

ERF 632, 42 BARNARD STREET, GANSBAAI, OVERSTRAND MUNICIPAL AREA: APPLICATION FOR DEPARTURE AND DETERMINATION OF AN ADMINISTRATIVE PENALTY: J MARITZ

Notice is hereby given in terms of Section 48 of the Overstrand Municipality Amended By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 (By-Law) that an application has been received for the following:

- ❖ **departure in terms of Section 16(2)(b)** in order to:
 - relax the street building line from 4m to 670mm and the southern lateral building line from 2m to 1,62m to legalize existing lounge, and
 - relax the lateral building line from 2m to 0,45m to legalize the existing garage and bathroom, and
- ❖ **determination of an administrative penalty in terms of Section 16(2)(q)** of the By-Law, in order to legalize the existing structures on the property.

Full details regarding the proposal are available for inspection during weekdays between 08:00 and 16:30 at the Department: Town Planning, Paterson Street, Hermanus and at the Gansbaai Library, Main Road, Gansbaai. Any written comments must be submitted in accordance with the provisions of Sections 51 and 52 of the said By-Law and reach the Municipality (16 Paterson Street, Hermanus / (f) 028-313 2093 / (e) alida@overstrand.gov.za) on or before **25 November 2022** quoting your name, address and contact details, interest in the application and reasons for comment. Telephonic enquiries can be made to **Mr SW van der Merwe** at 028-313 8900. The Municipality may refuse to accept comments received after the closing date. Any person who cannot read or write may visit the Town Planning Department where a municipal official will assist them in order to formalize their comment.

ERF 632, BARNARDSTRAAT 42, GANSBAAI, OVERSTRAND MUNISIPALE AREA: AANSOEK OM AFWYKING EN BEPALING VAN 'N ADMINISTRATIEWE BOETE: J MARITZ

Kennis word hiermee ingevolge Artikel 48 van die Overstrand Munisipaliteit Wysigingsverordening op Munisipale Grondgebruiksbeplanning, 2020 (Verordening) dat 'n aansoek ontvang is vir die volgende:

- ❖ **afwyking ingevolge Artikel 16(2)(b)** ten einde:
 - Die staatsboulyn vanaf 4m tot 670mm te en die suidelike laterale boulyn vanaf 2m tot 1,62m te verslap om die bestaande sitkamer te wettig, en
 - Die laterale boulyne vanaf 2m tot 0,45m te verslap om die bestaande motorhuis en badkamer te wettig, en
- ❖ **bepaling van 'n administratiewe boete ingevolge Artikel 16(2)(q)** van die Verordening, ten einde die bestaande strukture op die eiendom te wettig.

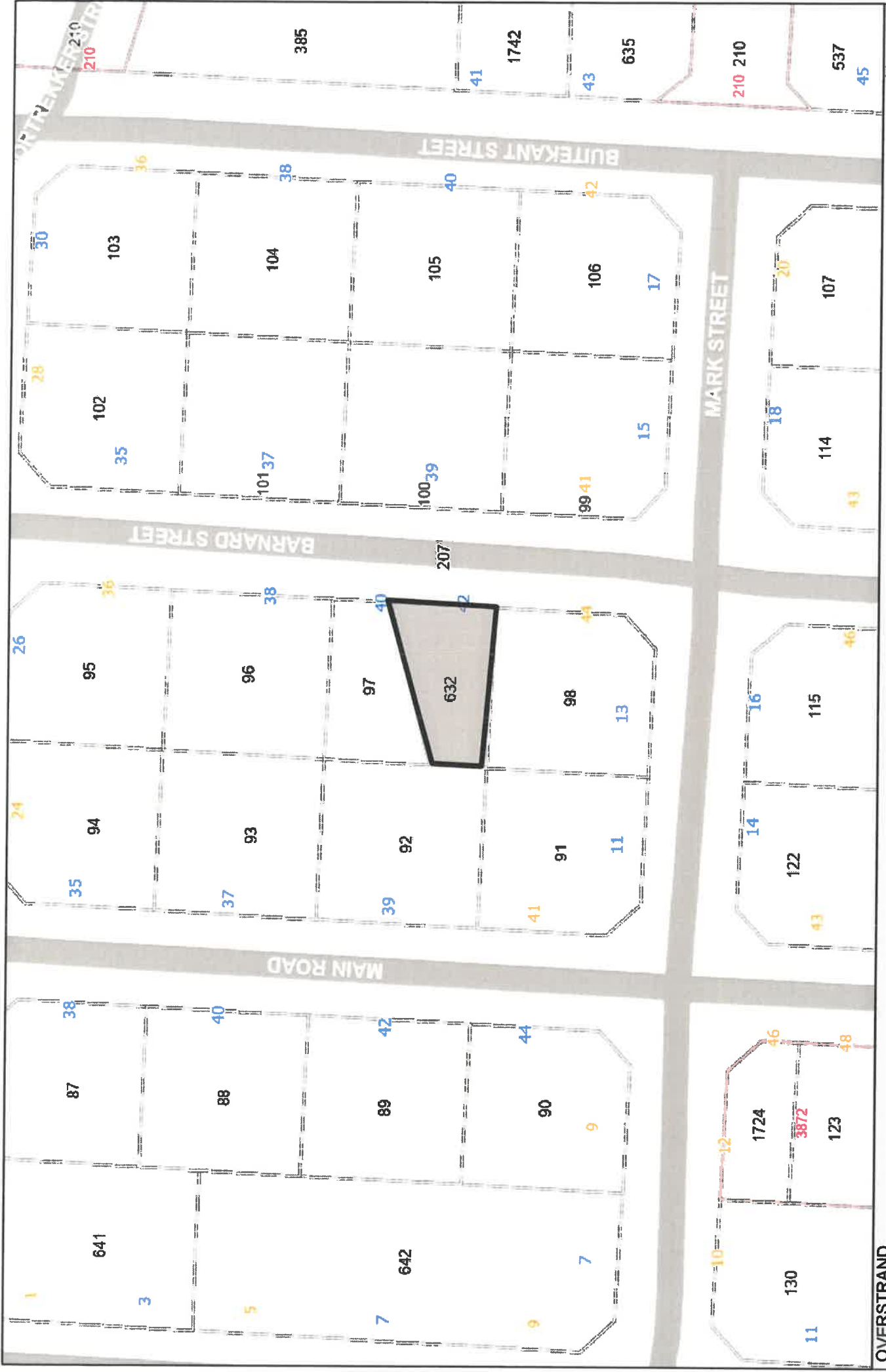
Enige skriftelike kommentaar moet ingevolge die bepalings van Artikels 51 en 52 van die Verordening ingedien word en die Munisipaliteit (Patersonstraat 16, Hermanus (f) 028-313 2093/ (e) alida@overstrand.gov.za) bereik voor of op **25 November 2022**, met u naam, adres en kontakbesonderhede, belang in die aansoek, sowel as die redes vir kommentaar. Telefoniese navrae kan gerig word aan **Mnr SW van der Merwe** by 028-313 8900. Die Munisipaliteit mag weier om die kommentaar te aanvaar na die sluitingsdatum. Enige persoon wat nie kan lees of skryf nie kan die Departement Stadsbeplanning besoek waar hul deur 'n munisipale amptenaar bygestaan sal word ten einde hul kommentaar te formaliseer.

