te verskaf, kan die voorgeskrewe area van grond vir sulke parkering elders op 'n plek verkry word wat deur die Raad goedgekeur is met dien verstande dat die eienaar op sy eie koste 'n notariële akte teen sulke grond laat registreer wat verklaar dat die Raad en die publiek toegang daartoe het vir parkering. Die eienaar moet sulke grond laat gelykmaak, plavei, die terrein laat uitlê en onderhou en sulke grond mag nie apart verkoop word nie.
- (k) As die Raad dit toepaslik vind en 'n grondeienaar kan bewys dat dit nie prakties van 'n beplanningsoogpunt is om parkering op die terrein te verskaf nie, kan 'n kontant bedrag aan die Raad betaal word, gelykstaande aan die belasbare waardering per vierkante meter van die grond waarop die gebou opgerig is, vermenigvuldig met die area van die grond wat benodig word vir parkeer doeleindes ingevolge die vereistes gelys in tabel C hieronder.

5.7.2 Vereistes vir voorsiening van parkering van die straat af

- (a) Die vereistes vir parkering van die straat af word bepaal ingevolge Tabel C.
- (b) Die eienaar van 'n privaat grondeenheid mag parkeergeld hef of die tydperk van gratis openbare parkering beperk mits die openbare parkering toeganklik vir die algemene publiek is.
- (c) Parkeerplekke vir besoekers moet te alle tye toeganklik wees wanneer besoekers waarskynlik die terrein sal besoek. Sulke parkeerplekke mag slegs in 'n kelderverdieping waarvan die toegang beheer word, of agter toegangsbeheervalhekke of hekke wees indien toegangsbeheer beman word by die ingang om besoekers toe te laat om in te gaan op sulke tye wanneer besoekers waarskynlik die gebou ingaan.
- (d) Soos deur die Raad bepaal: Die Raad moet, afhangende van die saak, en met inagneming van die betrokke onderneming, parkering vereistes vir gebruik vasstel met goedkeuring van 'n sekondêre of vergunningsgebruik aansoek of bouplan.
- (e) As 'n berekening soos vereis word in die tabel hieronder tot 'n breukdeel lei, moet die parkering vereistes afgerond word soos volg:
 - (i) die breukdeel hoër as nul en laer as 0.5 word afgerond tot die laer getal; en
 - (ii) die breukdeel van 0.5 opwaarts tot onder die volgende heeltal word afgerond tot die hoogste getal.

HOOFSTUK 5: ALGEMENE ONTWIKKELINGSREËLS MUNISIPALITEIT SWELLENAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

TABEL C:		VAN DIE STRAAT AF PARKEERVEISTES (minimum vereistes)
	Grondgebruik Kategorie	Parkeervereistes (parkeerplekke insluitend voorsiening in 'n garage of parkeerkelder)
Lae en medium digtheid residensiële gebruike.	Woonhuis	Twee plekke per woonhuis.
	Dubbele woning	Twee plekke per woonhuis.
	Inkrementele woonhuis	Een plek per woonhuis.
	Mobiele huis	Een plek per woonhuis.
	Tweede/Addisionele wooneenheid	Een plek per addisionele wooneenheid.
	Skuiling	nul.
Ondernemings vanaf 'n woonhuis	Bed en ontbyt	Twee plekke per woonhuis plus een addisionele plek per gaste slaapkamer.
	Crèche/Dagsorgsentrum	0.5 plekke per personeellid plus een plek per ses kinders.
	Beroepsbeoefening	Soos bepaal deur die Raad (indien nodig).
Algemene residensiële behuising	Woonstelle	een slaapkamer: een plek per wooneenheid twee slaapkamers: 1.25 plekke per wooneenheid drie/vier slaapkamers: 2 plekke per wooneenheid plus 0.25 plekke per wooneenheid vir besoekers.
	Groepsbehuising	Twee plekke per wooneenheid. 0.25 plekke per wooneenheid vir besoekers.
	Koshuis	Een plek per twee beddens.
	Residensiële gebou	Een plek per slaapkamer. plus 0.25 plekke per slaapkamer vir besoekers.
	Aftree-oord en Ouethuis	Een plek per drie beddens. plus 0.25 plekke per bed vir besoekers.
Toerisme verwante akkommodasie en gebruike	Konferensiefasiliteite	Agt plekke per 10 sitplekke.
	Gastehuis	Twee plekke per woonhuis plus een addisionele plek per gaste slaapkamer.
	Vakansie akkommodasie	Een plek per wooneenheid. plus 0.25 plekke per wooneenheid vir besoekers.
	Vakansiebehuising	Een plek per wooneenheid. plus 0.25 plekke per wooneenheid vir besoekers.
	Hotel	Een plek per slaapkamer. plus 0.5 plekke per slaapkamer vir besoekers.
	Toerisme fasiliteite	Soos bepaal deur die Raad.
Gemeenskaps-fasiliteite	Akademiese geboue	1 plek per 25 sitplekke in lesingsaal.
	Begraafplaas	Soos bepaal deur die Raad.
	Spreekkamers	Vier plekke per konsultasiekamer.
	Hospitaal / Kliniek	Een plek per bed.
	Informele handel	Twee plekke per handelsplek.
	Vergaderplek	Een plek per vier sitplekke.
	Onderwysinrigting	1.25 plekke per klaskamer.
	Aanbiddingsplek	Een plek per vier sitplekke.

