

**MINUTES OF A PLANNING TRIBUNAL MEETING OF THE LANGEBERG MUNICIPALITY, THAT WAS HELD ON 05 AUGUST 2021 AT 10H00 IN THE COMMITTEE ROOM, MUNICIPAL OFFICES, MONTAGU**

**1. Opening**

The Chairperson Mr Maynard Johnson welcomed all present.

**2. Attendance**

Maynard Johnson	-	Chairperson (Internal member)
Kobus Brand	-	Internal member
Hennie Taljaard	-	Deputy Chairperson (External member)
Jeremy Benjamin	-	External member
Helene Janser	-	External member
Quinton Balie	-	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 20 May 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**

**Eenparig besluit, voorgestel deur H Taljaard en gesekondeer deur H Janser:**

Dat die aansoek vir vergunningsgebruik op erf 1501, Montagu vir 'n Vrystaande Basis Telekommunikasiestasie (VBTS) met 35m enkelpaalmas, of alternatiewelik 'n 25m enkelpaalmas wat soos 'n boom gekamoefleer is, ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, afgekeur word, om die volgende redes:

1. 67 persone, waarvan die meerderheid eienaars/bewoners van nabygeleë residensiële eiendomme is, het beswaar aangeteken teen die voorstel, gebaseer op negatiewe visuele impak, negatiewe impak op karakter van die omgewing en die dorp as geheel, verwagte negatiewe invloed op eiendomsverkoopswaardes en 'n verwagte gesondheidsgevaar.
2. Die voorgestelde mas, hetsy die oorspronklike of gewysigde voorstel, sal alleenstaande wees en baie sigbaar vanaf 'n groot deel van die dorp, met 'n verwagte onaarvaarbare visuele impak op die karakter van die dorp in die algemeen en op die residensiële karakter van die betrokke straat. Die skaal van die voorgestelde mas is uit pas met alle geboue in die omgewing en sal die stedelike toneel op 'n negatiewe wyse oorheers. Die voorgestelde boomkamoeflering sal teen die voorgestelde skaal ook nie natuurlik vertoon nie en steeds visueel afbreuk doen.
3. Die aansoeker het nie voldoende bewys gelewer dat daar 'n behoefte vir die voorgestelde VBTS in die betrokke area bestaan nie of dat die aansoek-eiendom die mees geskikte perseel daarvoor is nie.
4. Die aansoeker het nie voldoende bewys gelewer dat alternatiewe ondersoek is, vir die tribunaal om sondermeer te kan bevind dat daar nie geleentheid vir medegebruik van ander VBTS's is nie of dat daar nie ander meer geskikte liggings vir 'n nuwe VBTS buite of weg van residensiële gebiede is nie.

*That the application for a consent use on erf 1501, Montagu for a Free standing base – Telecommunication station (FBTS) with a 35m high monopole mast or alternatively a 25m high monopole mast with tree camouflaged, be refused in terms of Section 60 of the Langeberg Municipality Land Use Planning By-law, 2015, for the following reasons:*

1. *67 persons, of which the majority are owners or tenants of the nearby properties objected to the proposal, based on negative visual impact, negative impact on the character on the immediate environment and the town as a whole, expected negative effect on property values and an expected health risk.*
2. *The proposed mast, albeit the original or the amended proposal, will be free standing and will be very visible from a significant portion of the town, with an expected unacceptable visual impact on the character of the town in general and the residential character of of the particular street. The scale of the proposed mast is not in keeping with the buildings in the surrounding area and will dominate the townscape in a negative way. The proposed tree camouflage will not appear natural at the proposed scale and will still visually detract.*
3. *The applicant did not provide adequate proof that there is a need for the proposed FBTS in the particular area or that the applicant property is the best located for this purpose.*
4. *The applicant did not provide adequate proof that alternatives have been investigated, in order for the tribunal to find that there is no opportunity for co-location at other FBTSs or that there are no other, more suitable locations for a new FBTS outside or away from residential areas.*

**Eenparig besluit, voorgestel deur J Benjamin en gesekondeer deur K Brand:**

Dat die konsolidasie van erwe 1173 en 502, Robertson en die hersonering daarvan vanaf Enkel residensiële sone I na Algemene Residensiële sone I, met afwyking van die ontwikkelingsparameters vir Groephuisse ten opsigte van die bestaande gebou, ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, goedgekeur word, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

Grondgebruikbeperkings en boubeheer

1. Die ontwikkeling moet geskied in ooreenstemming met die terreinplan gemerk ROB502-LBM-TP, ingesluit die dekking van geboue soos voorgestel. Die vloeroppervlakte van elk van die twee nuwe eenhede mag nie 60m<sup>2</sup> per verdieping oorskry nie.
2. Die hersonering mag nie uitgevoer word voordat die konsolidasie van die twee erwe geregistreer is nie.
3. Die afwyking van die grondgebruikparameters ten opsigte van boulyne geld net vir die bestaande woning en nie vir enige uitbreidings daaraan of vir nuwe geboue nie.
4. 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

