

**MINUTES OF THE LANGEBERG MUNICIPAL PLANNING TRIBUNAL MEETING,
HELD ON 21 NOVEMBER 2025 AT 10H00 ON 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
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.

4. Confirmation of previous Minutes

Unanimously Resolved: that the minutes of a meeting of the Langeberg Municipal Planning Tribunal, held on 5 September 2025 be approved and confirmed. Proposed by Mrs. H Janser, seconded by Mrs. D Carstens.

5. Matters arising from the previous minutes

Appeals have been received from objectors against the Tribunal's decision to approve the Rezoning, Consent use and Departure on Erf 706, Bonnievale (scrap yard).

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

None

7. Consideration of Reports

1/2025	APPLICATION: REZONING & CONSENT USE: ERF 8524, CNR. PAUL KRUGER & JOHAN DE JONG AVENUE, ROBERTSON
--------	--

Mrs. Carstens queried the consistency with the Langeberg SDF 2025. It was noted that although the LSDF does not make specific land use proposals for this site, it is located at a junction between two main through routes where economic activities are promoted – refer to pg 4 of the assessment report.

The need was identified to include a condition of approval to ensure that the extent of the vehicle display area is restricted in scale relative to the parking to be provided for all uses i.e. prevent the display area usurping the parking area.

It was unanimously resolved to approve the recommendation subject to an additional condition relating to the limited use of the parking area as an outdoor vehicle display area. Proposed by Mr. A Marthinus seconded by Mrs. C Pieters that:

Die aansoek ten opsigte van Erf 8524, Robertson vir:

1. die hersonering van 'n 8237m² groot gedeelte van die erf vanaf Enkel Residensiële Sone I na Sakesone I; en
2. 'n vergunningsgebruik op die Sakesone I-gedeelte vir Buitelug motoruitstalling en motorverkope

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 Sakesone I sonering en die vergunningsgebruik is beperk tot area soos aangedui op die terreinontwikkelingsplan gemerk ROB8524-LBM-TP.
2. Die voorgestelde sakegebruike / sakegeboue moet gebruik maak van die bestaande water-, riool- en elektrisiteitsaansluitings. Indien enige van die aansluitings vergroot moet word, sal die koste daarvan vir die rekening van die aansoeker wees, onderhewig aan beskikbaarheid van kapasiteit in die munisipale diensnetwerke.
3. Die voorgestelde sakegebruike / sakegeboue moet gebruik maak van die bestaande straattoegang.
4. Voordat die hersonering of vergunningsgebruik uitgeoefen mag word en voordat enige nuwe geboue opgerig mag word, moet die aansoeker eers 'n plan aan die Senior Bestuurder Siviele Ingenieursdienste voorsien vir goedkeuring, wat aandui hoe stormwater op die perseel hanteer sal word.
5. 'n Ontwikkelingsbydrae ten opsigte van grootmaat siviele ingenieursdienste is betaalbaar, gelykstaande aan twee addisionele geleenthede, teen die begrote tarief soos van toepassing ten tye van betaling. Die bydrae moet betaal word voordat die hersonering of vergunningsgebruik uitgeoefen mag word en voordat enige nuwe of bestaande geboue in verband daarmee okkupeer mag word. Die bydrae is bereken volgens die voorgestelde ontwikkeling en gebruike soos getoon op die terreinplan en daar mag geen uitbreiding daarvan plaasvind sonder om eers die planne daarvoor voor te lê aan die Senior Bestuurder Siviele Ingenieursdienste vir herberekening van die ontwikkelingsbydrae ooreenkomstig die uitbreiding nie. Enige sodanige addisionele bydrae sal dan betaalbaar wees voordat die uitbreiding gedoen mag word.
6. Die aansoeker moet toesien dat daar goedgekeurde bouplanne vir alle bestaande geboue op die perseel is en bewys daarvan lewer aan die Bestuurder Stadsbeplanning voordat die hersonering en vergunningsgebruik uitgeoefen mag word.
7. Voordat daar met enige nuwe bouwerk begin mag word, verandering aan bestaande geboue aangebring word en/of die gebruik van bestaande geboue verander word, moet bouplanne daarvoor eers by die Langeberg Munisipaliteit se Boubeheerafdeling ingedien en goedgekeur word.