HOOFSTUK 5: ALGEMENE ONTWIKKELINGSREËLS MUNISIPALITEIT SWELLENAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

	Grondgebruik Kategorie	Parkeervereistes (parkeerplekke insluitend voorsiening in 'n garage of parkeerkelder)
Sake en kommersiële gebruike	Volwasse vermaak	Soos bepaal deur die Raad.
	Sakepersele / winkels	Vier plekke per 100m ² BVA.
	Begrafnislokaal	Soos bepaal deur die Raad.
	Kwekery	Een plek per 100m ² vloerspasie tot 1,500m ² . Meer as 1,500m ² vloerspasie - een plek per 200m ² . Laaiplekke soos bepaal deur die Raad.
	Kantore / Kantoorpark / Administrasiegeboue	Vier plekke per 100m ² BVA.
	Gimnasium	Ses plekke per 100m ² vloerspasie
	Vermaaklikheidsplek	Een plek per vier kliënte.
	Restaurant	Een plek per vier sitplekke. Laaiplekke soos bepaal deur die Raad.
	Diens- / vulstasie	Vier plekke. plus een plek per 25m ² winkel vloerarea
	Spesifieke sake	Soos bepaal deur die Raad. Laaiplekke soos bepaal deur die Raad.
	Supermark	Ses plekke per 100m ² BVA Laaiplekke soos bepaal deur die Raad.
Nywerheids-gebruike	Bouerswerf	Soos bepaal deur die Raad.
	Hindernis nywerheid	Een plek per 100m ² vloerarea.
	Nywerheid / ligte nywerheid	Twee plekke per 100m ² vloerspasie tot 1,500m ² . Meer as 1,500m ² vloerspasie – een plek per 200m ² . Laaiplekke soos bepaal deur die Raad.
	Verkooppunt	Ses plekke per 100m ² vloerspasie vir gedeelte van gebou wat gebruik word vir verkope;
	Diensbedryf	Twee plekke per 100m ² vloerspasie. plus een plek per 25m ² vir kantore.
	Pakhuis, skrootwerf, visonder-neming	Twee plekke per 100m ² vloerspasie tot 1,500m ² . Meer as 1,500m ² vloerspasie – een plek per 200m ² . Laaiplekke soos bepaal deur die Raad.
	Werkswinkel	Twee plekke per 50m ² vloerspasie. plus een plek per 25m ² vir kantore. Laaiplekke soos bepaal deur die Raad.
Bewaring, Sport en ontspanning	Natuur area, openbare oop plek, privaat oop plek, sportfasiliteit,	Soos bepaal deur die Raad
Vervoer gebruike	Vervoer doeleindes	Parkering vir hierdie sone word bereken volgens die tipe gebruik met verwysing na parkeervereistes van ander gebruik kategorieë in hierdie Skema (bv. Werkswinkel, nywerheid of pakplek, ens).

Vir enige ander gebruik nie hierbo gelys nie kan die Raad as voorwaardes tot goedkeuring verdere parkeervereistes na goeddunke voorskryf.

HOOFSTUK 6:**ALGEMENE GRONDGEBRUIK BESTUUR
BEPALINGS****AFDELING 6.1: AANVULLENDE GEBRUIKE EN GEBOUE**

- (a) Die Raad mag enige gebruik, gebou en buitegebou goedkeur wat aanvullend is en normaalweg verband hou met die gebruik en geboue wat toegelaat word soos gedefinieer is.
- (b) Op dié manier moet die Raad verseker dat die skaal, omvang en grootte van buitegeboue 'n direkte verband moet hê met, en direk proporsioneel moet wees tot die hoofgebruik op die grondeenheid. As die Raad van mening is dat die gebruike nie direk proporsioneel is nie, sal die Raad die gebruike nie as aanvullend beskou nie en sal dit weier om die gebruik toe te laat of die bouplan goed te keur.

