

**ERF 4951, 70 BOTRIVER ROAD, KLEINMOND: APPLICATION FOR DEPARTURE: S SCHUTTE (obo DJJ & MMD VAN ZYL)**

Notice is hereby given in terms of Section 48 of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 that an application has been received for a departure in terms of Section 16(2)(b) of the By-Law to relax the lateral building line from 2m to 1,46m to accommodate a built braai.

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 Kleinmond Library, Fifth Avenue, Kleinmond. 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) 0283132093 / [loretta@overstrand.gov.za](mailto:loretta@overstrand.gov.za)) on or before **29 April 2022**, quoting your name, address and contact details, interest in the application, and reasons for comment. Telephonic enquiries can be made to **Ms. H. van der Stoep** 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 4951, BOTRIVERWEG 70, KLEINMOND: AANSOEK OM AFWYKING: S SCHUTTE (nms DJJ & MMD VAN ZYL)**

Kennis word hiermee gegee ingevolge Artikel 48 van die Overstrand Munisipaliteit Wysigingsverordening vir Munisipale Grondgebruikbeplanning, 2020 dat 'n aansoek ontvang is afwyking ingevolge Artikel 16(2)(b) van die Verordening om die syboullyn te verslap vanaf 2m na 1,46m om 'n buitebraai te akkommodeer.

Volle besonderhede rakende die voorstel is beskikbaar vir inspeksie gedurende weksdae tussen 08:00 en 16:30 by die Departement: Stadsbeplanning, Patersonstraat 16, Hermanus en by die Kleinmond Biblioteek, Vyfdelaan, Kleinmond. Enige skriftelike kommentaar moet ingevolge die bepalinge van Artikels 51 en 52 van die Verordening ingedien word en die Munisipaliteit (Patersonstraat 16, Hermanus / (f) 0283132093 / [loretta@overstrand.gov.za](mailto:loretta@overstrand.gov.za)) bereik voor of op **29 April 2022** met u naam, adres en kontakbesonderhede, belang in die aansoek, sowel as die redes vir kommentaar. Telefoniese navrae kan gerig word aan **Me. H van der Stoep** 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 4951, 70 BOTRIVER ROAD, KLEINMOND: ISICELO SOKUPHAMBUKA: S SCHUTTE (egameni lika DJJ & MMD VAN ZYL)**

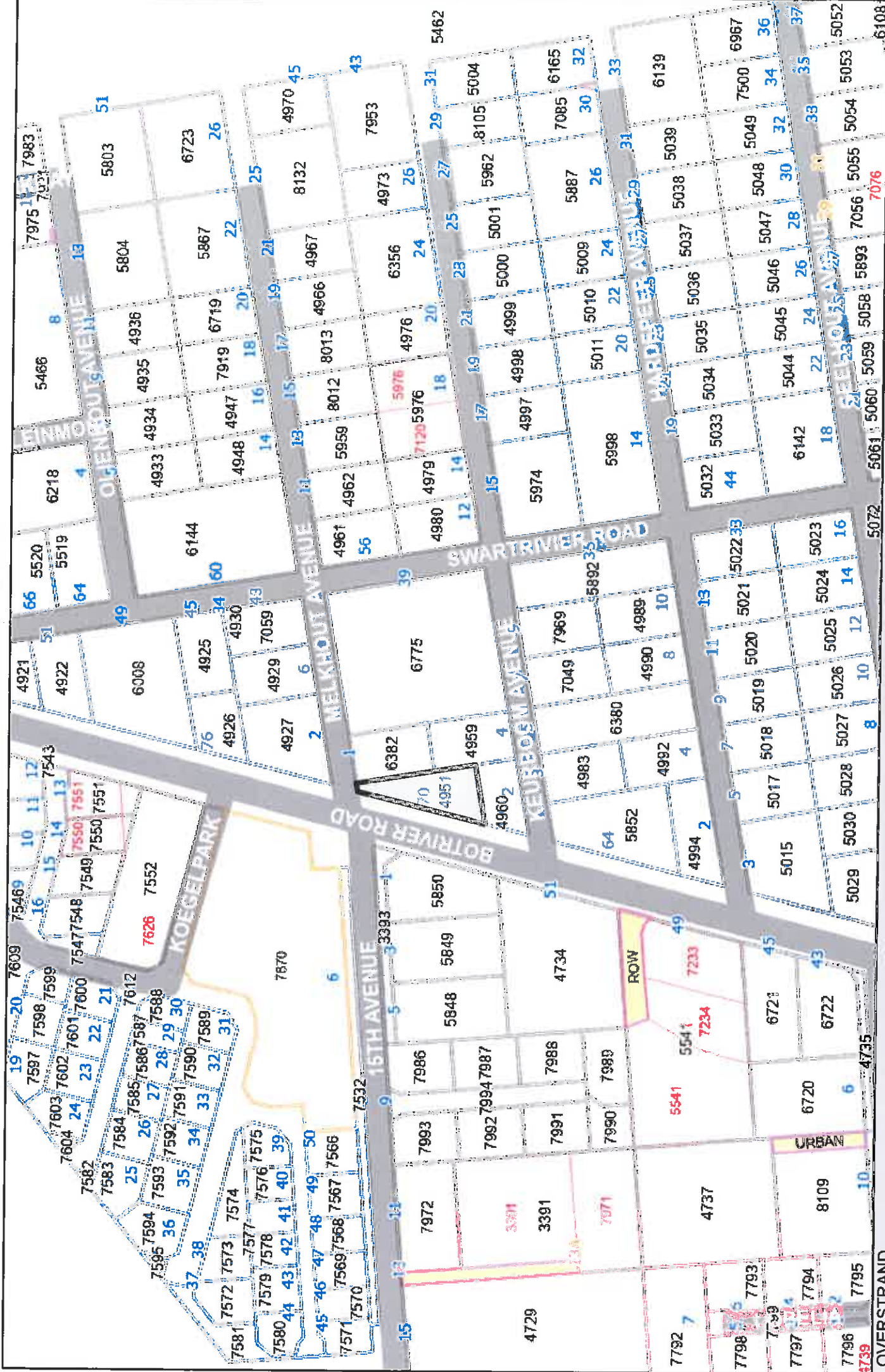
Isaziso sinikwe ngokwemiqathango yeCandelo 48 loMthetho kaMasipala oLungisiweyo woMasipala wase-Overstrand ongoCwangciso lokuSetyenziswa koMhlaba kaMasipala 2020, sokokuba isicelo sifunyenwe ngokwemiqathango yeCandelo 16(2)(b) loMthetho kaMasipala ukulungiselela ukunyeniswa komda ongasesitalatweni wesakhiwo ukususela kwi-2m ukuya kwi 1,46m ukulungiselela ukwakha indawo yokoja.

