MINUTES OF THE LANGEBERG MUNICIPAL PLANNING TRIBUNAL MEETING, HELD ON 23 OCTOBER 2026 AT MONTAGU MUNICIPAL OFFICE

1. Opening

Mrs. T Brunings welcomed all present.

2. Attendance

Dalene Carstens	-	External member - DEA&DP
Joggie Scholtz	-	External member - Swartland Municipality
Ryan Van der Merwe	-	External member - Witzenberg Municipality
Andrew Marthinus	-	Member: Town Planner, Langeberg
Tracy Brunings	-	Member: Manager: Town Planning, Langeberg
Jack Van Zyl	-	Senior Town Planner, Langeberg
Amber De Wet	-	Town Planner, Langeberg

3. Apologies / Applications for Leave of Absence

Apology was received from Mr. DP Lubbe. Ms. D Groenewald is the alternate member who will attend meetings when Mrs. D Carstens is not available.

4. Voting: Chairperson and Deputy Chairperson

Proposals: Mrs. T Brunings proposed Mr. J Scholtz and Mrs. D Carstens. Mr. J Scholtz and Mrs. D Carstens accepted the nominations. Mr. A Marthinus proposed Mr. R Van der Merwe. Mr. R Van der Merwe declined the nomination.
It was unanimously agreed that Mr. J Scholtz be appointed as the Chairperson and Mrs. D Carstens as Deputy Chairperson. Mrs. Brunings handed over to Mr. J Scholtz to chair the meeting.

5. Confirmation of previous Minutes

Mrs. T Brunings noted that of the new Tribunal members, only Mrs. D Carstens, Mr. A Marthinus and Mrs. T Brunings were present at the last Tribunal meeting. The minutes were circulated to all previous members after the meeting and were confirmed correct. For record purposes: The minutes of a meeting of the Langeberg Municipal Planning Tribunal, held on 31 March 2026 were approved and confirmed, proposed by Mrs. T Brunings and seconded by Mrs. D Carstens.

6. Matters arising from the previous minutes

6.1. Feedback from Mr. Van Zyl regarding the previous item relating to erf 7885 Robertson (Silwerstrand): The application involved rezoning from Resort zone to subdivisional area for 25 General Residential II erven (Group Housing) and an amendment to an approved Site Development Plan. On 31 March 2026 the Tribunal referred the application back for further information relating to: traffic, floodlines, Environmental Authorisation, and electricity demand. The additional information is awaited whereafter the application will be resubmitted to the Tribunal.

6.2 Overview regarding floods May 2026: The extensive flood damage was highlighted, particularly regarding Silwerstrand and Bonnievale. Signed indemnities relating to flood risk apply in Silwerstrand.

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

None.

1/2026	OVERVIEW OF THE LANGEBERG MUNICIPAL PLANNING TRIBUNAL FROM 2016 TO 2026 - RESUBMISSION

This item is a resubmission of an item which was submitted to the last full meeting of the previous Tribunal on 31 March 2026. It is for information purposes to give the new Tribunal some context of previous decisions by the Tribunal.

The overview of Tribunal meetings held from 2016 to 2026 can be summarized as follows:

- The Tribunal considered some 115 Assessment reports submitted to it by the Town Planning Department.
- 79% of applications were approved by the Tribunal, and 21% refused.
- Only 8% of these Tribunal decisions were appealed.
- In 85% of these appeals, the Appeal Authority confirmed the decision of the Tribunal.
- Only one decision was taken on review in terms of PAJA, and the High Court found in favour of the Langeberg Municipality, with costs awarded.

The above overview was noted.

2/2026	APPLICATION:SUBDIVISION & CONSOLIDATION, RE/ERF 398&820, CNR PLEIN & LONG STREET, MCGREGOR

The Chairperson noted 4 points which were discussed:

1. Page 10 - 2.5 first bullet - new erf frontage may not be smaller than the minimum percentage in the policy. Dimension on the plan must match the calculation (1cm).
2. Page 8 - Water supply and clarification regarding condition 8.3.
3. Page 5 - Need to restrict to single storey or not? Not required - permitted even without subdivision.
4. Procedural query: objector's request for oral presentation was submitted as part of the objection. No request to appear before the Tribunal was received.

