

**MINUTES OF THE LANGEBERG MUNICIPAL PLANNING TRIBUNAL MEETING,
HELD IN MONTAGU ON 16 MAY 2025 AT 10H00**

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
Andrew Martinus	-	Member: Town Planner, Langeberg
Tracy Brunings	-	Member: Manager: Town Planning. Langeberg
Jack Van Zyl	-	Senior Town Planner, Langeberg

3. Apologies / Applications for Leave of Absence

Apologies were received from Mr. Danie Lubbe and Mrs. Helene Janser. Mrs. Amber De Wet is on maternity leave.

4. Confirmation of previous Minutes

Unanimously Resolved: that the minutes of a meeting of the Langeberg Municipal Planning Tribunal, held on 29 November 2024 (MS teams) be approved and confirmed. Proposed by Mrs. Dalene Carstens, seconded by Mr. Andrew Marthinus.

5. Matters arising from the previous minutes

5.1. The appeal against the Tribunal's decision to refuse an application for FBTS: Rietvallei 323, Robertson Rd was upheld. The Appeal Authority upheld the appeal with variations in terms of the height of the mast and distance from the common boundary. These factors addressed the concerns of the Tribunal, and the decision is considered to be a positive outcome.

5.2. Item 4/2024 – Farm Normandy No.202 (Guest Accommodation): An application to amend the Site Development Plan has been received and is currently being circulated for comment.

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

Tribunal members tenure: The current members' tenure, as approved by Council, is as follows:

Member	Term of Office:
Taljaard, Hendrick (Witzenberg Municipality) (Chairperson)	30 March 2026
Pieters, Carisa (Breede Valley Municipality) (Deputy Chairperson)	30 March 2026
Balie, Quinton (Cape Winelands District Municipality)	30 March 2026
Janser, Helene (DEA&DP)	30 March 2026
Carstens, Dalene (DEA&DP)	6 December 2029
Marthinus, Andrew (Town Planner, Langeberg)	6 December 2029
Brunings, Tracy (Manager: Town Planning, Langeberg)	6 December 2029
Lubbe, Daniel (Municipal Manager: Langeberg)	6 December 2029

In terms of Section 37(1) of SPLUMA, 2013, and Section 73 (1) of the Langeberg Land Use Planning Bylaw, 2015, a member of the Tribunal is appointed for five-years or shorter period as the Municipality may determine and may be appointed for further terms provided that a member may not serve as a member for a continuous period of 10 years. Accordingly, nominations for new members must be called for from Province and surrounding local authorities for four new external members with effect from 1 April 2026.

7. Consideration of Reports

1/2025	REZONING PORTIONS OF ERVEN 400 (NOW ERF 8210) & 402, C/O HOPLEY LANE AND LE ROUX STREET, ROBERTSON (AMENDED PROPOSAL AS REFERRED BACK TO THE TRIBUNAL BY THE APPEAL AUTHORITY)
--------	---

A site inspection was held prior to the meeting. Tribunal members noted the following during the site inspection:

- The lower area of erf 8210 is not suitable for busses given the topography and flood line.
- The indicated bus parking area on erf 8210 is entirely below the flood line.
- The lower boundary wall is built in the middle of the Droë river.
- The site does not have good accessibility for a bus depot in terms of the nature of the access roads. There is visible wear and tear on the portion of Hopley Lane adjoining the bus depot.
- Rezoning portion of erf 402 will result in the loss of residential opportunities in a very good location for much needed housing.
- Creating a buffer of walls and trees on erf 402 merely relocates the problem of incompatible uses to a different part of the site.
- Whilst there is sympathy for accommodating a use which has historic origins, this use has outgrown this site, and should relocate to a more suitably located site, preferably in an industrial area.

In addition to the above on-site observations, the following matters were also discussed at length:

- Approving the bus depot could only be considered with a multitude of conditions of approval. This in turn would require ongoing monitoring, with no guarantee of achieving the desired mitigation of impacts. This effectively equates to accommodating one individual at the expense of many neighbours and the public.
- Notices have been served on the owner regarding the unauthorised construction of the boundary wall and the closure of a public road and use of municipal-owned property for private purposes with no authorisation. Lack of compliance with these notices does not give confidence that any conditions of approval would be complied with.
- The owner has not applied for the road closure and acquisition of the municipal land which he is using as if it were his own.
- The new application does not provide any further information relating to trip generation, bus turning circles etc. to prove the desirability in terms of traffic impact.
- The use of a bus depot is not normally found within a residential neighbourhood and is not compatible with this use in terms of the related impacts (noise, traffic, fumes, visual impact, and wear and tear on minor residential roads).
- Overall, the solutions which the applicant offers to mitigate impacts, do not adequately address any one of the five reasons for the original refusal. The number of busses remains the same and the resultant impact will be the same.