AFDELING 6.2: GETAL WONINGS

- (a) Die aantal toegelate wonings op 'n eiendom mag slegs die primêre woning, goedgekeurde addisionele wonings en die verwante arbeiderswoningen insluit.

AFDELING 6.3: ANTENNE STRUKTURE

- (a) Huishoudelike TV antenne en satellietkottels word toegelaat in enige gebruik sone as 'n primêre reg, met dien verstande dat die posisie van sulke TV antennes en satellietkottels in erfenis oorleg areas of geboue wat op die erfenis register is, deur die Raad beperk mag word ten einde die visuele impak van sulke strukture te beperk.

Alle ander antennes soos selfoonmaste, basis stasies, satellietkottels, transmissie antennes sal slegs toegelaat word met die Raad se vergunning en hierdie vergunning mag slegs deur die Raad toegestaan word nadat alle ander wetgewende prosesse in verband met die gesondheid en veiligheid van die omgewing van die toestel, afgehandel is.

AFDELING 6.4: ARGITEKTONIESE RIGLYNE

- (a) Waar argitektoniese riglyne vereis word ingevolge hierdie Skema mag die Raad volgens sy goedgekeurde vereis dat hierdie riglyne voorgelê word saam met die voorlegging van die aansoek, en dat die argitektoniese riglyne beskikbaar gestel word vir bestudering gedurende die openbare deelnemingsproses.
- (b) Argitektoniese riglyne sluit in (maar is nie beperk tot) aspekte met betrekking tot die volgende:
 - (i) argitektoniese sketse wat die tipe styl definieer;
 - (ii) tipiese eenheid tipes, vloerplanne en fasades;

HOOFSTUK 6: ALGEMENE GRONDGEBRUIK BESTUUR BEPALINGS MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

- (iii) skedules van afwerking en materiale;
- (iv) die kleurskema wat betref geboue, dakke, vensters en deure; en
- (v) enige ander vereistes van die Raad.
- (vi) Die argitektoniese riglyne moet opgestel word deur 'n geregistreerde argitek.

Die argitektoniese riglyne word deel van die konstitusie van 'n eienaarsvereniging waar toepaslik.

AFDELING 6.5: DIENSSTANDAARDE EN DIENSOOREENKOMSTE MET DIE RAAD

- (a) 'n Persoon wat ontwikkeling onderneem is verantwoordelik vir die ontwerp, beplanning en installering van diensnetwerke soos water, riool en elektrisiteit en vir verkeerstekens, sypaadjies, straatrandstene kanalisering, stormwater dreinerings en straatbeligting in die voorgestelde ontwikkeling, tot die Raad se bevestiging.
- (b) Die ontwerpe, planne en spesifikasies vir sulke dienste moet gedoen word deur 'n gekwalifiseerde persoon en aan die Raad voorgelê word vir goedkeuring, en enige installering mag plaasvind slegs nadat die Raad sulke ontwerpe, planne en spesifikasies goedgekeur het.
- (c) Die voorsiening van alle interne dienste moet voldoen aan die minimum standaard wat voorgeskryf is in die riglyne vir die voorsiening van ingenieursdienste en fasiliteite in residensiële stede (Riglyne vir Menslike Nedersettings & Ontwerp, Volumes 1 & 2, CSIR, 2000) of soos anders deur die Raad bepaal word.
- (d) 'n Ontwikkelaar of eienaar wat verbeteringe op 'n grondeenheid in 'n ontwikkeling aanbring moet die nodige dienste installeer wat so 'n grondeenheid betref insluitend die konneksies en die vereiste elektrisiteit- en watermeters.
- (e) Die Raad moet, op die koste van die ontwikkelaar, sulke benodigde diensinstallerings konnekteer aan die huidige munisipale dienste.
- (f) Ontwikkeling in fases wat duidelik aangedui is op ontwerpe en planne word toegelaat met die toestemming van die Raad.
- (g) As enige openbare toegang tot enige ontwikkeling of deel daarvan, beperk word of onderhewig is aan toegangsbeheer, kan die Raad nie verantwoordelik gehou word vir enige straat, sypaadjies, kanalisering, stormwaterstelsels of straatbeligting binne so 'n beperkte of beheerde area nie tensy 'n diensooreenkoms tussen die Raad en die eienaarsvereniging aangegaan is.
- (h) Die Raad mag slegs beheer neem van die dienste na inspeksies en aanvaarding daarvan deur die verantwoordelike munisipale beampte.
- (i) 'n Diensooreenkoms en die betaling van diens bydraes moet deur die ontwikkelaar voltooi word in ooreenstemming met die Raad se voorwaardes voordat 'n klaringssertifikaat uitgereik kan word en installering van dienste en die oordrag van die grondeenhede kan plaasvind.

