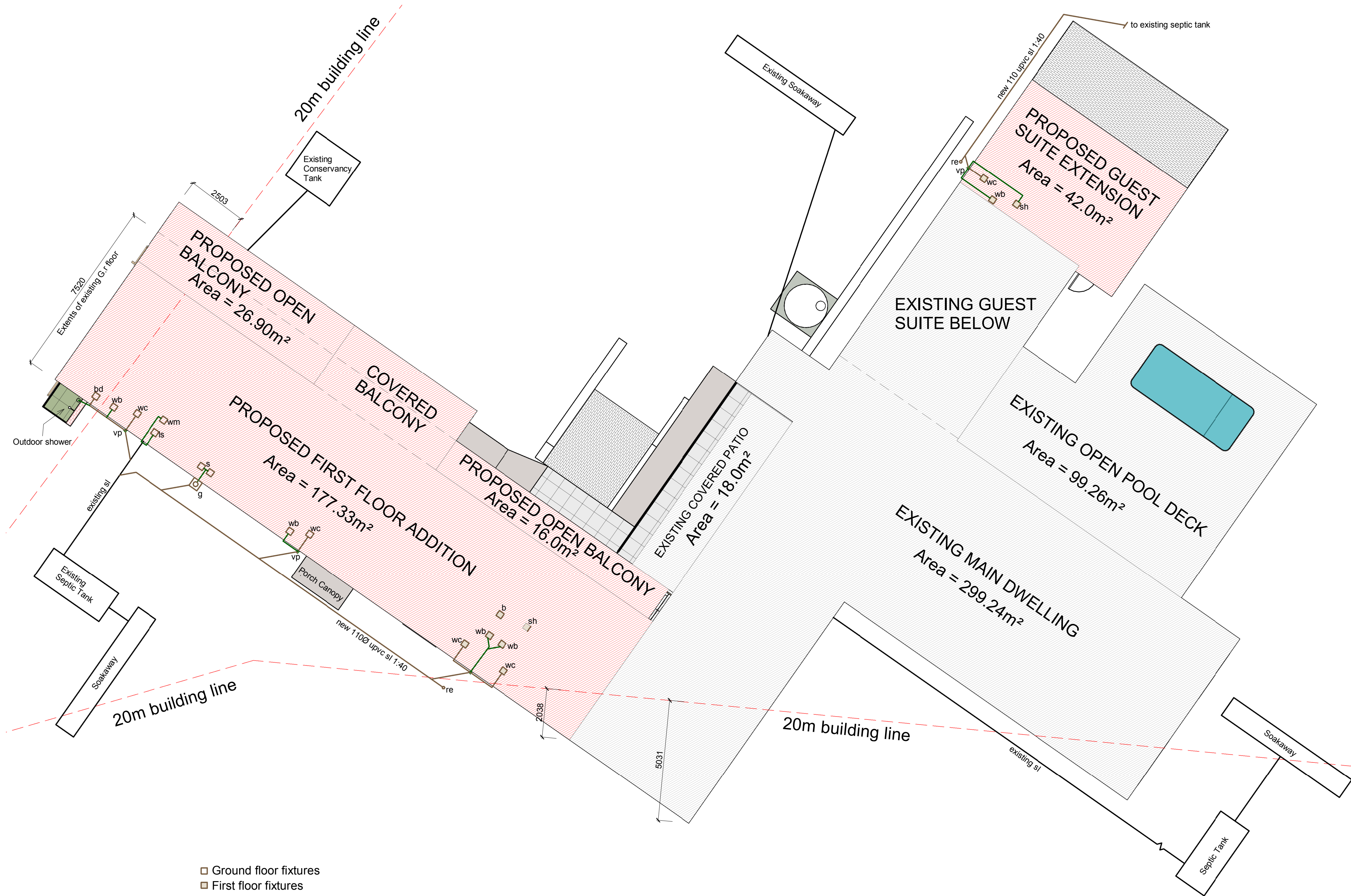




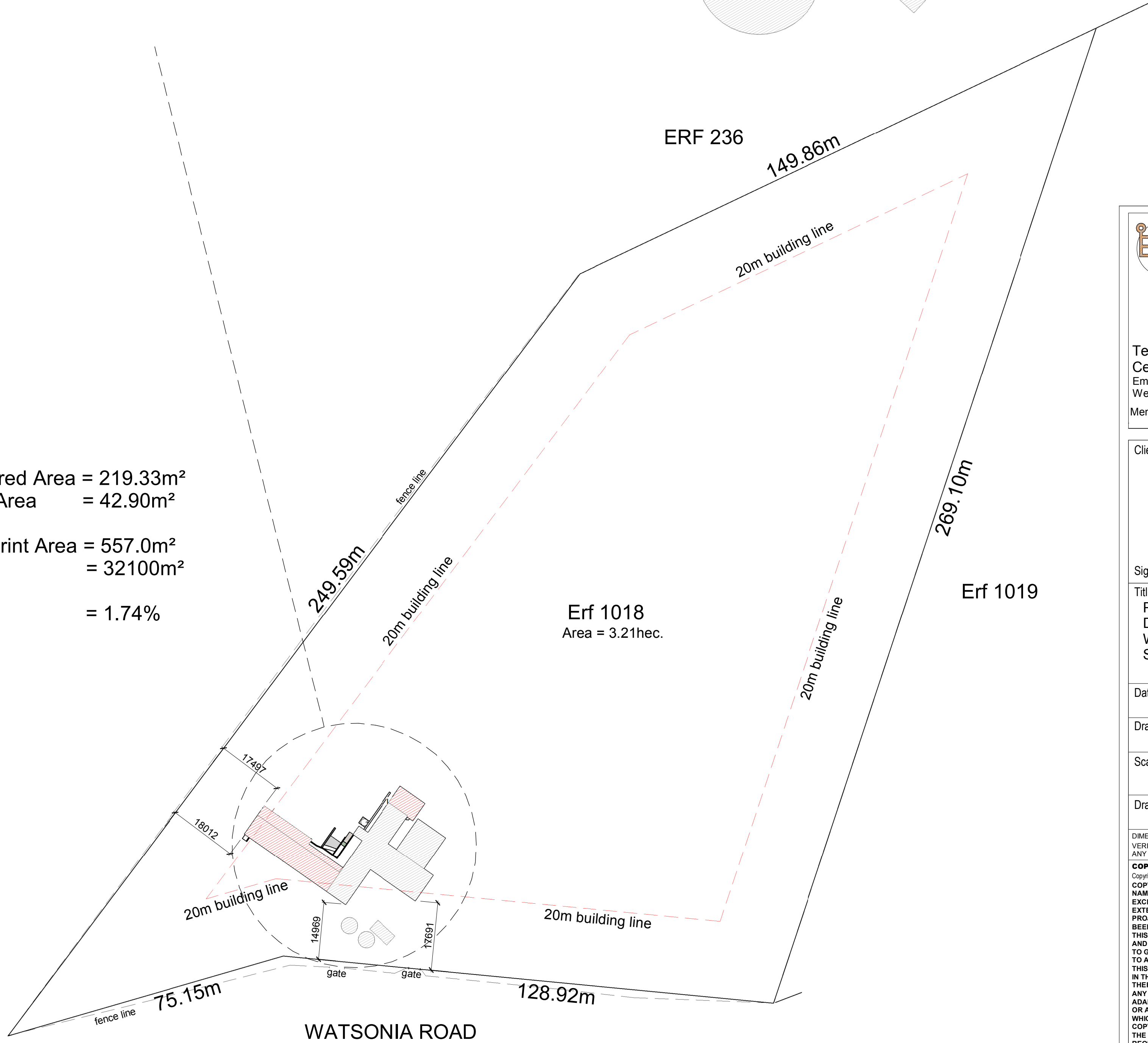
2 Site Plan Extract
1 : 100

New Additions Covered Area = 219.33m²
New Open Balcony Area = 42.90m²

Total Covered Footprint Area = 557.0m²
Site Area = 32100m²

Coverage % = 1.74%

1 Site Plan
1 : 750



WJ PLANTECH
WILLIAM JORDISON
50, Tommy Joubert Avenue,
Homewood,
Heather Park,
George, 6529.