Inkcukacha ezipheleleyo ziyafumaneka ukuba zihlolwe ngeentsuku zomsebenzi phakathi kweyure-08:00 ne-16:30 kwiSebe: Town Planning, Paterson Street, Hermanus kunye nakwiThala lwencwadi laseKleinmond, Fifth Avenue, eKleinmond. Naziphi na izimvo ezibhaliweyo mazingeniswe ngokwezibonelelo zamaCandelo 51 nelama-52 zalo Mthetho oYilwayo yaye mazithunyelwe kuMasipala (16 Paterson Street, Hermanus / (f) 0283132093 / [loretta@overstrand.gov.za](mailto:loretta@overstrand.gov.za)) ngomhla okanye ngaphambi komhla **wama-29 kuEpreli 2022**, unike igama lakho, idilesi neenkukacha zonxibelelwano nawe, umdla wakho kwesi sicelo nezizathu zokunika izimvo. Xa ufuna ukubuza into malunga nesi saziso ungatsalela umnxeba **Nksk. H. van der Stoep** kule nombolo yomxeba 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.

Tel: 028 313 8900 | Fax: 028 313 2093 | E-mail: [loretta@overstrand.gov.za](mailto:loretta@overstrand.gov.za)

PO Box 20 | HERMANUS 7200

[www.overstrand.gov.za](http://www.overstrand.gov.za)



**(A) Voorgestelde Ontwikkeling:**

Die eienaars van erf 4951 het die huis in 2004 gekoop en navrae by die Bouafdeling het bevestig dat die bouwerk ooreenstem met goedgekeurde bouplanne. In Desember 2004 het hulle besluit omdat binnehof voor die kombuis op te knap en n buitebraai teen hulle sitkamermuur vas te bou. Met navraag aan die Bouafdeling in 2004 is hulle meegedeel dat dit nie nodig is om n plan in te dien vir n buitebraai nie. In 2021 het die buurman n klag gaan lê by die Bouafdeling waarna die Bouinspekteur verby die huis gery het en gesien het dat die preeel groter is as wat aangedui is op die goedgekeurde bouplan. Die eienaars het in November 2022 n brief van die Bouafdeling ontvang waarin bevestig is dat daar onwettige strukture op die erf is.

Na gesprekke met die Bouinspekteur is Van Dyk Landmeters aangestel om die afstand van die grense te bepaal. Die huis is opgemeet en bouplanne is by die Bouafdeling ingedien.

Hanneen van der Stoep het tydens die Boukomitee vergadering bevestig dat n formele aansoek vir afwyking van die skema regulasies ingedien moet word.

Die bestaande geboue bestaan uit n enkelverdieping woonhuis met n dubbel motorhuis. Die buitebraai is aan die suidoostelike hoek van die woonhuis gebou. Die 2m sy skema regulasie boulyn word met 540mm oorskry.

