



STELLENBOSCH

STELLENBOSCH • PNIEL • FRANSCHHOEK

MUNISIPALITEIT • UMASIPALA • MUNICIPALITY

Application Number: LU/6765

Our File Reference Number: ERF 5972, STELLENBOSCH

Your Reference Number: 3465-P

Enquiries: Lenacia Kamineth / Bongwiwe Zondo

Contact No: 021 – 808 8697

Email address:

Landuse.Appeals@stellenbosch.gov.za/Bongwiwe.Zondo@stellenbosch.gov.za

PER E-MAIL: Clifford@tv3.co.za

Dear Sir / Madam

APPEAL LODGED IN TERMS OF SECTION 79(2) OF THE STELLENBOSCH MUNICIPAL LAND USE PLANNING BY-LAW (2015): APPLICATION FOR THE REMOVAL OF RESTRICTIVE TITLE DEED CONDITIONS: ERF 5972 STELLENBOSCH.

1. This Municipality's decision letter dated 4 May 2021, refers. The appeal process has now been concluded.
2. The Appeal Authority resolved on 14 April 2022 that the appeal submitted against the approval of the subject application by the Authorised Decision Maker on 4 May 2021, **BE DISMISSED** and that the subject decision **BE CONFIRMED** in terms of section 81(7)(b) of the Stellenbosch Municipal Land Use Planning By-law, 2015.
3. The application for the removal of the following restrictive title conditions as held in the Title Deed No. T04320/2007 on Erf 5972, Stellenbosch, in terms of Section 15(2)(f) of the Stellenbosch Municipality Planning By-Law (2015):
 - 3.1 1.B.(b) "Only one dwelling house shall be erected on the above land, which building shall be a single dwelling house and not semi-detached."

ERF 5972 STELLENBOSCH

3.2 3.B.(c) "That only one dwelling house shall be erected on the above land, which building shall be a single dwelling house and not semi-detached."

IS APPROVED SUBJECT TO CONDITIONS

4. Conditions of Approval

4.1 The approval applies only to the proposed application under consideration and shall not be construed as authority to depart from any other legal prescriptions or requirements from Council;

4.2 The approval granted shall not exempt the applicant from complying with any other legal prescriptions or requirements that might have a bearing on the proposed use;

5. The above decision was made for the following reason(s) in terms of Section 81(7)(c) of the said By-law

5.1 The removal of the restrictive title deed conditions will not lead to a change in land use or comprise the existing character of the surrounding neighbourhood.

5.2 The property is being utilised in accordance with the zoning granted by Council, in respect of both the Zoning Scheme Regulations and the Zoning Scheme By-Law (2019), in terms of which the property has a multi-unit residential zoning.

6. Accordingly, the decision detailed in this letter may be implemented, subject to compliance with the conditions of approval.

Yours faithfully



FOR DIRECTOR PLANNING AND ECONOMIC DEVELOPMENT

DATE: 20/04/2022

ERF 5972 STELLENBOSCH

Page 2 of 3

COPIES TO:

1) Stellenbosch Interest Group

Email: [REDACTED]

2) Pietman Retief

Email: [REDACTED]

3) Muller Family Trust : Dr E. J. Muller

Email: [REDACTED]

En genoemde Komparant het verklaar dat sy prinsipaal, op 20 September 2006, waarlik en wettiglik verkoop by Privaat ooreenkoms, en dat hy, in sy voorgenoemde hoedanigheid hierby sedeer en transporteer aan en ten gunste van

**ZELPY 1749 (EIENDOMS) BEPERK
NO. 2002/031320/07**

HUL Opvolgers in titel of Regverkrygendes in volkome en vrye eiendom,

**ERF 5972 STELLENBOSCH in die Munisipaliteit en Afdeling
STELLENBOSCH, Provinsie WES-KAAP**

**GROOT: 2 156 (TWEEDUISEND EENHONDERD SES EN VYFTIG) Vierkante
Meter**

AANVANKLIK geregistreer en steeds gehou kragtens Sertifikaat van Verenigde Titel No T40743/1983 met Kaart No 1664/73 wat daarop betrekking het

