

ERF 1169, 38 CHRISTINE CRESCENT, FRANSKRAAL, OVERSTRAND MUNICIPAL AREA: APPLICATION FOR DEPARTURE AND DETERMINATION OF AN ADMINISTRATIVE PENALTY: JW VAN RENSBURG

Notice is hereby given in terms of Section 47 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) of the B-Law to:
 - relax the eastern lateral and southern rear building lines from 2m to 0m to accommodate a "braai structure";
 - relax the western lateral- and southern rear building lines from 2m to 0.200m to accommodate a proposed garage; and
 - encroachment of the maximum width pertaining to outbuildings.
- **Determination of an Administrative Penalty** in terms of Section 16(2)(q) of the By-Law.

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) 0283132093 / (e) (alida@overstrand.gov.za) on or before **17 June 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 1169, CHRISTINESINGEL 38, FRANKRAAL, OVERSTRAND MUNISIPALE AREA: AANSOEK OM AFWYKING EN BEPALING VAN 'N ADMINISTRATIEWE BOETE : JW VAN RENSBURG

Kennis word hiermee gegee ingevolge Artikel 47 van die Overstrand Munisipaliteit Wysigingsverordening vir Munisipale Grondgebruiksbeplanning, 2020 (Verordening) dat 'n aansoek ontvang is vir die volgende:

- **Afwyking** ingevolge Artikel 16(2)(b) van die Verordening om:
 - die oostelike laterale suidelike agterboulyn vanaf 2m na 0m te verslap om 'n braaistruktuur op te akkommodeer;
 - die westelike laterale- en suidelike agterboulyn vanaf 2m na 0.200m te verslap om 'n motorhuis te akkommodeer; en
 - oorskryding van die toelaatbare wydte van toepassing op buitegeboue.
- **Bepaling van 'n Administratiewe Boete** ingevolge Artikel 16(2)(q) van die Verordening.

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 Gansbaai Biblioteek, Hoofweg, Gansbaai. Enige kommentaar op die voorstel moet skriftelik ingedien word in terme van Artikels 51 en 52 van die voorgeskrewe Verordening na die Munisipaliteit (Patersonstraat 16, Hermanus / (f) 0283132093 / (e) (alida@overstrand.gov.za) voor of op **17 Junie 2022**, met die naam, adres en kontakbesonderhede, belang in die aansoek sowel as redes vir die kommentaar aangedui. 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 1169, 38 CHRISTINE CRESCENT, FRANSKRAAL, UMMANDLA WOMASIPALA WASE-OVERSTRAND: ISICELO SOPHAMBUKO NOKUMISELWA KWESOHLWAYO SOLAWULO: JW VAN RENSBURG

Isaziso sikhutshwa ngokwemiqathango yeCandelo 47 loMasipala oLungisiweyo woMasipala waseOverstrand ongoCwangciso lokuSetyenziswa koMhlaba, 2020 (UMthetho kaMasipala) sokokuba isicelo sifunyenwe ssoku kulandelayo:

- **Uphambuko** ngokwemiqathango yeCandelo 16(2)(b) loMthetho kaMasipala:
 - lokunyenisa imida yesakhiwo osecaleni ngasempuma kunye nongasemva ngasezantsi ukususela kwi-2m ukuya kwi-0m ukulungiselela isakhiwo "sokoja inyama;"
 - lokunyenisa imida yesakhiwo osecaleni ngasentshona nongasemva ngasezantsi ukususela kwi-2m ukuya kwi-0.200m ukulungiselelwa ulwakhiwo lwegaraji ecetywayo; kunye
 - longenelelo bobubanzi obupheleleyo obuphathalele kwizakhiwo ezingaphandle.
- **Ukumiselwa kweSohlwayo soLawulo** ngokwemiqathango yeCandelo 16(2)(q) loMthetho kaMasipala