Die Titellakte verwys na Annexure 'A' wat 'n straatboulyn van 3.15m aandui en buitegeboue wat 9.45 van 'n straat of 6.3m van 'n laan gebou moet word. Daar is geen syboulynbeperkings in die Titellakte vervat nie.

Vind hierby aangeheg die aansoek met die volgende dokumente:

- Aansoekvorm
- Bewys van betaling
- Magtigingsvorm
- Afskrif van die Titellakte
- Motivering
- Liggingsplan
- Goedgekeurde bouplan
- Bouplanne met preeel en buitebraai
- Fotos van bestaande strukture
- Landmeterplan
- Brief van Bouinspekteur in sake onwettige bouwerk

- Brief van Bouafdeling waarin versoek word om n aansoek in te dien by die Stadsbeplannings afdeling.

**(B) Karakter van die Omgewing**

Erf 4951 is geleë in Botrivierweg aan die Noordekant van die Hoofweg op pad na die gholfbaan. Die vorm deel van 'n woonbuurt wat wissel tussen strandhuise en permanente inwoners en die skaal van die geboue tussen enkel en dubbelverdieping huise. Die beplande opknapping van die woonhuis sal die karakter van die omgewing ondersteun deurdat dit as 'n enkelverdieping woonhuis benut sal word

**(C) Wenslikheid van die Voorgestelde Gebruik**

Die opknapping van die woonhuis versterk die waarde van die omliggende eiendomme. Die vorige eienaar het die hout preeel vervang en vergroot om beskutting te bied teen die Noordweste wind en reën op die voordeur en sitkamer skuifdeur. Die buitebraai verskaf n veilige struktuur vir buite onthaal met n skoorsteen wat aan die Nasionale Bouregulasies se voorskrifte voldoen.

**(D) Ondersoek uitgevoer in terme van relevante Regulasies betrekking op die aansoek**

Die voorgestelde ontwikkeling stem ooreen met die voorskrifte van die SANS 10400 standaard wat die Nasionale Bouregulasies ondersteun. Die Overstrand Skemaregulasies se soneringskema maak voorsiening binne die Residential Zone 1 om aansoek te doen vir afwyking van n skema regulasie boulyn. Die aansoek vir Afwyking van Grondgebruik om die bestaande boulynoorskryings van die Skemaregulasieboulyne te wettig word binne die parameters van die Skema uitgevoer.

**(E) Impak van die voorgestelde ontwikkeling op die Munisipale Ingenieursdienste**

Die erf is reeds aan die Munisipale rioolnetwerk gekoppel en geen nuwe rioolaansluitings vorm deel van die aansoek nie. Die erf benodig geen nuwe water of elektriese aansluitings nie en sal dus nie ekstra las op die Munisipale netwerke plaas nie. Die bestaande motorinrit aan die westekant van die erf word behou en die ontwikkeling sal dus geen invloed op die verkeervloei in die area veroorsaak nie.

**(F) Skakeling met toekomstige uitbreidingsplanne**

Aangesien die aansoek slegs fokus op die afwyking van skemaregulasieboulyne en nie oor die gebruik van die grond nie, dit ook nie 'n onderverdelingsaansoek, hersoneringsaansoek of hersonering insluit nie sal dit nie bots met enige toekomstige uitbreidingsplanne van die woonbuurt soos vervat in die SPLUMA en LUPA wetgewings nie.

**(G) Beplanningsbeginsels:**

**Ruimtelike Geregtigheid** – Aangesien die erf deel vorm van 'n gevestigde woonbuurt in Kleinmond sal dit nie die toekomstige integrasie van histories benadeelde gemeenskappe beïnvloed nie.

**Ruimtelike Ondersteuning** – Aangesien die erf deel vorm van 'n gevestigde woonbuurt sal dit inskakel by die karakter van die dorp waar permanente inwoners en vakansiehuse mekaar afwissel.

