

MINUTES OF A PLANNING TRIBUNAL MEETING OF THE LANGEBERG MUNICIPALITY, THAT WAS HELD ON 20 MAY 2021 AT 10H00 IN ROBERTSON

1. Opening

The Chairperson Mr Maynard Johnson welcomed all present.

2. Attendance

Maynard Johnson	-	Chairperson (Internal member)
Kobus Brand	-	Internal member
Jeremy Benjamin	-	External member
Helene Janser	-	External member
Quinton Balie	-	External member
Hennie Taljaard	-	Deputy Chairperson (External member)
Carissa Pieters	-	External member
Jack van Zyl	-	Town Planner
Tracy Brunings	-	Town Planner

3. Applications for Leave of Absence

None

**4. Confirmation of previous Minutes
Unanimously Resolved**

That the minutes of a meeting of the Planning Tribunal of the Langeberg Municipality, held on 12 March 2021 at the Langeberg Municipal Offices, Robertson be approved and confirmed.

5. Matters arising from the previous minutes

None

6. Urgent Matters, Statements & Announcements submitted by the Chairperson

The Langeberg Appeal Authority's decision on the appeals against the Tribunal's decision on the application for a Feedlot and Abattoir Compost Facility on Middelburg10/6, Robertson, was noted for the members' information:

The decision of the Tribunal taken on 18 October 2019 not to grant consent for the feedlot was confirmed. The decision of the Tribunal to approve the rezoning to permit the operation of a compost facility was varied with regard to the conditions of approval. The Appeal Authority's decision is set out in a 15 page document, together with the reasons for the decision. The applicant has until 28 June 2021 to submit an amended site plan, *inter alia*. The applicant and / or objector may decide to take the decision on review to the High Court. The objector's have already taken the DEA&DP's environmental decision on review to the High Court, and the review of the land use decision may be joined to this existing review.

7. Consideration of Reports

1/2021	EXTENSION OF VALIDITY OF APPROVAL: TEMPORARY DEPARTURE FOR MINING ON REM OF PORTION 1 OF THE FARM CLARENCEWOLD ANNEX NO. 95, ROBERTSON
--------	---

Unanimously resolved:

1. That the application to extend the validity period of the following approval by 3 years, up to 20 December 2023, be approved in terms of Section 60 of the Langeberg Land Use Planning Bylaw, PN 264/2015:
 - Temporary Departure to mine a 5ha, portion of Rem of Portion 1 of the Farm Clarencewold No. 95, Robertson.
2. All conditions of approval in the letter dated 20 December 2018, excluding condition 2.5, remain applicable:
 - 2.1 All legislation and lawful conditions imposed by any competent authority regarding the mining on the property must be complied with.
 - 2.2 All mitigation measures mentioned in the Basic Assessment Report (BAR), the stipulations for sand mine activities management in the Environmental Management Programme and conditions/recommendations and requirements of the Environmental Authorisation must be complied with.
 - 2.3 A Site Development Plan must be submitted to the Manager: Town Planning, showing the proposed first phase of mining, the access and exit points to the mine site and the parking and loading area.
 - 2.4 The area which may be mined, and the access road which may be used, must only be as shown on Plan CLARENCEWOLD ANNEX 95/1/R-ROB-LBM-TP(b).
 - ~~2.5 The approval applies for a maximum period of 2 years from the date of this approval. Application may be made to extend this approval prior to the expiration date, up to a maximum of 5 years in total.~~
 - 2.6 The following conditions apply to the transport of sand:
 - 2.6.1 Transport of sand may only commence after the bridge as contemplated on page 29 of the BAR (attached), has been built;
 - 2.6.2 The road surface of the right-of-way must be kept moist / alternatively treated (e.g. gravel surface);
 - 2.6.3 The maximum weight per axle of trucks used is 8 ton;
 - 2.6.4 The applicant must maintain the servitude road;
 - 2.6.5 Sand may only be transported from the site during the hours of 8:00 to 17:30 from Mondays to Fridays, and 8:00 to 14:00 on Saturdays. (The starting hour of 8:00 is to ensure safety of pedestrians);
 - 2.7 No name board or advertising sign may be erected on public land without written approval of the relevant authority;
 - 2.8 The Applicant must indemnify the Municipality against any claims which may be instituted regarding the exercise of the approved temporary departure;
 - 2.9 The owner must sign the attached indemnity and agreement (Annexure A) with respect to the implementation of all conditions of approval.

