

MINUTES OF THE LANGEBERG MUNICIPAL PLANNING TRIBUNAL MEETING,
HELD ON 29 NOVEMBER 2024 AT 10H00 (MS TEAMS)

1. Opening

The Chairperson, Mr Hennie Taljaard, welcomed all present.

2. Attendance

Hennie Taljaard	-	Chairperson (External member) - Witzenberg Municipality
Carisa Pieters	-	External member - Breede Valley Municipality
Quinton Balie	-	External member - Cape Winelands District Municipality
Dalene Carstens	-	External member - DEA&DP
DP Lubbe	-	Member: Municipal Manager
Andrew Martinus	-	Member: Town Planner, Langeberg
Tracy Brunings	-	Member: Manager: Town Planning. Langeberg
Amber De Wet	-	Town Planner, Langeberg
Jack Van Zyl	-	Senior Town Planner, Langeberg

3. Applications for Leave of Absence

None

4. Confirmation of previous Minutes

Unanimously Resolved: that the minutes of a meeting of the Langeberg Municipal Planning Tribunal, held on 05 July 2024 at Montagu Klaasvoogds (Klein Parys) be approved and confirmed. Proposed by Mr. Quinton Balie seconded by Mrs. Carisa Pieters.

5. Matters arising from the previous minutes

An appeal has been lodged against the Tribunal's decision to refuse an application for FBTS: Rietvallei 323, Robertson Rd. The appeal report has been sent to the Executive Mayor and will be heard early in 2025.

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

None.

7. Consideration of Reports

Unanimously resolved to support the recommendation, proposed by Mr. Q Balie and seconded by Mrs. Dalene Carstens, that:

Dat die hersonering van erf 171 Montagu vanaf Enkel residensiële sone I na Onderverdelingsgebied, sowel as die onderverdeling daarvan in 3 Enkel residensiële sone I erwe en 'n Vervoersone III erf ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes opgelê ingevolge Artikel 66 van dieselfde verordening:

VOORWAARDES:

Grondgebruikbeperkings en boubeheer

1. Die onderverdeling moet geskied ooreenkomstig die onderverdelingsplan gemerk MON171-LBM-OP, met 3 Enkel residensiële sone I erwe van $\pm 1158.5\text{m}^2$ elk en 'n Vervoersone III erf van $\pm 934.5\text{m}^2$ (10m wyd).
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 (privaatstraat) 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, pad 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 op aansoek en koste van die ontwikkelaar. Die ontwikkelaar sal verantwoordelik wees vir wateraansluitings daarvandaan na die individuele erwe en aanbring van individuele watermeters, voordat enige erf in die ontwikkeling oorgedra mag word. 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 Elke erf moet van 'n eie rioolaansluiting voorsien word, na die bestaande munisipale rioollyn in die privaatstraat, of op enige alternatiewe wyse wat deur die Departement Siviele Ingenieursdienste in dié verband bepaal mag word. Die rioolaansluitings moet installeer wees voordat enige erf in die ontwikkeling oorgedra mag word.
 - 4.3 Uitleg- en ontwerpplanne van alle dienste (behalwe elektrisiteit) moet aan die Senior Bestuurder Siviele Ingenieursdienste voorgelê word vir skriftelike goedkeuring alvorens daar begin mag word met enige konstruksiewerke.
 - 4.4 'n 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. 'n Erf mag nie oorgedra word tensy die

ontwikkelingsheffing vir daardie erf betaal is nie.