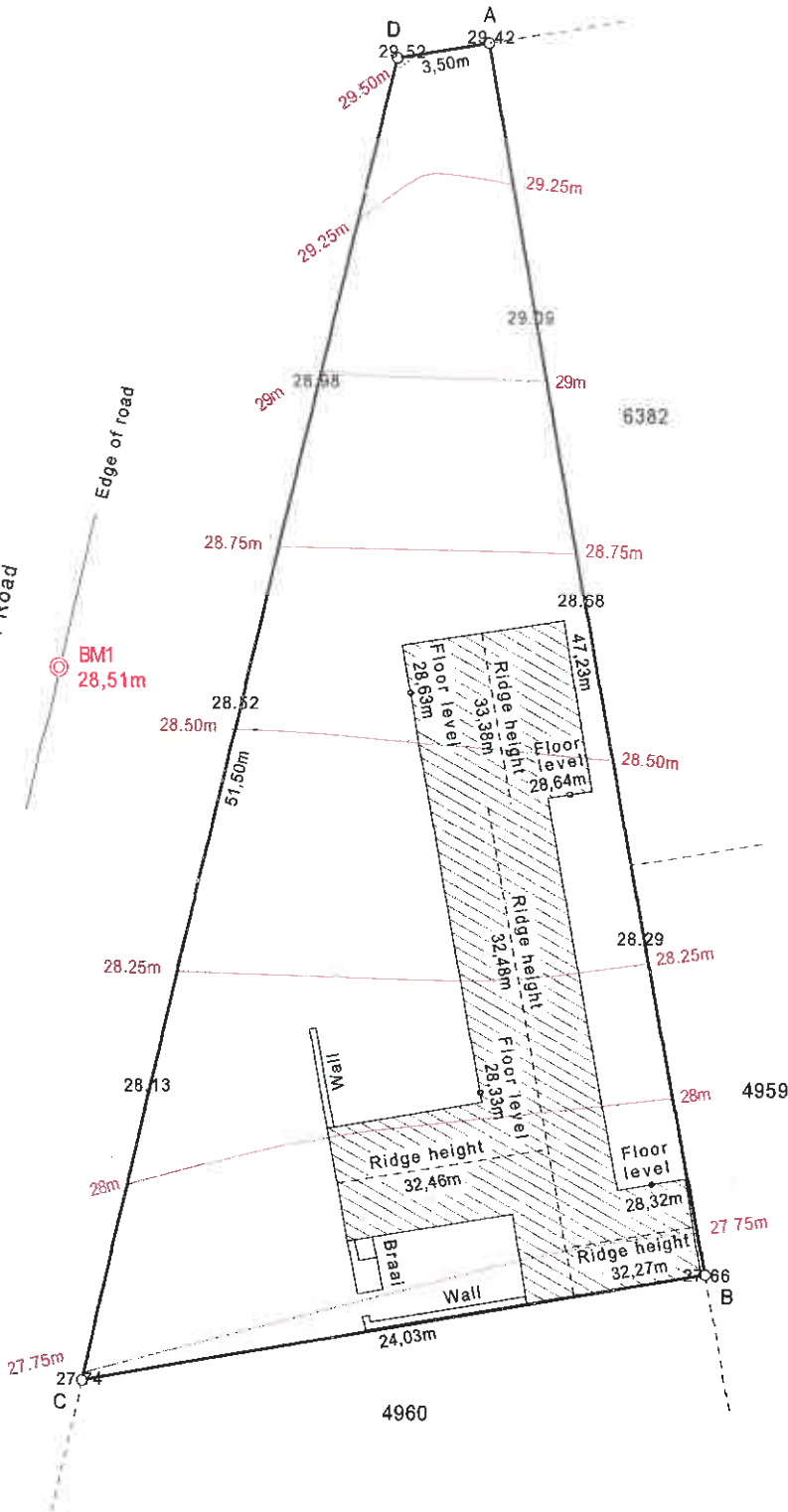
**Doeltreffendheid** – Aangesien die bestaande woonhuis benut en opgeknop word, word energie hulpbronne maksimaal benut.

**Ruimtelike Veerkragtigheid** – Aangesien die woonbuurt reeds amper 90 jaar gelede beplan is as 'n vakansiedorp skakel die beplande ontwikkeling op die erf by die oorspronklike funksiegebruik in.

**Goeie Administrasie** – Die eienaar van die perseel wil graag die nodige dokumentasie inhandig en die prosesse volg soos voorgeskryf deur die Overstrand Munisipaliteit se Stadsbeplannings en Bouafdeling om te verseker dat die administratiewe proses soos voorgeskryf gevolg word.

Melkhout Avenue

Bot River Road  
Edge of road  
BM1  
28,51m



**Beacon Certificate:**  
 Beacon Description:  
 A, B ... 12mm Iron peg  
 C ... Drill hole in vibracrete wall post  
 D ... 15mm iron peg  
 Benchmark Description:  
 BM1 ... 12mm Iron peg in tar

*Signature*

L A van Dyk PLS 1069  
 Professional Land Surveyor

**VAN DYK & ASS. inc.**  
 P.O.Box 2025  
 HERMANUS  
 7200  
 SOUTH AFRICA  
 VAN DYK & ASS. INC.  
 TEL. (028) 313 0077  
 E-MAIL : info@vandyksurvey.co.za

Stelsel: WGS84 / Lo 19  
 System:

Hoogte Stelsel: Mean Sea Level  
 Height System:

Skaal: 1 : 200  
 Scale:

Datum: January 2022  
 Date:

Klient: Danie van Zyl  
 Client:

Projek Titel: ERF 4951  
 Project Title: KLEINMOND

Titel: TOPOGRAPHICAL  
 Title: SURVEY

Tekening Nummer: V22007  
 Drawing Number:

Geteken deur: DJP	Hers: Rev:
Vel Sheet 1	van of 1

General Specifications

All building work in accordance with the National Building Regulations and the South African Standard Code of Practice SANS 10400.  
 Sewer work in accordance with the National Building Regulations and Municipal by-laws.  
 All structural concrete work to Engineer's design and specification.  
 All changes in level, the design of ramps and driveways in accordance with the detailed requirements of SANS 10400-D.  
 Builders toilet and site operations to be in accordance with SANS 10400-F.  
 Fire safety to comply with SANS 10400-T and the Overstrand Fire Safety By-law PN 6454 - 2007.  
 All materials and fittings used to be SABS approved. It is the responsibility of the Owner to appoint a Land Surveyor to confirm erf boundaries.  
 It is the responsibility of the Owner to appoint a Health and Safety Agent to comply with the Construction Regulations 2014 and the Occupational Health and Safety Act.  
 All concrete work to comply with SANS 2001-CC1 & CC2.  
 Gas installation plan to be submitted by installer if required.

Scaled dimensions invalid. All measurements have to be checked on site before work can commence. Copyright reserved. Any discrepancies or errors must be reported to the Architect.

Sandra Schutte  
 B.Arch. (U.P.)  
 Pr. Arch. MArch, CIA



Tel & Fax  
 028 271 4238  
 121 Main Road  
 PO Box 92  
 Kleinmond  
 7195  
 bruinvolksie@telkomsa.net

SACAP Reg No: Pr Arch 21077

Client  
 van Zyl

1973

Project

Building Plans for Municipal Approval  
 Documentation of existing pergola and braai  
 Erf No. 4951  
 70 Bot River Road  
 Kleinmond