ISIZA 632, 42 BARNARD STREET, EGANSBAAI, UMMANDLA KAMASIPALA WASE-OVERSTRAND: ISICELO SOKUPHAMBUKA NOKUMISELA ISOHLWAYO SOLAWULO: J MARITZ

Isaziso sinikwe ngokuphathelele kwiCandelo lama-48 - lomThetho kaMasipala wesiLungiso wase-Overstad kuYilo lokuSetyenziswa koMhlaba kaMasipala (*the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning*), 2020, (UmThetho kaMasipala)) ukuba isicelo sifunyanelwe oku kulandelayo:

- ❖ **ukuphambuka ngokuphathelele kwiCandelo le-16(2)(b)** ukuze:
 - kunyenyiswe umda wokwakihiwa wesitrato ngesi-4m kuya kuma-670mm nakumda osemacaleni emazantsi ukusuka kwisi-2m ukuya kwi-1,62m ukumisa ngokusemthethweni igumbi lokuphumla elikhoyo, kunye
 - nokunyenyisa umda wokwakihiwa osemacaleni ukusuka kwisi-2m ukuya kwi-0,45m ukumisa ngokusemthethweni igaraji negumbi lokuhlambela, kunye
- ❖ **ukumisela isohlwayo esisemthethweni ngokuphathelele kwiCandelo le-16(2)(q)** lomThetho kaMasipala ukuze kumiswe ngokusemthethweni izakhiwo ezikhoyo kumhlaba.

linkcukacha ezipheleleyo malunga nesi sindululo ziyafumaneka ngeentsuku zomsebenzi phakathi kweyure-08:00 ne-16:30 kwiSebe: loCwangciso lweDolophu, Paterson Street, Hermanus, kunye neThala lencwadi, Gansbaai, Main Road, Gansbaai. Naziphi na izimvo ezibhaliweyo mazingeniswe ngokwezibonelelo zamaCandelo 51 nelama-52 alo Mthetho kaMasipala zithunyelwe kuMasipala (16 Paterson Street, Hermanus / (f) 0283132093 / (e) alida@overstrand.gov.za) ngomhla okanye ngaphambi komhla wama-**25 uNovemba 2022**, unike igama lakho, idilesi neenkukacha zonxibelelwano nawe, umdla wakho kwesi sicelo nezizathu zokunika izimvo. Xa ufuna ukubuza into malunga nesi saziso ungatsalela, **uMnu SW van der Merwe** kule nombolo 028-313 8900. UMasipala angala ukuzamkela izimvo ezifike emva komhla wokuvalwa. Nabani na ongakwaziyo ukufunda okanye ukubhala makaye kwiSebe loYilo lweDolophu apho igosa likamasipala liya kumncedisa azibhale izimvo zakhe.



ERF 632, 42 BARNARD STREET, GANSBAAI



TP-A Theart
(S vld Merwe)

Add info

DIE SENIOR BESTUURDER
STADSBEPLANNING
HERMANUS



ERF 632 – BARNARD STRAAT 42 GANSBAAI : AANSOEK
OM AFWYKING EN BEPALING
VAN ADMINISTRATIEWE BOETE

REDES VIR AANSOEK

As eienaar van erf 632, Gansbaai doen ek hiermee aansoek om afwyking van boulyne soos vervat in die Overstrand Soneringsregulasies. Ek versoek om die eiendom met die oorskrydings soos dit tans vertoon te wettig. Ek versoek ook dat die badkamer in die motorhuis soos dit tans bestaan, gewettig word. Ek versoek verder die kwytstelling van n administratiewe boete – omdat die eiendom geerf was - die eiendom is in Januarie 2022 op my naam oorgedra .

Die afwykings is as volg-

- Die straat aansig van die woning oorskry die boulyn.
- Die sykant van die huis oorskry die boulyn.
- Die bestaande motorhuis met n bestaande badkamer oorskry die boulyn beide sykant en agter.

Erf 632, Gansbaai is vir enkelresidensiele doeleindes gesoneer, is 496 vierkante meter groot en ontwikkel met n woonhuis en motorhuis. Die eiendom word gehou onder titelakte T00000809/2022.