linkcukacha ezipheleleyo malunga nesi sindululo ziyafumaneka ngeentsuku zomsebenzi phakathi kweyure-08:00 ne-16:30 kwiSebe: Town Planning, Paterson Street, Hermanus nakwiThala leeNcwadi laseGansbaai, Main Road, eGansbaai. Naziphi na izimvo ezibhaliweyo mazingeniswe ngokwezibonelelo zamaCandelo 51 nelama-52 zalo Mthetho oYilwayo kaMasipala mazithunyelwe kuMasipala (16 Paterson Street, Hermanus / (f) 0283132093 / (e) (alida@overstrand.gov.za) ngomhla okanye ngaphambi komhla **17 uJuni 2022**, unike igama lakho, idilesi neenkukacha zonxibelelwano nawe, umdla wakho kwesi sicelo nezizathu zokunika izimvo. Xa ufuna ukubuza into malunga nesi saziso ungatsalela umxeba uMnu. **SW van der Merwe** kule nombolo 028-313 8900. UMasipala angala ukuzamkela izimvo ezifike emva komhla wokuvulwa. Nabani na ongakwaziyo ukufunda okanye ukubhala makaye kwiSebe loYilo lweDolophu apho igosa likamasipala liya kumncedisa azibhale izimvo zakhe.

28 Maart 2022

Die Senior Bestuurder

Stadsbeplanning
HERMANUS

ERF 1169, CHRISTINE SINGEL 38, FRANSKRAAL STRAND: AANSOEK OM AFWYKING EN BEPALING VAN 'N ADMINISTRATIEWE BOETE

As eienaar van Erf 1169, Franskraal doen ek hiermee aansoek om afwyking van die volgende:

- Bestaande braai – syboullyn en agterboullyn
- Voorgestelde motorhuis – syboullyn, agterboullyn en bou lengte beperking met betrekking tot agterboullyn.

Ek vra dat hierdie oorskrydings op die erf geakkommodeer sal word asook die bepaling van 'n administratiewe boete.

Erf 1169, Franskraal is vir enkelresidensiële doeleindes gesoneer, is 697m² groot en is ontwikkel met 'n enkel wooneenheid met motorhuis as deel van die aanvanklike struktuur aan die oostelike grens. Die aanvanklike motorhuis is egter omskep in 'n leef area – as deel van die bestaande woning. Later van tyd is 'n buite braai in die suid-oostelike hoek van die erf gebou. Die eiendom word gehou onder titelakte T25928/2004.

Besonderhede van aansoek

Afwyking

1) Die reeds geboude braai in hoek van die erf:

Sien asb. foto's aangeheg tot die oorspronklike aansoek. Die bestaande struktuur oorskry die 2m syboullyn (tot 0mm van boullyn) aan die oostelike kant en die 2m agterboullyn (tot 0mm van boullyn) aan die suide kant van die erf.

2) Die voorgestelde motorhuis soos per planne ingedien:

Sien asb. planne aangeheg tot die oorspronklike aansoek. Die voorgestelde struktuur oorskry die 2m syboullyn (tot 200mm) aan die westelike kant, die 2m agterboullyn (tot 200mm) aan die suidelike kant en die een derde beperking ten opsigte van die lengte van die agterboullyn (oorskry met 2.4m) lengte.

Aansoek om opheffing van titelakte voorwaardes is nie van toepassing nie aangesien die titelakte (T25928/2004) geen beperkings in die verband vervat nie.

Aansoek inligting

Die Overstrand soneringskema regulasies skryf die volgende ontwikkelingsreëls voor:

Syboulyn:	2m
Agterboulyn:	2m
Lengte van agterboulyn:	1/3 (6.16M perk)

Aansoek word gedoen vir:

- Verslapping van die syboulyn (braai) na 0mm (oostelike en suidelike kant).
- Verslapping van die syboulyn (motorhuis) na 200mm (westelike kant).
- Verslapping van die agterboulyn (motorhuis) na 200mm (aan die suidelike kant).
- Verslapping van 1/3 beperking op agterboulyn lengte – effektief met 2.4m, vanaf 6.16m na 8.56m in lengte

Bepaling van 'n administratiewe boete:

Aansoek ingevolge Artikel 16 (2)(q) saamgelees met Artikel 90 van die Verordening.