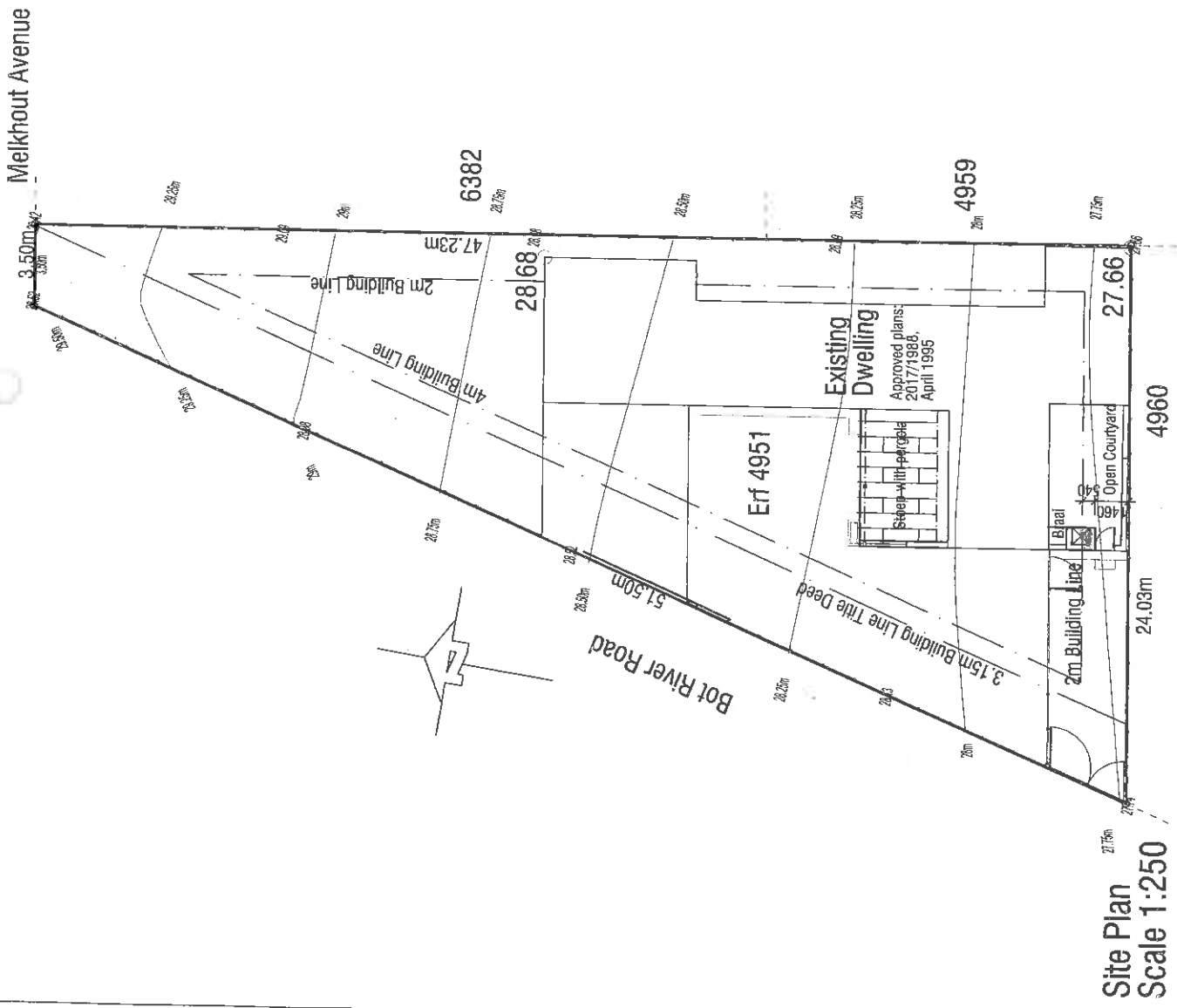
Drawing

Site Plan

Scale 1:250

Drawn	LS	Checked	SS
Project No	Revision	Date	2022/01/13
E.191.K	0	Sheet No	1 of 4

Area:	No new covered area
Footprint	159.52m <sup>2</sup>
Erf	649m <sup>2</sup>
Coverage	24%
Class of occupancy of building	H4
Occupancy	Dwelling House
Population	4
Zoning	Residential Zone 1 - Single Residential
Orientation	West
Energy Zone	4 (Low/Low)
Engineer's Signature	



Site Plan  
 Scale 1:250

All deviations from plan, however minor, must be reported to and approved by the Architect in writing. Failure to do so will absolve the Architect of ANY further responsibility relating directly or indirectly to the deviations.

Owner's Signature

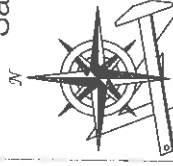
Architect's Signature

Scaled dimensions invalid. All measurements have to be checked on site before work can commence. Copyright reserved. Any discrepancies or errors must be reported to the Architect.

**Sandra Schutte**

B.Arch. (U.F.)  
Pr. Arch. M.Arch. CIA

Tel & Fax  
028 271 4238  
121 Main Road  
PO Box 92  
Kleinmond  
7195  
bruifvolksie@telkomsa.net