BESONDERHEDE VAN AANSOEK/ AFWYKING

Hiermee bring ek n aansoek in terme van Artikel 16(2)(b) van die Overstrand Munisipale Wysingsverordeninge op Grondgebruiksbeplanning 2020, vir die afwyking op die die volgende areas –

17 AUG 2022

TP

FILE NO. EL 632-GB ✓

SCAN NO. GB 632

COLLABORATOR NO.

1733134

- Straatboulyn van 4m na 0.67m - om die vooraansig soos histories gebou te wettig.
- Sykant vanaf 2m na 1.62m – aan die voorkant van die huis, om die woning soos histories gebou te wettig.
- Syboulyn van die motorhuis – die motorhuis is tans gebou 0.45m van die grens - wat afwyk van die voorgeskrewe 2m. Dit was histories gebou en daar word versoek om dit te wettig.
- Agterboulyn van die motorhuis is tans 0.23m vanaf die grens – wat afwyk van die voorgeskrewe 2m. Dit is die plan om die huidige grens van 0.23m in te bring na 2 meter van die grens om in lyn te wees met die huidige boulynvoorskrifte – en dan ook binne die 50% toelaatbare bebouing van die erf te bly. Met hierdie verandering sal die persentasie bebouing op 48.88% te staan kom.
- Die bou van die bestaande motorhuis was nie gedoen in lyn met die historiese plan van 1995 nie .
- Geen aktebeperking bestaan nie.

AANSOEKINLIGTING

Die Overstrand soneringsregulasies skryf die volgende ontwikkelingsreels voor vir residensiele sone 1 erwe-

- Straatboulyn 4m
- Syboulyn 2 m
- Agterboulyn 2m

Aansoek word gedoen vir verslapping van die volgende –

- Die die straatboulyn vanaf 4m tot 0.67m om die bestaande vooraansig/ sitkamer te wettig
- Die syboulyn vanaf 2m tot 1.62m aan die sykant van die sitkamer om die bestaande sitkamer te wettig
- Die syboulyn van die motorhuis van 2m na 0.45m te wettig aangesien dit so gebou was, wat nie in lyn met die historiese plan van 1995 nie. Die plan het aangedui die eiendom sou 2m van grens gebou wees . Die aandag word daarop

gevestig dat die motorhuis toegerus is met n badkamerfasiliteit wat ook deel van die wettiging van die bestaande motorhuis afwykings uitmaak.

- Die agterboulyn van die motorhuis van 0.23m in te bring na 2 m. Die historiese plan dui aan dat die agterboulyn 3 m van die grens van die erf sou wees , wat nooit gebeur het nie. Die agterboulyn sal reggestel word aangesien dit die beplanning is om die boulyn na 2 meter in te bring om die persentasie toelaatbare bebouing van die erf te eerbiedig. Met hierdie verandering kom die persentasie bebouing op 48.88% te staan. `

BEPALING VAN N ADMINSTRATIEWE BOETE

Hiermee bring ek n aansoek ingevolge Artikel 16(2)(q) saamgelees met Artikel 90 van die Verordening. Artikel 90(1) van die verordening gee ruimte vir die eienaar om enige oortreding op die eiendom deur middel van n aansoek om bepaling van administratiewe boete reg te stel. Daar word hiermee versoek om kwytskelding van die gemelde boete vir die volgende redes:

- Die eiendom is geerf en ek het die eiendom soos dit tans bestaan in eienaarskap geneem Januarie 2022. Binnenshuis veranderinge - is aangebring om die eiendom op te gradeer van n vervalde toestand tydens eienaarskap oornam. Boulynoortreding was bestaande tydens ontvangs
- Bouplanne vir die motorhuis was in 1995 goedgekeur, met die badkamer as n aangrensende fasiliteit. Die badkamer is egter binne die motorhuis aangebring, en die motorhuis is op die grens gebou - wat nie in lyn is met die historiese plan van 1995 nie. Die plan dui aan dat die motorhuis 2 m van die sy grensmuur gebou sou word en 3 meter van die agterboulyn, maar in beginsel het dit nie gebeur nie . Die motorhuis is egter 0.23m van die agtergrenslyn gebou en 0.45m van die sygrens. Binne die motorhuis bestaan n badkamer . Daar is n behoefte dat die syboulyn van die

motorhuis soos dit huidiglik bestaan gewettig word,. Die agterboulyn sal na 2 m ingebring word om in lyn met die huidige voorskrifte te wees, asook om binne die 50% toelaatbare boudekking van die erf te bly. Met hierdie verandering sal die dekking van bebouing van die erf 48.88% beslaan.

- Die eiendom soos dit tans bestaan het geen negatiewe impak op die bestaande regte nie.
- Geen historiese bouplanne blyk op rekord te wees vir die bou van die huis op daardie stadium nie.
- Bouplanne word hiermee ingedien om alle oortredings reg te stel.
- Die motorhuis, inklusief die badkamer-area is reeds bestaande, asook die vooraansig en sykant afwykings, en goedkeuring word versoek om dit te wettig.

MOTIVERING

Die aanbouing aan die voorkant van die huis, wat die oortreding van die vooraansig grens veroorsaak en die sykant grens oortreding, verleen toegang tot die sitkamerdeel van die eiendom via die voordeur. Die motorhuis is op die grens gebou en toon geen belemmering van enige aard aan die omliggende bure nie. Die agterkant van die erf is aangrensend aan die Poskantoor van Gansbaai. Die agtererf van die Poskantoor word nie benut nie en le bloot. Voetgangers gebruik die voorkant om die gebou binne te kom en te verlaat. Die agterboulyn sal met die huidige beplanning verander word om 2m van die grens van die erf te wees, en sodoende sal die bouregulasies eerbiedig word.