1. **WAT BETREF die figuur A B H J op die aangehegte Kaart No 1664/73:**
 - A. **ONDERHEWIG** aan die voorwaardes waarna verwys word in Transportakte No T7667/1922.
 - B. **ONDERHEWIG VERDER** aan die volgende spesiale voorwaardes waarna verwys word in Transportakte No T11417/1923 wat opgelê is vir die voordeel van die eienaars van alle onderverdelings van Perseel J J B, naamlik:
 - (a) no dwelling house shall be put on the above land of less than one thousand five hundred rand (R1 500,00).
 - (b) only one dwelling house shall be erected on the above land, which building shall be a single dwelling house and not semi-detached.
 - C. **GEREGTIG** op die voordeel van die voorwaardes waarna verwys word in die endossement gedateer 4 Mei 1955 op Transportakte no T8286/1948, welke endossement soos volg lui:

"Kragtens Not Akte No 211/55 gedateer 22.3.1955 is die eienaar van die eiendom hierby gehou geregtig om oor die eiendom gehou onder T6837/54 water te lei deur middel van 'n bestaande watersloot, 31 meter wyd, vanaf 'n punt op die suidelike grens welke punt 3,46 meter van die suid-westelike baken gemerk D op kaart no A 4755/1929 geheg aan T6837/54 en vir 'n distansie van 36,84 meter tot by 'n punt op die noordelike grens 3,78 meter vanaf die baken gemerk B op Kaart A 4755/1929, onderhewig aan voorwaardes soos meer volledig sal blyk uit gesegde Not Akte 'n kopie waarvan hieraan geheg is."
 - D. **ONDERHEWIG VERDER** aan die voorwaardes opgelê deur die Administrateur van die Kaap Provinsie kragtens Artikel 9 van Ordonnansie 33 van 1934, soos vervat in Transportakte No T40742/1983, naamlik:

- 1) Die eienaar van hierdie erf is verplig om sonder betaling van vergoeding toe te laat dat hoofgasleidings, elektrisiteits-, telefoon- en televisiekabels en/of drade, hoof- en ander waterpype en die rioolvuil en dreinerings, insluitende stormwater van enige ander erf of erwe, oor hierdie erf gevoer word, indien dit deur die plaaslike owerheid nodig geag word en wel op die wyse en plek wat van tyd tot tyd redelikerwys vereis word. Dit sluit die reg op toegang te alle redelike tye tot die eiendom in met die doel om enige werke met betrekking tot bogenoemde aan te lê, te wysig, te verwyder of te inspekteer.
- 2) Die eienaar van hierdie erf is verplig om sonder vergoeding op die erf die materiaal te ontvang of uitgrawings op die erf toe te laat al na vereis word, sodat die volle breedte van die straat gebruik kan word en die wal veilig en behoorlik skuins gemaak kan word omrede van die verskil tussen die hoogte van die straat soos finaal aangelê en die erf, tensy hy verkies om steunmure te bou tot genoeg van en binne 'n tydperk wat die plaaslike owerheid bepaal.

2. WAT BETREF die figuur B C D H op die aangehegte kaart nommer 1664/73

- A. ONDERHEWIG aan die voorwaardes waarna verwys word in Transportakte No T3450/1943.
- B. GEREKTIG op die voordeel van die voorwaarde waarna verwys word in die endossement, gedateer 7 Februarie 1930 op Sertifikaat van Verenigde Titel No T9108/1923, naamlik:

"By Deed of Transfer No 935 dated 7th of February 1930 the storm water from the remaining extent of the property held hereby shall be allowed to flow free and undisturbed along the existing furrow marked on the diagram of the property conveyed by said transfer cutting across the N.W. boundary thereof as will more fully appear on reference to the said Deed of Transfer."

