

**MINUTES OF A PLANNING TRIBUNAL MEETING OF THE LANGEBERG MUNICIPALITY, THAT WAS HELD ON 12 MARCH 2021
AT 10H00 IN MONTAGU MUNICIPAL OFFICES.**

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

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 29 January 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

None

7. Consideration of Reports

1/2021	HERSONERING EN VERGUNNINGSGEBRUIK: PLAAS GOREE 158/71, MONTAGU (UITBREIDING VAN ASHTON BEGRAAFPLAAS)
--------	---

Eenparig besluit:

Dat die aansoek om hersonering van 'n gedeelte van ongeveer 6.7ha van Gedeelte 71 van die Plaas Goree Nr 158, Montagu (Ashton gebied) vanaf Nywerheidsone I na Oopruimtesone I met vergunning vir Begraafplaas, ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, goedgekeur word, onderhewig aan die volgende:

1. Die ligging, omvang en terreinuitleg van die hersoneerde gedeelte is soos aangedui op terreinplan gemerk ASH158-

71-LBM-TP, met die uitsondering van 'n aanpassing van die buitefiguur om voorsiening te maak vir 'n 16m breë padreserwe tussen die begraafplaas en die munisipale rioolsuiweringswerke..

2. Ingevolge Artikel 17 van die bg Verordening, vervel die hersoneringsgoedkeuring en daarmee saam die toegestane vergunningsgebruik indien dit nie binne 'n periode van 5 jaar vanaf die datum van hierdie goedkeuring uitgeoefen word nie.
3. Genoegsame spasie moet oopgelaat word sodat die rioollyn wat langs die spoorlyn lê nie binne **3m van die buitefiguur** van die begraafplaas sal wees nie.
4. Geen grafte mag onder die 11kV lyn gemaak word nie. Daar moet 'n 3m oopruimte weerskante van die lyn gelaat word sodat instandhoudingsvoertuie daar kan ry.

2/2021	VERGUNNINGSGEBRUIKE VIR PLAASWINKEL, TOERISTEFASILITEIT (RESTAURANT) EN 2DE WONING: ERF 3519, MONTAGU
--------	---

Nie - eenparige besluit:

Die volgende lede het die aanbeveling van afkeur ondersteun:

- JV Brand
- H Taljaard
- H Janser
- M Johnson

Die volgende lede het teen die aanbeveling gestem en 'n voorstel ten gunste van goedkeuring ondersteun:

- Q Balie
- J Benjamin
- C Pieters

Dat die aansoek vir vergunningsgebruike vir 'n tweede woning (150m²), plaaswinkel en toeristefasiliteit (restaurant) op erf 3519, Montagu, ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, **afgekeur** word, om die volgende redes:

1. Daar is reeds 'n tweede woning op die perseel, naamlik die sogenaamde kothuis met vloeroppervlakte van 60m² by die khoidam.
2. Gegewe die belangrike rol wat die Langstraat-omgewing speel in die bepaling van die dorp se karakter en sin-van-plek, soos ook erken in die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2015, word verwag dat die oprigting en gebruik van die voorgestelde plaaswinkel en restaurant afbreuk sal doen daaraan, met spesifieke verwysing na die volgende:
 - 2.1 Die oprigting van die voorgestelde gebou op die oop deel van die erf naby aan Langstraat en oor die meeste van die relatief smal straatfront, sal nie inpas by die bestaande ontwikkelingspatroon van Langstraat, wat gekenmerk word deur 'n reëlmattige patroon van oop stedelike landbou-areas wat van die pad af sigbaar is en vistas oor die landbougronde, rivier en berge in die agtergrond bied nie.
 - 2.2 Oprigting van 'n nuwe gebou tussen en relatief naby aan die bestaande historiese verklaarde en bewaringswaardige geboue, sal afbreuk doen aan erfeniswaarde van die geboue en van die betrokke historiese straattoneel.

2.3 Dit sal 'n presedent skep vir verdere ontwikkeling van die Langstraat Stedelike Bewaringsarea oorlegsone, wat deur middel van 'n kumulatiewe impak die area se besondere karakter en dorp se sin-van-plek kan vernietig.

2.4 Die voorstel is nie versoenbaar met die beginsels en riglyne van die Wes- Kaapse Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (PSDF), 2014 en die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2015 oor beskerming van die "sin van plek" ("sense of place") en skilderagtigheidswaarde ("scenic value") van natuurlike, kulturele en produktiewe landskappe, artefakte en geboue as ekonomiese bate vir die Wes-Kaap en Langstraat en die rol wat dit in toerisme speel nie.