Tel: 044-8707796
Cell: 0760907073
Email: bilsan@vodamail.co.za
Website: www.wjplantech.co.za
Member of: South African Council For The Architectural Profession
South African Institute Of Architectural Technologists

Client:
Mrs. E.J. Haynes,
P.O. Box 197,
Wilderness, 6560.

Signature:
Title
**PROPOSED ADDITIONS TO EXISTING
DWELLING ON ERF1018,
WILDERNESS HEIGHTS.
SITE & SEWERAGE PLAN.**

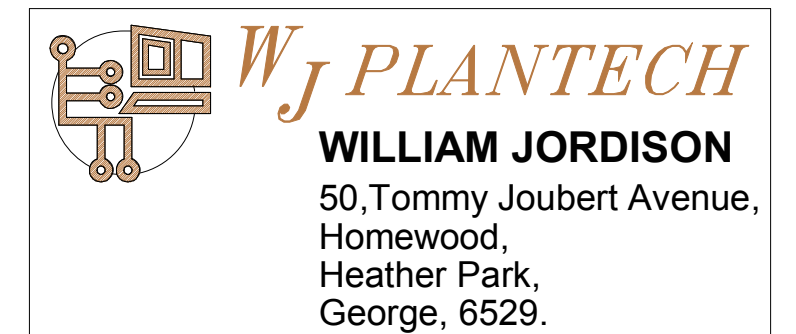
Date: **22/01/2021**

Drawn: **W.Jordison (Pr.Arch.T)**

Scale: **Scale 1:100**

Drawing No. **EH/2201-4 Rev.4**

COPYRIGHT NOTICE
Copyright © 2016 (W.Jordison)
COPYRIGHT SUBSISTS IN THIS DRAWING. THE PERSON OR ENTITY WHOSE NAME APPEARS IN THE TITLE BLOCK OF THIS DRAWING, IS GRANTED A NON-EXCLUSIVE LICENCE TO USE, DISPLAY AND PRINT THIS DRAWING TO THE EXTENT NECESSARY TO CARRY OUT AND COMPLETE THE DESCRIBED PROJECT IN THE TITLE BLOCK OF THIS DRAWING ONCE APPOINTMENT HAS BEEN GRANTED.
THIS LICENCE IN RESPECT OF THE COPYRIGHT IS LIMITED AS AFORESAID AND THE PERSON OR ENTITY REFERRED TO ABOVE SHALL NOT BE ENTITLED TO GRANT SUB-LICENCE IN RESPECT OF THE COPYRIGHT IN THIS DRAWING TO ANY OTHER ENTITY.
THIS LICENCE CONFERS NO OWNERSHIP RIGHTS IN THE COPYRIGHT VESTING IN THE DRAWING AND THIS DRAWING AND THE COPYRIGHT SUBSISTING THEREIN WILL AT ALL TIMES REMAIN THE PROPERTY OF THE AUTHOR.
ANY UNAUTHORISED REPRODUCTION, PUBLICATION, TRANSMISSION, ADAPTATION OR INCLUSION OF THIS DRAWING IN ANY CINEMATOGRAPH FILM OR ANY TELEVISION BROADCAST IS AN ACT OF COPYRIGHT INFRINGEMENT WHICH WILL RENDER THE DOER OF THE ACT LIABLE FOR CIVIL LAW COPYRIGHT INFRINGEMENT, AND MAY IN CERTAIN CIRCUMSTANCES RENDER THE DOER LIABLE TO CRIMINAL PROSECUTION.
REQUESTS AND ANY ENQUIRIES CONCERNING THIS DRAWING AND THE RIGHTS SUBSISTING THEREIN SHOULD BE ADDRESSED TO THE COPYRIGHT OWNER.



Tel: 044-8707796
Cell: 0760907073
Email: bilsan@vodamail.co.za

Member of: South African Council For The Architectural Profession
South African Institute Of Architectural Technologists

Owner:

Mrs. E.J. Haynes,
P.O. Box 197,
Wilderness, 6560.

Signature:

Title

PROPOSED ADDITIONS TO EXISTING
DWELLING ON ERF1018,
WILDERNESS HEIGHTS.
MAIN FLOOR & LOWER FLOOR PLANS.

