

**MINUTES OF THE LANGEBERG MUNICIPAL PLANNING TRIBUNAL MEETING,
HELD ON 5 SEPTEMBER 2025 AT 10H00**

1. Opening

The meeting was preceded by a site visit from 10h00 to 11h00.

The Chairperson, Mr. Hennie Taljaard, welcomed all present.

2. Attendance

Hennie Taljaard	-	Chairperson (External member) - Witzenberg Municipality
Quinton Balie	-	External member - Cape Winelands District Municipality
Dalene Carstens	-	External member - DEA&DP
Helene Janser	-	External member – DEA&DP
Andrew Marthinus	-	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. DP Lubbe and Mrs. C Pieters

4. Confirmation of previous Minutes

Unanimously Resolved: that the minutes of a meeting of the Langeberg Municipal Planning Tribunal, held on 19 June 2025 be approved and confirmed. Proposed by Mrs. H Janser, seconded by Mrs. T Brunings

5. Matters arising from the previous minutes

None

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

None

7. Consideration of Reports

1/2025	AANSOEK OM HERSONERING, VERGUNNINGSGEBRUIK EN AFWYKING: ERF 706, BONNIEVALE
--------	---

There was a lengthy discussion regarding the pros and cons of the proposed development in relation to all relevant considerations and particularly with regard to the letters of objection and the letters of support for the proposed development. A unanimous decision could not be reached.

The members of the Tribunal who did not support the approval of the application noted the main reason being that the proposal does not comply with and is not consistent with the relevant designation for the utilisation of land as earmarked in the SDF. Furthermore, the deviation from the SDF could not be justified by site-specific reasons/circumstances. They also noted that no motivation was given to substantiate the need for the proposed use and that the objections relating to security were valid concerns in relation to locating this type of business near residences and a school and on a main pedestrian route used by school children.

The Chairman called for a vote, the outcome of which was as follows:

- In Support of Recommendation to approve: Mr. H Taljaard, Mr. AM Marthinus and Mr. Q Balie.
- In Support of Refusing the application: Mrs. D Carstens, Mrs. T Brunings and Mrs. H Janser.
- The Chairman made a casting vote, and the recommendation was approved as set out below. It was agreed to delete Reason 1 for the decision, as the Tribunal members were not unanimously in agreement regarding compliance with the SDF.

Dat die volgende met betrekking tot Erf 706, Bonnievale ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 goedgekeur word, onderhewig aan die onderstaande voorwaardes opgelê ingevolge Artikel 66 van dieselfde verordening:

1. Hersonerings van die erf vanaf Enkel residensiële sone I na Nywerheidsone I, om 'n skrootwerf en ingenieurswerke-onderneming te bedryf.
2. Vergunningsgebruik vir 'n Woonhuis om die bestaande woonhuis onder die Nywerheidsone I sonering te akkomodeer.
3. Afwyking van die ontwikkelingsparameters vir Nywerheid ten opsigte van die bestaande stoorgebou wat die nuwe 3m boulyn sal oorskry tot 1.45m vanaf die noordwestelike erfgrens.

VOORWAARDES:

1. Die omvang van die skrootwerf en ingenieurswerke onderneming is beperk tot die area van 500m² en bestaande geboue met vloeroppervlakte van 24m² en 50m² soos aangedui in die aansoek en op die plan gemerk BON706-LBM-TP. Geen van die aangewese areas of geboue mag enigsins uitgebrei word en geen ander areas en geboue op die erf mag vir die skrootwerf of ingenieurswerke gebruik word sonder vooraf aansoek en goedkeuring vir wysiging van hierdie voorwaarde nie.
2. Daar mag geen spuitverfwerk in die buitelug plaasvind nie, maar moet beperk word tot binne geboue. Die oprigting van 'n gebou vir dié doel sal nie onderhewig wees aan die beperking soos in Voorwaarde 1 hierbo gestel nie, maar sal wel onderhewig wees aan die indiening en vooraf goedkeuring van bouplanne.
3. Die aansoeker moet minstens 6 parkeerplekke op die perseel voorsien vir parkering deur besoekers aan die besigheid (teen 1 parkeerplek per 100m² bruto verhuurbare vloerruimte, ingesluit die skrootwerf-area), sowel as 'n laaisone by die skrootversamelarea. Die parkeerplekke en laaisone moet op 'n terreinontwikkelingsplan aangedui word, wat ingedien moet word vir die Bestuurder Stadsbeplanning se goedkeuring, en dit moet fisies op die terrein ingerig word voordat die hersonerings uitgeoefen mag word.