3. Die kumulatiewe effek van die bedryf van nog 'n plaaswinkel/restaurant in hierdie spesifieke ligging reg langs 'n soortgelyke bestaande een, sal die negatiewe impakte op die omliggende woonomgewing onaanvaarbaar verhoog.
4. Die bedryf van die plaaswinkel en restaurant sal na verwagting 'n negatiewe impak op die privaatheid van veral die direkte bure aan weerskante hê. Die aansoeker se oplossing om 2.1m hoë mure op die sygrense op te rig langs die nuwe gebou (van 5m voor die gebou tot 3m agter die gebou) word nie as voldoende beskou nie en sal ook verder afbreuk doen aan die karakter van die omgewing.
5. Daar is 'n wesenlike gevaar dat besoekers aan die plaaswinkel en restaurant in die straat voor die perseel en voor omliggende eiendomme sal parkeer, ten spyte van moontlike verkeerstekens om dit te verbied en gepaardgaande wetstoepassing, wat onveilige verkeers toestande sal skep ten opsigte van die uitgang vanaf die perseel en die kruising van Kerkstraat met Langstraat.
6. Die skepping van nog 'n besigheid in Langstraat wat hoofsaaklik gerig is op klandisie van verbygaande verkeer, sal nie noodwendig lei tot 'n netto toename in ekonomiese bedrywigheid in nie, maar sal na verwagting eerder net deel in die bestaande (relatief beperkte) mark. Daar is dus nie voldoende ekonomiese voordeel om te dien as teenvoeter vir die verwagte langtermyn ekonomiese nadeel as gevolg van 'n verlies aan die erfeniswaarde en omgewingskarakter en die gevolglike negatiewe impak op toerisme en die aantrekkingskrag van die dorp vir potensiële inwoners.

3/2021	HERSONERING EN ONDERVERDELING: ERF 490, ROBERTSON (GROEPHUISKOMPLEKS)
--------	---

Eenparig besluit:

Dat die hersonering van 'n gedeelte van erf 490, Robertson (1529m² groot) vanaf Enkel Residensiële sone I na Onderverdelingsgebied en die onderverdeling daarvan in 5 Algemene Residensiële sone I, 1 Vervoersone III en 1 Oopruimtesone II erwe ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

Grondgebruikbeperkings en boubesluit

1. 'n Hersiene uitleg moet voorgelê word wat 'n maksimum van 4 erwe sal voorstel.
2. Die aansoeker is daarvoor verantwoordelik om 'n Huiseienaarsvereniging vir die ontwikkeling in te stel ingevolge Artikel 29 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015. Die grondwet van die Huiseienaarsvereniging (ingesluit 'n verpligte argitektuur- en landskaperingshandleiding) moet deur die Langeberg Munisipaliteit goedgekeur word voordat enige erwe in die ontwikkeling oorgedra mag word. Die grondwet moet minstens die volgende reëls insluit:
 - 2.1 Besit van en beheer oor gemeenskaplike grond en dienste

- 2.2 Verskaffing van en betaling vir munisipale dienste aan en deur individuele erwe en – wooneenhede
- 2.3 Beheer oor argitektuur en landskapering (ingesluit bouplan goedkeuringsproses)
3. 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.

