

NOTICE OF LAND DEVELOPMENT APPLICATION TO INTERESTED AND AFFECTED PARTIES FOR COMMENT

Dear Mr/ Mrs
Die Boord
Stellenbosch
7600

The following land use application in terms of the Stellenbosch Land Use Planning Bylaw, 2015, refers:

Application Property Address: 99 Lovell, Die Boord, Stellenbosch
Application Property Number: 5932
Applicant: Deon Carstens – Carstenspg@gmail.com ; 021 8874740
Owner: Herman Carstens – 021 8874740
Application Reference: LU/ 14423

Application Type: **Removal of Restrictions & Departures on erf 5932, Stellenbosch**

Detailed description of land use or development proposal, including its intent and purpose:

- Application is made in terms of section 15(2)(b) of the Stellenbosch Municipal Land Use Planning Bylaw 2015 to relax the street Building Lines from 4m to 3m (facing the Rhodes Laan & Lovell Laan respectively) for the proposed additions in the form of an en-suite on the ground floor along with a new bathroom on the upper floor. As well as the extension of the dining room kitchen and scullery that are on the ground floor of the property, on erf 5932, Die Boord – Stellenbosch.
- For the administrators's consent to remove the restrictive title deed condition, clause 6(b) as contained in the Title Deed T8275/2019, in order to relax the restrictive title deed of the street building lines from 4.6m to 3m (Facing the Rhodes Laan & Lovell Laan) respectively for the proposed additions in the proposed additions in the form of an en-suite on the ground floor along with a new bathroom on the upper floor. As well as the extension of the dining room kitchen and scullery that are on the ground floor of the property, on erf 5932, Die Boord – Stellenbosch.

Notice is hereby given in terms of the provisions of Section 46 of the said Bylaw that the above-mentioned application has been submitted to the Stellenbosch Municipality for consideration. The application is available for inspection on the Planning Portal of the Stellenbosch Municipal Website for the duration of the public participation process at the following address: <https://www.stellenbosch.gov.za/planning/documents/planning-notices/land-use-applications-advertisements>. If the website or documents cannot be accessed, an electronic copy of the application can be requested from the Applicant.

You are hereby invited to submit comments and / or objections on the application in terms of Section 50 of the said bylaw with the following requirements and particulars:

- The comments must be made in writing;
- The comments must refer to the Application Reference Number and Address,
- The name of the person that submits the comments;

- The physical address and contact details of the person submitting the comments;
- The interest that the person has in the subject application;
- The reasons for the comments, which must be set out in sufficient detail in order to:
 - Indicate the facts and circumstances that explain the comments;
 - Where relevant demonstrate the undesirable effect that the application will have if approved;
 - Where relevant demonstrate any aspect of the application that is not considered consistent with applicable policy; and
 - Enable the applicant to respond to the comments.

The comments must be addressed to the applicant by electronic mail as follows: **Deon Carstens** , Carstenspa@gmail.com By lodging an objection, comment or representation, the person doing so acknowledges that information may be made available to the public and to the applicant.

The comments must be submitted within 30 days from the date of this notice to be received on or before the closing date of **17 July 2023**

It should be noted that the Municipality, in terms of Section 50(5) of the said Bylaw, may refuse to accept any comments/ objection received after the closing date.

For any enquiries on the Application or the above requirements, or if you are unable to write and /or submit your comments as provided for, you may contact the Applicant for assistance at the e-mail address provided or telephonically at **(021 8874740)** during normal office hours.