8. Daar mag geen advertensietekens op die perseel aangebring of vertoon word sonder formele aansoek by en vooraf skriftelike toestemming van die Bestuurder Stadsbeplanning nie.
9. Die gebruik van die op-perseel parkeerplekke vir buitelig motoruitstalling en motorverkope, is onderhewig daaraan dat die getal parkeerplekke wat volgens die soneringskema vereis word vir die ander sakegebruike op die perseel, altyd beskikbaar sal wees vir parkering en nie gebruik mag word vir die uitstalling van voertuie vir verkoop nie. Wanneer die terrein ten volle ontwikkel is ooreenkomstig die terreinplan, sal daar dus 'n maksimum van 32 parkeerplekke vir buitelig motoruitstalling gebruik mag word, terwyl 70 parkeerplekke beskikbaar moet bly vir die sakegebruike met vloeroppervlakte van 1736m².

REDES VIR BESLUIT:

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

1. Versoenbaarheid met en bevordering van die bestaande ruimtelike beplanning vir die betrokke area.
2. Versoenbaarheid met die omliggende grondgebruike en karakter van die omgewing.
3. Verwagte aanvaarbare verkeersimpak, voldoende perseeltoegang en voorsiening van parkering op die perseel
4. Geen negatiewe impak op die veiligheid, gesondheid en welstand van die omliggende gemeenskap of lewenskwaliteit van die inwoners in die onmiddellike omgewing word verwag nie.
5. Geen negatiewe impak op eksterne munisipale dienste.
6. Hantering van stormwater op die perseel kan doeltreffend aangespreek word in so 'n mate dat dit nie aangrensende eiendomme benadeel nie.

2/2025	APPLICATION: SUBDIVISION, REZONING, CONSOLIDATION & DEPARTURE (PARKING): ERVEN 7688, 4616 & 6455, VOORTREKKER STREET, ROBERTSON (LA VERNE)
--------	---

It was unanimously resolved to approve the recommendation proposed by Mr. Q Balie and seconded by Mrs. D Carstens that:

In terms of section 60 of the Langeberg Land Use Planning Bylaw, 2015 (the Bylaw) the Langeberg Municipal Planning Tribunal **approves** the following application, as depicted on the plans marked ROB7688/4616 & 4655-LBM-LP, OP and TP (Nov 2025), and **subject to conditions** in terms of Section 66 of the Bylaw, as set out below:

- Subdivision of erf 7688 Robertson into Ptn A (574m²) and Rem (4109m²).
- Rezoning Ptn A/7688 from Industrial Zone I to Business Zone I.
- Consolidation of A/7688 (574m²), erf 4616 (655m²) and erf 4655 (661m²) to create a new erf of 1890m²
- Permanent departure from the parking provisions for the new consolidated erf: 43 bays to 19 on-site bays.

Conditions of approval:

1. The subdivision, consolidation and rezoning must be implemented in accordance with the plans marked ROB7688/4616 & 4655-LBM-LP, OP and TP (Nov 2025)
2. The consolidated erf must be registered within 5 years after the date of this approval, failing which the approval will lapse regardless of whether an erf diagram has been approved by the Surveyor-General or not.
3. The subdivision and consolidation plans will only be endorsed in terms of Section 60 of the Bylaw after:
 - 3.1. The applicant has accepted these conditions in writing by means of the standard agreement.

- 3.2. Draft erf diagram/s with the new erf numbers on have been submitted by a Land Surveyor to the Municipal Town Planning Department.
4. To give effect to Sections 20(5)(c) of the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw, 2015 the appointed Land Surveyor must submit a survey diagram with the new erf number on to the Municipal Town Planning Department for endorsement in terms of Section 60 of the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw, 2015.
 5. Conditions 3 and 6 of this approval must be complied with before a Certificate may be issued in terms of Sections 20(6) and 28 of the Bylaw. This certificate must be submitted with the transfer documents before the subdivisions are registered in the Deeds Office.
 6. Regarding Civil Engineering Services, the following must be provided to the satisfaction of the Manager: Civil Engineering Services:
 - 6.1 Only one water and sewer connection for the consolidated erf. A plan must be submitted indicating which water and sewer connections will be retained and which will be removed.
 - 6.2 Should a larger connection be required, the associated costs will be for the account of the owner.
 - 6.3 Existing access/es to the consolidated erf must remain.
 - 6.4 A stormwater management plan must be submitted.
 7. Regarding Municipal Electricity, the erf has an existing 60A Single Phase prepaid electrical connection. Currently no additional Electrical capacity is available for the Erf. Should Electrical capacity become available the Bulk services and connection costs will be applicable.
 8. Any alternative energy generation (even off-grid systems) must be registered with the Langeberg Municipality prior to installation.
 9. Before any commencement of building work, alternations to existing buildings and/or usage change of existing buildings, Building Plans must be submitted to and approved by the Building Control Department.
 10. No advertising signs may be erected or displayed on either property without formal application to, and prior written approval from, the Manager: Town Planning. No additional flags, banners or freestanding signs visible from the street are permitted on either property

