

NOTICE OF LAND DEVELOPMENT APPLICATION

To: Interested and Affected Party **Application Type:** CONSENT USE ON ERF 11390, STELLENBOSCH

The following land use application in terms of the Stellenbosch Land Use Planning Bylaw refers:

Application Property Address: 43 Lieberheim, Stellenbosch **Application Property Number:** Erf 11390, Stellenbosch **Applicant:** Chelsea Warren-Stone **Application Reference:** TP1058/2025 (LU/18405)

Description of land development proposal: "Consent use in terms of section 15(2)(o) of the Stellenbosch Municipal Land Use Planning By-law, 2023 for **Tourist dwelling unit** to allow the dwelling house to be used as a AirBnB during the summer months."

Primary Use: The property remains the permanent primary residence of the owners, who occupy the dwelling for the majority of the year, reverting to **exclusive private family use outside of the summer season**. **Impact:** No new buildings, external alterations, or deviations from development parameters are proposed.

Notice is hereby given in terms of the provisions of the said Bylaw that the above-mentioned application has been submitted to the Stellenbosch Municipality for consideration. The application is available for inspection on the Planning Portal of the Stellenbosch Municipal Website at: <https://www.stellenbosch.gov.za/planning-portal/>.

Any interested or affected party who wishes to comment or object to the application may do so in writing via email to Nolusindiso.Momoti@stellenbosch.gov.za, and cc the applicant at chelsea36333@gmail.com.

Closing Date for Comments: 6 March 2026

KENNISGEWING VAN GRONDGEBRUIKSAANSOEK

Aan: Belanghebbende en Geaffekteerde Party **Tipe Aansoek:** VERGUNNINGSGEBRUIK
OP ERF 11390, STELLENBOSCH

Die volgende grondgebruiksaansoek in terme van die Stellenbosch Verordening op Grondgebruikbeplanning verwys:

Aansoek Eiendom Adres: 43 Lieberheim, Stellenbosch **Aansoek Eiendom
Nommer:** Erf 11390, Stellenbosch **Aansoeker:** Chelsea Warren-Stone **Aansoek
Verwysing:** TP1058/2025 (LU/18405)

Beskrywing van die ontwikkelingsvoorstel: "Vergunningsgebruik ingevolge artikel 15(2)(o) van die Stellenbosch Munisipaliteit Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2023 vir 'n **Toeriste-wooneenheid** om toe te laat dat die woonhuis as 'n AirBnB gebruik word gedurende die somermaande."

Primêre Gebruik: Die eiendom bly die permanente primêre woning van die eienaars, wat die woning vir die grootste deel van die jaar bewoon en dit **uitsluitlik vir private gesinsgebruik aanwend buite die somerseisoen**. **Impak:** Geen nuwe geboue, eksterne veranderings of afwykings van ontwikkelingsparameters word voorgestel nie.

Kennis word hiermee gegee dat die bogenoemde aansoek by die Stellenbosch Munisipaliteit ingedien is vir oorweging. Die aansoek is beskikbaar vir insae op die Beplanningsportaal van die Stellenbosch Munisipale Webwerf by: <https://www.stellenbosch.gov.za/planning-portal/>.

Enige belanghebbende of geaffekteerde party wat kommentaar wil lewer of beswaar wil maak teen die aansoek, kan dit skriftelik per e-pos doen aan Nolusindiso.Momoti@stellenbosch.gov.za, en 'n afskrif aan die aansoeker stuur by chelsea36333@gmail.com.

Sluitingsdatum vir Kommentaar: 6 Maart 2026

PLANNING MOTIVATION REPORT: ERF 11390, STELLENBOSCH

1. INTRODUCTION This property was purchased with explicit reliance on the HOA Constitution, which permits short-term letting. The subject property is the residence of the owners, a young family currently expecting a baby (due April 2026). The intention is to permit seasonal letting to subsidize the high costs of maintaining a property in this estate. Short-term letting has now become a financial necessity due to a permanent physical disability (total loss of use of both wrists), which forced the owner to close his business. This seasonal model is now a critical component of the family's financial security and is essential to mitigate financial strain and ensure the retention of the home.