The reasons for the decision are as follows:

1. There are no changed circumstances which warrant a decision not to extend the validity of the existing approval.
2. The applicant is compliant with the conditions of the land use approval dated 20 December 2018.
3. The sand mining activities have not had any demonstrated negative impact on the sustainability of the natural environment or agricultural activities.
4. No adverse impacts on traffic or pedestrians in terms of safety and dust have been reported and the Department of Transport has no objection to the application to extend the validity of the approval.

5. The sand mine is monitored by the Department of Mineral Resources and an appointed Environmental Control Officer: and environmental audits have shown compliance with conditions of approval in terms of the Environmental Authorisation and mining permit.

2/2021	VERGUNNING VIR DOBBELPLEK (BOURBON STREET), ERF 1052, VOORTREKKERSTRAAT, ROBERTSON
--------	---

Eenparig besluit:

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

1. Die ligging en omvang van die dobbelplek moet ooreenstem met die voorstel op planne genommer ROB1052-LBM-TP en ROB1052-LBM-LO.
2. Die maksimum getal dobbelmasjiene wat toegelaat word, is vyf (5) "limited payout machines", ooreenkomstig gemelde uitlegplan.
3. Die vergunning vir dobbelplek is beperk tot die bogenoemde 5 masjiene en gee nie toestemming vir enige ander dobbelbedrywighede of dobbeltoerusting op die perseel nie en ook nie vir die bedryf van 'n vermaaklikheidsplek ("place of entertainment") soos omskryf in die Langeberg Geïntegreerde Soneringskemaverordening, 2018 nie.
4. Daar moet ten alle tye gedurende besigheidsure minstens 10 standaardgrootte parkeerplekke, van 5.5m x 2.5m soos getoon op die terreinplan gemerk MON379-LBM-TP, met nommers 1 tot 10, fisies op die terrein beskikbaar en toeganklik wees vir parkering vir personeel en klante.
5. Die besigheidsure van die Dobbellek word beperk tot die bedryfsure van die restaurant op die perseel, soos bepaal deur die toepaslike dranklisensie.
6. Die bepalinge van enige wetgewing en regulasies betreffende geraasbeheer is op die perseel van toepassing en die eienaar is verplig om toe te sien dat die onderneming geen geraasoorlas veroorsaak nie, soos beskryf in die Regulasies Insake Geraasbeheer, afgekondig kragtens die Wet op Omgewingsbewaring, nr. 73 van 1989 (PK200/2013 van 20 Junie 2013). Geen steurnis en oorlaste mag vir die omliggende inwoners veroorsaak word nie, ingesluit die speel van luide musiek wat vanuit aangrensende wonings hoorbaar is.
7. Buiten vir die tekens by die agterdeur wat op die bogenoemde terreinplan aangedui word, mag geen advertensietekens in verband met die dobbelplek op die perseel aangebring word sonder vooraf aansoek en skriftelike toestemming van die munisipaliteit nie.
8. Die aansoeker is verantwoordelik daarvoor om bouplanne in te dien en goedkeuring te verkry by die Munisipale Boubeheerafdeling vir enige veranderinge aan die bestaande gebou, voordat konstruksie daarvan plaasvind

3/2021	HERSONERING NA SAKESONE I (AGTER KFC VIR WOOLWORTHS FOOD) – HERVOORLEGGING NADAT VERKEERSIMPAK ONDERSOEK IS – ERF 1043, h/v PAUL KRUGER- EN KONSTITUSIESTRAAT, ROBERTSON
--------	---

Eenparig besluit:

Dat die aansoek vir hersonering van erf 1043, Robertson vanaf Enkel Residensiële sone I na Sakesone I ingevolge Artikel 60 van die Munisipaliteit Langeberg: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