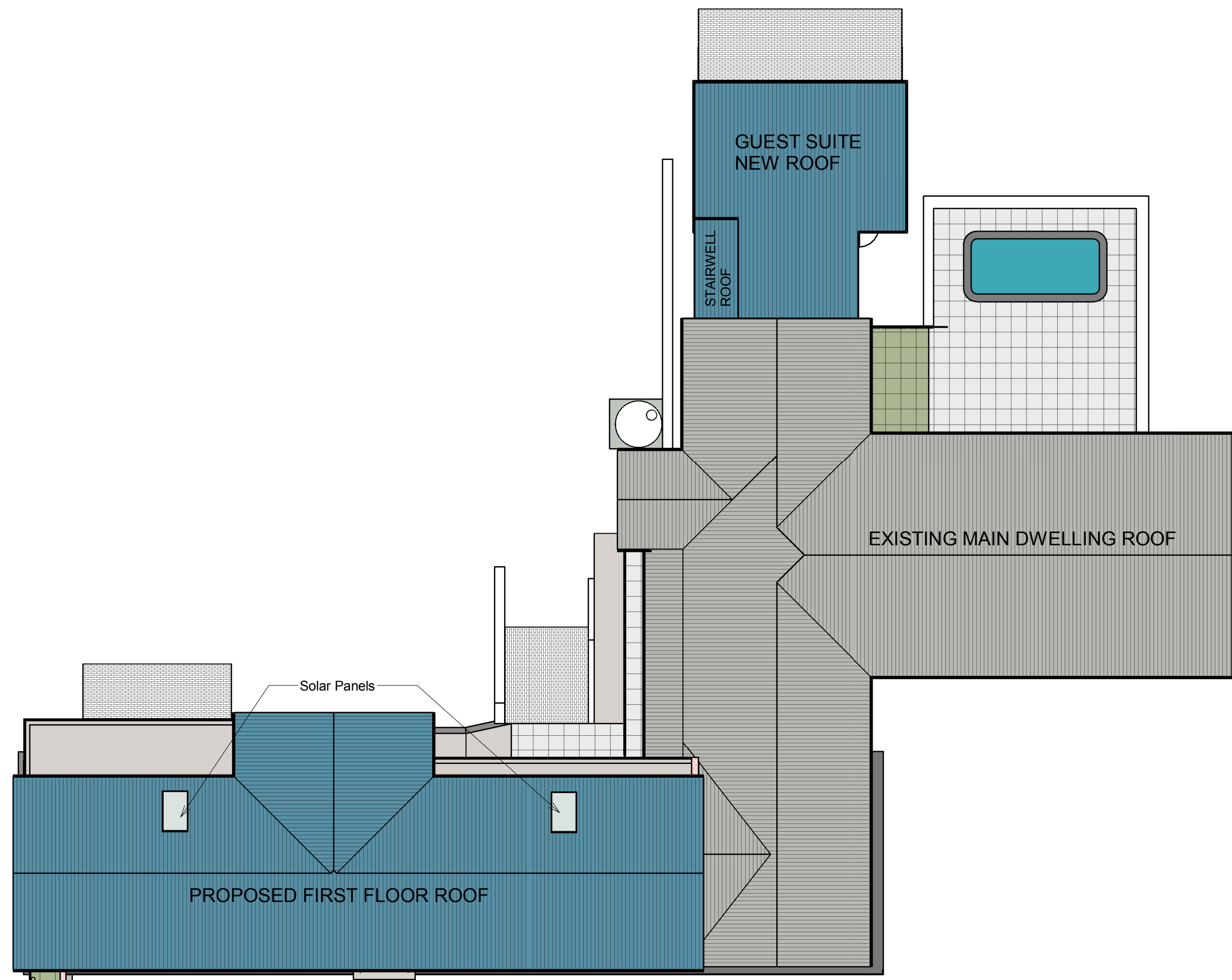
Date: 22/01/2021

Drawn: W. Jordison T0391

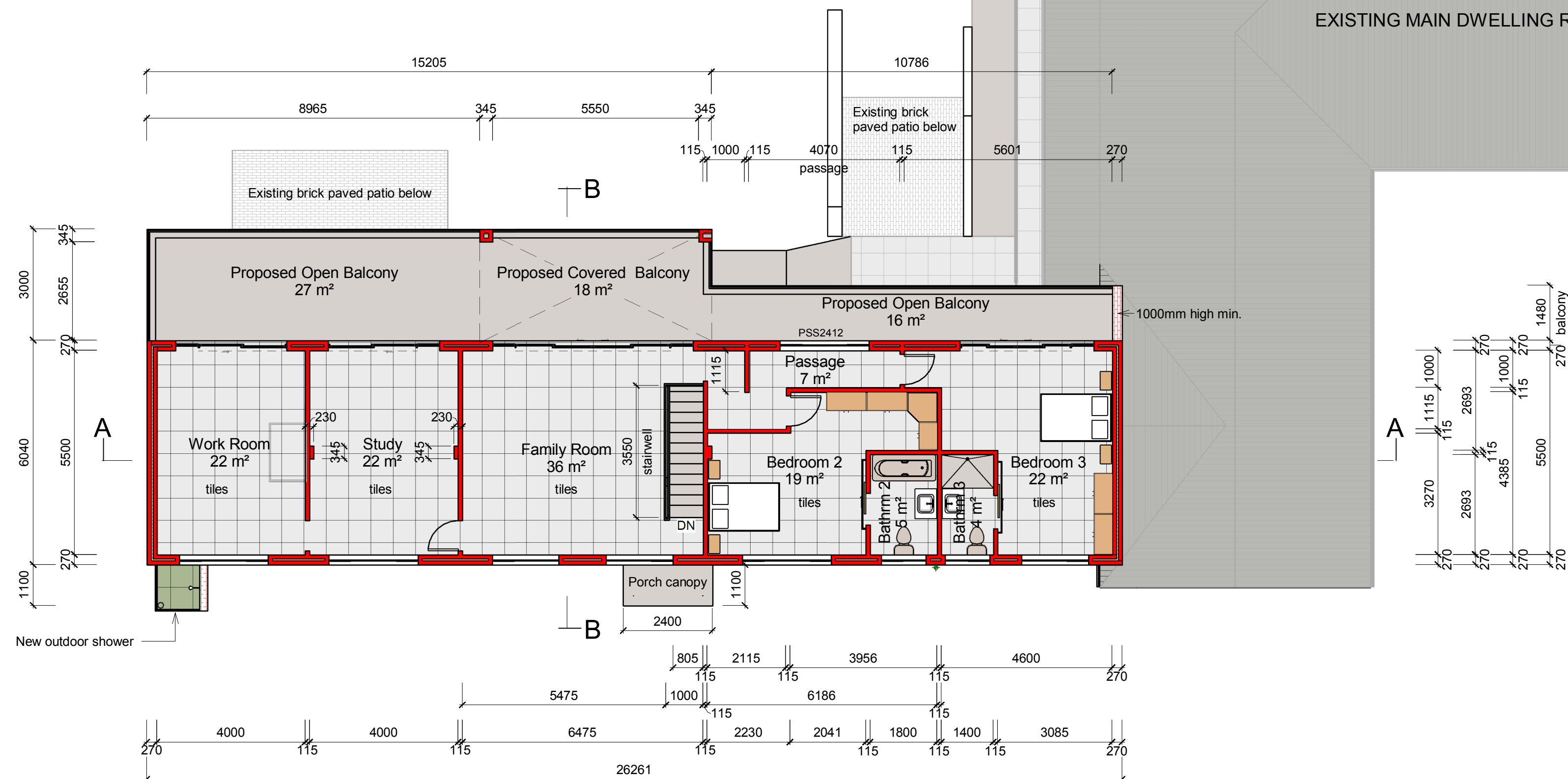
Scale: **Scale 1:100**

Drawing No.	EH/2201-1 Rev.4
-------------	-----------------

[illegible]



5 Roof Plan
1 : 150



1 First Floor Plan
1 : 100

All relevant compliance and completion certificates to be obtained by the main contractor.

All construction work to comply with SANS10400 NBR.

No work to commence on site before approved plans have been obtained from the municipality.

ROOFING: All new roofing to be Youngman Roofing Diamondek 407 concealed fix system in Bluescope Clean Colorbond AZ 200 .47 (Garden Route Green) @ 20° pitch on main building and 2.5° pitch on guest suite, on residential 405 Sisalation RF, on 76 x50mm purlins @ 1000mm max.crs. on trusses and rafters to engineers details. Installation as per manufacturer specification, and in accordance with SANS10400-L.

Balcony roof section to have open exposed trusses as shown.

RAINWATER GOODS: To be seamless aluminium guttering and downpipes, colour to be confirmed by the owner.

CEILINGS: First floor studies and bedrooms to be 9.0mm Isoboard, on 38 x 38mm branding @ 400mm max.crs. fixed to underside of trusses.Family room to be 30mm Lambdaboard fixed between rafters, on 38 x 38mm branding @ 900mm max.crs. to have exposed rafters as shown.

Guest suite ceilings to be 9.0mm Isoboard, on 38 x 38mm branding @ 400mm max.crs. fixed to underside of the rafters. Corncing to be of owners choice. PVA painted finishes.

WALLS: First floor structure external walls to be 270 cw facebrick to match existing walls of ground floor. Internal to be smooth plastered / tiles and painted finishes where determined by the owner.

Guest suite new walls to be 270 cw masonry, with plastered external and painted finishes to match existing. Internal to be plastered / tiled and painted finishes where determined by the owner. Stairwell walls to be timber to match existing walls of main dwelling from the same baseline up.

All door and window openings to have PC lintels over with brickforce every layer above, and every 4th layer below lintels. Cavities to kept clean of debris during construction.

To be constructed in accordance with SANS10400-L.

FLOORS: New Ground floors to be tiles, on 25mm screed, on 75mm (grade 10) concrete slab, on 250Mk dpm, on 50mm sand binding course, on compacted approved filling. To be finished at same level of existing.

First floor to be tiles, on cast in-situ concrete suspended slab on beams and masonry pillars to engineers details, and in accordance with SANS10400-J 4.4

Pool deck slab extension to engineers details.

BALUSTRADING: To be of owners choice, installed in accordance with manufacturers instructions, and in accordance with SANS10104, Minimum height of 1000mm required.

STAIRCASES: Main dwelling staircase to be cast in-situ concrete,with 280mm treads and approx. 163mm risers, to engineers details. In accordance with SANS10400-M

Guest suite staircase to be timber, with 280mm treads and approx. 177mm risers.In accordance with SANS10400-M 4.5

FOUNDATIONS: Existing foundations to be confirmed and approved by the engineer, new foundations to engineers details.

DOORS & WINDOWS: All New units to be aluminium powder coated bronze finish, U.N.O. To be installed in accordance with manufacturers instructions. Protective wrapping to be kept in place during construction to prevent damage.

Garage door to be aluminium sectional overhead type.

All glazing to comply with SANS10400-N

SEWERAGE: All new sanitary fixtures to be installed by specialist contractor and connected into existing septic tank system in accordance with SANS10400-P

WJ PLANTECH
WILLIAM JORDISON
50, Tommy Joubert Avenue,
Homewood,
Heather Park,
George, 6529.