**KENNISGEWING VAN GROND ONTWIKKELINGS AANSOEK AAN GETRESEERDE EN
GEAFFEKTEERDE PARTYE VIR KOMMENTAAR.**

Geagte Mr/Mrs
Die Boord
Stellenbosch
7600

Die volgende grondgebruiksaansoek in terme van Stellenbosch se Verordeninge op
Grondgebruikbeplanning, 2015, verwys:

Adres van aansoek eiendom: 99 Lovell, Die Boord, Stellenbosch
Aansoek eiendom beskrywing: 5932
Aansoeker: Deon Carstens – Carstenspg@gmail.com ; 021 8874740
Eienaar: Herman Carstens – 021 8874740
Aansoek Verwysing: LU/ 14423

Tipe Aansoek: Verwydering van Beperkings & Afwykings op erf 5932, Stellenbosch
Besonderhede van die grondgebruiksaansoek, insluitende die doel en uitkoms:

- 'n Aansoek word ingedien volgens artikel 15(2)(b) van die Stellenbosch Munisipale Grondgebruikbeplanningsverordening 2015 om die straatboulyne te verminder vanaf 4m tot 3m (in die rigting van Rhodes Laan & Lovell Laan onderskeidelik) vir die voorgestelde aanbouings in die vorm van 'n en-suite op die grondvloer, asook 'n nuwe badkamer op die boonste vloer. Daarbenewens ook die uitbreiding van die eetkamer, kombuis en opwaskamer op die grondvloer van die eiendom geleë op erf 5932, Die Boord - Stellenbosch.
- Vir die administrateur se toestemming om die beperkende titelvoorwaarde, klousule 6(b) soos vervat in Titelakte T8275/2019, te verwyder ten einde die beperkende titelakte van die straatboulyne te wysig vanaf 4.6m tot 3m (in die rigting van Rhodes Laan & Lovell Laan onderskeidelik) vir die voorgestelde aanbouings in die vorm van 'n en-suite op die grondvloer, asook 'n nuwe badkamer op die boonste vloer. Daarbenewens ook die uitbreiding van die eetkamer, kombuis en opwaskamer wat op die grondvloer van die eiendom geleë is, op erf 5932, Die Boord - Stellenbosch.

Kennis word hiermee gegee in terme van die voorskrifte van die Artikel 46 van die genoemde Verordeninge dat bovermelde aansoek by die Stellenbosch Munisipaliteit ingedien is vir oorweging. Die aansoek is beskikbaar vir insae op die Beplannings Portaal van die Stellenbosch Munisipaliteit se Webtuiste vir die tydsduur van die publieke deelname proses by die volgende adres:

<https://www.stellenbosch.gov.za/planning/documents/planning-notice/land-use-applications-advertisements>. Indien die webtuiste of tersaaklike dokumente nie toeganklik is nie, kan die Aansoeker versoek word om 'n elektroniese kopie van die aansoek beskikbaar te stel.

Kommentaar en/ of besware kan vervolgens gedien word op die aansoek in terms van Artikel 50 van die tersaaklike Verordening wat die volgende vereistes en besonderhede moet bevat:

- Die kommentaar moet skriftelik wees;
- Die kommentaar moet die aansoek se verwysings nommer en adres insluit;
- Die naam van die persoon wat die kommentaar lewer;
- Die fisiese adres en kontak besonderhede van die persoon wat die kommentaar lewer.
- Die belang wat die persoon wat die kommentaar lewer, in die aansoek het.
- Die redes vir die kommentaar wat gelewer word, welke redes genoegsame besonderhede moet bevat ten opsigte van die volgende aspekte:
 - Die feite en omstandighede aantoon wat die die kommentaar toelig;
 - Indien toepaslik, aantoon wat die onwenslike resultaat sal wees indien die aansoek goedgekeur word;
 - Waar toepaslik moet aangetoon word indien enige aspek van die aansoek strydig geag word met enige relevante beleid;
 - Dat die insette voldoende inligting sal gee wat die aansoeker in staat sal stel om kommentaar daarop te lewer.

Die kommentaar moet by wyse van elektroniese pos aan die Aansoeker gestuur word as volg: **Deon Carstens** , Carstenspg@gmail.com Deur 'n beswaar, kommentaar of versoë te rig, erken die persoon wat dit doen dat inligting aan die publiek en aan die aansoeker beskikbaar gestel kan word.

Die kommentaar moet binne 30 dae vanaf die datum van hierdie kennisgewing gestuur word en moet ontvang word voor of op die laaste dag van die sluitings datum van **(17 Julie 2023)**

Daar moet kennis geneem word dat die Munisipaliteit, in terme van Artikel 50(5) van die vermelde Verordeninge, mag weier om enige kommentaar / beswaar te aanvaar wat na die sluitingsdatum ontvang word.