AFDELING 6.6: INGENIEURSDIENSTE OP GROND WAT VIR ANDER GEBRUIKE GESONEER IS

- (a) Die Raad mag vergunning gee vir die installering van ingenieursdienste in enige gebruik sone waar dit nie uitdruklik verbied word as 'n primêre reg nie.
- (b) As die Raad dit mag nodig vind, kan dit vereis word dat die serwitute geregistreer word om die diens self te beskerm, sowel as om voldoende toegang te waarborg om te verseker dat onderhoud moontlik is.

AFDELING 6.7: EIENDOMEIENAARSVERENIGING

- (a) In gevalle waar gemeenskaplike eiendom geskep word deur middel van onderverdeling (bv. privaat straat of privaat buiteruimte) of in gevalle waar gemeenskaplike dienste en fasiliteite onderhou moet word, moet die Raad vereis dat 'n eienaarsvereniging gestig word.
- (b) Nieteenstaande (a), mag die Raad ook vereis dat in sulke gevalle waar argitektoniese riglyne van toepassing is, 'n eienaarsvereniging gestig word om sulke riglyne toe te pas.
- Die Raad moet bepaal watter van die voorwaardes vir goedkeuring ingesluit moet word in die konstitusie van die eienaarsvereniging en dit moet verseker dat so 'n konstitusie opgestel word soos vereis word voordat 'n klaring vir onderverdeling of 'n okkupasiesertifikaat uitgereik word.
- Alle grondeienaars binne so 'n ontwikkeling moet lede wees van die eienaarsvereniging en is gesamentlik verantwoordelik om te voldoen aan al die voorwaardes wat deur die Raad opgelê is en wat in die konstitusie bevat is.
- Die eienaarsvereniging is wettig verbind om aan die Raad se voorwaardes te voldoen soos opgeteken in die konstitusie van die eienaarsvereniging en om te voldoen aan alle vereistes.
- Voorwaardes wat as sulks bevat is in die konstitusie van 'n eienaarsvereniging mag nie deur die eienaarsvereniging gewysig word tensy die Raad so 'n wysiging aan die konstitusie skriftelik ondersteun nie.
- Die eienaarsvereniging mag heffings oplê ten einde die koste van die vereniging se verpligtings te dek.

AFDELING 6.8: LUG EN ONDERGRONDSE REGTE

- (a) Die Raad mag toestemming gee vir die oprigting van geboue en/of strukture vir ander gebruike bo of onder grond gesoneer vir vervoer.
- (b) Die Raad moet tevrede wees dat die opruiming, strukturele komponente en operasionele kenmerke voldoende is ingevolge die aanbeveling om veilige en doeltreffende verrigtinge te verseker.
- (c) Die Raad mag skriftelik vereis dat 'n eienaar 'n opmeting diagram indien of enige ander planne wat die Raad toepaslik ag, wat deur 'n behoorlik gekwalifiseerde persoon binne 'n tydperk wat deur die Raad voorgeskryf word, voorberei moet word en wat die verskillende goedgekeurde of aanvaarde sonerings of goedgekeurde gebruike van die verskillende dele van die grond of gekombineerde geboue op so 'n grondeenheid aandui.

AFDELING 6.9: VERHURING EN ANDER GRONDGEBRUIK REGTE

- (a) Sonder benadeling van enige magte van die Raad onder enige wet, mag niks in hierdie soneringskema vertolk word dat dit die volgende verbied of beperk, of die Raad in staat stel om te verbied of beperk nie:
- (i) die verhuring op 'n redelike langtermyn basis, onderhewig aan die beperkings wat in hierdie skema vervat is in verband met die definisie van 'n familie, losieshuise, bed en ontbyt ondernemings, gastehuse, en hotels, van 'n woonhuis of addisionele woonhuis aan 'n huurder.
 - (ii) die benutting by geleentheid van 'n aanbiddingplek of 'n plek van onderrig as 'n plek vir sosiale funksies wat verband moet hou met die spesifieke hoof aktiwiteit en nie met 'n kommersiële onderneming nie.