Tel: 044-8707796
Cell: 0760907073
Email: bilsan@vodamail.co.za

Member of: South African Council For The Architectural Profession
South African Institute Of Architectural Technologists

Owner:

Mrs. E.J. Haynes,
P.O. Box 197,
Wilderness, 6560.

Signature:

Title
**PROPOSED ADDITIONS TO EXISTING
DWELLING ON ERF1018,
WILDERNESS HEIGHTS.
FIRST FLOOR & ROOF PLANS.**

Date: **22/01/2021**

Drawn: **W. Jordison T0391**

Scale: **Scale 1:100**

Drawing No. **EH/2201-2 Rev.4**

DIMENSIONS, DESCRIPTIONS AND QUANTITIES ON THIS DRAWING TO BE VERIFIED ON SITE BEFORE ORDERING MATERIAL OR COMMENCING WITH ANY WORK.

COPYRIGHT NOTICE
Copyright © 2021 (W.Jordison)
COPYRIGHT SUBSISTS IN THIS DRAWING. THE PERSON OR ENTITY WHOSE NAME APPEARS IN THE TITLE BLOCK OF THIS DRAWING, IS GRANTED A NON-EXCLUSIVE LICENCE TO USE, DISPLAY AND PRINT THIS DRAWING TO THE EXTENT NECESSARY TO CARRY OUT AND COMPLETE THE DESCRIBED PROJECT IN THE TITLE BLOCK OF THIS DRAWING ONCE APPOINTMENT HAS BEEN GRANTED.

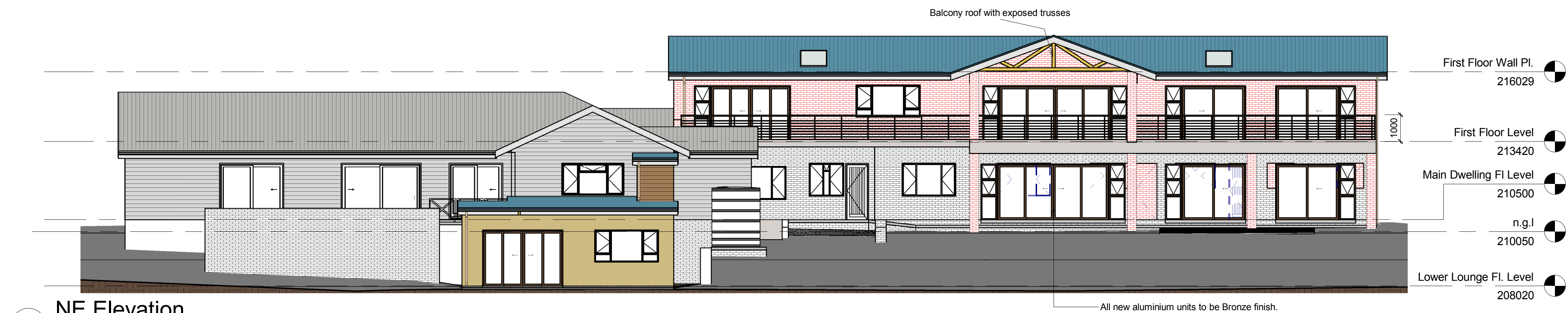
THIS LICENCE IN RESPECT OF THE COPYRIGHT IS LIMITED AS AFORESAID AND THE PERSON OR ENTITY REFERRED TO ABOVE SHALL NOT BE ENTITLED TO GRANT SUB-LICENCE IN RESPECT OF THE COPYRIGHT IN THIS DRAWING TO ANY OTHER ENTITY.

THIS LICENCE CONFERS NO OWNERSHIP RIGHTS IN THE COPYRIGHT VESTING IN THE DRAWING AND THIS DRAWING AND THE COPYRIGHT SUBSISTING THEREIN WILL AT ALL TIMES REMAIN THE PROPERTY OF THE AUTHOR.

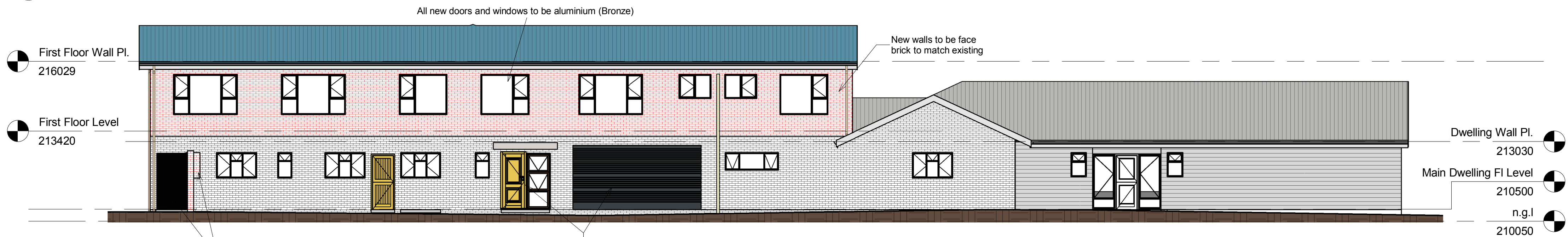
ANY UNAUTHORISED REPRODUCTION, PUBLICATION, TRANSMISSION, ADAPTATION OR INCLUSION OF THIS DRAWING IN ANY CINEMATOGRAPH FILM OR ANY TELEVISION BROADCAST IS AN ACT OF COPYRIGHT INFRINGEMENT WHICH WILL RENDER THE DOER OF THE ACT LIABLE FOR CIVIL LAW COPYRIGHT INFRINGEMENT, AND MAY IN CERTAIN CIRCUMSTANCES RENDER THE DOER LIABLE TO CRIMINAL PROSECUTION.

REQUESTS AND ANY ENQUIRIES CONCERNING THIS DRAWING AND THE RIGHTS SUBSISTING THEREIN SHOULD BE ADDRESSED TO THE COPYRIGHT OWNER.

Footprint Area = 159.0m²
Open Balcony Area = 43.0m²
Covered Balcony Area = 18.0m²