DECISION:

Mr. Marthinus recused himself from the decision due to his previous involvement in compliance and enforcement procedures relating to this site.

It was unanimously resolved, by the remaining members of the Tribunal, that: the revised application for rezoning a portion of erf 8210 and a portion of erf 402, Robertson from Single Residential Zone I to Transport Zone I, as submitted during the applicant's appeal against the Tribunal's original decision and shown on the plan marked 8210&402ROB-

LBM_TP, be refused in terms of Section 60 of the Langeberg Land Use Planning By-law, 2015 for the following reasons:
REASONS FOR DECISION

The revised proposal does not adequately address any of the Tribunal's stated reasons for refusing the original application, and these reasons apply equally to the amended proposal, namely:

1. The land use is not compatible with the land uses in and character of the surrounding environment.
2. The operation of a transport business (bus service) from one or both of erven 400 (*now erf 8210*) and 402 can be a nuisance to surrounding residents in terms of noise and emission of exhaust fumes, as well as having a negative visual impact, which may negatively affect the surrounding residents' enjoyment of their properties and their quality of life.
3. The premises is located unfavourably in respect of access to the public road system, in that it can only be reached via residential streets (Le Roux Street and Hopley Lane), which do not function as distributor – or collector roads in the town.
4. The applicant failed to provide adequate analyses or proof that the proposal will be workable within the existing road system and on the involved site or that it will be safe with regard to vehicular and pedestrian traffic.
5. The establishment of a bus depot in a residential area can detract from the sense of place and amenity of the town for residents within the involved area and is therefore regarded as contradictory to principles held forth in both the Provincial (PSDF) and Langeberg Spatial Development Framework (LSDF).

2/2025	CONSENT USE FOR GUEST HOUSE, ERF 1917, 5 VAN RIEBEECK STREET, ROBERTSON
--------	---

A site inspection was held prior to the meeting.

It was unanimously resolved to support the recommendation, proposed by Mrs. D Carstens and seconded by Mrs. C Pieters.

BESLUIT:

Dat die aansoek vir 'n vergunning vir Gastehuis op erf 1917, Robertson 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:

1. Die omvang van die gastehuis en selfsorgakkomodasie is beperk tot die bestaande gebou soos aangedui in die aansoek en op die plan gemerk ROB1917-LBM-TP, naamlik 4 dubbel gastekamers / 8 gaste en gemeenskaplike leefarea.
2. Daar moet ten alle tye minstens 5 parkeerplekke (1 parkeerplek per slaapkamer plus 1 een parkeerplek vir besoekers) op die perseel voorsien word vir gaste, ooreenkomstig die voorgestelde parkeerruimte op die plan gemerk ROB1917-LBM-TP.
3. Daar mag geen advertensietekens op die perseel aangebring of vertoon word sonder formele aansoek by en vooraf skriftelike toestemming van die Bestuurder Stadsbeplanning nie. Geen ekstra vlae, baniere of losstaande tekens wat van die straat af sigbaar is, word toegelaat nie.

4. Die onderneming moet altyd bestuur word deur die eienaar of 'n agent/bestuurder wat (in beide gevalle) op of naby die perseel moet woon. Indien 'n agent dit bestuur, moet hy/sy formeel deur die eienaar gekontrakteer word en voltyds beskikbaar wees om enige klagtes van rusverstoring onmiddellik op te volg. Die munisipaliteit mag te enige tyd die eienaar versoek om bewyse van sodanige kontrak en kontakbesonderhede voor te lê binne 'n gespesifiseerde tyd, die versuim waarvan as 'n oortreding van goedkeuringsvoorwaardes geag sal word.
5. 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 Omgewingsbewaring, nr. 73 van 1989 (PK200/2013 van 20 Junie 2013). Die aansoeker moet in hierdie verband ook toesien dat die gebruik van enige buitelug ontspanningsfasiliteite – of geriewe op die perseel nie 'n geraassteurnis vir die inwoners van die aangrensende eiendomme veroorsaak nie en beperk word tot redelike ure.
6. Tensy anders bepaal in bostaande voorwaardes, is die toegestane vergunningsgebruikreg onderhewig aan die grondgebruikoms krywing en ontwikkelingsparameters vir “selfsorg-akkomodasie” soos vervat in Skedule 2 van die Langeberg Munisipaliteit Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015.