The recommendation was unanimously approved:

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

- onderverdeling van erf 398/R, McGregor in twee dele, naamlik Gedeelte A (891m²) en Restant (1000m²);
- onderverdeling van erf 820, McGregor in twee dele, naamlik Gedeelte B (110m²) en Restant (1774m²); en
- konsolidasie van Gedeeltes A en B;

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

VOORWAARDES:
Wetlike en administratiewe reëlings

1. Die onderverdeling en konsolidasie moet uitgevoer word in ooreenstemming met die onderverdeling- en konsolidasieplan gemerk MCG398&820-LBM-OP.
2. Die konsolidasie moet gelyktydig met die onderverdelings van erwe 398 en 820 geskied, sodat Gedeelte A of B nie as aparte erf mag bestaan nie.
3. Ingevolge Artikels 22(1) en 32(1) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 moet die nuwe gekonsolideerde erf binne 5 jaar na die datum van hierdie goedkeuring in die Aktekantoor geregistreer word, by gebreke waarvan die goedkeuring sal verval, ongeag of 'n erfdiagram deur die Landmeter-generaal goedgekeur is of nie.
4. Ter uitvoering van Artikel 20(5)(c) en Artikel 31(2)(c) van die Langeberg Munisipale Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 moet die aansoeker die konsep LG diagramme by die Langeberg Munisipaliteit Departement Stadsbeplanning indien vir endossering as goedgekeurde onderverdeling- en konsolidasieplan ingevolge Artikel 60. Die diagram(me) sal slegs endosseer word nadat:
   4.1 die aansoeker hierdie voorwaardes skriftelik aanvaar het deur middel van die standaardooreenkoms (Skedule 1, aangeheg). Waar daar enige onsekerheid oor die voorwaardes is, moet die Departement Stadsbeplanning gekontak word.
   4.2 'n afskrif van die registrasie van die damserwituut-kansellasie oor erf 398 voorsien is en dit so op die konsepdiagram weerspieël word.

5. Daar moet aan voorwaarde 8.1 van hierdie goedkeuring voldoen word en dit moet op Skedule 2 (aangeheg) afgeteken wees voordat 'n Sertifikaat ingevolge Artikels 20(6) en 28 van die Verordening uitgereik mag word. Hierdie sertifikaat moet saam met die oordragdokumente ingedien word voordat die onderverdelings in die Aktekantoor geregistreer word.
6. Daar moet aan voorwaardes 8.2, 8.4 en 9 van hierdie goedkeuring voldoen word voordat 'n woonhuis op die nuwe gekonsolideerde erf opgerig mag word

Boubeheer & grondgebruikbeheer

7. Benewens die voorgeskrewe ontwikkelingsparameters in die toepaslike soneringskema, moet die ontwikkeling van die nuwe gekonsolideerde erf voldoen aan die "McGregor Bou-riglyne" soos saamgestel en geadministreer deur die McGregor Estetiese Komitee en die Langeberg Munisipaliteit.

Voorsiening van Siviele Ingenieursdienste

8. Die volgende voorwaardes geld ten opsigte van voorsiening van Siviele Ingenieursdienste:

8.1 'n Ontwikkelingsbydrae ten opsigte van grootmaat siviele ingenieursdienste – gelykstaande aan "een geleentheid" – is betaalbaar vir die nuwe gekonsolideerde erf, teen die begrote tarief van toepassing op die tydstip van betaling, voordat dit apart registreer mag word.

8.2 Die nuwe gekonsolideerde erf moet van 'n eie wateraansluiting en motortoegang voorsien word, op aansoek en koste van die aansoeker, voordat 'n woonhuis daarop opgerig mag word. Die twee restante behou hulle bestaande aansluitings en toegange.