Reasons for approval:

- a) The development is consistent with the proposals of the Langeberg SDF, 2025 and will contribute positively to economic development at a key intersection within the Robertson CBD.
- b) The proposed development is consistent with the planning principles outlined in SPLUMA, 2013 and LUPA, 2014.
- c) The objection is not considered to be a valid reason for not approving the application, as alternative options are available for the station development should such application and Site Development Plan be approved, noting that such land use application is still awaited.

It was unanimously resolved to approve the recommendation with the amended SDP and zoning, proposed by Mr. Q Balie and Mr. A Marthinus that:

In terms of section 60 of the Langeberg Land Use Planning Bylaw, 2015 (the Bylaw) the Langeberg Municipal Planning Tribunal **approves** the following application, as depicted on the plans marked ROB2445&2981-LBM-LP, OP(1), OP(2) and TP1 (Nov 2025), **subject to conditions** in terms of Section 66 of the Bylaw, as set out below:

- Closure of Public Place on portion of Erf 2445 Robertson
- Subdivision of Erf 2981 Robertson into portion A/2981 ($\pm 4,23$ ha) and Rem/2981 ($\pm 1,78$ ha)
- Subdivision of Erf 2445 Robertson into portion B/2445 (0,7 ha) and Rem/2445 ($\pm 0,55$ ha)
- Consolidation of A/2981 and B/2445 to form a consolidated erf of $\pm 4,93$ ha
- Rezoning of consolidated erf to "Subdivisional Area"
- Subdivision of consolidated erf into the following:
 - Single Residential Zone I - 205 erven
 - Community Zone 2 - 1 erf
 - Open Space Zone I - 8 erven
 - Utility Zone - 1 erf
 - Transport Zone I - 1 erf
- Departure from building lines to: rear (1m), side (1m and 0m for semi-detached).

Conditions of approval:

1. The subdivision, consolidation, rezoning and further subdivision of the consolidated erf must be implemented in accordance with the plans marked ROB2445 & 2981-LBM-OP,-CP and -TP1 (Nov.2025).
2. The zonings as indicated on the Site Development Plan marked ROB-LBM-TP1 apply in terms of Section 21(2) of the By-law.
3. The approved Site Development Plan must be submitted to the Ward Councillor in terms of Council's Policy for the Naming of Streets for input from the Ward Committee. Street names must be recommended in accordance with Council's policy and submitted by the Town Planning Department for Council's approval. Street numbers must be allocated in accordance with the Policy.
4. At least one of the new erven must be registered separately within 5 years after the date of this approval, failing which the approval will lapse regardless of whether an erf diagram/ General Plan has been approved by the Surveyor-General or not.
5. To give effect to Sections 20(5)(c) of the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw, 2015 the appointed Land Surveyor must submit a draft General Plan / Erf diagram with the new erf numbers on to the Municipal Town Planning Department for endorsement in terms of Section 60 of the Langeberg Municipal Land Use Planning Bylaw, 2015.