Artikel 90 (1) van die Verordening bepaal dat die eienaar enige oortreding op 'n eiendom deur middel van 'n aansoek om bepaling van 'n administratiewe boete kan regstel. Daar word hiermee versoek om die kwytskelding van die administratiewe boete en wel om die volgende redes:

- Die eiendom is in 2004 aangekoop met 'n enkel woning op die erf.
- Die eienaar wil graag die bestaande struktuur (braai) behou.
- Die opinie is dat beide die braai (reeds bestaande struktuur) en die voorgestelde motorhuis geen negatiewe impak op bestaande regte het nie.
- Bouplanne is ingedien om enige oortredings reg te stel en ook goedkeuring te verkry vir die nuwe byvoeging van 'n motorhuis agter in die erf.

Motivering

Die eiendom is in 2004 aangekoop met 'n enkele wooneenheid (enkel motorhuis ingesluit) op die erf. Grensmure was op eie onkoste opgerig. Geen van die aangrensende erwe het enige boustrukture op gehad nie. Tans is daar slegs strukture op die suid-oostelike (hoek erf), suidelike, (agter erf) en die suid- westelike erf (hoek erf) opgerig. Geen van hierdie bestaande strukture grens enigins aan die grensmuur nie. Daar is geen huise of strukture aan beide kante van erf 1169 nie, met ander woorde geen strukture al gebou op sy erwe wat grens aan erf 1169 van 'n westelike en oostelike kant nie.

1) Die reeds geboude braai in hoek van die erf:

Dit is belangrik om uit te wys dat daar 'n rotsbank van voor (noord – wes) deur die erf na agter in hoek (suid – oos) hardloop. Dit het die aanvanklike oprigting van die grensmure bemoeilik en so paar jaar terug het die muur aan die suid – oostelike kant met sterk winde skade opgedoen. Die aanvanklike idee was om juis in die hoek agter 'n versterkings struktuur te bou op die rots gedeelte waar die muur ook beter geanker kon word. Van daar het die idee van 'n hoek braai ontwikkel.

Ongelukkig met die bou van die braai was ek nie bewus van enige beperkings nie en met die bouer se advies is die braai toe in onkunde gebou. Die probleem is egter aan my uitgewys met die huidige optrek van my planne vir die voorgestelde motorhuis – etlike jare na die bou van die braai. Ek beseft dat dit nie 'n geldige rede is nie maar vra nie te min omverskoning vir hierdie oorsig, dat U die struktuur sal akkommodeer en dan ook vir die vrystelling van enige administratiewe boete in die verband.

Die braai doen geen afbreek aan die karakter van die woning of omliggende area nie. Die braai is in die suid – oostelike hoek van die erf en is nie sigbaar vanaf enige publieke paaie nie. Dit het geen negatiewe impak op die eiendom of omliggende eiendom nie.

Ek vra dat U hierdie aansoek om afwyking positief sal ontvang.

2) Die voorgestelde motorhuis soos per planne ingedien:

Die voorgestelde motorhuis in die suid – westelike hoek van die erf het ten doel om voorsiening te maak vir die stoor van 'n boot. Toegang tot die voorgestelde motorhuis word verkry vanaf die noordelike kant van die erf (Christine singel), aan die westelike sy van die erf (sien planne ingedien).

Gegewe die spasie beperkings tussen die huis en die grensmuur aan die kant en die distansie van die bestaande woning na die voorgestelde motorhuis word toegang tot die motorhuis met 'n boot aansienlik beperk (draai spasie). Met die voorgestelde motorhuis in lyn met die inrit vanaf die noorde (op die syboullyn en agterboullyn) is toegang na die motorhuis met 'n boot meer toeganklik.

In die area self is daar verskeie erwe waar hierdie beginsel reeds toegepas is. Soos bespreek relatief tot omliggende erwe en geboude strukture, is daar geen estetiese of ander impak op omliggende eiendomme nie.

Alle dienste (elektrisiteit, water ens.) is reeds bestaande op die eiendom en geen nuwe dienste benodig nie.