1. Die aansoeker moet 'n gewysigde terreinplan aan die Bestuurder Stadsbeplanning voorlê, gebaseer op die voorstel op die plan gemerk ROB1043-LBM-TP en ROB1043-LBM-TP1, waarop 'n maksimum van 800m² verhuurbare sakevloerruimte (GLA) getoon word en voldoende parkering volgens die soneringskema vereiste voorsien word, sowel as alle vereistes ten opsigte van die terreinontwikkeling soos in onderstaande voorwaardes vereis word.
2. Die vloeiërigting vir afleweringsvoertuie na en van die voorgestelde laaisone moet wees met 'n ingang vanaf Paul Krugerstraat via die parkeerterrein en uitgang in Konstitusiestraat. Die aansoeker is ook verantwoordelik daarvoor om 'n teken aan te bring wat afleweringsvoertuie verbied om regs te draai uit die perseel in Konstitusiestraat.
3. Die aansoeker is daarvoor verantwoordelik om padmerke en padtekens in Konstitusiestraat en Paul Krugerstraat aan te bring om parkering of stilhou te verbied en verkeer te reël. Dié padmerke en –tekens moet in samewerking met die Bestuurder Verkeersdienste ontwerp en aangebring word, volgens sy vereistes en op koste van die aansoeker, voordat 'n gebou op die perseel okkupeer mag word. Die uitleg en posisie van die padmerke en padtekens moet op die terreinplan soos vereis in Voorwaarde 1 aangebring word.
4. Voordat die bestaande geboue gesloop word en voordat nuwe geboue opgerig mag word, moet daar formeel by hierdie Raad se Bouafdeling aansoek gedoen word vir goedkeuring. Die voorgestelde nuwe geboue en algemene terreinontwikkeling moet aan die volgende voldoen:
 - 4.1 Gebou-ontwerp en en landskapering moet die raakvlak met residensiële eiendomme respekteer, die omgewing komplementeer en visuele impak soveel moontlik beperk, ook wat die hoogte van die gebou betref. Die ontwerp moet in dié opsig voorgelê word aan die Bestuurder Stadsbeplanning, wie se vereistes ten opsigte van voldoening aan hierdie voorwaarde nagekom moet word.
 - 4.2 Daar moet 'n binnenshuise laaisone voorsien word, soos voorgestel. Die laaisone en uitgang daarvandaan in Konstitusiestraat moet so ontwerp word dat vragmotors wat dit verlaat, nie regs kan draai in Konstitusiestraat nie.
 - 4.3 Daar moet 'n afgeskermdde vullisversamelingsarea voorsien word vanwaar die munisipale afvalverwydering vanaf die straat kan geskied. Die vullisarea moet voldoen aan die vereistes van die Bestuurder Vaste-afvalbestuur van die Munisipaliteit.
 - 4.4 Daar moet 'n afgeskermdde rusarea vir werknemers op die perseel voorsien word wat tydens etenstye en rookbreuke gebruik kan word.
 - 4.5 Daar moet 'n soliede geboude muur van minstens 2.1m hoog op die volle lengte van die gemeenskaplike grens met erf 1045 opgerig word.
5. Bestaande straatbome mag nie verwyder word nie, behalwe met skriftelike toestemming van die betrokke munisipale departement.
6. Die aansoeker is verantwoordelik vir die kostes van enige verandering aan die bestaande elektriese netwerk, - meetpunt of – aansluiting wat benodig mag word, in welke geval die toepaslike grootmaatheffing betaalbaar sal wees ingeval die bestaande

aansluiting opgegradeer moet word. Die elektriese aansluiting sal onderworpe wees aan enige beperkende maatreëls wat die Nasionale Regering mag nodig ag vir die besparing van elektrisiteit.

7. Die volgende voorwaardes van die Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit: Omgewingsgesondheidsdepartement is van toepassing:
- 7.1 Indien daar met voedsel gehandel word, moet die eienaar aansoek doen vir 'n geskikheidsertifikaat en voldoen aan die vereistes van Regulasie 638.
 - 7.2 Die eienaar moet 'n rookbeleid opstel in terme van die Wet op die Beheer van Tabak en Tabak Produkte.
 - 7.3 Die eienaar moet voldoen aan die vereistes en bepalings van die Gesondheidsdepartement van die Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit.
 - 7.4 Geen gesondheidsoorlas mag op die perseel veroorsaak word nie.