6. All civil services must be designed and installed to the satisfaction of the Municipal Civil Engineering Department as informed by the engineering report by IX Engineers dated May 2025, titled "Development of Robertson Heights: Erf 2445 and 2981: Subsidised Housing" and the Transport Impact Assessment by L Stodart Pr. Eng, dated December 2024.
7. All electrical services must be designed and installed to the satisfaction of the Municipal Electrical Engineering Department as informed by the engineering report by IX Engineers dated May 2025, titled "Development of Robertson Heights: Erf 2445 and 2981: Subsidised Housing". Specifically:
 - 7.1 The 11 KV supply for the new development must be taken from Japonika Street's existing 11KV network with the installation of a new 11KV RMU and supply cable to the new development.
 - 7.2 Sleeving must accommodate all LV and MV cabling as per electrical design and in consultation with the Municipal Electrical Department.
 - 7.3 Only solar geysers may be installed.
8. Conditions 5, 6 and 7 of this approval must be complied with before a Certificate may be issued in terms of Sections 20(6) and 28 of the Bylaw. This certificate must be submitted with the transfer documents before the subdivisions are registered in the Deeds Office.
9. Before any commencement of building work, Building Plans must be submitted to and approved by the Building Control Department. The NBRBSA and applicable provisions of SANS 10 400 must be complied with.

Notes:

- i. The Environmental Authorisation dated 30 Sept. 2016, as may be amended, must be complied with. In terms of this approval, development must commence before 30 Sept. 2027 and must be completed within 5 years from the date of commencement

Reasons for approval:

- a) The location of the development area is in accordance with the proposals of the Langeberg SDF, 2025, the Langeberg HSP 2024 and the Council-approved Housing Pipeline.
- b) The proposed development is consistent with the planning principles outlined in SPLUMA, 2013 and LUPA, 2014.
- c) Specialist studies confirm the suitability of the site from a geotechnical, environmental, engineering and traffic perspective.

4/2025	APPLICATION: AMENDMENT OF CONDITION, ERF 8526, CNR. REITZ & HOPE STREET, ROBERTSON
--------	---

Members of the Tribunal indicated that they did see validity in the Hope Street residents' objectors. The previous approval imposed the condition to address objections and removing this condition would negate this consideration and perpetuate the problems experienced by the residents.

A "midway option was discussed in terms of possibly sharing the accessway, but it was debatable whether this would address the concerns – taxis will queue and there will be a conflict between pedestrians, taxis and delivery vehicles.

The desirability of a Traffic Impact Statement was raised and a proposal was made that the application should be referred back to the applicant to prepare a traffic report and provide an engineering design proposal.

The members **could not reach a unanimous decision and the Chairman called for a vote**, the outcome of which was as follows:

- In Support of Referring back the application: Mr. H Taljaard, Mr. AM Marthinus and Mr. Q Balie.
- In Support of Refusing the application: Mrs. D Carstens, Mrs. T Brunings, Mrs. C Pieters and Mrs. H Janser.

It was resolved that the application for the amendment of conditions of approval and amendment of the Site Development Plan for erf 8526, Robertson in order to allow for a portion of the loading zone and access lanes to be used as a taxi pick-up and drop-off lane, be rejected in terms of Section 60 of the Langeberg Municipality Land Use Planning By-law, 2015.

The application was refused for the following reasons:

1. The existing use of the approved delivery truck exit lane for both ingress and egress is contrary to the conditions of rezoning and cannot be regarded as motivation for the application.
2. There is no evidence that the proposed change to a single access and egress point for delivery trucks will be able to function properly without causing disruption of traffic and a nuisance to residents.
3. There is no evidence that the proposed taxi drop-off area will or can be controlled adequately to prevent it from being used as a taxi rank, with associated negative impacts.

5/2025	APPLICATION: AMENDMENT OF SDP & GENERAL PLAN, AMENDMENT OF CONDITIONS & DEPARTURE: ERF 1083, PAREL AVENUE, ROBERTSON
--------	---

It was unanimously resolved to approve the recommendation proposed by Mr. Hennie Taljaard and seconded by Mrs. C Pieters that:

Die volgende ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 ten opsigte van Erf 1083, Robertson goedgekeur word:

- a) Wysiging van die goedkeuring soos uitgereik op 14 September 2021 en verwante goedgekeurde onderverdelingsplan en Algemene Plan om voorsiening te maak vir die onderverdeling van 'n gedeelte (ongeregistreerde erf 8577) in 13 Algemene Residensiële sone I erwe, sowel as die aanpassing aan ongeregistreerde erwe 8572 en 8578. Die toegestane vergunningsgebruik vir woonstelle op ongeregistreerde erf 8577 (Gedeelte 21 op die goedgekeurde onderverdelingsplan) word gekanselleer.