SACAP Reg. No: Pr. Arch 21077

Client: **van Zyl**

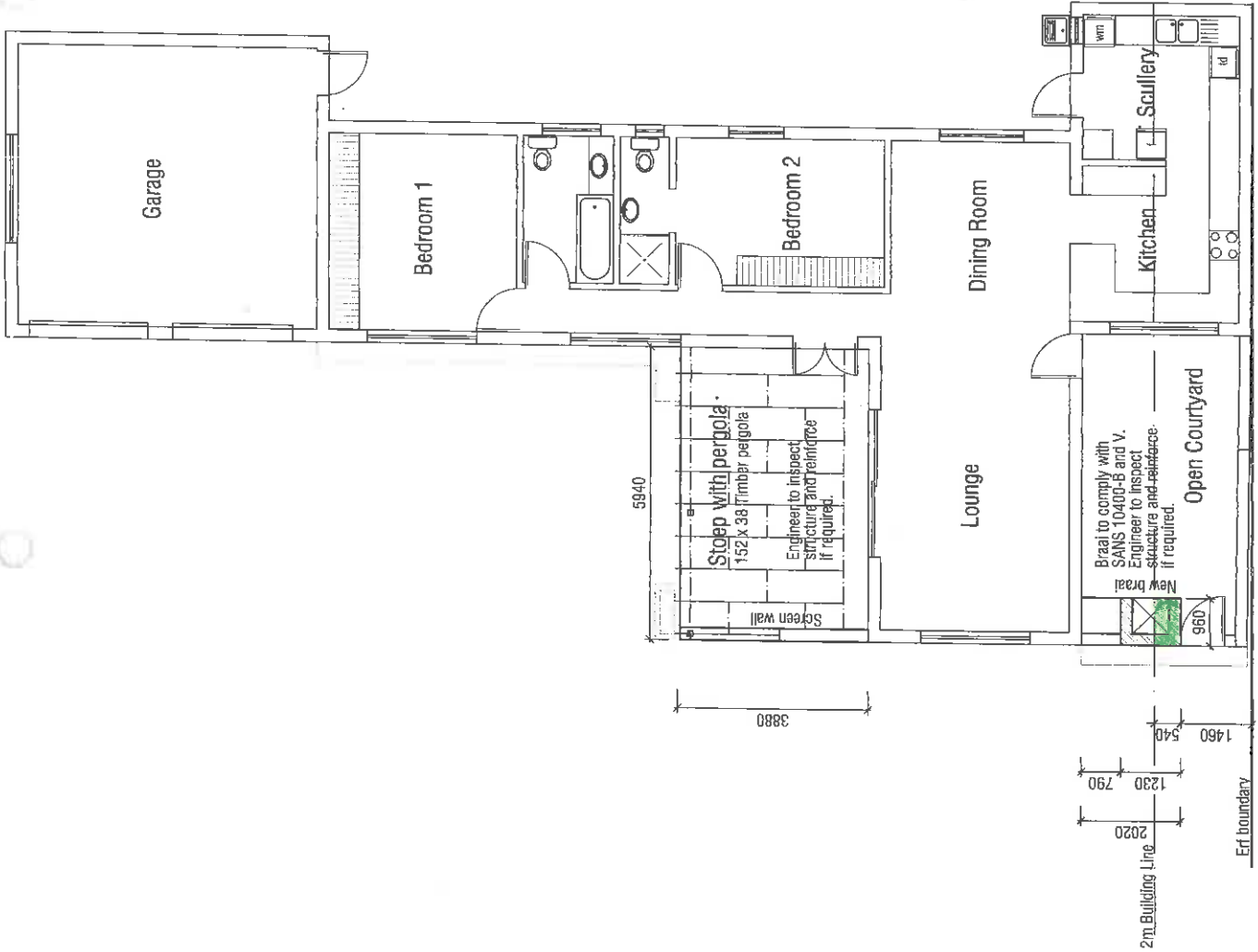
1973

Project:  
**Building Plans for Municipal Approval**  
Documentation of existing pergola and braai  
Erf No. 4951  
70 Bot River Road  
Kleinmond

Drawing  
**Ground Storey Plan**

Scale 1:100

Drawn	LS	Checked	SS
Project No	Revision	Date	2022/01/13
E.191.K	0	Sheet No	2 of 4



**Ground Storey Plan**  
Scale 1:100

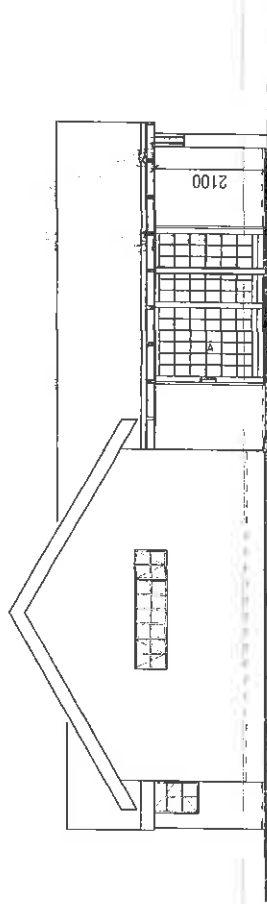
All deviations from plan, however minor, must be reported to and approved by the Architect in writing. Failure to do so will absolve the Architect of ANY further responsibility relating directly or indirectly to the deviations.

Architect's Signature

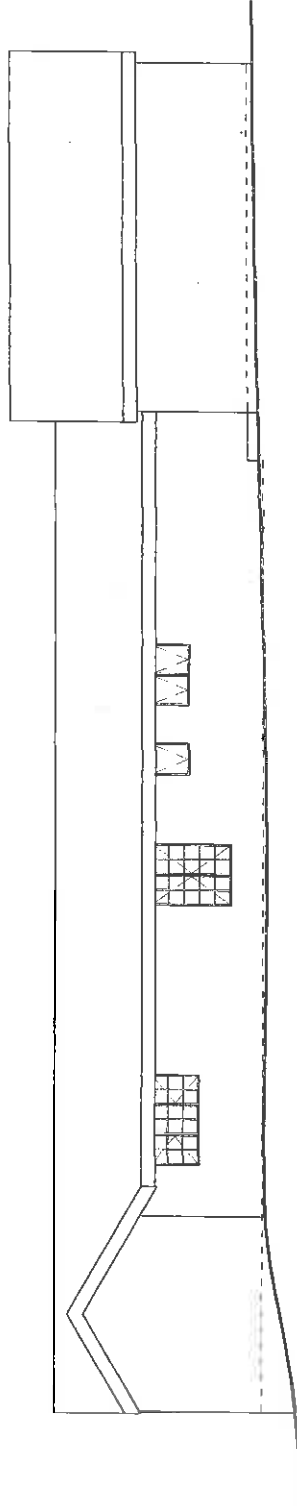
Engineer's Signature

Owner's Signature

8m Height restriction 36.17



North Elevation



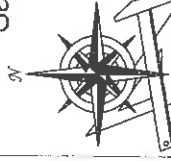
East Elevation

Scaled dimensions invalid. All measurements have to be checked on site before work can commence. Copyright reserved. Any discrepancies or errors must be reported to the Architect.