Voorsiening van ingenieursdienste

4. Die ontwikkelaar is verantwoordelik vir die installering van alle interne siviele en elektriese ingenieursdienste vir die ontwikkeling (elektrisiteit, water, riool, paaie en stormwater ingesluit), sowel as vir die betaling van ontwikkelingsheffings vir grootmaatsdienste. Die volgende spesifieke reëlings en vereistes geld:
 - 4.1 Die ontwikkeling sal van 'n enkele munisipale wateraansluiting voorsien word tot 1m binne die erfrens aan Barrystraat, op aansoek van en vir die koste van die ontwikkelaar.
 - 4.2 Daar moet 'n rioolaansluiting vir die ontwikkeling in Barrystraat gemaak word, op die ontwikkelaar se koste (Aansoek moet by die munisipaliteit gedoen word daarvoor). Die onus is op die ontwikkelaar om te verseker dat die aansluiting op die geskikte diepte gemaak word vir aansluiting van die ontwikkeling se interne rioolnetwerk.
 - 4.3 Uitleg- en ontwerpplanne van alle dienste (behalwe elektrisiteit) moet aan die Bestuurder Siviele Ingenieursdienste voorgelê word vir skriftelike goedkeuring alvorens daar begin mag word met enige konstruksiewerke.
 - 4.4 Uitleg- en ontwerpplanne van alle elektriese installasies moet aan die Bestuurder Elektriese Ingenieursdienste voorgelê word vir skriftelike goedkeuring alvorens daar begin mag word met enige konstruksiewerke. 'n
 - 4.5 Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat siviele dienste is betaalbaar deur die aansoeker/ontwikkelaar, teen die begrote tarief vir 3 addisionele geleenthede, bo en behalwe die heffing wat reeds opgelê is met die vorige goedkeuring van die onderverdeling van erf 490 in 2 dele.
 - 4.6 Die ontwikkelaar is verantwoordelik vir die kostes van enige nodige opgradering of verandering aan die elektriese netwerk, meetpunt of aansluiting, insluitend die aanbring van elektriese kables vanaf 'n munisipale substasie tot by die ontwikkeling en installering van 'n meterkas.
 - 4.7 Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat elektriese dienste is betaalbaar deur die aansoeker/ontwikkelaar, teen die begrote tarief vir 3 addisionele erwe teen 6kVA per erf, bo en behalwe die heffing wat reeds opgelê is met die vorige goedkeuring van die onderverdeling van erf 490 in 2 dele.
 - 4.8 Die stormwaterstelsel in die ontwikkeling moet so ontwerp word dat stormwater uitgelaat word in die leiwaterkanaal in Barrystraat, met voorsiening vir hoogteverskille.
 - 4.9 **Die padreserwe sal 'n maksimum van 6m wees vir beter verkeersirkulasie asook dienste voorsiening terwyl die paaie van 'n plaveisel oppervlak voorsien moet word.**
5. Vullisverwydering sal vanaf Loopstraat geskied, uit die doelgemaakte vullisarea soos getoon op plan, wat deur die ontwikkelaar voorsien moet word volgens die vereistes van die Langeberg Munisipaliteit se Bestuurder: Vaste Afvalbestuur. Die vullisarea moet voltooi wees voordat enige erwe in die ontwikkeling registreer word.
6. Die straatadresse van die betrokke gedeeltes sal as volg wees:

Restant Erf 490: Barrystraat 53

Groephuiskompleks: Loopstraat 27 (individuele wooneenhede sal dan by dié adres as Eenheid 1 tot Eenheid 3 genummer word). Die straatnommer van die kompleks moet by die ingang in Loopstraat aangebring word.

Administratiewe reëlings en statutêre vereistes

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.
8. Ter uitvoering van Artikels 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 2, 4 (met alle onderafdelings) en 5 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 deur die Aktekantoor getranspoteer sal word.

4/2021	HERSONERING EN VERGUNNINGSGEBRUIK: ERF 1614, ASHTON (DRANKWINKEL BY WOONHUIS)
--------	--

Eenparig besluit:

Dat die hersonering vanaf Enkel residensiële sone I na Sakesone III en vergunningsgebruike vir 'n drankwinkel en woonhuis op erf 1614, Ashton ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, afgekeur word, om die volgende redes:

1. Die voorstel voldoen nie aan die beginsels soos voorgelê in die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk 2015 nie, naamlik dat stedelike ontwikkeling moet geskied deur 'n stelsel van hoër intensiteit nodusse word waarbinne sakegebruike konsentreer moet word, wat oor tyd toegelaat kan word om na mekaar te groei langs geïdentifiseerde aktiwiteitskorridors. Die aansoekperseel is naamlik buite enige geïdentifiseerde of bestaande sakenodus of –groeikorridor.
2. Die aansoek-eiendom is geleë binne 'n residensiële woonbuurt en die voorstel sal na verwagting nie versoenbaar wees met die residensiële karakter van die betrokke omgewing nie, maar eerder afbreuk doen daaraan.
3. Daar is 'n wesenlike risiko dat 'n drankwinkel binne die woonbuurt sal bydra tot sosiale probleme in die betrokke omgewing. Hierdie risiko word versterk deur die verwagting dat die drankwinkel, met sy relatief groot kleinhandel opvangsgebied, klante van buite die onmiddellike omgewing sal trek. Daar word dus verwag dat dit kan bydra tot 'n verlies aan veiligheid, gesondheid en algemene lewenskwaliteit van die betrokke gemeenskap en die inwoners in die onmiddellike omgewing daarvan.
4. Daar is nie voldoende ruimte op die perseel of selfs in die straatreserwe voor die perseel om die parkering te voorsien wat volgens die toepaslike skemaregulasies vereis word vir die betrokke grondgebruike nie.
5. Die ligging in 'n doodloopstraatjie met gruisoppervlak en beperkte draaisirkel sal aflerings en beweging van diensvoertuie in verband met die drankwinkel bemoeilik.
6. Die vestiging van 'n drankwinkel in die voorgestelde ligging buite 'n bestaande of voorgestelde sakenodus kan 'n presedent skep vir die vestiging van soortgelyke ondernemings op onvanpaste liggings, met 'n gevolglike negatiewe kumulatiewe impak.