AFDELING 6.10: ONDERHOUD VAN GEBOUE

- (a) Die eienaar van 'n grondeenheid is verantwoordelik vir die onderhoud van so 'n grondeenheid en alle verbeterings (insluitend die tuin) tot 'n redelike standaard, wat die Raad van tyd tot tyd mag vereis.
- As die Raad enige klagtes sou ontvang mag dit geskrewe verbeterings eis; sulke verbeterings moet per geregistreerde pos aan die eienaar van die grondeenheid gestuur word en 'n redelike tydperk, soos deur die Raad bepaal, moet vir hom vir sulke optrede gegee word.
- As die eienaar nie voldoen aan die Raad se geskrewe instruksies wat verbeterings betref nie, moet die Raad die nodige minimum verbeterings aan die eiendom aanbring op die koste van die eienaar.

AFDELING 6.11: OPENBARE OORLAS

- (a) Niemand mag 'n openbare oorlas veroorsaak nie, nieeenstaande die feit dat 'n grondeenheid gesoneer is vir 'n spesifieke doel of dat die Raad 'n spesifieke grondgebruik of ander aktiwiteit goedgekeur het waarvoor in hierdie Skema voorsien word.
- (b) Die Raad mag meer beperkende geraasvlak vereistes op lê as dié in die Provinsiale Regulasies oor Geraas Beheer (PN627/1998) soos gepubliseer onder die Natuurbewaringswet, 1989 (Wet 73 van 1989), vir oorleg areas ingevolge hierdie Skema.

AFDELING 6.12: PANSTEELTERREINE

- (a) Die doel van 'n pansteel is om toegang te gee tot 'n grondeenheid wat nie direk grens aan 'n openbare straat nie.
- (b) Die minimum breedte van 'n pansteel is 3m in sy totale lengte, maar dit mag vereis word dat dit wyer moet wees afhangende van die tipe voertuie wat waarskynlik die pansteel gaan gebruik en die verkeersvolume.
- (c) Die algemene helling van 'n pansteel mag nie 1:4 oorskry sonder die Raad se goedkeuring nie.

HOOFSTUK 6: ALGEMENE GRONDGEBRUIK BESTUUR BEPALINGS MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

- (d) Die eienaar van die grondeenheid waarop die pansteel geleë is, moet die oprit van die pansteel tot bevrediging van die Raad voor of gedurende die konstruksie van enige gebou op so 'n grondeenheid bou, en moet die pansteel tot die Raad se bevrediging onderhou.
- (e) Geen strukture behalwe vir toegang doelwitte word toegelaat binne die smal toegangsgedeelte van 'n pansteel nie (verwys na Afdeling 5.1 vir boulyne en strukture in panstele).

AFDELING 6.13: HERNUBARE ENERGIE STRUKTUUR

- (a) Terreinontwikkelingsplan

'n Terreinontwikkelingsplan moet by die Munisipaliteit ingedien word en in die geval van goedkeuring, moet dit deel van die goedkeuring vorm. Sover nodig moet enige relevant maatreëls soos in hierdie regulasies vervat, in die terreinontwikkelingsplan ingesluit word. Elke hernubare energie struktuur en terrein moet opgemeet word en die koördinate van die presiese belyning op die terreinontwikkelingsplan aangetoon word.

- (b) Aanvanklike maatreëls in die geval van versuim

Alvorens die munisipaliteit/ bevoegde gesag goedkeuring vir vergunningsgebruik toestaan, moet die eienaar tot die bevrediging van die munisipaliteit/ bevoegde gesag, finansiële voorsiening in die vorm van 'n fonds, wat deur die munisipaliteit gadministreer sal word, maak vir rehabilitasie of die bestuur van negatiewe omgewingsimpakte in die geval van diens beëindigings van verlating in gevalle waar die eienaar finansiëel nie in staat is om sy verpligtinge in hierdie verband na te kom nie. Indien die eienaar van grond versuim soos hier bo beoog, kan die munisipaliteit / bevoegde gesag, na geskrewe kennis aan die eienaar, die fonds in sy geheel of gedeeltelik gebruik vir die rehilaitasie of die bestuur van die betrokke negatiewe omgewingsimpakte of die verwydering van die fasiliteit. Die Insolvensiewet, 1936 (Wet 24 van 1936) is nie op enige finansiële voorsiening en al die bydrae wat uit die voorsiening voortspruit, van toepassing nie.