Daar bestaan geen belemmerde sig vir enige aangrensende grondeienaar nie en die gebou soos dit huidiglik bestaan, pas esteties in by die karakter van die omgewing. Die regte van die grondeienaar van omliggende eiendomme word nie

negatief beïnvloed nie. Dit is die opinie dat die opgradering van die eiendom bydra tot die positiewe ontwikkeling van die omgewing wat uiteraard n positiewe ekonomiese impak op die munisipale gebied het.

Alle dienste, elektrisiteit, water ens. is reeds op die eiendom en daar word geen nuwe dienste benodig nie. Die septiese tenkstelsel is verander na die nuwe stelsel soos deur die munisipaliteit versoek. Die werk was deur n geregistreerde loodgieter gedoen soos voorgeskryf deur munisipale regulasies.

Addisioneel: Die vervanging van vervalde vensters/ deure vertoon goed na die buitekant van die woning en die opgradering van die woning dra by tot die opgradering van die munisipale omgewing wat n positiewe impak op die koop/verkoop mark behoort te he. Die opgradering dra by positief by om die area meer gesogt te ontwikkel, wat sodanig n positiewe impak behoort te he op die groei van eiendomswaardes , wat n positiewe ekonomiese ontwikkeling tot gevolg sal he vir beide vir munisipaliteit en grondeienaars. Eiendomme in die area word vir residensiele redes gebruik, wat ook my behoefte is. Die eiendomsgrootte pas ook goed by die omgewing in.

BEPLANNINGSBEGINSELS

nvt

RUIMTELIKE GERECHTIGHEID

nvt

RUIMTELIKE VOLHOUBAARHEID

Dit word gemotiveer dat die bestaande boulynoorskrydings soos genoem, inskakel by die karakter van die omgewing en nie die omliggende grondeienaars negatief beïnvloed nie.

Ander wonings in die omgewing van ouer statuur is ook oop die grens gebou . Die plasing van die woning, die materiaal waarmee die eiendom gebou is, die karakter van die omgewing en die lae impak op die omliggende grondeienaars, maak voorsiening dat die aansoek goedgekeur kan word sonder dat die afwyking enige impak op die ruimtelike volhoubaarheid van die omgewing het.

EFFEKTIWITEIT

nvt

GOEIE ADMINISTRASIE

Ek gaan akkoord met die munisipale regulasies en die prosesse met betrekking tot die prosessering van die aansoek.

Ek vertrou dat die aansoek goedgegunstig oorweeg sal word.

Met dank.

Juana Maritz
Cell 0826697100

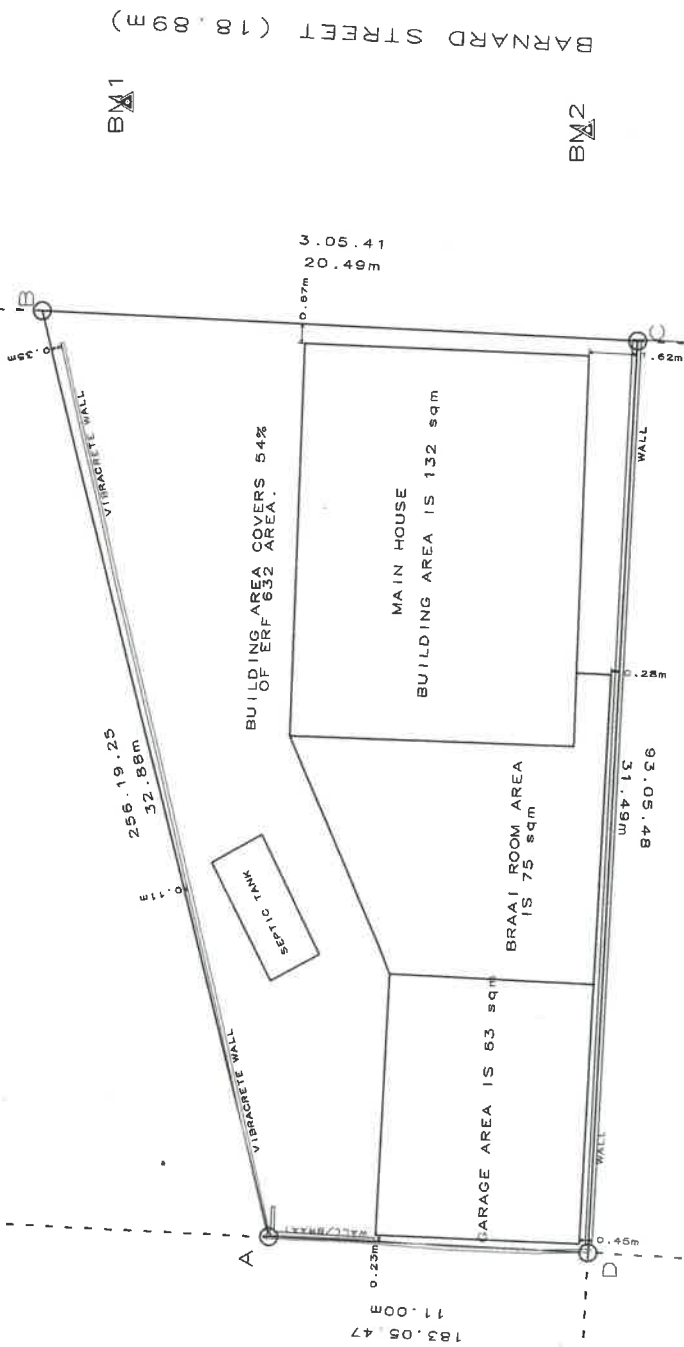
93

97

92

91

98



BARNARD STREET (18.893)

BM1

BM2

PLOT SIZE IS 496 sqm

NICKEY GRAHAM
 083 7617017
 14 GALJOEN STREET
 KLEINBAAI,
 GANSBAAI,
 REGISTERED SURVEYOR
 SAGC & SAGI
 REG NO: S0902

Nickey Graham

PLS0890
 MIDDLETON GEOMATICS

BENCHMARKS

BM1 - 32333.48
 3828454.55
 29.04m

BM2 - 32332.48
 3828470.38
 29.35m

NOTES:

BEACON DEACRIPTIONS
 A IS 15mm DRILL HOLE
 IN WALL.
 B IS 12mm PEG
 C & D IS 12mm DRILL
 HOLE ON WALL.