5/2021	HERSONERING EN ONDERVERDELING: ERF 5197, MONTAGU (ENKELRESIDENSIËLE ERWE)
--------	---

Eenparig besluit:

Dat die hersonering van 5197, Montagu vanaf Enkel Residensiële sone na Onderverdelingsgebied en die onderverdeling daarvan in 3 Enkel Residensiële I sone erwe (800m² elk) en 1 Vervoersone II erf (Privaatstraat) ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, goedgekeur word, onderhewig aan die volgende:

Grondgebruikbeperkings en boubesluit

1. Die onderverdeling met geskied in ooreenstemming met die plan gemerk MON5197-LBM-OP
2. Die aansoeker is daarvoor verantwoordelik om 'n Huiseienaarsvereniging vir die ontwikkeling in te stel ingevolge Artikel 29 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015. Die grondwet van die Huiseienaarsvereniging moet deur die Langeberg Munisipaliteit goedgekeur word voordat enige erwe in die ontwikkeling oorgedra mag word. Die grondwet moet minstens die volgende reëlings uitspel:
 - 2.1 Besit van en beheer oor gemeenskaplike grond en dienste

- 2.2 Verskaffing van en betaling vir munisipale dienste aan en deur individuele erwe.
3. 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.

Voorsiening van ingenieursdienste

4. Die ontwikkelaar is verantwoordelik vir die installering van alle interne siviele en elektriese ingenieursdienste vir die ontwikkeling (elektrisiteit, water, riool, paaie en stormwater ingesluit), sowel as vir die betaling van ontwikkelingsheffings vir grootmaatsdienste. Die volgende spesifieke reëlings en vereistes geld:
- 4.1 Die ontwikkeling sal van 'n enkele munisipale wateraansluiting voorsien word uit die munisipale 75mm deursnee waterlyn in Hospitaalstraat, op koste van die ontwikkelaar. Die ontwikkelaar sal verantwoordelik wees vir wateraansluitings daarvandaan na die individuele erwe en aanbring van individuele watermeters. Die te stigte Huiseienaarsvereniging sal verantwoordelik wees vir die betaling van die totale ontwikkeling se waterverbruik aan die munisipaliteit en kan dit dan van die individuele lede verhaal ooreenkomstig individuele meting, wat deur die HEV self behartig moet word.
- 4.2 Daar moet, op koste van die ontwikkelaar, 'n rioolaansluiting vir die hele ontwikkeling in Van der Merwestraat gemaak word. Die nodige diensteserwituut moet daarvoor geregistreer word oor die betrokke erf op die aansoeker/ontwikkelaar se koste en die aansoeker/ontwikkelaar moet self die nodige toestemming by die betrokke eienaar daarvoor verkry. Die serwituut moet geregistreer wees en rioolaansluiting moet installeer wees voordat die eerste erf in die ontwikkeling oorgedra mag word.
- 4.3 Uitleg- en ontwerpplanne van alle dienste (behalwe elektrisiteit) moet aan die Bestuurder Siviele Ingenieursdienste voorgelê word vir skriftelike goedkeuring alvorens daar begin mag word met enige konstruksiewerke.
- 4.4 Uitleg- en ontwerpplanne van alle elektriese installasies moet aan die Bestuurder Elektriese Ingenieursdienste voorgelê word vir skriftelike goedkeuring alvorens daar begin mag word met enige konstruksiewerke. 'n
- 4.5 Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat siviele dienste is betaalbaar deur die aansoeker/ontwikkelaar, vir 2 addisionele erwe teen die begrote tarief wat geld op die stadium van betaling.
- 4.6 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.
- 4.7 'n Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat elektriese dienste is betaalbaar deur die aansoeker/ontwikkelaar, vir 2 addisionele erwe teen 6kVA per erf, teen die begrote tarief wat geld op die stadium van betaling.
- 4.8 Geen stormwater mag vanaf die ontwikkeling na aangrensende erwe kanaliseer word nie.
5. Vullisverwydering sal vanaf Hospitaalstraat geskied volgens die munisipaliteit se normale verwyderingsdiens in die area en nie vanaf die privaatstraat nie. Vir dié doel, moet die ontwikkelaar 'n doeltgemaakte vullisarea in die reserwe van die privaatstraat (Gedeelte 4) teenaan die Hospitaalstraatgrens voorsien, volgens die vereistes van die Langeberg Munisipaliteit se Bestuurder: Vaste Afvalbestuur. Die vullisarea moet voltooi wees voordat enige erwe in die ontwikkeling registreer mag word.
6. Die straatadresse van die betrokke gedeeltes sal as volg wees:
- Gedeelte 1: Hospitaalstraat 1
- Gedeelte 2: Hospitaalstraat 1B
- Gedeelte 3: Hospitaalstraat 1C