8.3 Die McGregor watersuiweringswerke se kapasiteit word tans oorskry en geen nuwe wateraansluitings kan toegelaat word voordat dit opgradeer is nie, tensy die aansoeker voldoende waterbesparingsmaatreëls kan voorstel en implementeer om te verseker dat die aanvraag vir munisipale water nie meer sal wees nà onderverdeling as tans nie. Die wateraansluiting na Gedeelte AB kan dus net voorsien word nadat die Senior Bestuurder Siviele Ingenieursdienste bevestig het dat daar wel voldoende kapasiteit is, na aanleiding van die aanvaarde waterbesparingsplan of nadat watersuiweringswerke opgradeer is.

8.4. Die nuwe gekonsolideerde erf moet van 'n rioolsuigtenk voorsien word, volgens die Departement Siviele Ingenieursdienste se onderstaande vereistes, voordat 'n woonhuis daarop opgerig en okkupeer mag word. Die riooltenk moet aan die volgende vereistes voldoen:

a) Minimum volume = 5000L
b) Die tenk moet 'n verseëlde eenheid wees.
c) Moet op die straatgrens van die erf voorsien word.
d) Die suigpunt mag nie bo 'n leiwaterkanaal geleë wees nie en moet so ontwerp wees dat dit enige waterbesoedeling voorkom.
e) Toegang tot die suigpunt moet te alle tye beskikbaar wees.
f) Geen stormwater of grondwater mag in die tenk invloei nie.

8.5 Daar sal geen leiwater aan enige van die nuwe erwe voorsien word nie.

Voorsiening van Elektriese Ingenieursdienste

9. Die nuwe gekonsolideerde erf moet voorsien word van 'n aparte munisipale elektriese aansluiting, voordat daar 'n woning op daardie erf opgerig mag word, onderhewig aan die volgende:

9.1 Enige bestaande elektriese toevoer vanaf erwe 820 en 398 na die voorgestelde nuwe gekonsolideerde erf AB moet verwyder word voordat die nuwe aansluiting gemaak word.

9.2 Die restante van erwe 820 en 398 behou hul onderskeie bestaande elektriese aansluitings.

9.3 Die eienaar sal verantwoordelik wees vir die nodige aansoek vir 'n nuwe elektriese aansluiting by die munisipaliteit, asook vir die gepaardgaande koste, ingesluit toepaslike grootmaatheffings.

9.4 Die voorsiening van 'n elektriese aansluiting is onderhewig aan die beskikbaarheid van voldoende elektriese kapasiteit, soos bepaal sal word deur die Bestuurder Elektriese Ingenieursdienste ten tyde van die aansoek.

9.5 Skriftelike toestemming moet by die Langeberg Munisipaliteit gekry word voor installasie van enige alternatiewe elektriese installasies (noodkragbronne/UPS, sonkrag, FV/fotovoltaïese stelsels, LS-bystandopwekker).

Straatadresse

10. Die straatadresse van die twee restante (Erwe 398 en 820) sal bly soos dit tans is (Langstraat 97 en 95) en die nuwe gekonsolideerde erf (Gedeeltes A + B) se adres sal wees: Pleinstraat 18

REDES VIR BESLUIT:

i. Die voorstel word beskou as versoenbaar met die Langeberg Munisipale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk (LSDF), 2025, omdat dit strook met die beide die algemene ontwikkelingsvoorstelle vir die streek en die spesifieke voorstelle vir McGregor rakende skepping van ‘n kompakte stedelike vorm, sensitiewe verdigting deur onderverdeling en invulling, behoud van die tradisionele ruituitleg in dorpe en beskerming van McGregor se landelike, lae digtheid residensiële karakter.

ii. Die voorgestelde erfuitleg, erfoppervlaktes en erfafmetings in die onderverdeling en konsolidasie is vergelykbaar met die meerderheid van die erwe in die omliggende area.

iii. Die voorstel voldoen aan die Raad se Onderverdelingsbeleid.