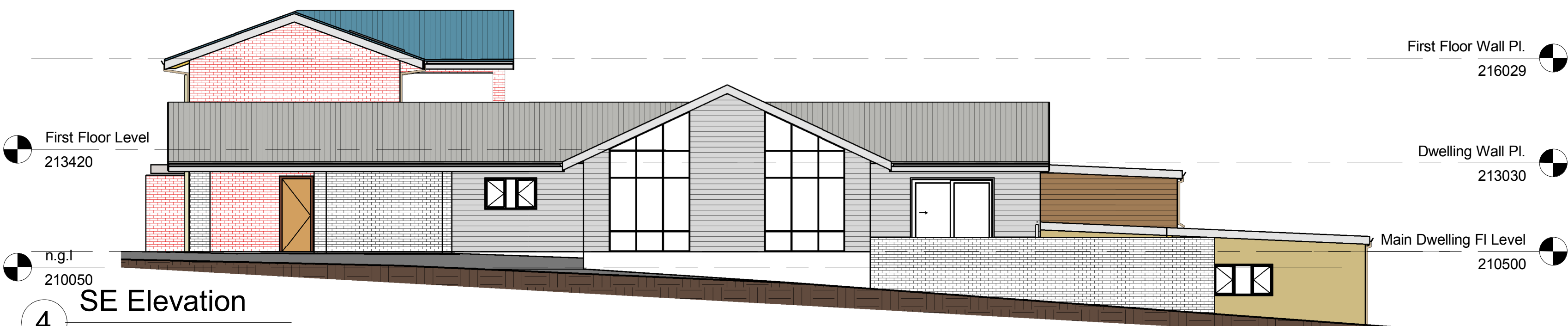
1 NE Elevation
1 : 100



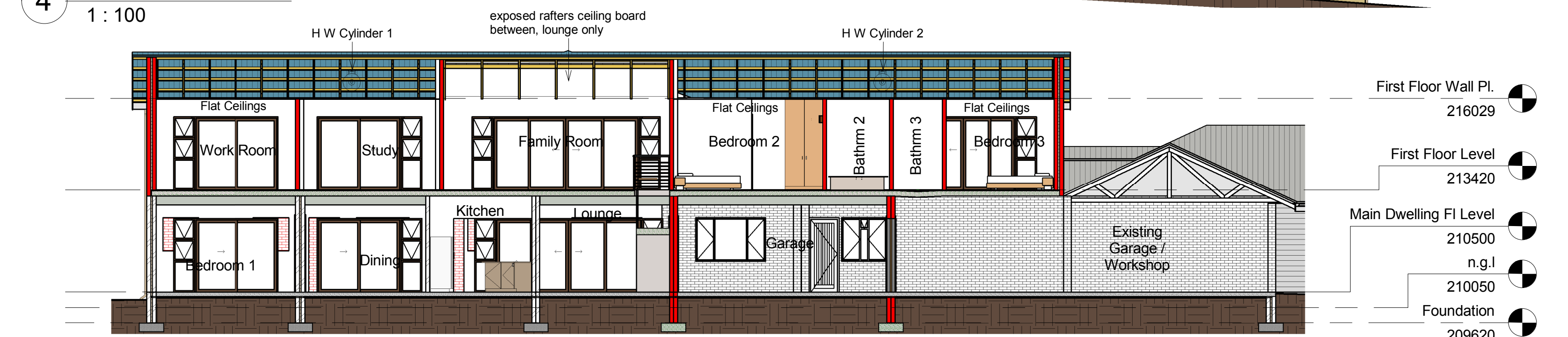
3 SW Elevation
1 : 100



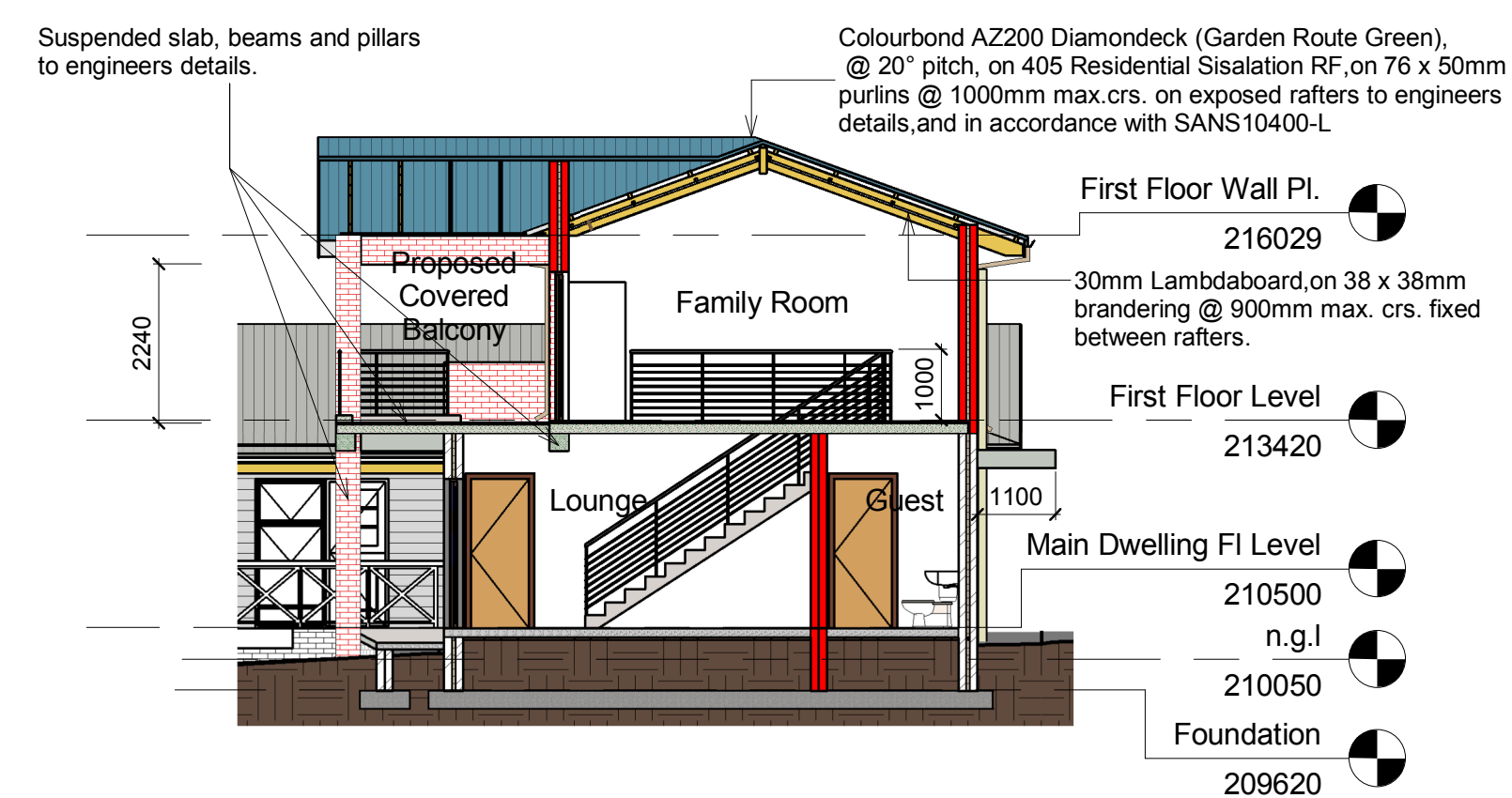
2 NW Elevation
1 : 100



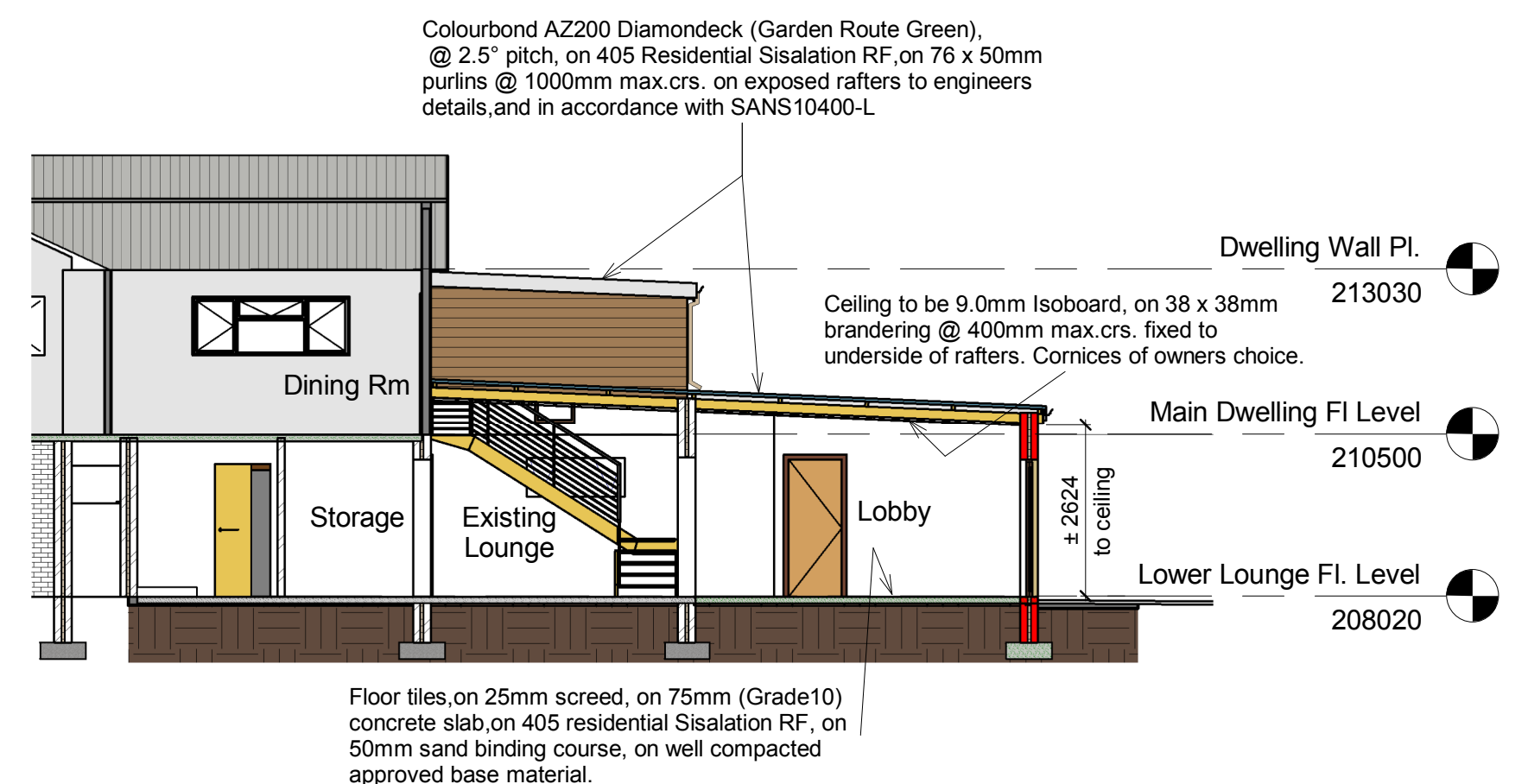
4 SE Elevation
1 : 100



7 Section Elevation A-A
1 : 100



6 Section Elevation B-B
1 : 100



5 Section Elevation C-C
1 : 100

WJ PLANTECH
WILLIAM JORDISON
50, Tommy Joubert Avenue,
Homewood,
Heather Park,
George, 6529.

Tel: 044-8707796
Cell: 0760907073
Email: bilsan@vodamail.co.za

Member of: South African Council For The Architectural Profession
South African Institute Of Architectural Technologists

Owner:
**Mrs. E.J. Haynes,
P.O. Box 197,
Wilderness, 6560.**

Signature:
Title
**PROPOSED ADDITIONS TO EXISTING
DWELLING ON ERF1018,
WILDERNESS HEIGHTS.
ELEVATIONS & SECTIONS.**

Date: **22/01/2021**

Drawn: **W. Jordison T0391**

Scale: **Scale 1:100**

Drawing No. **EH/2201-3 Rev.4**

DIMENSIONS, DESCRIPTIONS AND QUANTITIES ON THIS DRAWING TO BE VERIFIED ON SITE BEFORE ORDERING MATERIAL OR COMMENCING WITH ANY WORK.

COPYRIGHT NOTICE
Copyright © 2021 (W.Jordison)
COPYRIGHT SUBSISTS IN THIS DRAWING. THE PERSON OR ENTITY WHOSE NAME APPEARS IN THE TITLE BLOCK OF THIS DRAWING, IS GRANTED A NON-EXCLUSIVE LICENCE TO USE, DISPLAY AND PRINT THIS DRAWING TO THE EXTENT NECESSARY TO CARRY OUT AND COMPLETE THE DESCRIBED PROJECT IN THE TITLE BLOCK OF THIS DRAWING ONCE APPOINTMENT HAS BEEN GRANTED.
THIS LICENCE IN RESPECT OF THE COPYRIGHT IS LIMITED AS AFORESAID AND THE PERSON OR ENTITY REFERRED TO ABOVE SHALL NOT BE ENTITLED TO GRANT SUB-LICENCE IN RESPECT OF THE COPYRIGHT IN THIS DRAWING TO ANY OTHER ENTITY.
THIS LICENCE CONFERS NO OWNERSHIP RIGHTS IN THE COPYRIGHT VESTING IN THE DRAWING AND THIS DRAWING AND THE COPYRIGHT SUBSISTING THEREIN WILL AT ALL TIMES REMAIN THE PROPERTY OF THE AUTHOR.
ANY UNAUTHORISED REPRODUCTION, PUBLICATION, TRANSMISSION, ADAPTATION OR INCLUSION OF THIS DRAWING IN ANY CINEMATOGRAPH FILM OR ANY TELEVISION BROADCAST IS AN ACT OF COPYRIGHT INFRINGEMENT WHICH WILL RENDER THE DOER OF THE ACT LIABLE FOR CIVIL LAW COPYRIGHT INFRINGEMENT, AND MAY IN CERTAIN CIRCUMSTANCES RENDER THE DOER LIABLE TO CRIMINAL PROSECUTION.
REQUESTS AND ANY ENQUIRIES CONCERNING THIS DRAWING AND THE RIGHTS SUBSISTING THEREIN SHOULD BE ADDRESSED TO THE COPYRIGHT OWNER.

CES Development Charges Calculator				Version 3.00		June 2020	
				Erf Number	327		
				Allotment area	Hockwil		
				Water & Sewer System	George System		
				Road network	Towns and settlements		
				Developer/Owner	Schmitz & Roux Animals Eiendoms Beperk		
				Erf Size (ha)	3,15		
				Date (YYYY/MM/DD)	2022-06-13		
				Current Financial Year	2021/2022		
Collaborator Application Reference				1995593			
Code	Land Use	Unit	Total Existing Right		Total New Right		
RESIDENTIAL			Units		Units		
	Second/Additional Dwelling	unit				1	