Administratiewe reëlings en statutêre vereistes

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.
8. Ter uitvoering van Artikels 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 **2, 4 (met alle onderafdelings) en 5** 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 deur die Aktekantoor getranspoteer sal word

6/2021	HERSONERING EN ONDERVERDELING: ERF 5855, ROBERTSON (ENKELRESIDENSIËLE ERWE)
--------	---

Eenparig besluit:

1. **Dat hierdie aansoek terugverwys word en dat 'n gewysigde aansoek ingedien word wat weer geadverteer sal word.**

Die uitleg van die erwe moet aangepas word om voorsiening te maak vir 'n minimum erffrontlengte van 16m ooreenkomstig die Langeberg Munisipaliteit se toepaslike onderverdelingsbeleid, met die uitsondering van een erf wat met 'n pypsteel van minstens 4m breed vanaf die privaatstraat bedien mag word, maar ook aan die minimum grootte en wydte van 16m moet voldoen. Die aangepaste uitleg mag 'n maksimum van 6 erwe voorstel, ingesluit die restantgedeelte. Die aangepaste plan moet ook voorsiening maak vir 'n doelgemaakte area vir versameling van huishoudelike afval vanaf Gedeeltes A tot E, in die reserwe van die privaatstraat, wat vanaf Van Graanstraat deur die Munisipaliteit verwyder kan word. Die gewysigde plan **en indien daarvan indien sonder enige besware wat ontvang mag word, sal** deur die Bestuurder Stadsbeplanning goedgekeur word, waarna dit as die goedgekeurde onderverdelingsplan beskou sal word.

7/2021	VOORGESTELDE HERSONERING VAN ERF 6268, GRANAATBOSSTRAAT 4, ROBERTSON
--------	--

Nie - eenparige besluit:

Mnr H Taljaard stel voor dat aansoek goedgekeur word. Geen sekondant.

Dat die hersonering van erf 6268, Robertson vanaf Enkel Residensiële sone I na Sakesone I vir 'n drankwinkel ingevolge Artikel 60 van die LangebergMunisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, afgekeur word, om die volgende redes:

7. Die voorstel voldoen nie aan die beginsels soos voorgehou in die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk 2015 nie, naamlik dat stedelike ontwikkeling moet geskied deur 'n stelsel van hoër intensiteit nodusse word waarbinne sakegebruike konsentreer moet word, wat oor tyd toegelaat kan word om na mekaar te groei langs geïdentifiseerde aktiwiteitskorridors. Die aansoekperseel is naamlik buite enige geïdentifiseerde of bestaande sakenodus of –groeikorridor.
8. Die aansoek-eiendom is geleë binne 'n residensiële woonbuurt en die voorstel sal na verwagting nie versoenbaar wees met die residensiële karakter van die betrokke omgewing nie, maar eerder afbreuk doen daaraan.
9. Daar is 'n wesenlike risiko dat 'n drankwinkel binne die woonbuurt sal bydra tot sosiale probleme in die betrokke omgewing. Hierdie risiko word versterk deur die verwagting dat die drankwinkel, met sy relatief groot kleinhandel opvangsgebied, klante van buite die onmiddellike omgewing sal trek. Daar word dus verwag dat dit kan bydra tot 'n verlies aan veiligheid, gesondheid en algemene lewenskwaliteit van die betrokke gemeenskap en die inwoners in die onmiddellike omgewing daarvan.

10. Die ligging op 'n hoekerf aan 'n lae orde residensiële straat en weg van die hoofroete deur die woonbuurt, is problematies ten opsigte van toegang vir aflewering- en diensvoertuie, sowel as padveiligheid.
11. Die vestiging van 'n drankwinkel in die voorgestelde ligging buite 'n bestaande of voorgestelde sakenodus kan 'n presedent skep vir die vestiging van soortgelyke ondernemings op onvanpaste liggings, met 'n gevolglike negatiewe kumulatiewe impak.

8. **Other Matters**

None

9. **Conclusion**

The meeting adjourned at 14:10