Beplanningsbeginsels

Ruimtelike geregtigheid: Die lengte oorskryding van die voorgestelde motorhuis met 2.4m is minimaal en is nie sigbaar van enige publieke pad nie. Dit doen ook geensins afbreek aan die estetiese of ander waarde van die omliggende eiendom nie.

Ruimtelike buigsaamheid: Nie van toepassing op hierdie aansoek.

Ruimtelike volhoubaarheid: Dit word gemotiveer dat die bestaande oorskrydings (syboullyn en agterboullyn) inskakel by die karakter van die omgewing en nie die omliggende grondeienaars negatief beïnvloed nie. Dit is ook die mening dat die oorskryding minimaal is en geen impak op sig van verkeer het nie. Die plasing van die woning en die oorskrydings, die materiaal waarvan die eiendom gebou is, die karakter van die omgewing en die lae impak op omliggende grondeienaars, maak voorsiening dat die aansoek goedgekeur kan word sonder dat die afwyking enige impak op die ruimtelike volhoubaarheid van die omgewing het nie.

Effektiwiteit: Nie van toepassing op hierdie aansoek.

Goeie administrasie: Ons gaan akkoord met die munisipale regulasies en prosesse met betrekking tot die prosessering van die aansoek.

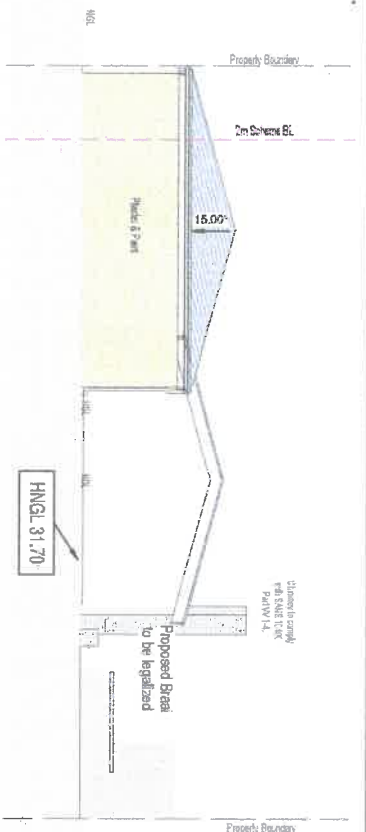
Ek vertrou dat die aansoek gunstig oorweeg sal word.