4/2021	HERSONERING NA SAKESONE II EN VERGUNNINGS VIR RESTAURANT EN WOONHUIS (CAPE MALAY FOOD) – ERF 644, PAUL KRUGERSTRAAT 87, ROBERTSON
--------	--

Eenparig besluit:

Dat die hersonering en vergunningsgebruik vir hersonering van erf 644, Robertson vanaf Enkel Residensiële sone I na Sakesone II (winkel) en vergunningsgebruik vir restaurant en woonhuis, ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

Grondgebruikbeperkings:

1. Die sakegebruik (wegneemetes, winkel, restaurant en stoor) word beperk tot die dele van die geboue en die vloeroppervlaktes soos aangedui op die terreinplan ROB644-LBM-TP.
2. Die restaurant se sitplek area word beperk tot die areas beskryf as "restaurant" op plan gemerk ROB644-LBM-TP en die toegestane vergunningsgebruik mag net op die goedgekeurde areas uitgeoefen word en impliseer nie dat die regte geld vir enige ander gebou of area op die perseel nie. .
3. Die produkte wat vanaf die winkel verkoop word, word beperk tot maaltye en voedsel wat op die perseel voorberei is, verwante bestanddele en –produkte en plaaslike kunshandwerkartikels en sluit nie verkope van alkoholiese drank of huishoudelike produkte en voedselprodukte soos wat algemeen in 'n supermark en kafee verkoop word in nie.
4. Daar mag geen alkoholiese drank in die restaurant of winkel verkoop of bedien word nie, hetsy vir op-oerseel verbruik of verbruik van die perseel af.
5. Die winkel en restaurant mag net gedurende normale besigheidsure bedryf word (08h00 – 17h30 daaglik vanaf Maandag tot Saterdag; Sondag gesluit)

Toegang en parkering

6. 'n Afwyking van die vereiste getal op-perseel parkeerplekke - naamlik 6 - word toegestaan, onderhewig daaraan:
- 6.1 dat minstens 4 (vier) standaardgrootte parkeerplekke op die perseel voorsien word, naamlik: (i) twee

parkeerplekke binne die bestaande dubbelmotorhuis vir die gebruik van die inwoners van die wooneenheid en
(ii) minstens twee parkeerplekke in die oop area voor die motorhuis vir klante,

6.2 dat die aansoeker verantwoordelik is vir die koste om minstens twee parallelparkeerplekke in 'n inham in die sypaadjie voor die perseel in Paul Krugerstraat te voorsien. Die aansoeker moet die Departement Sivele Ingenieursdienste nader in hierdie verband om die ontwerp en konstruksie van die inham en parkeerplekke uit te voer.

6.3 dat die voorgestelde twee parkeerplekke langs die gebou met 90° ingang vanaf Paul Krugerstraat nie ingerig word nie.

7. Die ingang na die parkeerarea vanaf Loopstraat verbreed moet word tot minstens 6m.

Advertensietekens

8. Daar mag geen advertensietekens op die perseel aangebring word sonder vooraf skriftelike toestemming van die munisipaliteit nie. Vir die toepassing van hierdie voorwaarde beteken die term "advertensieteken" enige tipe teken, bord, vlag of banier, hetsy permanent of tydelik; vasgeheg of losstaande, wat die besigheid of produkte op enige wyse adverteer.

Munisipale dienste

9. Die koste van enige verlangde opgradering of verandering van die bestaande elektriese aansluiting, netwerk of meetpunt sal vir die eienaar se rekening wees, sowel as die verwante toepaslike grootmaatheffing op daardie stadium.

10. Die aansoeker moet aansoek doen by die munisipaliteit en gebruik maak van 'n besigheidsvullisverwyderingsdiens.

Ander goedkeurings wat vereis word voordat die besigheid bedryf mag word:

11. Die eienaar moet by die Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit se Departement Omgewingsgesondheid aansoek doen vir 'n Geskiktheidsertifikaat en voldoen aan die vereistes van Regulasie 638 van Junie 2018 (Regulasies met betrekking tot Algemene Higiene vereistes vir Voedselpersele en die vervoer van voedsel).

12. Die eienaar moet by die Langeberg Munisipaliteit aansoek doen vir 'n Handelslisensie ingevolge die Wet op Besighede, vir die hantering voordat enige voedsel verkoop of bedien mag word.

13. Die eienaar moet 'n rookbeleid opstel en implementeer ingevolge Die Wet op die Beheer van Tabak en Tabakprodukte.

14. Die bepalings van enige wetgewing en regulasies betreffende geraasbeheer is op die perseel van toepassing en die eienaar is verplig om toe te sien dat die onderneming geen geraasoorlas veroorsaak nie, soos beskryf in die Regulasies Insake Geraasbeheer, afgekondig kragtens die Wet op Omgewingsbewing, nr. 73 van 1989 (PK200/2013 van 20 Junie 2013).