	Rural Intensification / Agri-subdivisions	unit		1		1	
Is the development located within Public Transport (PT1) zone?				Please select			
				Yes			
Calculation of bulk engineering services component of Development Charge							
Service	Units	Additional Demand	Unit Cost	Amount	VAT	Total	
Roads	trips/day	2,75	R 1 165,05	R 3 203,88	R 480,58	R 3 684,46	
Sewerage	kl/day	0,35	R 43 481,05	R 15 218,37	R 2 282,76	R 17 501,12	
Water	kl/day	0,37	R 36 320,84	R 13 329,75	R 1 999,46	R 15 329,21	
Total bulk engineering services component of Development Charge payable				R 31 751,99	R 4 762,80	R 36 514,79	
Link engineering services component of Development Charge							
Total Development Charge Payable							
City of George				Developer/Owner			
Calculated (CES): JM Fivaz							
Signature : 							
Date : June 13, 2022							
NOTE : In relation to the Increase pursuant to section 66(5B)(b) of the Planning By-Law (as amended) in line with the consumer price index published by Statistic South Africa) using the date of approval as the base month							
Notes:							
Departmental Notes:							

For the internal use of Finance only

Service	Financial code/Key number	Total
Roads	20160623 020158	R 3 684,46
Sewerage	20160623 018776	R 17 501,12
Water	20160623 021593	R 15 329,21
Electricity	20160623 021336	R 0,00
Transfers	20160623 019267	R 0,00
		R 36 514,79

Development Charges Calculator				Version 1.00		2021/12/03	
				Erf Number	1018		
				Allotment area	Hoekwil		
				Elec DCs Area/Region	Wilderness Network		
				Elec Link Network	MV/LV		
				Elec Development Type	Normal		
				Developer/Owner	Elsie Johanna. Moll		
				Erf Size (ha)	0		
				Date (YYYY/MM/DD)	2022-06-20		
				Current Financial Year	2021/2022		
				Collaborator Application Reference	1995593		
Code	Land Use	Unit	Total Existing Right		Total New Right		
RESIDENTIAL			Units	Units	Units		
	Second/Additional Dwelling	unit				1	
	Rural Intensification / Agri-subdivisions	unit		1		1	
OTHERS				kVA		kVA	
Is the development located within Public Transport (PT1) zone?				Please select			
				No			
Calculation of bulk engineering services component of Development Charge							
Service	Units	Existing demand (ADMD)	New demand (ADMD)	Unit Cost	Amount	VAT	Total
Electricity	kVA	3,61	6,50	R 4 006,51	R 11 583,77	R 1 737,57	R 13 321,34
Total bulk engineering services component of Development Charge payable					R 11 583,77	R 1 737,57	R 13 321,34
Link engineering services component of Development Charge							
Total Development Charge Payable							
City of George							
Calculated (ETS):							
Signature :							
Date :		June 20, 2022					
NOTE : In relation to the increase pursuant to section 66(5B)(b) of the Planning By-Law (as amended) in line with the consumer price index published by Statistic South Africa) using the date of approval as the base month							
Notes:							
Departmental Notes:							