By voorbaat dank

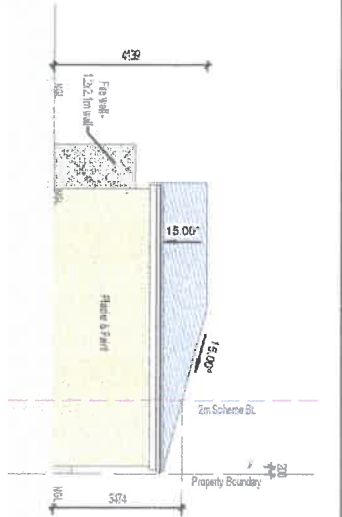


Johann van Rensburg

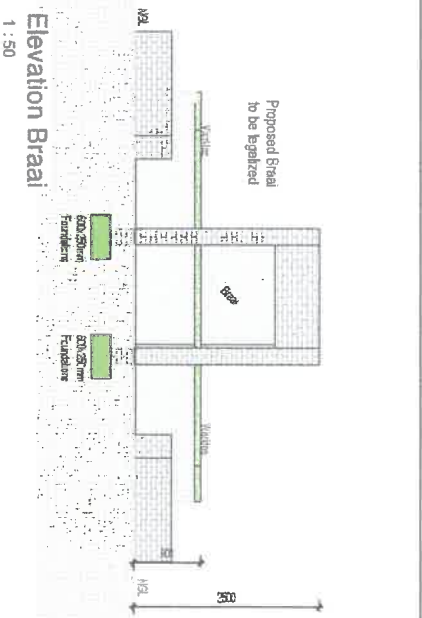
Eienaar



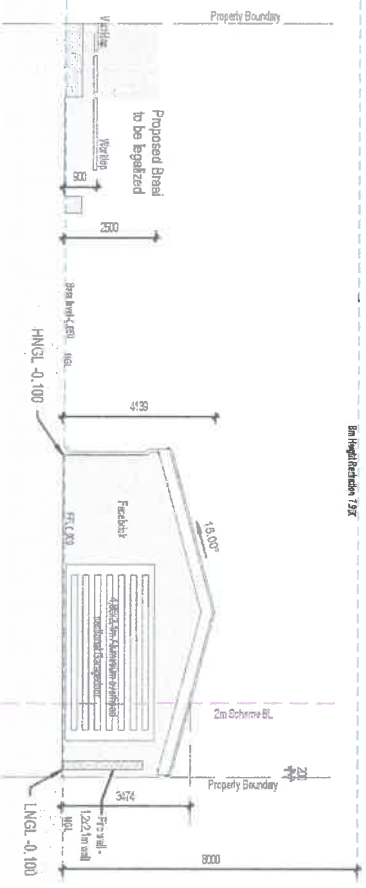
South Elevation
1 : 100



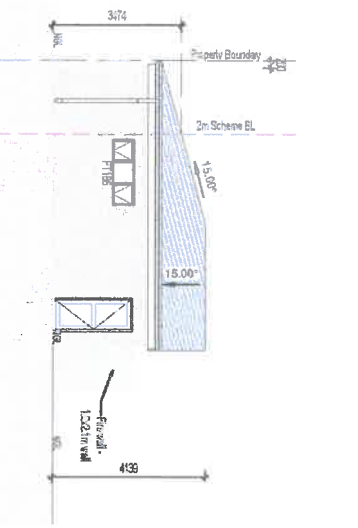
West Elevation
1 : 100



Elevation Braai
1 : 50



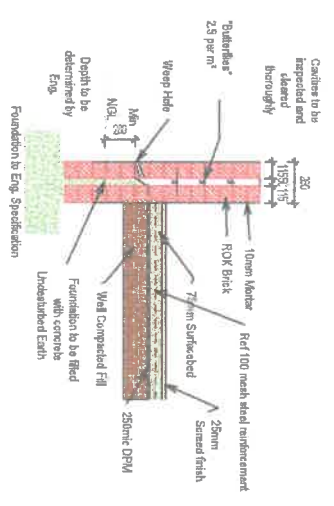
North Elevation
1 : 100



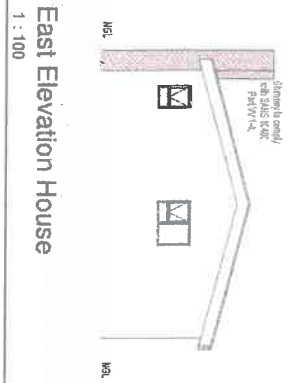
East Elevation
1 : 100



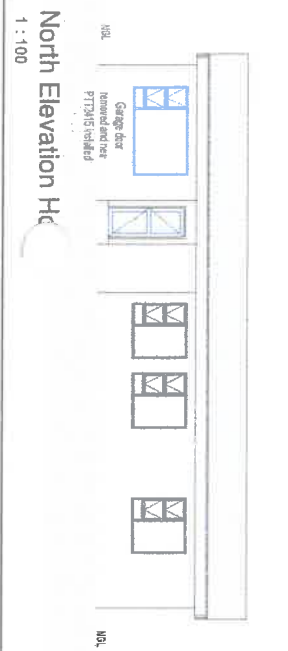
FOUNDATION DETAIL
1 : 25



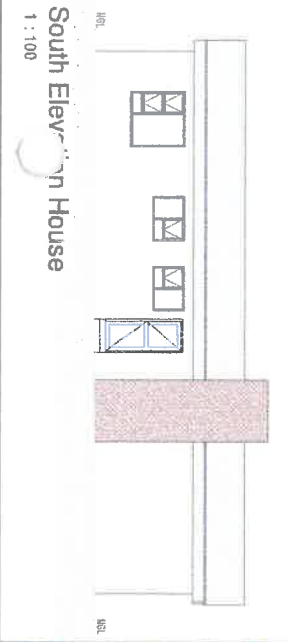
LAUNDRY APPROVAL STAMP



East Elevation House
1 : 100



North Elevation House
1 : 100



South Elevation House
1 : 100

PROPOSED ADDITIONS FOR J VAN HENSBURG ON ERH-1183, FRANSKRANS VAL OVERSTRAND.