- b) Wysiging van Voorwaarde 1 in goedkeuringsbrief van 14 September 2021 om die verwysing na die onderverdelingsplan / terreinontwikkelingsplan gemerk ROB1083-LBM-OP, te vervang met 'n verwysing na plan gemerk ROB1083-LBM-OP2, in lyn met die goedkeuring in a) hierbo.
- c) Afwyking van ontwikkelingsparameters ten opsigte van voorsiening van op-perseel parkering, om toe te laat dat elkeen van die nuwe 13 erwe se tweede parkeerplek gedeeltelik in die straatreserwe voorsien mag word.

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

VOORWAARDES:

Alle voorwaardes soos opgelê per goedkeuringsbrief gedateer 14 September 2021 is steeds van toepassing op die gewysigde onderverdeling, inaggenome die volgende aanpassings:

- Voorwaarde 1 word gewysig om te verwys na die plan gemerk ROB1083-LBM-OP
- Voorwaarde 4.1 word gewysig om voorsiening te maak vir 'n Ontwikkelingsbydrae vir 26 geleenthede, bereken teen een geleentheid per elk van erwe 8557 tot 8576 en 6 geleenthede vir voorgestelde erwe 8579 tot 8591 (met ander woorde 0.46 geleentheid per erf).
- Die verwysing na die posisie van die vullisgebou op plan ROB1083-LBM-OP in Voorwaarde 6, word vervang met 'n verwysing van plan ROB1083-LBM-OP2.
- Invoeging van Voorwaarde 12: Die afwyking ten opsigte van voorsiening van op perseel parkering vir erwe 8579 tot 8591 is onderhewig daaraan dat die meer as 40% van die betrokke tweede parkeerplek op elke erf oor die straatgrens van daardie erf mag strek nie.
- Invoeging van die volgende voorwaardes rakende siviele ingenieursdienste na Voorwaarde 4.8
 - 4.9 *Die voorgestelde vrylating van die stormwater in die bestaande leiwater kanaal kan slegs aanvaar word indien die bestaande leiwater kanaal herstel word om toe te sien dat geen stormwater wat vrygelaat word in enige aangrensende erf beland nie. Die koste vir die herstel van die kanaal is vir die rekening van die ontwikkelaar.*
 - 4.10 *Waterbesparingsmaatreëls moet aangewend word en voorgestelde maatreëls moet ingedien word vir goedkeuring.*
 - 4.11 *Geen interne dienste sal deur die Munisipaliteit oorgeneem word nie.*
 - 4.12 *'n Servituut moet geregistreer word oor die bestaande rioollyn vanaf erf 8524 en RE/8523 wat tans deur die voorgestelde ontwikkeling loop. Die lyn moet te alle tye toeganklik wees vir onderhoud. Alternatiewelik moet die riool geakkomodeer word deur die nuwe riool pyplyn wat vir die ontwikkeling geïnstalleer word.*

REDES VIR BESLUIT:

1. Aangesien die wysiging slegs een addisionele wooneenheid sal skep, wat binne die omvang en infrastruktuur van die goedgekeurde ontwikkeling akkomodeer kan word, word daar nie voorsien dat dit enige beduidende addisionele impak op die betrokke stedelike omgewing, munisipale dienste of verkeer sal hê nie. Die wysiging beïnvloed dus nie die voldoening aan ontwikkelingbeginsels en wenslikheid van die betrokke goedgekeurde ontwikkeling nie.
2. Die wysiging regverdig nie 'n heroorweging van die ligging van die ingang na die kompleks in Van Graanstraat nie. Kennis word geneem dat die goedgekeurde onderverdelingsplan met die ingang in Van Graanstraat wel aan die eienaars van erwe 2002 en 2003, Robertson voorgelê is April 2021 en dat geen besware op daardie stadium ontvang is nie.