5. Daar sal slegs een munisipale water- en rioolaansluiting vir die erf wees en die aansoeker/ontwikkelaar is verantwoordelik vir die interne verspreiding van dienste na die individuele wooneenhede.
6. Die aansoeker moet planne en ontwerpdetail vir die voorgestelde dienste-installasie indien by die Bestuurder Siviele Ingenieursdienste vir goedkeuring voordat enige dienste installeer mag word.
7. Die ontwikkelaar is verantwoordelik vir die ontwikkelingsheffing ten opsigte van 'n bydrae tot grootmaatsdienste, soos per goedgekeurde begroting, vir een addisionele wooneenheid wat met die hersonering toegelaat word. Hierdie heffing moet betaal word voordat die derde eenheid op die perseel opgerig mag word en voordat bouplanne vir so 'n derede eenheid oorweeg sal word.
8. Daar mag slegs een munisipale elektriese aansluiting vir die gekonsolideerde erf wees.
9. Die aansoeker/ontwikkelaar is verantwoordelik vir die koste om die bestaande 6 KVA enkelfase elektriese aansluiting op te gradeer na 'n 3 fase 6 KVA (6 KVA per fase) aansluiting en die verdeling na die drie eenhede intern te doen. In die lig van die Langeberg Munisipaliteit se die huidige gebrek aan kapasiteit, kan die opgradering nie voorsien word voordat addisionele kapasiteit vanaf Eskom verkry is nie en mag daar nie meer wooneenhede op die erf opgerig word as waarvoor die huidige aansluiting voorsiening maak nie. Bouplanne vir die tweede en derde eenheid sal slegs oorweeg word nadat die Bestuurder Elektriese Ingenieursdienste bevestig het dat daar voldoende elektrisiteit vir die betrokke wooneenheid is.
10. Wanneer die elektriese aansluiting opgradeer word, is 'n heffing ten opsigte van grootmaat elektriese dienste betaalbaar deur die aansoeker/ontwikkelaar, teen die begrote tarief ten tyde van betaling.

11. Die straatadresse van die gekonsolideerde erf sal wees: Van Zylstraat 42, Robertson. Die individuele wooneenhede sal dan by dié adres as Eenheid 1 tot Eenheid 3 genummer word.

#### Administratiewe reëlings en statutêre vereistes

12. Ter uitvoering van Artikel 31(2)(c) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning 2015, moet die aansoeker die konsep LG diagram vir endossering as goedgekeurde konsolidasieplan by die Langeberg Munisipaliteit Stadsbeplanningsafdeling indien.
13. Ingevolge Artikel 32(1) van die Langeberg Munisipale verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 verval die konsolidasie indien dit nie binne 5 jaar na die datum van goedkeuring in die Aktekantoor registreer is nie.

3/2021	<b>VOORGESTELDE ONDERVERDELING VAN ERF 653, SMITHSTRAAT 12, MCGREGOR</b>
--------	--

#### **Eenparig besluit, voorgestel deur H Taljaard en gesecondeer deur C Pieters**

Dat die onderverdeling van erf 653, McGregor in twee gedeeltes (Restant – 1001m<sup>2</sup> & Gedeelte A – 1000m<sup>2</sup>) ooreenkomstig die voorstel op plan gemerk MCG653-LBM-OP ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit : Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, goedgekeur word, onderhewig aan die volgende:

1. 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.
2. 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.
3. Voordat daar enige nuwe bouwerk of verandering aan bestaande gedoen word, moet formeel by hierdie Raad se Bou-afdeling aansoek gedoen word vir goedkeuring.
4. Die aansoeker moet die voorgeskrewe Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat siviele ingenieursdienste betaal vir die een addisionele residensiële erf wat geskep word, teen die begrote tarief soos van toepassing ten tyde van betaling.
5. Die aansoeker moet die voorgeskrewe Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat elektriese ingenieursdienste betaal vir die een addisionele residensiële erf wat geskep word, naamlik vir 6kVA, soos van toepassing ten tyde van betaling.
6. Elke erf moet van 'n afsonderlike direkte water aansluiting voorsien word, voordat enige erf geregistreer kan word. Die aansoek en kostes hieraan verbonde is vir die rekening van die aansoeker.
7. Die aansoeker is verantwoordelik vir die aansoek en koste om 'n nuwe motor-inrit vir elke erf te voorsien voordat die erwe apart geregistreer kan word. Dit sluit die koste in om betonblaai oor die leiwatervoor te plaas.
8. 'n Riolsuigtenk moet vir elke erf voorsien word voordat 'n woonhuis daarop gerig en okkupeer word. Die koste hieraan verbonde is vir die aansoeker se rekening. Die tenk moet toeganklik wees vir die riolsuigtrok vir die leegsuig daarvan.

9. Elke erf moet van 'n afsonderlike elektriese aansluiting voorsien word voordat 'n woonhuis daarop gerig en okkupeer word. Die koste hieraan verbonde is vir die aansoeker se rekening en sluit in die koste van enige nodige verandering aan die bestaande elektriese netwerk, -meetpunte of -aansluitings.
10. Die straatadresse van die nuwe erwe sal as volg wees:  
Restant erf 653: Smithstraat 12a  
Gedeelte A: Smithstraat 12
11. Ten spyte van die bepalings van die toepaslike soneringskema, mag daar met die ontwikkeling op die erwe nie meer as 50% van elke erf met 'n harde oppervlak bedek word nie, ingesluit geboue, plaveisel en ander konstruksies.
12. Voorwaardes 2, 4, 5, 6 en 7 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.

8. **Other Matters**

None

9. **Conclusion**

The meeting adjourned at 11:15.