DESCRIPTION: ELEVATIONS

SHEET FORMATT:	A2	OCCUPATION:	H4
SCALE:	As indicated	DRAWING #:	38/VR/21
PAGE #:	2	DRAWING DATE:	16-Aug-2021
DRAWN:	John Garcia	SIGNATURE:	<i>[Signature]</i>

ARCHITECTURE | GELUCKE

www.gelucke-architectuur.co.za
 info@gelucke-architectuur.co.za
 TEL: 082 984 1859 | SA: 082 459 8554
 SACCA: 082989 Drif Drif Draught

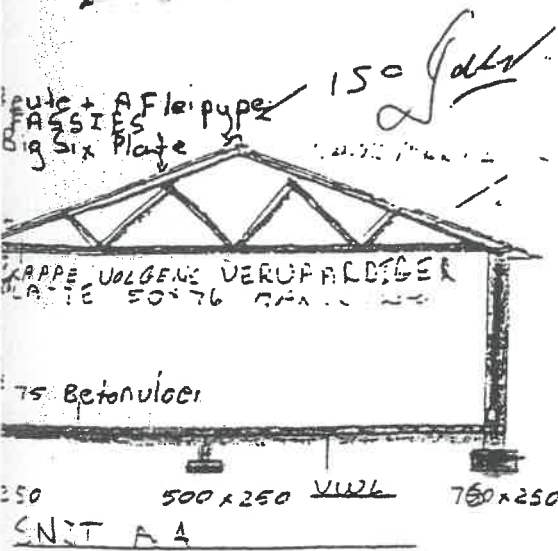
PROFESSIONAL CERTIFICATION
 2014/0000708, 2014/0000709

Nuwe woning op erf 1169

Franskraal vir

Me. V Knoetze

Woonhuis 104 m²



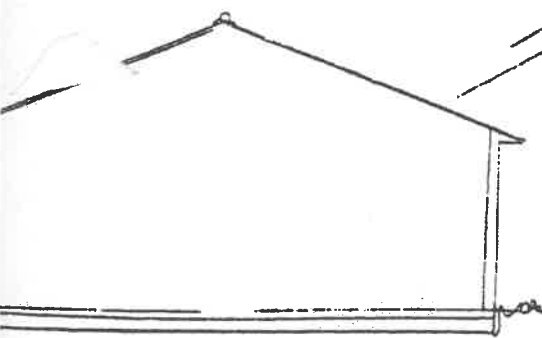
1200
650

MUNISIPALITEIT/MUNICIPALITY
 AANBEVELING
 OEDGEKEUR/APPROVED
 BUILDING DEPARTMENT
 GANSBAAI

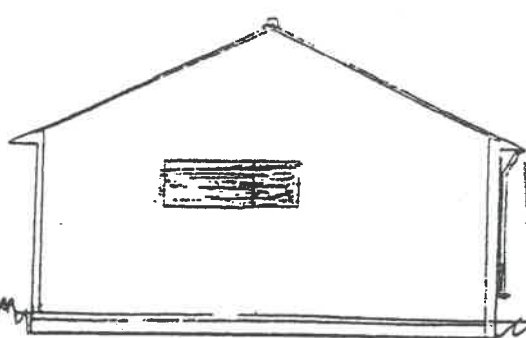
MUNISIPALITEIT/MUNICIPALITY
 GESONDHEIDSAFDELING
 AANBEVEL/RECOMMENDED
 HEALTH DEPARTMENT
 22/1/03
 GANSBAAI