It was unanimously resolved to approve the recommendation proposed by Mrs. C Pieters and seconded by Mrs. D Carstens that:

Die volgende aansoek ingevolge Artikel 60 van die Langeberg Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 goedgekeur word, onderhewig aan die voorwaardes hieronder, opgelê ingevolge Artikel 66 van dieselfde verordening:

- Konsolidasie van Erwe 48 en 49. McGregor;
- Onderverdeling van gekonsolideerde erf in twee dele, naamlik ongeregistreerde Erwe 1367 (6161m²) en 1366 (6687m²);
- Hersonerings van ongeregistreerde Erf 1366 vanaf Gemeenskapsone II na Onderverdelingsgebied;
- Onderverdeling van ongeregistreerde Erf 1366 in 11 Enkel Residensiële sone I erwe, 1 Oopruimte sone II erf en 1 Vervoersone III erf
- Permanente afwyking vanaf die 5m boulyn op ongeregistreerde Erf 1367

VOORWAARDES

Grondgebruikbeperkings en boubesker

1. Die konsolidasie, hersonerings, onderverdelings moet geskied ooreenkomstig die onderverdelingsplanne gemerk MCG48&49-LBM-OP1 en MCG1366-LBM-OP.
2. Die terreinontwikkeling van erf 1366 moet wesenlik ooreenstem met die voorstelle op die planne gemerk MCG1366-LBM - TP en MCG1366-LBM-EL 9(a) tot – (e).
3. Die aansoeker is daarvoor verantwoordelik om 'n Huiseienaarsvereniging vir die ontwikkeling van Erf 1366 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 reëlins uitspel:
 - 3.1 Besit van en besker oor gemeenskaplike grond en dienste
 - 3.2 Verskaffing van en betaling vir munisipale dienste aan en deur individuele erwe.
 - 3.3 Argitektoniese riglyne / Bouhandleiding
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. Die ontwikkelaar is verantwoordelik vir die installering van alle interne siviele en elektriese ingenieursdienste vir die ontwikkeling van Erf 1366 (elektrisiteit, water, riool, paaie en stormwater ingesluit), sowel as vir die voorsiening of betaling van koppeldienste wat daarvoor vereis mag word, asook vir die ontwikkelingsbydraes ten opsigte van grootmaatsdienste. Die volgende spesifieke reëlins en vereistes geld:
 - 5.1 n Ontwikkelingsbydrae ten opsigte van grootmaat siviele dienste - teen die begrote tarief wat geld op die stadium van betaling - is betaalbaar deur die aansoeker/ontwikkelaar, vir elk van die 11 addisionele geleenthede/erwe wat geskep word, voordat so 'n erf registreer mag word.

- 5.2 'n Ontwikkelingsheffing ten opsigte van grootmaat elektriese dienste - teen die begrote tarief wat geld op die stadium van betaling - is betaalbaar deur die aansoeker/ontwikkelaar, soos bepaal moet word deur die Bestuurder Elektriese Ingenieursdienste.
- 5.3 Uitleg- en ontwerpplanne van alle dienste (behalwe elektrisiteit) moet aan die Senior Bestuurder Siviele Ingenieursdienste voorgelê word vir skriftelike goedkeuring voordat daar begin mag word met enige konstruksiewerke.
- 5.4 Uitleg- en ontwerpplanne van alle elektriese installasies moet aan die Bestuurder Elektriese Ingenieursdienste voorgelê word vir skriftelike goedkeuring voordat daar begin mag word met enige konstruksiewerke.
- 5.5 Die ontwikkelaar is verantwoordelik vir die kostes van enige nodige opgradering of verandering aan die munisipale diensnetwerke en installering van koppeldienste wat vereis mag word voordat enige erf in die onderverdeling registreer mag word.
- 5.6 Die ontwikkelaar moet 'n dienste-ooreenkoms met die Langeberg Munisipaliteit aangaan, waarin minstens die volgende uiteengesit word:
 - a. Standaard van interne dienste wat deur ontwikkelaar voorsien moet word.
 - b. Verantwoordelikheid vir lewering van dienste aan die ontwikkeling en individuele erwe daarin.
 - c. Verantwoordelikheid vir koppeldienste wat vir die ontwikkeling benodig word.
 - d. Betaling van ontwikkelingsbydraes en/of verskaffing van grootmaatsdienste in plek van ontwikkelingsbydraes.
- 6 Vullisverwydering sal vanaf Kerkstraat geskied volgens die munisipaliteit se normale verwyderingsdiens in die area en nie vanaf die privaatstraat nie. Vir dié doel, moet die ontwikkelaar 'n doelgemaakte vullisarea in die reserwe van die privaatstraat by die ingang 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.
7. Tensy vooraf goedgekeur deur die munisipaliteit aan die hand van 'n gedetailleerde voorstel, mag daar nie enige fisiese vorm van toegangsbeheer tot die privaatstraat toegepas word nie.