- 4.5 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 konstruksiewerk.
- 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. In hierdie verband moet die ontwerp van die bestaande stormwaterstelsel op huidige erf 171 aan die Munisipale Dept Siviele Ingenieursdienste voorgelê word vir goedkeuring. Die departement kan ook vereis dat verdere versagtende maatreëls implementeer word om te voorkom dat stormwater vanaf die aansoekperseel na aanliggende eiendomme kan vloei, byvoorbeeld dat 'n keermuurtjie en/of afsnysloot op die westelike grens van die erwe gebou word, grond opgevuul word waar nodig en dat die toegangspad so ontwerp en gebou word om stormwater na die op-perseel stelsel te kanaliseer. Sodanige vereistes moet ook uitgevoer wees tot bevrediging van die voordat enige erf in die ontwikkeling oorgedra mag word.
- 4.9 Die privaatstraat moet van 'n harde oppervlak (bv. teer of plaveisel) voorsien word en moet voltooï wees tot bevrediging van die Senior Bestuurder Siviele Ingenieursdienste voordat enige erf in die ontwikkeling oorgedra mag word.
- 4.10 Die hek na die privaatstraat moet minstens 6m vanaf die randsteen in Langstraat teruggesit word, om stilhouplek vir minstens een motor voor die hek voorsien.
5. Vullisverwydering moet vanaf Langstraat geskied volgens die munisipaliteit se normale verwyderingsdiens in die area en nie vanaf die privaatstraat nie. Vir dié doel moet die ontwikkelaar 'n vullisarea in die reserwe van die privaatstraat teenaan Langstraatgrens voorsien, waar die drie erwe se vullishouers geplaas kan word op die gegewe verwysderingsdag en wat toeganklik is vir verwydering vanaf Langstraat volgens die vereistes van die Langeberg Munisipaliteit se Bestuurder: Vaste Afvalbestuur. Die vullisarea moet gereed gemaak en toeganklik wees voordat enige erwe in die ontwikkeling registreer mag word.
6. Die straatadresse van die betrokke gedeeltes (soos beskryf op die plan gemerk MON171-LBM-OP) sal as volg wees:
Restant Erf 171 (Privaatstraat): Langstraat 65
Gedeelte A: Langstraat 65A
Gedeelte B: Langstraat 65B
Gedeelte C: Langstraat 65C

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 onderafdelings 4.1 tot 4.9) 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

REDES VIR BESLUIT:

- a. Die voorstel is in lyn met die ontwikkelingsbeginsels van SPLUMA and LUPA
- b. Dit is versoenbaar met die die voorstelle van Wes- Kaapse Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk en die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2015 ten opsigte van stedelike verdigting.
- c. Dit sal 'n positiewe ekonomiese impak hê en verteenwoordig 'n aansienlike kapitale investering in die dorp.
- d. Dit behoort nie 'n negatiewe sosiale impak te hê nie.
- e. Die voorgestelde ontwikkeling word beskou as versoenbaar met die omliggende gebruike en karakter van die omgewing in die algemeen.
- f. Die ontwikkeling kan binne die munisipale dienstenetwerke akkomodeer word, met inagneming van betaling van ontwikkelingsheffings.
- g. Die probleem met stormwater op die huidige perseel en in die omliggende area, kan aangespreek word deur middel van 'n op-perseel stormwaterstelsel en ander versagtende maatreëls.
- h. Dit sal nie 'n noemenswaardige impak op verkeer te hê nie, terwyl goeie en veilige toegang na die ontwikkeling deur middel van voorwaardes verseker kan word.
- i. Die ontwikkeling sal na verwagting nie 'n beduidende groter impak op die aangrensende inwoners se privaatheid hê as die potensiële impak van die huidige gebruiksregte nie.

Note: Mr. Lubbe requested information regarding the Department of Infrastructure not commenting on applications. He will raise this problem at the Inter Government Relations Forum meeting.

2/2024	AANSOEK VIR VERGUNNINGSGEBRUIK VIR 'N VBTS OP ERF 139, MONTAGU
--------	--

Three members voted to support the recommendation to approve the FBTS and four members voted to refuse the recommendation. It was therefore resolved to refuse the application for consent for a FBTS on Erf 139, Montagu:

Reasons for refusal

1. There is substantial opposition to the proposed mast (31 objectors) and the objectors' concerns have not been satisfactorily addressed. The benefits of the proposed FBTS have not been shown to outweigh these concerns.
2. The siting of a FBTS within the historic core of Montagu is not considered to be desirable. There is no supporting documentation from the Aesthetics Committee of Montagu Heritage association to support the proposed FBTS within the Montagu Urban Conservation overlay zone from a heritage / aesthetic point of view.
3. The proposed FTBS is not considered to be desirable in terms of the visual impact on the surrounding area, including visibility along sections of historic Long Street.
- (4. There is insufficient information and motivation to justify the need for the FBTS and the choice of the subject property in relation to existing service provision coverage.) Await confirmation.
- (5. The proposed FBTS is not considered to be desirable in terms of the potential impact on the rights and safety of the children attending school on the property, as health reports are outdated and not conclusive.) Await confirmation