iv. Gegewe die beskikbare beheermaatreëls oor toekomstige geboue op die voorgestelde nuwe gekonsolideerde erf, is daar geen aanduiding dat die voorgestelde onderverdeling 'n negatiewe impak op die straatbeeld of die karakter van die area sal hê nie.

v. Daar is slegs beperkte geleenthede om soortgelyke onderverdelings in die betrokke area te doen, wat sal voldoen aan die onderverdelingsbeleid, met ‘n gevolglike relatief lae verwagte kumulatiewe impak op die ontwikkelingsdigtheid en karakter van die omliggende area.

3/2026	APPLICATION: CONSENT USE FOR HOME CARE FACILITY, ERF 4393, 7 COGMANS CLOSE, MONTAGU

A site visit was conducted by the Tribunal.

The recommendation was unanimously approved:

Dat die aansoek vir ‘n vergunningsgebruik vir ‘n Tuisversorgingsfasiliteit op Erf 4393, Montagu 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 ontwikkeling en gebruik van die terrein moet geskied volgens die terreinplan gemerk MON4393-LBM-TP.
2. Die omvang en bedryf van die Tuisversorgingsfasiliteit word per definisie in die soneringskema beperk tot die volgende:
   - 2.1 Maksimum 6 persone en 3 slaapkamers (benewens gesinslede/ander persone wat normaalweg in die woonhuis mag woon).
   - 2.2 Die primêre gebruik van die eiendom moet steeds ‘n woonplek wees vir die persoon wat die fasiliteit bedryf.
   - 2.3 Die persoon wat die fasiliteit bedryf, moet permanent op die perseel woon.

3. Parkering moet deur die aansoeker voorsien word in ooreenstemming met die terreinplan gemerk MON4393-LBM-TP, moet van 'n geskikte, rybare oppervlak voorsien word en ten alle tye beskikbaar wees vir besoekers aan die fasiliteit.

4. Die volgende vereistes is van toepassing met betrekking tot die nakoming van die Nasionale Bouregulasies:
   - 4.1 Die aansoeker moet bouplanne wat die verandering van okkupasieklassifikasie van die bestaande gebou (vanaf H4 na die geskikte okkupasieklas soos bepaal sal word deur die Boubeheerbeampte) aan die Langeberg Munisipaliteit se Departement Boubeheer voorlê vir goedkeuring voordat die vergunningsgebruik uitgeoefen mag word.
   - 4.2 Voorgestelde veranderings moet voldoen aan die toeganklikheidsvereistes soos uiteengesit in die Nasionale Bouregulasies.
   - 4.3 Brandveiligheidsmaatreëls en -stelsels moet voldoen aan - of die standaarde oortref wat deur die Nasionale Bouregulasies gestel is om die veiligheid van bewoners te verseker.

5. Die fasiliteit moet voldoen aan die vereistes van die Wet op Ouer Persone, 2006 (Wet 13 van 2006) ten opsigte van die registrasie van residensiële fasiliteite by die Departement van Maatskaplike Ontwikkeling, soos toepaslik.

REDES VIR DIE BESLUIT:

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

a) Versoenbaarheid met ruimtelike beplanningsbeleid en -beginsels.
b) Positiewe ekonomiese en maatskaplike impak.
c) Aanvaarbare impak op verkeer, gegewe verwagte lae verkeersopwekking en voorsiening van voldoende parkering op die terrein.
d) Aangesien die bestaande woonhuis onveranderd gelaat word en die gebruik wesenlik residensiëel van aard is teen ‘n skaal wat vergelyk met ‘n gewone woonhuis, word dit as versoenbaar met die omliggende grondgebruike en die buurtkarakter beskou en word verwag dat dit ‘n lae impak op die veiligheid, gesondheid en welstand van die omliggende gemeenskap en op die lewensgehalte van inwoners in die onmiddellike omgewing sal hê.

8. Other Matters

None

9. Closure

The meeting concluded at 12.30.