DRAWN BY
 NICKEY GRAHAM
 nickey@tessurveyors.co.za

FOR
 JUANA MARITZ

PROJECT
 ERF 632 GANSBAAI
 SCALE 1/250
 DATE : 11/4/2022

NOTES
 WG '19 COORDINATE SYSTEM

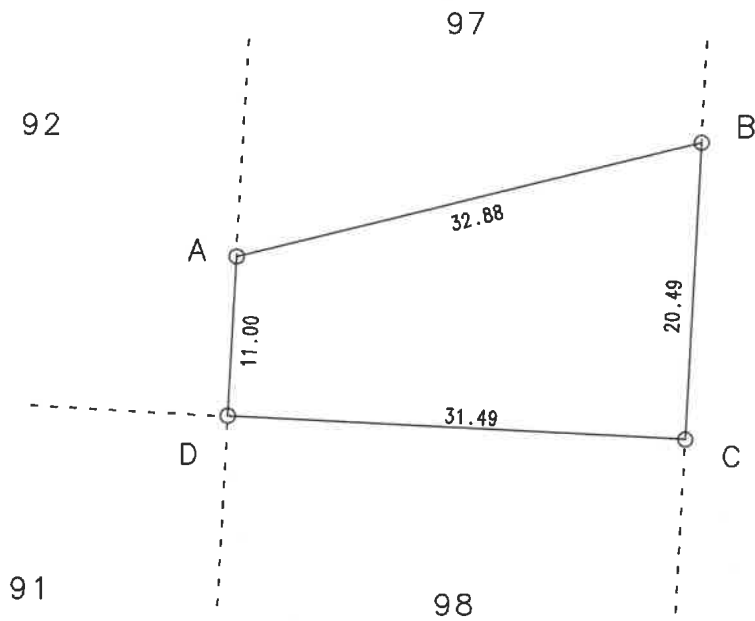
LAND SURVEYOR'S CERTIFICATE

ERF 632 GANSBAAI

ADMINISTRATIVE DISTRICT OF CALEDON

SCALE 1:500

AREA: 496 Square Metres



BEACON DESCRIPTION:

- A, C, D : Drill Hole On Wall
- B : 12mm Iron Peg

I hereby certify that the above property was inspected in Gansbaai and the beacons defining the boundaries verified as indicated.