For the internal use of Finance only

Service	Amount	Unit	Total
Electricity	20160623 021336		R 13 321,34
			R 13 321,34

MOTIVERINGSVERSLAG: AANSOEK OM VERGUNNINGSGEBRUIK (TWEDE WOONEENHEID) EN AFWYKINGS (GROOTTE VAN TWEDE WOONEENHEID EN BOULYNE): RESTANT VAN ERF 1018 HOEKWIL

1. AANSOEK

- Aansoek word in terme van Artikel 15(2)(o) van die Verordening op Grondgebruikbeplanning vir George Munisipaliteit, 2015 gedoen vir die vergunning van die George Munisipaliteit om 'n tweede wooneenheid van groter as 60m² op Restant van Erf 1018 Hoekwil op te rig.
- Aansoek word in terme van artikel 15(2)(b) van die Verordening op Grondgebruikbeplanning vir George Munisipaliteit, 2015 gedoen vir die volgende afwykings ten opsigte van Restant van Erf 1018 Hoekwil:
 - die verhoging van die maksimum toelaatbare grootte van 'n tweede wooneenheid vanaf 150m² na 245m² ten einde die voorgestelde tweede wooneenheid op die Restant van Erf 1018 Hoekwil te akkommodeer.
 - verslapping van die Watsoniastraat straatboulyn en die noord-westelike sygrensboulyn op die Restant van Erf 1018 Hoekwil vanaf 20.0 meter na 17.962 meter en na 17.497 meter onderskeidelik, ten einde die voorgestelde tweede wooneenheid te akkommodeer.

Die aansoekvorm vir die vergunningsgebruik en afwykings is hierby as **Bylaag "A"** aangeheg.

2. ONTWIKKELINGSVOORSTEL

Die eienares van Erf 1018 Hoekwil is 'n bejaarde dame wat oor 'n ouderdom van 88 jaar beskik. Die eienares is tans woonagtig in die bestaande woonhuis wat op eiendom voorkom.

Die aansoekerf beskik tans oor 'n aaneengeskakelde enkel vlak woonhuis, 'n tweede wooneenheid, motorhuise, 'n werkskamer en 'n swembad, wat in die westelike hoek van die

eiendom opgerig is. Weens die helling van die aansoekerf beskik 'n klein gedeelte aan die oostekant van die woonhuis oor 'n laer grondvlak.

Dit is die voorneme van die eienares se seun en sy gesin om van Pretoria na Hoekwil te verhuis en hulle op die eiendom te vestig ten einde onder andere vir sy bejaarde moeder, wat nie uit die huis wil uittrek nie, te versorg. Dit is dus die voorneme om die tweede wooneenheid op te gradeer en uit te brei om aan die behoeftes van die eienares se seun en sy gesin te voldoen. Beide die seun en sy vrou beoefen hul beroep vanuit hul woonplek wat dus beteken dat ekstra spasie benodig word om aan hul behoeftes te voldoen. As gevolg van die feit dat eienares deur haar seun en sy vrou versorg gaan word is dit belangrik dat die tweede wooneenheid op so 'n posisie opgerig word dat dit direk met die bestaande woonhuis skakel.

As sulks word daar beplan om die bestaande tweede wooneenheid te vergroot deur 'n nuwe vloer bo-op die bestaande tweede wooneenheid op te rig en die vergroting van die woonhuis deur 'n klein aanbouing aan die oostekant van die laer grondvlak. Die voorgestelde opgradering van die woonhuis vind binne die ontwikkelingsparameters van woonhuise plaas en word nie verder in hierdie verslag bespreek nie.

Die bestaande tweede wooneenheid is in die noordelike gedeelte van die westelike vleuel van die woonhuis geleë en beskik oor 'n slaapkamer, badkamer, eetkamer, kombuis en woonkamer en het 'n totale vloeroppervlakte van 67m². Die eienares beplan om die tweede wooneenheid te vergroot deur 'n nuwe eerste vloer op die enkelverdieping vleuel van die gebou wat tans die tweede wooneenheid, werkskamer en motorhuise bevat, op te rig. Die foto hierna toon die wesaansig van die vleuel van die woonhuis waarop die voorgestelde vergroting van die tweede wooneenheid sal plaasvind. Die bestaande tweede wooneenheid beslaan die linkerkant van die gebou op die foto.



Na die opgradering sal die oppervlakte van die tweede wooneenheid 245m² wees en sal dit beskik oor 3 slaapkamers en 3 badkamers, kombuis, eetkamer, woonkamer, gesinskamer, studeerkamer, werkskamer, gastetoilet, 'n ingangsportaal en 'n motorhuis. Die tweede wooneenheid sal dus na opgradering groter wees as die toegelate grootte van 60m² en ook as die maksimum toelaatbare grootte van 'n tweede wooneenheid, naamlik 150m².

Aansoek word dus gedoen vir 'n vergunningsgebruik om die tweede wooneenheid van groter as 60m² toe te laat, sowel as vir 'n afwyking om die maksimum toelaatbare grootte van 'n tweede wooneenheid (150m²) te oorskry.

Die noord-westelike muur sowel as die suid-westelike hoek van die bestaande tweede wooneenheid oorskry die noord-westelike sygrensboulyn sowel as die straatgrensboulyn van 20.0 meter, met 1.988 meter en 2.038 meter onderskeidelik. Aangesien die voorgestelde vergroting van die tweede wooneenheid op die eerstevlak van die bestaande gebou sal plaasvind, word aansoek ook gedoen vir afwyking van die genoemde boulyne om die opgradering van die tweede wooneenheid te akkommodeer.

Die terreinplan en uitlegplan wat hierby as **Bylaag "B"** aangeheg is toon die ligging van die bestaande struktuur wat die woonhuis en voorgestelde tweede wooneenheid bevat, die posisie van die woonhuis en tweede wooneenheid sowel as die mate waartoe die genoemde boulyne oorskry word en die voertuigtoegang na die erf aan.

Die doel van hierdie aansoek is om die nodige vergunning van die Munisipaliteit te verkry vir die tweede wooneenheid waarvan die oppervlakte 60m² oorskry, asook vir die voorgestelde afwyking van die maksimum grootte van 'n tweede wooneenheid en die genoemde boulyne sodat 'n bouplan vir die voorgestelde tweede wooneenheid vir goedkeuring ingedien kan word.

3. ALGEMENE INLIGTING RAKENDE RESTANT VAN ERF 1018 HOEKWIL

3.1 Ligging

Restant van Erf 1018 Hoekwil is noord van Watsoniastraat, noord-oos van Wilderness in die heuwelagtige Wildernishoogte landelike gebied geleë. 'n Liggingsplan wat die ligging van die aansoekerf aantoon is hierby as **Bylaag "C"** aangeheg.



3.2 Bestaande gebruik

Die aansoekerf word tans vir landelike bewoning gebruik. Die woonhuis is in die westelike hoek van die erf opgerig. Die gedeelte van die erf rondom die woonhuis is as 'n tuin uitgelê, met 'n grasperk, bome en struie. Wes en noord-oos van die woonhuis is landerye wat tans vir weiding vir perde gebruik word en die oorblywende deel van die aansoekerf is oorgroei met bome.

3.3 Oppervlakte

Restant van Erf 1018 Hoekwil beskik oor 'n oppervlakte van 3.3039 hektaar.

3.4 Huidige sonering

Restant van Erf 1018 Hoekwil is in terme van die Geïntegreerde Soneringskema Verordening vir die George Munisipaliteit, 2017 Landbousonne II (Kleinboewes) gesoneer.