4. Die volgende vereistes en reëlings geld vir voorsiening van munisipale dienste aan die perseel:
 - 4.1 Bestaande water- en rioolaansluitings sal behoue bly. Indien die wateraansluiting vergroot moet word, is die koste verbonde daaraan vir die aansoeker se rekening.
 - 4.2 Bestaande toegang na die erf sal behoue bly.
 - 4.3 'n Plan moet voorsien word vir die hantering van stormwater op die perseel, vir goedkeuring deur die Senior Bestuurder Siviele Ingenieursdienste, voordat die heronering uitgeoefen mag word.
 - 4.4 'n Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat siviele ingenieursdienste is betaalbaar gelykstaande aan een addisionele geleentheid wat geskep word, teen die begrote tarief soos van toepassing ten tye van die betaling. Die heffing moet betaal word voordat die heronering uitgeoefen mag word.
 - 4.5 Die grootmaatsdiensbydrae in 4.4 hierbo is bereken op bestaande geboue en toekomstige voorgestelde ontwikkeling / geboue. Indien daar enigsins afgewyk word of addisionele ontwikkeling plaasvind as wat met hierdie heronering voorgestel word, moet 'n nuwe aansoek ingedien word en mag die grootmaatsdiensbydrae herbereken word.
 - 4.6 Die bestaande 60A elektriese aansluiting sal behoue bly vir die hele ontwikkeling. Enige verlangde uitbreiding of opgradering van die aansluiting sal onderhewig wees aan beskikbaarheid van elektriese kapasiteit.
5. Daar mag geen advertensietekens op die perseel aangebring of vertoon word sonder formele aansoek by en vooraf skriftelike toestemming van die Bestuurder Stadsbeplanning nie.
6. Daar moet 'n soliede muur van minstens 1,8m hoog opgerig word om die skrootwerf en werksarea af te skerm vanaf aangrensende eiendomme en publieke strate. Die aansoeker moet 'n plan vir die muur by die Munisipale Boubeheerafdeling indien vir goedkeuring voordat dit opgerig mag word. Die muur moet opgerig wees voordat die heronering uitgeoefen mag word.

REDES VIR BESLUIT:

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

1. Die voorstel is versoenbaar met die gemengde gebruikskarakter van die betrokke omgewing en met die omliggende grondgebruike.
2. Daar is voldoende toegang en ruimte vir parkering en laai van goedere en materiaal op die perseel en daar word nie 'n negatiewe impak op verkeer verwag nie.
3. Die ontwikkeling kan binne bestaande munisipale infrastruktuur akkomodeer word.
4. Met inagneming van wetlike voorskrifte en prosedures waaraan skrootwerwe onderhewig is, sowel as die feit dat daar ander skrootwerwe in die dorp is, kan die beswaarmakers se verwagte toename in diefstal in die onmiddellike omgewing nie as oorweging dien vir die beoordeling van die spesifieke aansoek nie.

8. Other Matters

- 8.1 Four of the external Tribunal members' term of office ends in March 2026. Nominations have been called for. It seems unlikely that there will be sufficient nominations to meet the required total of 5 external members. It may be necessary to amend the "Rules of Procedure for Meetings of the MPT" to two or three external members, noting also that some MPTs only have one external member.

9. Closure

The meeting adjourned at 12h20.