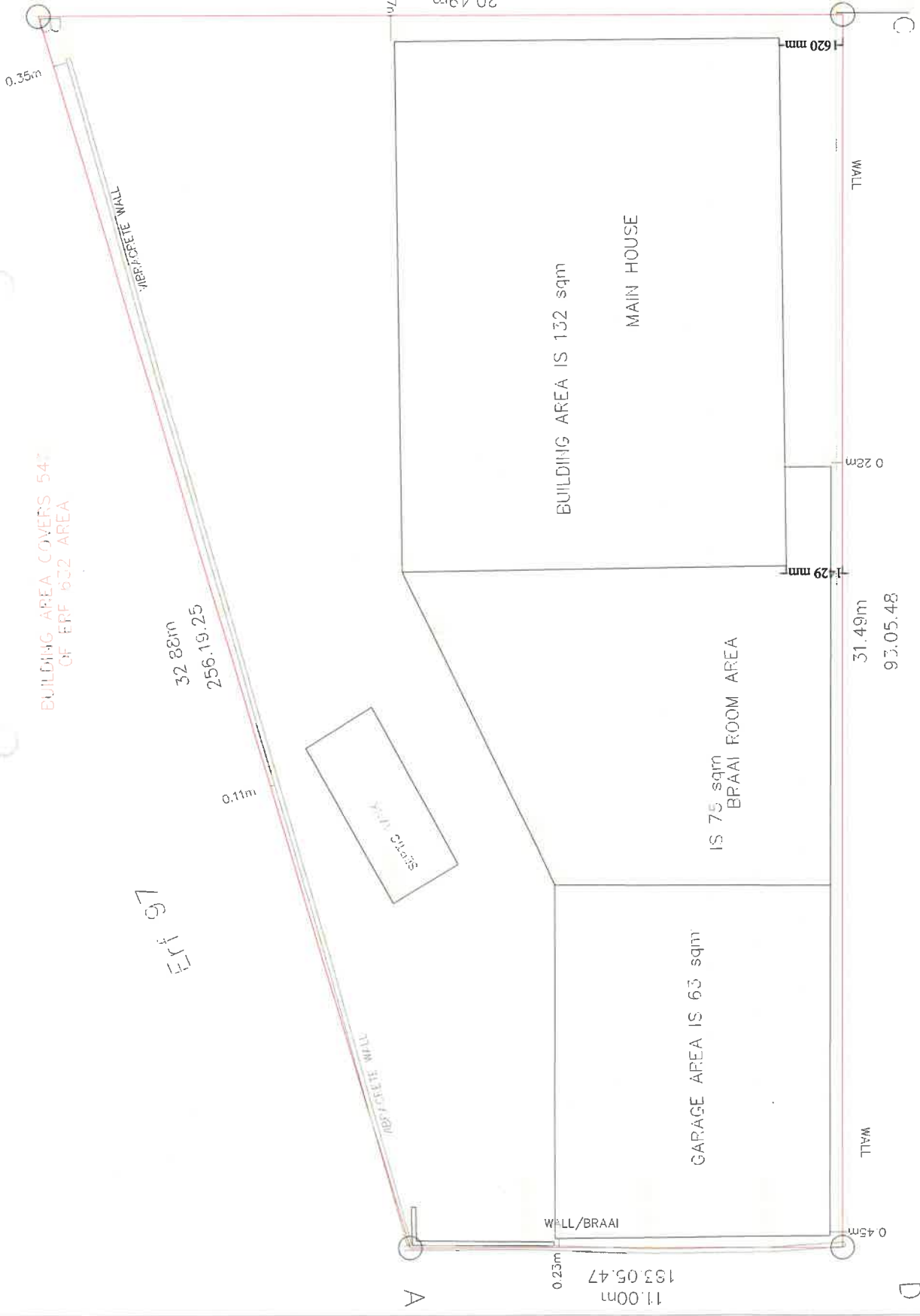
Date: 13 April 2022


.....
Ralph O Middleton PLS 0890
Professional Land Surveyor

NOTA:

Alle regulasies van plaaslike owerhede moet nagekom word.
 Kontrakteur is verantwoordelik om alle munisipale bouregulasie na te kom en te verstaan.
 Mates geniet voorkeur en moet gekontroleer word voor bouwerk begin.
 Alle bouwerk tussen bou grense.
 Alle afwykings moet met tekenaar gekommunikeer word.
 Alle bouwerk streng volgens en SANS 10400 voorskrifte.
 Ingenieurs spesifikasies geniet voorkeur.
 Terreinplan ten alle tye op terrein.
 Terrein moet skoon gebou word gedurende bouwerk.
 Water en elektrisiteitsaansluiting moet gedoen word voor bouwerk mag begin.

BARNARD STREET (18.89m)



20.49m
3.05.41

Tekening nr: 0151/17
 Tekening: Landmeter (A3)
 Terrein plan
 Blad: 1 van 7
 Datum: 12/05/2022

Beskrywing:
 Voorgestelde Veranderinge vir
 Me J Maritz
 Erf 632
 42 Barnard
 Gansbaai
 Overstrand Munisipaliteit

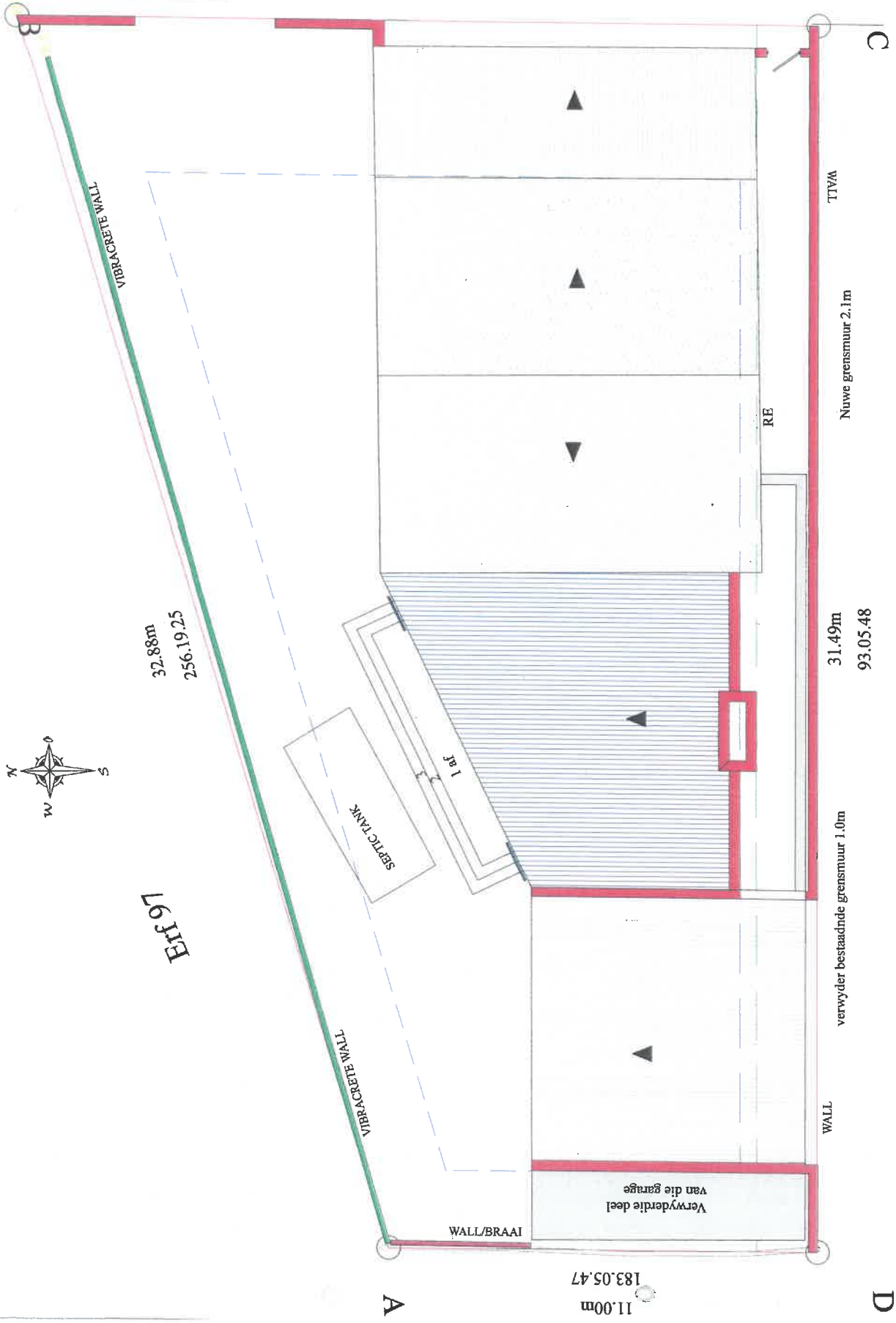
Plan geteken deur:
 Jacobus A van Staden
 3 Saeuegans
 Perlennoenbaai
 Gansbaai
 Reg nr. D1661
 riaarvs3@gmail.com
 Tel: 082 929 8688