2. THE PROPOSAL The application is for a Tourist Dwelling Unit as permitted under the Stellenbosch Municipal Land Use Planning By-law. The proposal aligns with the parameters set for tourist accommodation within a residential environment.

3. DESIRABILITY AND IMPACT **Constitutional Compliance & Non-**

Retroactivity: The HOA has confirmed in writing that the current Estate Constitution permits short-term letting and that any new future Estate rules cannot be applied retrospectively to restrict existing property rights exercised lawfully under the current Constitution.

Established Precedent: We note that a short-term rental operation for certain times in year are currently active on Erf 11431 (owned by the HOA Treasurer) with the HOA's full knowledge. This confirms that managed, temporary occupancy is a compatible land use within the estate.

Security & Compatibility: We maintain that the duration of a stay—whether a 30-day period or a seasonal tourist duration—does not change the security profile of the estate. Safety is an operational function of access control and guest verification. By utilizing strict 5-star guest vetting (and id/passport checks) plus non-clonable Accetronix rolling-code technology, the integrity of the estate's perimeter is upheld uniformly regardless of the rental period.

Management Protocols: We utilize a premium price point to attract a responsible demographic, ensuring the land use remains compatible with the quiet, residential character of the estate.

Plan References: As indicated on the attached Site Development Plan (SDP), the bedrooms are marked in green and the 3 on-site parking bays are marked in yellow.

The property possesses sufficient on-site parking to accommodate the proposed use without impacting the streetscape. This is strictly enforced.

4. CONCLUSION Given the medical necessity, the reliance on existing constitutional rights, and the established precedent within the estate, we respectfully request the Municipality's favorable consideration.

BEPLANNINGSMOTIVERINGSVERSLAG: ERF 11390, STELLENBOSCH

1. INLEIDING Hierdie eiendom is aangekoop met spesifieke vertroue op die HEV-Grondwet, wat korttermynverhuring toelaat. Hierdie eiendom is die tuiste van 'n jong familie wat binnekort hulle eersteling in die wereld sal verwelkom (April 2026). Korttermynverhuring het nou 'n finansiële noodsaaklikheid geword weens 'n permanente fisiese gestremdheid (totale verlies van gebruik van beide polse), wat die eienaar gedwing het om sy besigheid te sluit. Hierdie seisoenale model is nou 'n kritiese komponent van die gesin se finansiële sekuriteit en is noodsaaklik om finansiële druk te verlig en die behoud van die woning te verseker.

2. DIE VOORSTEL Die aansoek is vir 'n Toeriste-wooneenheid soos toegelaat ingevolge die Stellenbosch Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning. Die voorstel strook met die parameters wat gestel is vir toeriste-akkommodasie binne 'n residensiële omgewing.