Indien daar enige navrae op die aansoek of bovermelde vereistes vir die lewer van kommentaar is, of indien dit nie moontlik is om geskrewe kommentaar te lewer of die kommentaar op die wyse te lewer soos voorsienning gemaak is nie, kan die Aansoeker geskakel word vir bystand by die vermelde elektroniese pos adres of telefonies by **(021 8874740)** gedurende normale kantoor ure

Lovelllaan 99, Die Boord, Stellenbosch

Motivering Boulynoorskryding en Opheffing (LU 14424)

Die Aangehegte plan verwys:

- Die eiendom is 'n hoekerf is en derhalwe word aanbouings beperk deur 2 straatboulyne. Na sorgvuldige beplanning is 'n en-suite badkamer aan die oostekant teen die bestaande muur en ook 'n vergroting van die kombuis, eetkamer en scullery aan die suidekant, voorgestel.
- Hierdie veranderings verbeter die estetiese voorkoms van die bestaande woonhuis en daar is geen negatiewe impak op enige van die bure nie. Geen uitsigte word beïnvloed nie.
- Soos die plan aandui is die oorskrydings nominale/minimaal van aard (driehoekige vorm van beperkte vierkante meter)
- Die voorstel sal nie lei tot die oorontwikkeling van eiendom aangesien die toelaatbare dekking en vloerfaktor nie oorskry word nie.
- Die voorstel is 'n logiese uitbreiding van die bestaande goedgekeurde woning en dit sal die interne funksionaliteit en uitleg van die woonhuis verbeter.
- Die eiendom en grensmuur is afgeskuins met geen impak op sigafstande, voetgangerbeweging en veiligheid nie
- Die oorskrydings sal geen impak op enige munisipale ingenieursdienste hê nie

Deon Carstens

021 8874740

carstenspg@gmail.com

99 Lovelllaan, Die Boord, Stellenbosch

Motivation: Building Line encroachment and removal (LU 14424)

The attached plan refers:

- The property is a corner property and therefore additions are limited by 2 street building lines. After careful planning, an en-suite bathroom on the east side against the existing wall and also an enlargement of the kitchen, dining room and scullery on the south side were proposed.
- These changes improve the aesthetic appearance of the existing house and there is no negative impact on any of the neighbours. No views are affected.
- As the plan indicates, the encroachments are nominal in nature (triangular shape of limited square metres)
- The proposal will not lead to the overdevelopment of property as the allowable coverage and floor factor is not exceeded.
- The proposal is a logical extension of the existing approved dwelling and it will improve the internal functionality and layout of the dwelling.
- The property and boundary wall are splayed with minimal impact on sight distances and pedestrian movement and safety.
- The encroachments will have no impact on any municipal engineering services

Deon Carstens

021 8874740

carstenspg@gmail.com

SHAFIEK BISCOMBE ARCHITECTURAL SERVICES

Office Address: 11 Victoria Street, Lutz Building Office 8, Stellenbosch, 7600, Cape Town, South Africa
SACAP Reg. No. T1539 (Pr.Arch.T)

Stellenbosch Municipality
Town Planning Department
Land Use Management

23 May 2022
Attention: Town Planning Department

MOTIVATION LETTER FOR A PERMANENT DEPARTURE TO ENCROACH THE 4.600m COMMON BUILDING LINE TO 3.00 m ON ERF 5932, 99 LOVELLE AVEUNUE, DIE BOORD, STELLENBOSCH.

We hereby wish to apply for a permanent departure according to Zoning Scheme Regulation, Section 42(2)(b).

Our client wants to build a **New en suite and new scullery** as shown on the building plan, drawing nr. HC/22/02/013A1

I trust that you will see our application as favorable.

Should you require any further information, please do not hesitate to contact me.

Yours faithfully.

Mr. Shafiek Biscombe
083 638 638 8
Consultant/Agent