Diagram vanaf Landmeter
 Skaal 1 - 100

NOTA:
 Alle regulasies van plaaslike owerhede moet nagekom word.
 Kontrakteur is verantwoordelik om alle munisipale bouregulasie na te kom en te verstaan.
 Mates geniet voorkeur en moet gekontroleer word voor bouwerk begin.
 Alle bouwerk tussen bou grense.
 Alle afwykings moet met tekenaar gekommunikeer word.
 Alle bouwerk streng volgens en SANS 10400 voorskrifte.
 Ingenieurs spesifikasies geniet voorkeur.
 Terreinplan ten alle tye op terrein.
 Terrein moet skoon gehou word gedurende bouwerk.
 Water en elektrisiteitsaansluiting moet gedoen word voor bouwerk mag begin.

BARNARD STREET (18.89m)

20.49m
 3.05.41

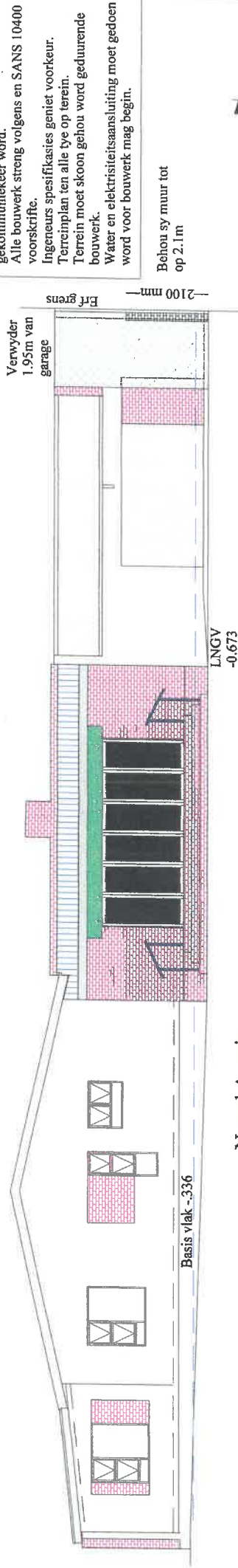


verwyder bestaande grensmuur 1.0m
 verwyder struktuur
 Nuwe steen werk

Erf Plan Skaal 1 - 100

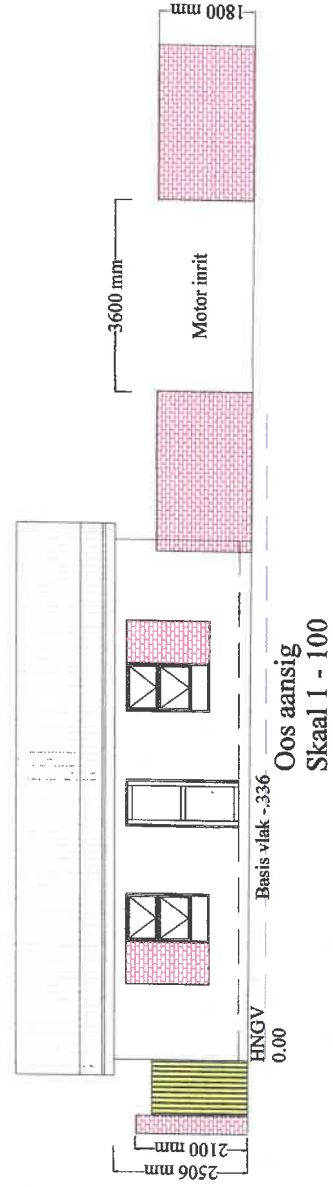
Tekening nr: 0151/17 Tekening: Erf plan (A3) Blad: 3 van 7 Datum: 13/05/2022	Beskrywing: Voorgeselde Veranderinge vir Me. J Maritz Erf 632 42 Barnard Gansbaai Oosstrand Munisipaliteit
Plan geteken deur: Jacobus A van Staden 3 Sneeugans Perlemoenbaai Gansbaai Reg nr. D1661 riaams38@gmail.com Tel: 082 929 8688	