Unanimously resolved to support the recommendation, proposed by Mrs. Helene Janser and seconded by Mrs. Dalene Carstens, that:

Dat die volgende ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 goedgekeur word:

- a) Onderverdeling van Erf 2, Montagu in twee dele – Gedeelte A (95m²) en restant;
- b) Konsolidasie van Gedeelte A met Erf 3813, Montagu;
- c) Hersonerling van Gedeelte A vanaf Oopruimtesone IV (Natuurreservaat) na Enkelresidensiële sone I.

onderhewig aan die volgende voorwaardes opgelê ingevolge Artikel 66 van dieselfde verordening:

VOORWAARDES:

- 1. Die onderverdeling, hersonerling en konsolidasie moet geskied ooreenkomstig die voorstel op die plan gemerk MON2&3813-LBM-OP.
- 2. Die konsolidasie moet gelyktydig met die onderverdeling registreer word, sodat Gedeelte A nie as aparte erf kan bestaan nie.
- 3. Gedeelte A mag nie bebou word nie, buiten die oprigting van 'n grensmuur of – heining wat voldoen aan munisipale vereistes en – beleid en mag slegs gebruik word as tuinarea in ooreenstemming met die nuwe sonering en gebruiksreg.
- 4. Daar moet 'n diensereserwituut oor Gedeelte A registreer word ten gunste van Langeberg Munisipaliteit om toegang tot die bestaande elektriese infrastruktuur op die eiendom te verseker. Enige toekomstige straatgrensmuur of -heining op Gedeelte A moet so teruggesit word dat die bestaande elektriese paal aan die straat se kant daarvan bly.
- 5. Indien Gedeelte A landskappeer of opgevol word, moet dit op so 'n wyse gedoen word dat stormwater na Berglaanstraat of Klipstraat afgevoer kan word en nie op enige wyse na aangrensende erf 762 nie.
- 6. Daar sal geen straattoegang of munisipale diens-aansluitings aan Gedeelte A voorsien word nie en slegs die bestaande toegang en diens tot Erf 3813 sal vir die gekonsolideerde erf gebruik word.

REDES VIR BESLUIT:

- a) Die voorstel is versoenbaar met die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2015, wat die betrokke gedeelte van erf 2 insluit binne die stedelike grens.
- b) Gedeelte A funksioneer nie as deel van die Montagu bergreservaat nie en word ook nie benodig om toegang tot die reservaat te bied nie.
- c) Gegewe dat die ontwikkeling op Gedeelte A beperk sal word tot tuinmaak en omheining, sal die residensiële karakter van die omgewing nie verander word nie en die privaatheid en lewenskwaliteit van omliggende inwoners sal nie negatief beïnvloed word nie.
- d) Daar sal geen impak op munisipale diens wees nie. Daar kan voorwaardes opgelê word om bestaande diens te beskerm en toeganklik te hou vir die munisipaliteit.
- e) Daar sal geen impak op toegang en verkeer wees nie, aangesien slegs die bestaande toegang tot erf 3813 vir die konsolideerde erf gebruik gaan word.

4/2024	APPLICATION FOR CONSENT USE FOR GUEST LODGE & WELLNESS CENTRE, FARM NORMANDY NO. 202, ROBERTSON RD
--------	--

Unanimously resolved to support the recommendation, proposed by Mr. Quinton Balie and seconded by Mrs. Helene Janser. It was agreed to delete Reason 6 for the decision, as not all Departments supported the application.