MUNISIPALITEIT/MUNICIPALITY
 STADSREPLANNING
 AANBEVEEL/RECOMMENDED
 TOWN PLANNING
 GANSBAAI

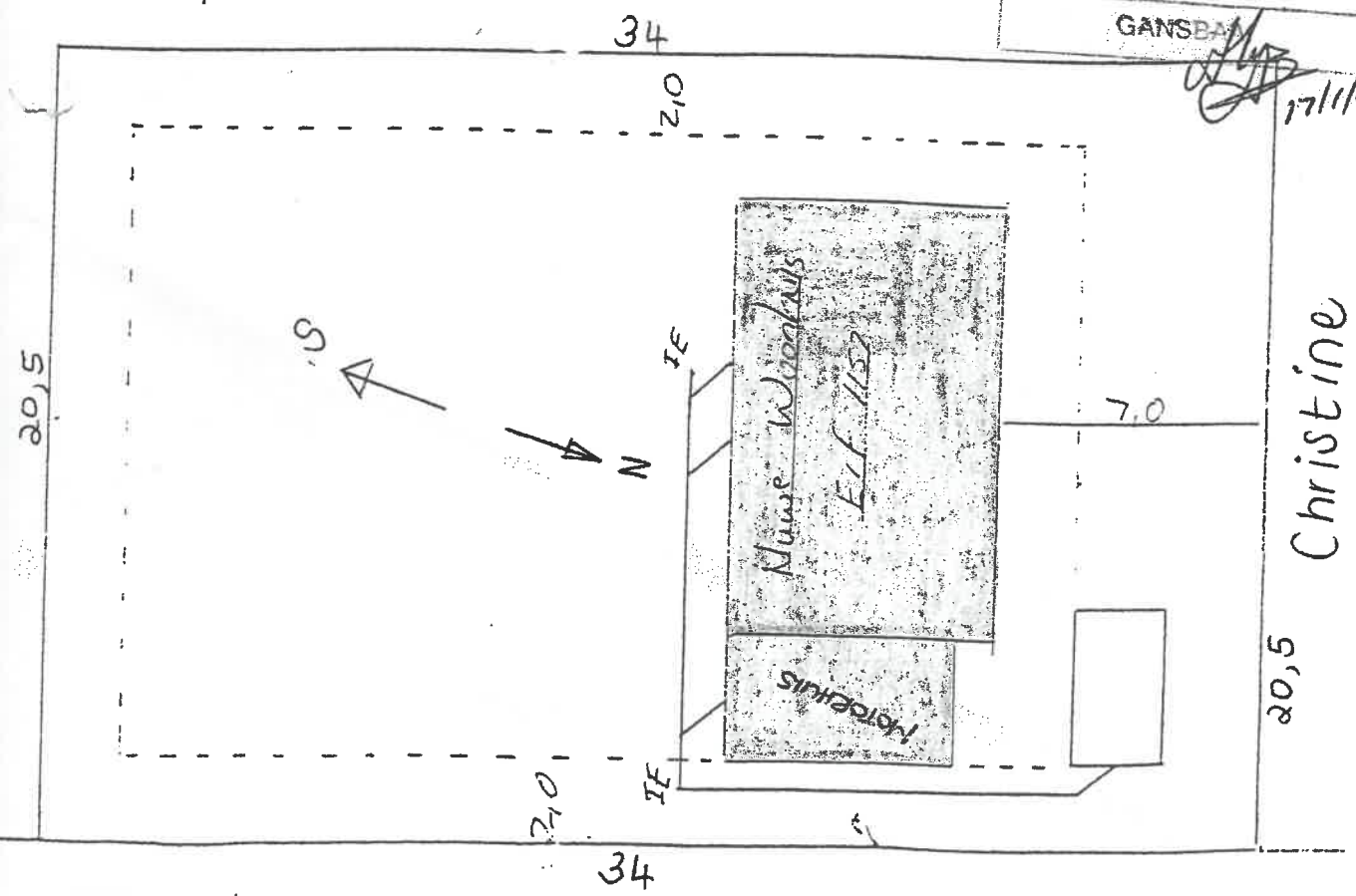
17/1/03



SYFANSIG



SYFANSIG



D.V.S.
Aebi
Aebi