8.0m Hoogte beperking

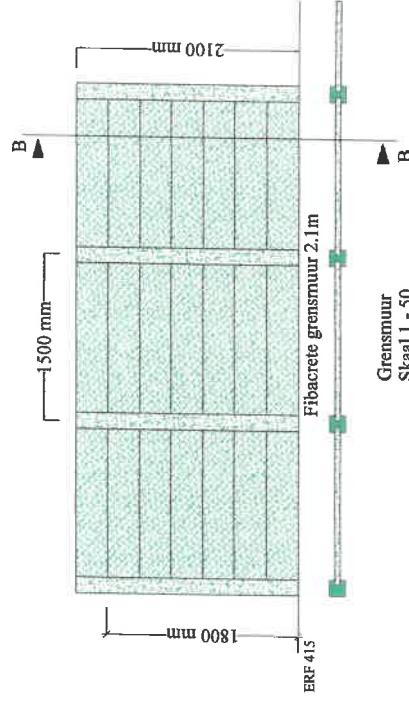


Noord Aansig
Skaal 1 - 100

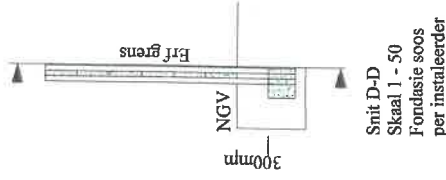
8.0m Hoogte beperking



Oos aansig
Skaal 1 - 100



Grensmuur
Skaal 1 - 50



Snit D-D
Skaal 1 - 50
Fondasie soos
per instaleerder

NOTA:
Alle regulasies van plaaslike owerthede moet nagekom word.
Kontraakteur is verantwoordelik om alle munisipale bouregulasie na te kom en te verstaan.
Mates geniet voorkeur en moet gekontroleer word voor bouwerk begin.
Alle bouwerk tussen bou grense.
Alle afwykings moet met tekenaar gekommunikeer word.
Alle bouwerk streng volgens en SANS 10400 voorskrifte.
Ingenieurs spesifikasies geniet voorkeur.
Terreinplan ten alle tye op te rein.
Terrein moet skoon gehou word gedurende bouwerk.
Water en elektrisiteitsaansluiting moet gedoen word voor bouwerk mag begin.

Behou sy muur tot op 2.1m

Tekening nr: 0151/17
Tekening: (A3)
Aansigte N&O
Blad: 4 van 7
Datum: 13/05/2022

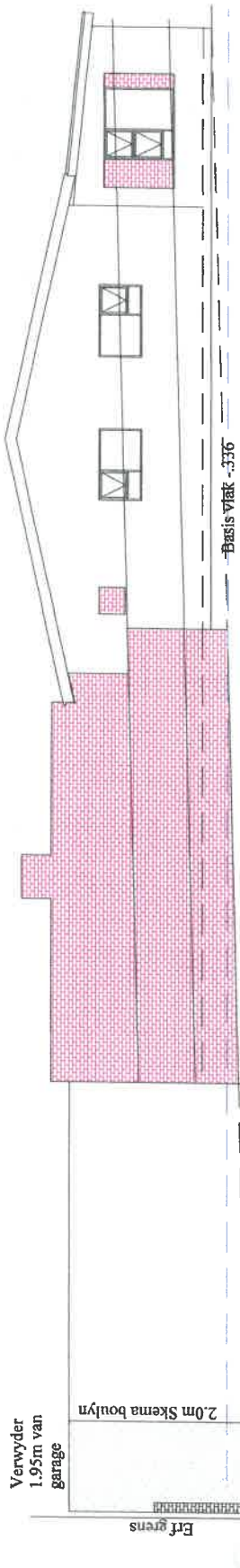
Beskrywing:
Voorgeselde Veranderinge vir
Me J Maritz
Erf 632
42 Barnard
Gansbaai
Overstrand Munisipaliteit

Plan geteken deur:
Jacobus A van Staden
3 Sneeuwans
Perlemoenbaai
Gansbaai
Reg nr. D1661
riaanvs38@gmail.com
Tel: 082 929 8688

NOTA:

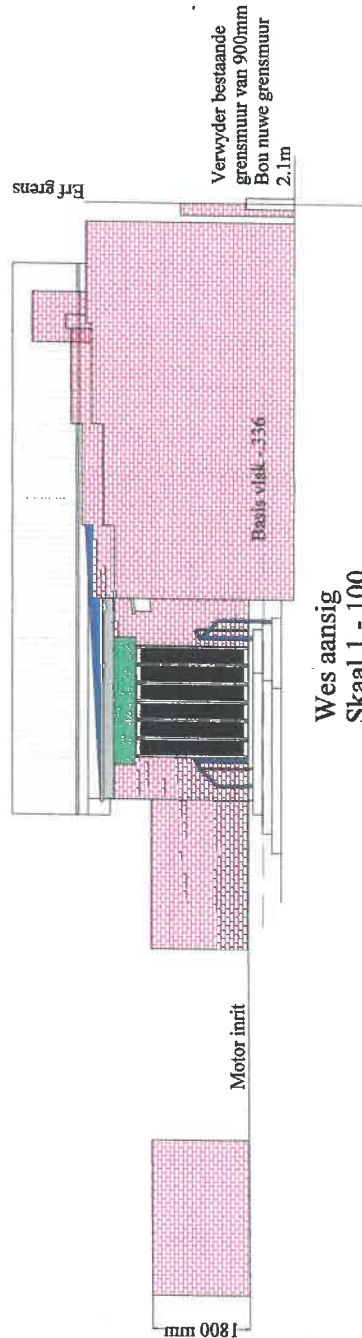
- Alle regulasies van plaaslike owerthede moet nagekom word.
- Kontrakteur is verantwoordelik om alle munisipale bouregulasie na te kom en te verstaan.
- Mates geniet voorkeur en moet gekontroleer word voor bouwerk begin.
- Alle bouwerk tussen bou grense.
- Alle afwykings moet met tekenaar gekommunikeer word.
- Alle bouwerk streng volgens en SANS 10400 voorskrifte.
- Ingeneurs spesifikasies geniet voorkeur.
- Terreinplan ten alle tye op terrein.
- Terrein moet skoon gehou word gedurende bouwerk.
- Water en elektrisiteitsaansluiting moet gedoen word voor bouwerk mag begin.

8.0m Hoogte beperking



Suid Aansig
Skaal 1 - 100

8.0m Hoogte beperking



Wes aansig
Skaal 1 - 100

Tekening nr: 0151/17
Tekening: (A3)
Aansigte S&W
Blad: 5 van 7
Datum: 22/02/2022

Beskrywing:
Voorgestelde Veranderinge vir
Me. J Maritz
Erf 632
42 Barnard
Gansbaai
Overstrand Munisipaliteit

Plan geteken deur:
Jacobus A van Staden
3 Sneengans
Perlemoenbaai
Gansbaai
Reg nr. D1661
riaans38@gmail.com
Tel: 082 929 8688