Administratiewe reëlings en statutêre vereistes

8. Die aansoeker moet die straatnaam en straatadresse aan die Bestuurder Stadsbeplanning voorlê vir goedkeuring voordat enige erf in die Erf1 1366 ontwikkeling oorgedra mag word.
9. Ingevolge Artikel 22(1) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 verval beide die onderverdelings – van gekonsolideerde erwe 48 en 49 en van ongeregistreerde erf 1366 – sowel as die herosenering na 5 jaar vanaf datum van goedkeuring indien dit nie bevestig is soos bedoel in Artikel 21 van dieselfde verordening.
10. Ter uitvoering van Artikels 20(5)(c) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 moet die aansoeker die konsep LG diagramme en Algemene Plan by die Langeberg Munisipaliteit Stadsbeplanningsafdeling indien vir endossering as goedgekeurde onderverdelingsplanne ingevolge Artikel 60.
11. Daar is geen voorwaardes ten opsigte van die aanvanklike onderverdeling van gekonsolideerde erf 48&49 wat nagekom word voordat 'n sertifikaat ingevolge Artikels 20(6) en 28 van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 uitgereik word nie. Ten opsigte van die onderverdeling van ongeregistreerde erf 1366, moet **Voorwaardes 3, 5 (met alle onderafdelings), 6 en 8** nagekom word voordat so 'n sertifikaat uitgereik sal word. Hierdie sertifikaat moet saam met die transportdokumente ingedien word alvorens die onderverdeling deur die Aktekantoor getranspoteer sal word.

REDES VIR BESLUIT:

- i. Die voorstel is versoenbaar met die algemene grondgebruikvoorstelle in die Langeberg Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, (LSDF), 2025, wat mediumdigtheid residensiële invulling in die betrokke area voorstaan.
- ii. Die voorgestelde ontwikkeling op ongeregistreerde erf 1366 sal versoenbaar wees met die omliggende enkelresidensiële grondgebruik sowel as met die algemene omgewingskarakter soos bepaal deur ontwikkelingsdigtheid, erfgrötte, straatfrontlengtes, erfuitleg- en -vorm asook plasing en ontwerp van geboue.
- iii. Daar word nie voorsien dat die voorgestelde ontwikkeling 'n negatiewe verkeersimpak sal hê nie, gegewe goeie toegang tot bestaande openbare strate, die relatief lae verwagte addisionele ritopwekking en die voldoende voorsiening van toegang na – en parkering op voorgestelde erwe.
- iv. Die ontwikkeling kan binne die munisipale dienste kapasiteit akkomodeer word, met die nodige opgraderings wat met die ontwikkelaar se verpligte Ontwikkelingsbydraes gedoen kan word.
- v. Die ontwikkeling sal nie 'n negatiewe impak op enige erfenishulpbronne hê nie en is reeds deur Erfenis Wes-Kaap goedgekeur.
- vi. Daar word nie voorsien dat die ontwikkeling 'n negatiewe impak op die lewenskwaliteit van inwoners in die omgewing – en spesifiek ook die beswaarmaker - kan hê nie, op grond van die redes soos uitgespel in bogenoemde redes en die feit dat die beswaarmaker se woonhuis terugesit is van die straat af en van die ontwikkeling afgeskerm word met 'n soliede geboude straatgrensmuur met houtplanke bo-op.

8. Other Matters

- 8.1 Mr. JJ Scholtz the Municipal Manager of Swartland Municipality is willing to serve on the LPT. No other nominations were received for external members from adjoining municipalities.
- 8.2 Alternative representative from DEADP may be possible. Mrs Jansen suggested that an invitation be sent to Kobus Munroe requesting that Mrs. Tania De Waal, Spatial Planning, be nominated as an external member or at least as an alternative where Mrs. D Carstens is unavailable.
- 8.3 Mr. Taljaard indicated that when his term expires, possibly Witzenberg's planner could be nominated for the Langeberg Tribunal. In turn, that Langeberg's Mrs. A De Wet could be nominated to serve on the Witzenberg Tribunal when Mr. Van Zyl's term of office ended.

9. Closure

The meeting adjourned at 12h20.