- C. GEREKTIG op die voordeel van die voorwaarde waarna verwys word in die endossement, gedateer 4 Mei 1955 op Transportakte No T8286/1948, soos in paragraaf 1C hierbo.

3. WAT BETREF die figuur H D E F G op die aangehegte Kaart Nummer 1664/73:

- A. ONDERHEWIG aan die voorwaardes na verwys in Transportakte No T6837/1954.
- B. ONDERHEWIG VERDER aan die volgende voorwaardes genoem in Transportakte No T935/1930, naamlik:

"The above land is subject to the following special conditions of which condition (a) is imposed for the benefit of the owner of the remaining extent of Lot J J B and his successors in title and conditions (b), (c) and (d) are imposed for the benefit of owners of all subdivisions of above Lot J J B, viz:

- (a) That the stormwater from the remaining extent of the Lot J J B

GhostConvey 8.2.8.1

shall be allowed to flow free and undisturbed along the existing furrow, marked BLUE on the diagram of the above land, hereto annexed, and cutting across the North Western corner thereof.

- (b) No dwelling house shall be put on the above land of less value than one thousand five hundred rand (R1 500,00).
- (c) That only one dwelling house shall be erected on the above land, which building shall be a single dwelling house and not semi-detached.
- (d) That the said transferee and their successors in title shall not have the right to subdivide the said land, but the same shall be kept intact as a whole.

C. ONDERHEWIG VERDER aan die voorwaardes na verwys in die twee endossemente op Transportakte No T6837/1954 welke endossement as volg lui:

Endossement gedateer 4 Mei 1955:

Kragtens Not Akte No 221/55 gedateer 22.3.1955 gee die eienaar van die eiendom hierby gehou aan die eienaar van die eiendomme onder T8286/48 gehou die reg om water te lei deur middel van 'n bestaande watersloot, 31 meter wyd vanaf 'n punt op die suidelike grens welke punt 3,46 meter van die suid-oostelike baken (gemark D) op kaart No A 4755/1929 hieraan geheg en vir 'n distansie van 36,78 meter vanaf die baken gemerk B op kaart No A4755/1929, onderhewig aan voorwaardes soos meer volledig sal blyk uit gesegde Not Akte, 'n kopie waarvan hieraan geheg is.

Endossement gedateer 10 November 1961:

Kragtens Notariële Akte No 778/61 gedateer 15.8.1961 is die beperking ingestel teen Perseel 10 gehou onder Transportakte No T6845/34, soos daarin onder voorwaarde 2 uiteengesit en afdwingbaar deur al die onderverdelinge van Perseel J J B gekanselleer.

Soos meer volledig uit 'n afskrif van gesegde Notariële Akte hieraan geheg sal blyk.

4

WESHALWE die komparant afstand doen van al die regte en titel wat

AUDREY VAN WIJK (VOORHEEN MULLER), Ongetroud


voorheen op genoemde eiendom gehad het, en gevolglik ook erken het dat sy geheel en al van die besit daarvan onthef en nie meer daartoe geregtig is nie en dat, kragtens hierdie akte, bogenoemde

ZELPY 1749 (EIENDOMS) BEPERK NO. 2002/031320/07

~~diese Opvolgers in titel of Regverkrygendes, tans en voortaan daartoe geregtig is, ooreenkomstig plaaslike gebruik, behoudens die regte van die Staat en ten slotte erken dit dat die verkoopprijs die bedrag van R5 700 000,00 (VYF MILJOEN SEWE HONDERD DUISEND RAND) beloop.~~

TEN BEWYSE WAARVAN ek, genoemde Registrateur, tesame met die Komparant hierdie Akte onderteken en dit met die ampseël bekragtig het.

Onderteken, verly en met die ampseël bekragtig op die kantoor van die Registrateur van Aktes te Kaapstad op **25 JANUARIE** 2007



q.q.

In my teenwoordigheid



REGISTRATEUR VAN AKTES