REDES VIR BESLUIT:

Die voorgestelde vergunningsgebruik word as wenslik beskou op grond van die volgende:

1. Positiewe ekonomiese impak.
2. Toegang en voorgestelde gaste-parkering op die perseel is voldoende om te verhoed dat verkeersprobleme en straatparkering veroorsaak sal word.
3. Geen negatiewe impak op die veiligheid, gesondheid en lewenskwaliteit van die omliggende gemeenskap word verwag nie, in die lig van:
 - a) Geen negatiewe visuele impak deur woonhuis wat uiterlik onveranderd gelaat word.
 - b) Geen impak op die privaatheid van bure.
4. Sal nie 'n negatiewe presedent vir sake-ontwikkeling in die betrokke woonbuurt skep nie.

3/2025	SUBDIVISION OF ERF 9, C.O MILL & SMITH STREET, MCGREGOR
--------	---

A site inspection was not held.

Unanimously resolved to support the recommendation, proposed by Mr. Q Balie and seconded by Mrs. D Carstens, subject to the amendment of the recommended conditions of approval as indicated below:

BESLUIT:

Dat die aansoek vir onderverdeling van Erf 9 McGregor in twee dele, Gedeelte A (1615m²) en Restant (2810m²) 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:

1. Die onderverdeling moet geskied ooreenkomstig die onderverdelingsplan gemerk MCG9-LBM-OP.
2. Die sonering van beide gedeeltes bly Enkel residensiële sone I ingevolge die Langeberg Munisipaliteit: Geïntegreerde Soneringskema, 2018.
3. Die dammetjie en bestaande bloekombome op die suidwestelike helfte van Gedeelte A moet behoue bly. Geen bome in dié deel van die erf mag verwyder word sonder die skriftelike toestemming van die munisipaliteit nie, na konsultasie met die aangrensende eienaars en toepaslike erfenis liggaam in McGregor.
4. Die nuwe erf – Gedeelte A - moet van 'n eie elektrisiteitsaansluiting vanaf die munisipale netwerk voorsien word, voordat 'n gebou daarop voltooi of okkupeer mag word. Die betrokke eienaar is verantwoordelik daarvoor om by die munisipaliteit se Departement Elektriese Ingenieursdienste vir die aansluiting aansoek te doen en te betaal.
5. 'n Elektriese grootmaatdiensteheffing is betaalbaar vir die een addisionele erf teen 6kVA volgens die voorgeskrewe tariewe, voordat Gedeelte A afsonderlik registreer mag word.
6. Gedeelte A moet van 'n afsonderlike wateraansluiting voorsien word op aansoek en koste van die aansoeker, voordat dit afsonderlik registreer mag word. Die aansoeker moet egter kennis neem dat die watersuiweringswerke op McGregor tans geen ekstra kapasiteit het nie en hoewel die munisipaliteit reeds geprogrammeer het om dit op te gradeer, kan 'n aansluiting eers gevra en gegee word wanneer die watersuiweringswerke opgradeer en voldoende kapasiteit het.
7. Gedeelte A moet voorsien word van 'n rioolsuigtenk op die perseel voordat daar 'n woonhuis voltooi en okkupeer mag word. Die tenk moet voldoen aan die minimum spesifikasies. Voorsiening moet gemaak word vir 'n rioolsuigtrok om toegang te verkry om die rioolsuigtenk leeg te maak. Alle kostes hieraan verbonde is vir die rekening van die eienaar.
8. Aansoek moet gedoen word vir 'n straat toegang tot Gedeelte A vanaf Millstraat, voordat daar 'n woonhuis voltooi en okkupeer mag word op die gedeelte. Geen toegang mag vanaf Smithstraat geneem word nie. Kostes hieraan verbonde is vir die rekening van die aansoeker.
9. Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat siviele ingenieursdienste is betaalbaar vir een addisionele geleentheid, teen die begrote tarief soos van toepassing ten tye van betaling, voordat Gedeelte A afsonderlik registreer mag word.
10. Daar mag geen dienstegeleidings oor die nuwe erfrens wees nie. Enige bestaande dienstegeleidings wat die nuwe erfrens kruis, moet verwyder word en die aansoeker moet skriftelik aan die Departement Stadsbeplanning bevestig dat dit wel verwyder is of nie bestaan nie voordat enige van die twee erwe apart registreer mag word.
11. Die straatadresse van die 2 nuwe erwe sal as volg wees:

Gedeelte A: Millstraat 64a

Restant erf 9: Smithstraat 10

12. 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.
13. 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.

14. Voorwaardes 5, 6, 9 en 10 moet nagekom word en sodanig aan die Departement Stadsbeplanning bevestig word, voordat 'n sertifikaat ingevolge Artikels 20(6) en 28 van die Langeberg Munisipaliteit: 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:

1. Die voorstel voldoen aan die toepaslike ruimtelike beplanningsbeginsels, oorhoofse ontwikkelingsbeleid en munisipale onderverdelingsbeleid.
2. Daar word nie enige nadelige impak op erfenis, verkeer, munisipale dienste, die karakter van die omgewing of lewenskwaliteit van omliggende inwoners verwag nie, gegewe die oplegging van beperkende ontwikkelingsvoorwaardes om die bestaande bome te behou, en Smithstraat se straatbeeld te bewaar.

4/2025	CONSENT USE FOR CRECHE, ERF 53, 20 VAN RIEBEECK STREET, MONTAGU
--------	---

A site inspection was held prior to the meeting, at which the following were noted:

- The site is relatively large, and the number of children proposed is small in relation to the size of the erf.
- Existing buildings will be used therefore having minimum visual change from the existing situation.
- The positioning of the use is not immediately adjoining neighbouring living areas and therefore no adverse impact on neighbours is anticipated. Nonetheless, noise regulations must be strictly adhered to.
- Signage relating to the creche must be controlled to minimise the visual and safety impact on the through-road and the residential amenity of the neighbourhood.
- Ample parking must be provided to prevent unnecessary parking or u-turn movements in the adjoining street. The age of the children is such that a "drop-and-go" facility is impractical. The provision of parking must not result in a visual impact any different to that from a residential site in the surrounding area.

Unanimously resolved to support the recommendation, proposed by Mrs. C Pieters and seconded by Mrs. D. Carstens, subject to the amendment of the conditions relating to on-site parking as outlined below:

BESLUIT

Dat die aansoek om vergunningsgebruik vir 'n Crèche op erf 53, Montagu om 'n dagsorgfasiliteit met maksimum 20 kinders te bedryf ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes opgelê ingevolge Artikel 66 van dieselfde verordening:

VOORWAARDES:

1. Die omvang van die dagsorgfasiliteit is beperk tot die bestaande tweede woning (rondawel) soos aangedui op die terreinontwikkelingsplan gemerk MON53-LBM-TP en die getal kinders wat akkomodeer mag word, sal beperk word tot die kleinste van die standaard soos voorgeskryf in die Nasionale Bouregulasies vir onderwysplekke of in die Departement van Maatskaplike Ontwikkeling se riglyne vir vroeë kinderontwikkelingsfasiliteite, tot 'n maksimum van 20 voorskoolse kinders.
2. Voordat die dagsorgfasiliteit bedryf mag word, moet 'n parkeerplan ingedien word vir goedkeuring deur die Senior Bestuurder: Siviele Ingenieursdienste en die Bestuurder: Stadsbeplanning. Minstens die volgende moet deur die aansoeker voorsien word, deels ooreenkomstig die voorstelle op die terreinplan gemerk MON53-LBM-TP en die vereistes van die Langeberg Geïntegreerde Soneringskema, 2018 ten opsigte van voorsiening van laai-areas en parkering vir 'n Crèche:

- 2.1. Drie parkeerplekke by die voorgestelde nuwe ingang uit Kerkstraat, sowel as die bestaande motorfafdak vir parking deur die huisbewoners en personeel van die crèche.
- 2.2. Minstens drie (3) standaardgrootte parkeerplekke op die perseel, vir gebruik deur ouers wat kinders kom op-of aflaai.
- 2.3. Toegang tot die parkeerarea moet toeganklik wees vir die op-en aflaai van kinders op-perseel, en om voertuie in staat te stel om in 'n voorwaartse rigting in en uit te beweeg, om parkeering en u-draaie in Van Riebeeckstraat te voorkom. Die eienaar sal verantwoordelik wees vir die koste verbonde aan enige tekenborde of padmerke (b.v. rooilyn langs die Van Riebeeckstraat erfgrens, om enige ongewenste verkeersvloei te voorkom.
3. Die dae en tye waarbinne die bewaarskool bedryf mag word, word beperk van Maandae tot Vrydae tussen 07h00 en 16h30.
4. 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).
5. Speel buite die geboue sal beperk wees tot die speelarea op die Noord-oostelike hoek van die erf soos aangedui op die bogenoemde terreinplan, om enige geraassteunis vir inwoners van die aangrensende eiendom te verhoed.
6. Die aansoeker moet formele bouplanaansoek ten opsigte van die verandering in die okkupasie-klassifikasie van die gebou indien by die Munisipaliteit se Boubeheerafdeling vir goedkeuring. Die toegestane gebruiksreg mag nie uitgeoefen word voordat sodanige bouplanne goedgekeur is nie.
7. Daar mag geen advertensietekens op die perseel aangebring of vertoon word sonder formele aansoek by en vooraf skriftelike toestemming van die Bestuurder Stadsbeplanning nie, en wat die karakter van die omgewing respekteer. Geen vlae, baniere of losstaande tekens wat van die straat af sigbaar is, word toegelaat nie.
8. Die bewaarskool moet van die bestaande dienste tot die perseel gebruik maak.
9. Die voorwaardes van die Kaapse Wynland Distriksmunisipaliteit: Omgewingsgesondheidsdepartement in hul aangehegte skrywe van 22-10-2024 is van toepassing.

REDES VIR BESLUIT

1. Die voorstel is versoenbaar met die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk se voorstelle vir toelaatbare gebruike in buurte ("precincts")
2. Daar is 'n behoefte vir 'n bewaarskool. Die bewaarskool sal 'n positiewe ekonomiese impak hê, deur middel van die kapitale investering in die opknapping van die woonhuis, skepping van werksgeleenthede vir onderwysers en onderhoudspersoneel en die verskaffing van 'n versorgingsdiens wat ouers in staat stel om ekonomies aktief te wees.
3. Die bewaarskool se klein skaal en die feit dat dit in 'n bestaande woonhuis bedryf gaan word, sal meebring dat dit nie 'n negatiewe impak op die karakter van die omgewing of visuele impak of privaatheid sal hê nie en versoenbaar sal wees met die omliggende residensiële grondgebruike.
4. Die voorstel kan binne die bestaande kapasiteit van eksterne ingenieursdienste akkommodeer word.
5. Die aansoekperseel en geboue daarop of enige van die omliggende persele word nie in die SDF se bewaringstudie identifiseer as 'n perseel van erfenisbelang nie. Dit is ook nie binne die voorgestelde Erfenisgebied vir Montagu of die huidige Stedelike Bewaringsgebied Oorlegsone van die Soneringskema nie. Daar sal dus geen impak op erfenishulpbronne wees nie.

6. Die perseel is langs twee hoof verspreidingsroetes geleë, waar die meeste verkeer in Montagu-Suid verby beweeg. Dit geniet goeie toegang en sal nie 'n noemenswaardige verhoging in die totale verkeersvolume in die betrokke omgewing veroorsaak nie. Daar is genoegsame ruimte op die perseel om parkering te voorsien, volgens 'n goedgekeurde parkeerplan ingevolge die soneringskema vereistes.
7. Die goedkeuring van die vergunningsgebruik sal nie 'n presedent skep vir sake-indringing in die woongebied nie, aangesien die kleinskaal bewaarskool beskou word as 'n gebruik wat versoenbaar is met die residensiële omgewing, terwyl sakegebruike heeltemal ander impakte het wat nie noodwendig versoenbaar met die omgewing sal wees nie. Die LSDF voorstelle vir die onderskeie buurte sluit ook die vestiging van sakegebruike in die betrokke area uit.

8. Other Matters

None

9. Closure

The meeting adjourned at 13h30.