5/2021	ONDERVERDELING, KONSOLIDASIE EN HERSONERING VAN ONGEREGISTREERDE ERWE (ROBERTSON UITBREIDING 9 – MEDIESE KANTORE EN ALZHEIMERS VILLAGE) – ERWE 6733 EN 8530, JOHAN DE JONGRYLAAN, ROBERTSON
--------	--

Eenparig besluit:

Dat die onderverdeling van ongeregistreerde erf 8530 in 2 gedeeltes (Gedeelte A – 7894m² en Restant – 1.1970ha), die konsolidasie van Gedeelte A met ongeregistreerde erf 6733 (8298m²) en die hersonering van die restant vanaf Sakesone I na Gemeenskapsone III ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, goedgekeur word, onderhewig aan die volgende:

Grondgebruikbeperkings en boubehoer

1. Die onderverdeling en konsolidasie, sowel as toekenning van sonerings, moet in ooreenstemming met die plan gemerk ROB8530-LBM-OP wees.
2. Die terreinontwikkelingsplan word aangepas om voorsiening te maak vir mediese spreekkamers, kantore en geriefswinkels op Gedeelte A en 'n Alzheimer- en demensiesentrum op die restant. Die aansoeker moet finale terreinontwikkelingsplanne vir elke erf voorlê vir goedkeuring deur die Bestuurder Stadsbeplanning van die Langeberg Munisipaliteit voordat enige bouplanne vir die voorgestelde geboue op enige van die persele oorweeg kan word. Die terreinontwikkelingsplanne moet wesenlik ooreenstem met die voorstelle op bogenoemde plan ROB8530-LBM-OP en die voorstelle in die aansoek, maar moet voldoen aan die ontwikkelingsparameters wat in die toepaslike soneringskema vir die betrokke gebou gestel word.
3. Ten einde toegang na elk van die nuwe persele vanaf die privaatpad en oor ander persele te verseker, sowel as vir die voorsiening van dienste aan die persele, moet die twee nuwe erwe ingesluit word by die huiseienaarsvereniging vir die hele ontwikkeling en moet daar serwitute geregistreer word waar toegang oor ander erwe verkry word.
4. Die aansoeker moet 'n gewysigde grondwet vir die huiseienaarsvereniging, wat voorsiening maak vir voorwaarde 3 hierbo, voorlê vir goedkeuring deur die Bestuurder Stadsbeplanning voordat die erwe apart registreer mag word of bouplanne daarvoor ingedien word.
5. Voordat daar met enige bouwerke op die terrein begin mag word, moet bouplanne, wat aan die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde (Wet Nr 103 van 1977) voldoen, by die Langeberg Munisipaliteit ingedien en goedgekeur word.
6. Die ontwikkelaar is verantwoordelik vir die kostes van enige nodige opgradering of verandering aan die elektriese netwerk, meetpunt of aansluiting en enige vereiste koppeldienste vir elektrisiteit moet eers installeer wees voordat enige erf in die onderverdeling registreer mag word.
7. Ingevolge Artikel 22(1) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 verval die onderverdeling na 5 jaar vanaf datum van goedkeuring indien dit nie bevestig is soos bedoel in Artikel 21 van dieselfde verordening en ingevolge Artikel 32(1) verval die konsolidasie indien dit nie in die Aktekantoor registreer is binne 5 jaar vanaf datum van goedkeuring nie.
8. Ter uitvoering van Artikel 20(5)(c) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 moet die aansoeker die konsep LG diagramme by die Langeberg Munisipaliteit Stadsbeplanningsafdeling indien vir endossering as goedgekeurde onderverdelingsplan ingevolge Artikel 60.

9. Voorwaardes 3, 4 en 8 moet nagekom word voordat 'n sertifikaat ingevolge Artikels 20(6) en 28 van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 uitgereik word. Hierdie sertifikaat moet saam met die transportdokumente ingedien word alvorens die onderverdeling en konsolidasie deur die Aktekantoor getranspoteer sal word.

8. **Other Matters**

None

9. **Conclusion**

The meeting adjourned at 12:30.