- (c) Visuele en omgewingsimpak

Visuele en omgewingsimpakte moet vir hoogtebepaling en in die algemeen in ag geneem word, tot die beverdiging van die munisipaliteit / bevoegde gesag.

- (d) Ontbossing, gronderosie en habitat impak

Die verwydering van natuurlike plantegroei moet beperk word tot dit wat nodig is vir konstruksie, bedryf en instandhouding van die hernubare energie struktuur, soos deur die toepaslike Omgewingswetgewing geregleer. Windturbines, son-voltêre strukture, toegangspaaie en ander infrastruktuur moet sodanig geplaas word dat beskadiging van die natuurlike plantegroei, waterkanale en vleilande tot 'n minimum of geen beperk word. Alle grond wat skoongemaak is en nie deel vorm van die voetspoor van die herunbare energie struktuur nie, moet rehabiliteer word ingevolge 'n goedgekeurde rehabilitasie plan vir die betrokke grond, soos deur die munisipaliteit/ bevoegde gesag goedgekeur. Gronderosie mag nie plaasvind nie en die rehabilitasie van enige hoë risiko gebiede tot die bevrediging van die munisipaliteit/ bevoegde gesag, is noodsaaklik. Die applikant moet, tot bevrediging van die munisipaliteit / bevoegde gesag bewys lewer dat alle impakte met betrekking tot en nodige afstande wat gehandhaaf moet word vanaf alle vleie, waterliggame, bedreigde ekosisteme, berge, rante, heuwels, kus-buffers, nedersettings, telekommunikasietorings, transmissietorings en kraglyne, in ag geneem is. Die

HOOFSTUK 6: ALGEMENE GRONDGEBRUIK BESTUUR BEPALINGS MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

presiese kooördinate vir bogenoemde moet voorsien word en op 'n plan geïllustreer word om moontlike omgewingsimpakte te bepaal.

(e) Geraas, lugbesoedeling en oorlas

'n Hernubare energie struktuur mag geen geraas of ander besoedeling, direk of indirek, veroorsaak of 'n oorlas geag word nie, ingevolge:

- Die Nasionale Omgewingsbestuur: Wet op Lugkwaliteit, Wet 39 van 2004,
- Die Omgewingsimpakstudieregulasies, of
- Munisipale regulasies.

(f) Afwerking en Kleur

'n Windturbine struktuur moet, tot die bevrediging van die munisipaliteit / bevoegde gesag, met 'n neutrale, nie-reflekerende eksterne kleur, wat met die omliggende natuurlike omgewing saamsmelt, behandel word. 'n Son-voltêre struktuur mag geen nadelige impak as gevolg van sy reflekerende aard veroorsaak nie en moet dienooreenkomstig ontwerp en opgerig word, soos deur die munisipaliteit / bevoegde gesag vereis.

(g) Bybehorende strukture

Alle bybehorende strukture tot 'n hernubare energie struktuur moet onderworpe wees aan regulasies, rakende massa, hoogte, werfgroottes, boulyne, oopruimte, parking en geboudekking vereistes, soos deur die munisipaliteit / bevoegde gesag voorgeskryf. Alle bybehorende strukture, insluitend maar nie beperk tot, toerustingkure, stoorfasiliteite, transformators en substasies, moet argitektonies aanpasbaar met die ontvangs-omgewing wees soos deur die munisipaliteit / bevoegde gesag vereis, en deel vorm van die hernubare energie struktuur terreinontwikkelingsplan, as deel van die goedkeuring. Bybehorende strukture mag slegs vir die stoor van toerusting of ander gebruike wat direk met die bedryf van die betrokke fasiliteit verband hou, gebruik word. Verder moet bybehorende strukture tot bevrediging van die munisipaliteit / bevoegde gesag van sig afgeskerm word deur middel van inheemse plantegroei en / of ondergronds geplaas, of verbind en groepeer word om negatiewe visuele impakte te voorkom.

(h) Beligting

'n Hernubare energie struktuur of enige deel daarvan mag slegs vir veiligheid en operasionele doeleindes belig word en beligting moet toepaslik vanaf aangrensende grondeenhede afgeskerm word. Die beligtingsvereistes van die Suid-Afrikaanse Burgerlugvaartowerheid in ooreenstemming lugvaartveiligheidsstandaarde moet aan voldoen word.