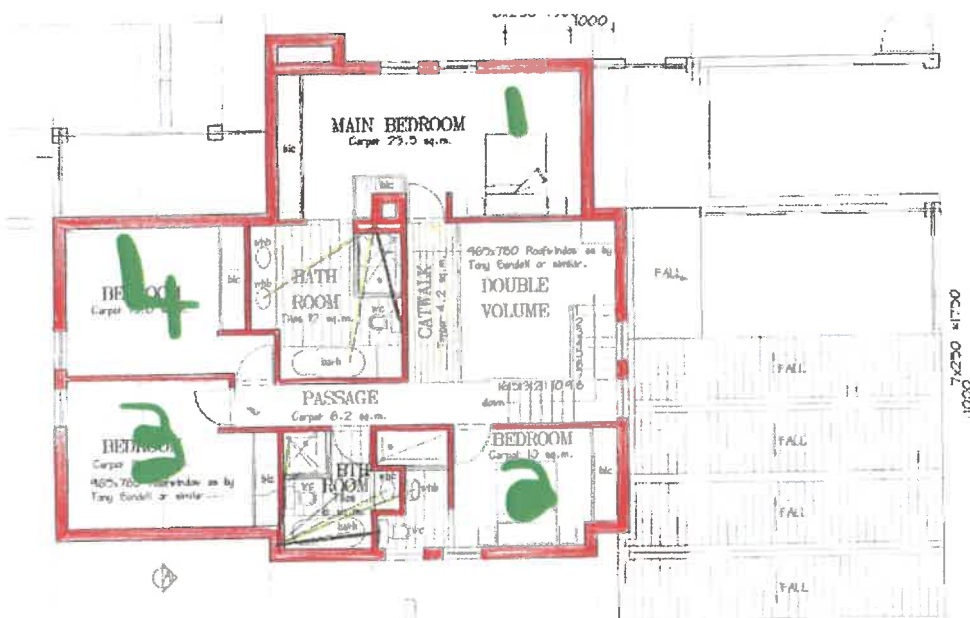
3. DESIRABILITEIT EN IMPAK

- **Terugwerkend:** Die HEV het skriftelik bevestig dat die huidige Grondwet korttermynverhuring toelaat en dat enige toekomstige wysigings aan die Landgoedreëls nie terugwerkend toegepas kan word om bestaande eiendomsregte wat wettiglik onder die huidige Grondwet uitgeoefen word, te beperk nie.
- **Presedent:** Ons neem kennis dat 'n korttermyn-verhuringsbedrywigheid tans aktief is vir sekere tye van die jaar op **Erf 11431** (in besit van die HEV-Tesourier) met die volle medewete van die HEV. Dit bevestig dat bestuurde, tydelike okkupasie 'n versoenbare grondgebruik binne die landgoed is.
- **Sekuriteit & Versoenbaarheid:** Ons voer aan dat die duur van 'n verblyf—of dit nou 'n 30-dae tydperk of 'n seisoenale toeristeverblyf is—nie die sekuriteitsprofiel van die landgoed verander nie. Veiligheid is 'n operasionele funksie van toegangsbeheer en gas-verifikasie. Deur gebruik te maak van streng **5-ster-gaskeuring (en ID/paspoort-kontroles)** plus nie-kloneerbare

Accetronix rolkode-tegnologie ("rolling-code"), word die integriteit van die landgoed se omtrek eenvormig gehandhaaf, ongeag die huurtydperk.

- **Bestuursprotokolle:** Ons gebruik 'n premium prysmodel om 'n verantwoordelike demografiese groep te lok, wat verseker dat die grondgebruik versoenbaar bly met die stil, residensiële karakter van die landgoed.
- **Planaanduidings:** Soos aangedui op die aangehegte Terreinontwikkelingsplan (SDP), is die slaapkamers in **groengemer** en die **3 parkeerplekke** op die perseel in **geel** gemerk. Die eiendom beskik oor voldoende parkering op die perseel om die voorgestelde gebruik te akkommodeer sonder om die straatbeeld te beïnvloed. Dit word streng toegepas.

4. GEVOLGTREKKING Gegewe die mediese noodsaaklikheid, die vertroue op bestaande regte ingevolge die Grondwet, en die gevestigde presedent binne die landgoed, versoek ons vriendelik die Munisipaliteit se gunstige oorweging.



1:100 FIRST FLOOR PLAN

Erf 11390 Stellenbosch

Legend

五



Map Center: Lon: 18°51'29.6"E
Lat: 33°58'S

Scale: 1:1,128

Date created: 2025/05/02



**Western Cape
Government**

Erf 11390 Stellenbosch



Legend

Erf

Map Center: Lon: 18°51'30.1"E
Lat: 33°58'S

Scale: 1:282

Date created: 2025/05/02



FOR YOU