**Sandra Schutte**

B. Arch. (U.P.)  
Pr. Arch. MIArch. CIA

Tel & Fax  
028 271 4238  
121 Main Road  
PO Box 92  
Kleinmond  
7195  
bruinvolksle@telkomsa.net



SACAP Reg. No. Pr Arch 21077

Client **van Zyl**

1973

Project

**Building Plans for Municipal Approval**

**Documentation of existing**

**pergola and braai**

**Erf No. 4951**

**70 Bot River Road**

**Kleinmond**

Drawing

**Elevations**

Scale **1:100**

Drawn **LS** Checked **SS**

Project No **Revision** Date **2022/01/13**

E.191.K **0** Sheet No **3 of 4**

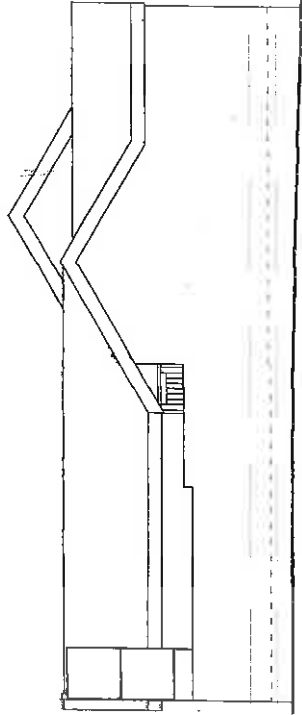
Owner's Signature

Architect's Signature

Engineer's Signature

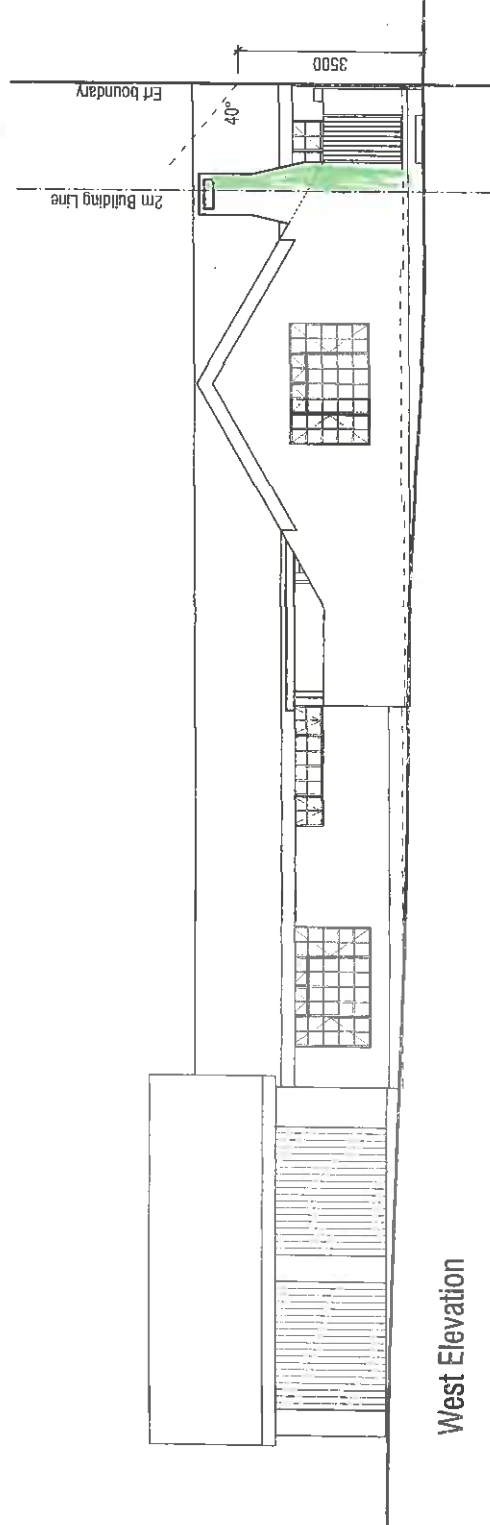
All deviations from plan, however minor, must be reported to and approved by the Architect in writing. Failure to do so will absolve the Architect of ANY further responsibility relating directly or indirectly to the deviations.

9m Height restriction 36.17



South Elevation

--- 28.09  
Base 28.17  
... 27.66



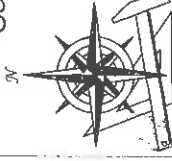
West Elevation

Scaled dimensions invalid. All measurements have to be checked on site before work can commence. Copyright reserved. Any discrepancies or errors must be reported to the Architect.

Sandra Schutte

B.Arch.(U.P.)  
Pr Arch. Mlchh,ClA

Tel & Fax  
028 271 4238  
121 Main Road  
PO Box 92  
Kleinmond  
7195  
bruinvolkste@telkomsa.net



SACAP Reg No: Pr Arch 21077

Client  
van Zyl

1973

Project

Building Plans for Municipal Approval

Documentation of existing

pergola and braai

Erf No. 4951

70 Bot River Road

Kleinmond

Drawing

Elevations

Scale 1:100

Drawn	LS	Checked	SS
Project No	Revision	Date	2022/01/13
E.191.K	0	Sheet No	4 of 4

Engineers Signature

Architects Signature

Owners Signature

All deviations from plan, however minor, must be reported to and approved by the Architect in writing. Failure to do so will absolve the Architect of ANY further responsibility relating directly or indirectly to the deviations.