(i) Kennisgewing en advertering

Kennisgewings op hernubare energie strukture moet aan nasionale en plaaslike adverteringsregulasies voldoen en word beperk tot:

- Dit wat nodig is om die operatuer te identifiseer;
- Die voorsiening van 24 uur nood bystand kontaknommers, en
- Waarskuwing teen gevare.

Geen kommersiële advertensies insluitend met betrekking tot die verskaffer en operateur mag op hernubare energie strukture aangebring word nie.

HOOFSTUK 6: ALGEMENE GRONDGEBRUIK BESTUUR BEPALINGS MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES**(j) Instandhouding**

Die eienaar is verantwoordelik om 'n hernubare energie struktuur in 'n goeie toestand te hou. Instandhouding moet die volgende insluit, maar is nie beperk hiertoe nie:

- Verf
- Strukturele herstelwerk
- Rehabilitasie maatreëls, en
- Die instandhouding van sekuriteits-en veiligheidsmaatreëls.

Die eienaar is verantwoordelik vir die koste van instandhouding van die fasiliteit en enige toegangspad, tensy dit 'n openbare pad is, en vir die koste van herstelwerk indien enige skade voortspruit uit konstruksie of die bedryf van die fasiliteit.

(k) Verandering

Enige verandering, uitgesluit toevallige in situ tegniese verbeterings, wat aan 'n hernubare energie struktuur aangebring word na magtiging, vereis goedkeuring van die munisipaliteit / bevoegde gesag binne die parameters van hierdie regulasies deur middel van:

- Afwyking, of
- Wysiging van voorwaardes, of
- Nuwe vergunningsgebruik goedkeuring.

(l) Buitediensstelling

Enige hernubare energie struktuur wat die einde van sy lewensduur bereik het of wat verlaat is, moet verwyder word. Wanneer 'n hernubare energie struktuur geskeduleer is om bedrywighede te staak of die struktuur verlaat is, moet die eienaar die munisipaliteit / bevoegde gesag per geregistreerde pos in kennis stel van die voorgestelde of verstreke sluitingsdatum, asook die planne vir verwydering. Die eienaar is verantwoordelik vir die verwydering van die volledige struktuur binne 150 dae na die datum van diens beëindiging. Die munisipaliteit / bevoegde gesag mag waar geregverdig na sy mening, die eienaar uitstel verleen vir die verwydering van die fasiliteit. Die grond moet dan tot die toestand voor oprigting van die fasiliteit gerehabiliteer word, tot bevrediging van die munisipaliteit / bevoegde gesag.

Diens beëindiging moet onder andere die volgende insluit:

- Die verwydering van alle windturbines, son-voltêre strukture en bybehorende strukture, insluitend toerusting, basisse, fondasies, sekuriteitsversperrings en transmissielyne.
- Wegdoening van alle vaste en gevaarlike afval in ooreenstemming met die provinsiale en plaaslike afvalverwyderingsregulasies, en
- Die stabilisering en herbeplanting van die perseel om erosie te minimaliseer.

Die munisipaliteit / bevoegde gesag kan die eienaar toestemming verleen om landskapering en ondergrondse fondasies agter te laat om erosie en versteuring van natuurlike plantegroei en habitatte te minimaliseer. Indien die eienaar versuim om die struktuur of gedeeltes daarvan in ooreenstemming met hierdie regulasies binne 150 dae na verlating of die datum van diens beëindiging, of 'n goedgekeurde periode van verlenging, te verwyder, mag die munisipaliteit / bevoegde gesag die eiendom betree en die struktuur of gedeeltes daarvan verwyder. Alle verwyderingskoste in so 'n geval kan van die eienaar verhaal word.

HOOFSTUK 6: ALGEMENE GRONDGEBRUIK BESTUUR BEPALINGS MUNISIPALITEIT SWELLENDAM: GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMAREGULASIES

(m) Verlating

'n Hernubare energie struktuur sal as verlaat geag word indien die struktuur vir een jaar of meer nie operasioneel is nie.

AFDELING 6.14: PAKPLEK EN VULLIS

- (a) Vullishouers moet voldoende afgeskerm word tot bevrediging van die Raad.
 Alle stoorareas vir gereedskap, ysterware en vullis, moet geplaas en/of afgeskerm word op so 'n manier dat blikke of goedere nie sigbaar is van enige openbare straat nie.
 Alle stoorkunksies moet binne toe geboue uitgevoer word tot die Raad se voldoening tensy die Raad anders goedkeur, in welke geval die Raad voorwaardes mag stel.
 Vullisareas mag binne die straat en gemeenskaplike boulyne gebou word.
 Vullisareas vir meer as vyf blikke moet bedek wees met 'n dak en toegang moet tot die Raad se bevrediging wees.