That the application for consent for a Guest Lodge and Wellness Centre on the Farm Normandy No. 202, Robertson as shown on the plan marked NORMANDY 202 -LBM-TP (November 2024) be **approved** in terms of Sections 60 and 66 of the Langeberg Land Use Planning Bylaw, PN 264/2015, of 30 July 2015 subject to the following conditions:

Conditions of Approval:

1. The development and use of the property and buildings must be substantially in accordance with the plan marked NORMANDY 202 -LBM-TP (November 2024), and subject to the following specific requirements:
 - 1.1. The scale of the development is limited to the footprint on the plan marked NORMANDY 202 -LBM-TP (November 2024),
 - 1.2. The development parameters for guest lodge and wellness centre, as set out in the Langeberg Integrated Zoning Scheme are applicable
 - 1.3. Parking must be provided in compliance with the Zoning Scheme requirements. At least one disabled bay and a suitable loading / off-loading area must be provided. The parking / loading area must be as compact and unobtrusive as possible and must not encroach onto agriculturally productive or environmentally sensitive land.
2. Building plans, and a Site Development Plan (SDP), conforming to the National Building Regulations (Act No. 103 of 1977), must be submitted to the Langeberg Municipality for approval.
3. Water supply, wastewater disposal, sewage disposal and refuse disposal services must be provided by the owner. Such services must be provided in accordance with the requirements of the Langeberg Municipality, Cape Winelands District Municipality's Environmental Health Department and the Department of Water Affairs (BOCMA), including the following specific requirements:
 - 3.1. Drinking water for all approved land uses must be to the standard of SANS 241 specifications. Regular monitoring of water quality must be done by the owner to ensure that it complies with this standard and results submitted to CWDM and the Langeberg Municipality: Civil Engineering Department
 - 3.2. A suitable and effective sewage disposal system must be provided for all wastewater: Plans and details of the provision for sewage disposal must be submitted for the Municipality's approval. Where conservancy tanks are used, approval must be obtained from the Langeberg Municipality for the location and servicing of the tank. The tank must comply with all the minimum prescribed specifications regarding content and fittings and provision must be made for the tanker to turn around with as little negative environmental impact as possible. The owner will be responsible for charges applicable for removal of sewage per load, at tariffs applicable at the time of service.
 - 3.3. The conditions imposed by the Cape Winelands District Municipality (Health), in their letter dated 09 May 2024, ref. 15/4/12/5 (attached) must be complied with.
 - 3.4. The conditions imposed by the Breede-Olifants Catchment Management Agency, in their email dated 12 June 2024, (attached) must be complied with.
4. Only existing municipal electrical services may be used. The owner will be responsible for the costs associated with any

relocation of existing services, new connections, upgrading or alterations to existing electrical connections or networks, and any associated applicable Bulk Services Levies, at the tariffs which are applicable at that time. If additional capacity is required, an application must be lodged with the Electrical Department. Availability and capacity cannot be guaranteed.

5. The conditions imposed by the Manager Civil Engineering Services, in their letter dated 18 April 2024, (attached) must be complied with.
6. No name, advertising sign or tourism board may be erected without written approval of the administering authority.
7. The restrictions of any law and regulations relating to noise control are applicable to the property and the owner is obliged to ensure that the operation does not cause any undue noise nuisance, as described in the Western Cape Noise Control Regulations (PN 200/2013 of 20 June 2013). All reasonable efforts must be made in the design of the structures and the operation of the resulting facilities to keep noise to a minimum.
8. The owner must adhere to any requirement regarding access and roads on the property imposed by the Department of Infrastructure.
9. The owner must sign the attached agreement with respect to the implementation of all conditions of approval. Where there is any uncertainty regarding the conditions, the Town Planning Department must be contacted.

Reasons for decision:

1. The farm is zoned Agricultural Zone I and the proposed land uses may be permitted by consent within the Agricultural Zone I in terms of the Langeberg Integrated Zoning Scheme, 2018.
2. The Guest Lodge and Wellness Centre are restricted to a limited scale and will contribute to the promotion of the Scenic Tourism Route in Langeberg
3. The DEA&DP confirms that no impact assessment is required in terms of the NEMA EIA regulations.
4. The proposed development will not have an adverse impact on the natural environment or agriculturally productive land.
5. The proposed development will contribute to agricultural sustainability by diversifying income through complementary land uses.

8. Other Matters

Membership of the Tribunal: Mrs. Brunings thanked every member for their availability to continue to serve on the Tribunal, as approved by Council on 31 July 2024.

9. Conclusion

The meeting adjourned at 11h30.