AFDELING 6.15: STORMWATER DREINERING

- (a) As dit na die Raad se mening onprakties is om stormwater van die hoërliggende eiendomme direk na 'n openbare straat te dreineer, moet die eienaars van die laerliggende grondeenhede sulke stormwater aanvaar of toelaat dat dit oor hul grondeenheid spoel, met dien verstande dat:
- (i) as daar geen pyp of dreineringsloot is nie, is die eienaars van die hoërliggende areas verantwoordelik vir die redelike koste van die konstruksie daarvan oor die laerliggende grondeenhede; en
 - (ii) as 'n bevredigende pypleyn of dreineringsloot oor sulke laagliggende grondeenhede reeds voorsien is deur die eienaars of vorige eienaars van sulke grondeenhede, sal die eienaars van die hoërliggende grondeenhede daarop geregtig wees om voort te gaan om so 'n pyp of sloot te gebruik.
- (b) Die eienaars van sulke grondeenhede moet probeer om tot 'n vergelyk te kom wat betref die vloei van stormwater na laagliggende eiendomme. As daar nie ooreenkoms bereik word nie, kan die Raad eienaars inlig watter hulpmiddels oor 'n spesifieke tydperk geïmplementeer moet word.
- (c) Die eienaar van die hoërliggende grondeenheid sal verantwoordelik wees vir die betaling van die onderhoudskoste wat betref stormwater wat van 'n hoërliggende grondeenheid kom. Indien die pyp of sloot gebruik word deur albei eiendomme, sal die koste op 'n regverdige en proporsionele manier verdeel word.
- (d) Die stormwater van privaat grondeenhede moet, waar moontlik, na die strate gekanaliseer word.
- (e) As die Raad van mening is dat 'n grondeenheid of enige gedeelte van 'n ontwikkeling nie bevredigend onderhou word as gevolg van skade deur stormwater dreinering nie, mag die Raad sulke onderhoud of ander werk wat nodig is, uitvoer op die koste van die geregistreerde eienaar na behoorlike kennis aan so 'n eienaar gegee is.

AFDELING 6.16: STORTING EN UITGRAWING

- (n) Niemand mag uitgrawings doen of materiaal verwyder of stort of stoor met die oog daarop om grond voor te berei vir konstruksiewerk sonder die Raad se voorafgaande skriftelike goedkeuring nie en sonder om te voldoen aan enige voorwaardes wat dienoooreenkomstig opgelê is.
- (o) Indien enige persoon 'n grondgedeelte uitgegrawe het en nie aangegaan het met die konstruksie nie, en indien so 'n uitgrawing 'n bedreiging vir openbare veiligheid of vir enige aangrensende gebou of eiendom bied, mag die Raad die grondeienaar in kennis stel om onmiddellik die saak reg te stel, by gebreke daaraan mag die Raad sulke werk wat nodig geag word, doen op die koste van die geregistreerde eienaar nadat so 'n eienaar behoorlik in kennis gestel is.

AFDELING 6.17: TYDELIKE STRUKTURE

- (a) Die konstruksie en onderhoud van tydelike strukture moet uitgevoer word in ooreenstemming met die vereistes en tot bevrediging van die Raad.
- (b) Dei gebruik van tydelike strukture (insluitend vir residensiële doeleindes) is onderhewig aan die Raad se goedkeuring.
- (c) As die Raad enige klagtes sou ontvang, mag geskrewe opdragte uitgereik word aan die grondeienaar om die struktuur te benut in ooreenstemming met sekere voorwaardes of, as die Raad dit nodig ag, om die struktuur te laat verwyder binne 'n sekere tydperk.

AFDELING 6.19: VERBODE GEBRUIKE

- (a) Nieteenstaande enigiets tot die teendeel wat in hierdie Skema voorkom, of in enige ander wetgewing, is die oprigting van 'n gebou of benutting van grond vir 'n spesifieke doel verbode as, na die Raad se uitsluitlike mening, met inagneming van die oogmerk van die Skema en die sonering van die eiendom, so 'n oprigting moontlik die volgende kan veroorsaak –
 - (i) gevaar vir of ernstige opeenhoping van voertuig of voetganger verkeer; of
 - (ii) gevaar of beskadiging van gesondheid ; of
 - (iii) skade aan die welsyn van die gemeenskap.