3.5 Landmeter Generaal Diagram

'n Afskrif van die Landmeter Generaal Diagram van die aansoeker is hierby as **Bylaag "D"** aangeheg.

3.6 Titellakte

Restant van Erf 1018 Hoekwil is in die naam van Elsie Johanna Moll geregistreer. 'n Afskrif van titellakte T13835/09, synde die titellakte van die erf is hierby as **Bylaag "E"** aangeheg.

3.7 Volmag

'n Volmag waarby Jan Vrolijk Town Planner / Stadsbeplanner deur Elsie Johanna Moll aangestel word om die aansoek te hanteer is as **Bylaag "F"** aangeheg.

3.8 Verbandhouer se toestemming

Daar is nie 'n verband oor die eiendom geregistreer nie.

3.9 Aktebesorgersertifikaat

'n Aktebesorgersertifikaat ten opsigte van Erf 1018 Hoekwil is hierby as **Bylaag "G"** aangeheg. Die sertifikaat bevestig dat daar geen voorwaardes in die Titellakte van die erf is wat die ontwikkeling van die erf soos in hierdie aansoek voorgestel word, verbied nie.

4. WENSLIKHEID VAN AANSOEK OM VERGUNNINGSGEBRUIK (TWEDE WOONEENHEID): RESTANT VAN ERF 1018 HOEKWIL

4.1 Inleiding

Die aansoekerf is Landbousone II (Kleinhoewes) gesoneer. Volgens die Grondgebruiktabel in die Geïntegreerde Soneringskema Verordening van die George Munisipaliteit, September 2017 mag 'n tweede wooneenheid as 'n Vergunningsgebruik opgerig word op eiendom wat Landbousone II gesoneer is.

'n Tweede wooneenheid mag dus op die aansoekerf opgerig word. Die bestaande tweede wooneenheid is in die noordelike gedeelte van die westelike vleuel van die woonhuis geleë en het 'n totale vloeroppervlakte van 67m². Die eienares beplan om die tweede wooneenheid te vergroot na 245m², deur 'n nuwe eerste vloer op die enkelverdieping vleuel van die gebou wat tans die tweede wooneenheid, werkskamer en motorhuise bevat, op te rig. Soos reeds genoem gaan die tweede wooneenheid deur die eienares se seun en sy gesin bewoon word. Daar word dus nie beoog om die tweede wooneenheid te verhuur of te vervreem nie.

Die begrip “wenslikheid” in die konteks van grondgebruikbeplanning kan gedefinieer word as die mate van aanvaarbaarheid van die grondgebruik op die betrokke grondeenheid. Daar sal vervolgens in hierdie motiveringsverslag aangetoon word dat die voorgestelde gebruik van die aansoekerf vir 'n tweede wooneenheid wel wenslik is.

Die ontwikkelingsvoorstel word aan die hand van die volgende aspekte bespreek:

- Fisiese eienskappe van die eiendom.
- Die hoof grondgebruik wat voorgestel word.
- Versoenbaarheid van voorstel met bestaande beplanningsdokumentasie, struktuurplanne, wetgewing en beleide.
- Versoenbaarheid van voorstel met die karakter van die omgewing waarbinne dit geleë is.
- Potensiaal van die erf.
- Toeganklikheid van die erf.
- Beskikbaarheid van parkering.
- Voorsiening van dienste.

4.2 Fisiese terreingesteldheid

4.2.1 Topografie

Die noord-westelike gedeelte, sowel as die westelike gedeelte van die aansoekerf, waar die woonhuis en tweede wooneenheid opgerig is, het so 'n geringe helling, dat dit geen impak op die ontwikkelingsvoorstel sal uitoefen nie. Die oorblywende deel van die aansoekerf het 'n steil val in 'n oostelike rigting. Die topografie van die gedeelte speel dus geen rol in die wenslikheid van die aansoek nie.

Daar is dus geen rede vanuit hierdie oogpunt waarom die aansoek nie ondersteun kan word nie.

4.2.2 Bodemtoestande

Weinig inligting is rakende die grondtoestande in die omgewing bekend. Die bodemtoestand van die aansoekerf is egter stabiel. Die bestaande gebou beskik ook nie oor konstruksie probleme nie. Daar word dus aanvaar dat die bodemtoestande van so 'n aard is dat dit wel geskik is vir die voorgestelde ontwikkeling.

Daar is derhalwe ook geen rede vanuit hierdie oogpunt waarom die aansoek nie ondersteun kan word nie.

4.2.3 Plantegroei

Die gedeelte van die erf rondom die woonhuis is as 'n tuin uitgelê, met 'n grasperk, bome en struie. Wes en noord-oos van die woonhuis is landerye wat tans vir weiding vir perde gebruik word en die oorblywende deel van die aansoekerf is oorgroei met bome.

Die voorgestelde vergroting van die bestaande tweede wooneenheid sal bo-op die bestaande gebou plaasvind en sal dus geen invloed op die bestaande plantegroei uitoefen nie. Plantegroei plaas dus geen beperking op die aansoek nie.

4.2.4 Ander

Die erf word nie deur vloedlyne, fonteine of unieke ekologiese habitats geïmpakkeer nie.

4.2.5 Samevattend

Vanuit 'n fisiese terreingesteldheid oogpunt is daar geen rede waarom die aansoek om vergunningsgebruik nie ondersteun kan word nie.

4.3 Voorgestelde grondgebruik

Die eienares beoog om die bestaande tweede wooneenheid van 67m², wat op die grondvlak van die woonhuis op die aansoekerf geleë is, te vergroot na 245m², deur 'n nuwe eerstevlak bo-op die bestaande vleuel van die gebou waarin die bestaande tweede wooneenheid geleë is, op te rig. Geen ander nuwe wooneenhede word met die aansoek voorgestel nie en die voetspoor van die huidige gebou word ook nie vergroot nie. Die aansoekerf sal steeds vir landelike bewoning gebruik word.

4.4 Voorgestelde digtheid

In terme van die ontwikkelingsvoorstel gaan 'n tweede wooneenheid geskep word wat oor 'n oppervlakte van ongeveer 245m² sal beskik. In terme van die huidige sonering van die erf, naamlik Landbousone II, sluit die sonering 'n "woonhuis" in. Die definisie van 'n "woonhuis" in Skedule 2 van die George Geïntegreerde Soneringskema Verordening, 2017, bepaal dat 'n tweede wooneenheid van nie groter as 60m² hierby ingesluit word. 'n Tweede wooneenheid van tot 150m² mag egter met die vergunning van die George Munisipaliteit opgerig word. Twee wooneenhede kan dus reeds onder die huidige sonering op die aansoekerf opgerig word.

Die voorgestelde twee wooneenhede kom neer op 'n digtheid van ongeveer 0.6 wooneenhede per hektaar. Die digtheid is heelwat laer as die norm wat deur die Departement van Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning nagestreef word en daar word dus aangevoer dat die voorgestelde digtheid wel binne die aanvaarbare norm is.

Geen ongewenste presedent gaan dus sover dit digtheid aanbetref, geskep word nie.

4.5 Versoenbaarheid van voorstel met bestaande beplanningsdokumentasie, struktuurplanne, wetgewing en beleide

4.5.1 Inleiding

Verskillende beplanningsdokumente is op hierdie aansoek van toepassing en die wenslikheid en versoenbaarheid van die voorstel met die onderskeie beplanningsdokumente sal in die volgende punte aangespreek word.

4.5.2 “Spatial Planning and Land Use Management Act, 2013 (Act 16 of 2013) (SPLUMA)”

Artikel 7 van die “Spatial Planning and Land Use Management Act, 2013 (Act 16 of 2013)” lys 5 ontwikkelingsbeginsels op grond waarvan enige ontwikkelingsaansoek ge-evalueer moet word. Die beginsels waarna verwys word is as volg:

- Ruimtelike geregtigheid
- Ruimtelike volhoubaarheid
- Ruimtelike doeltreffendheid
- Ruimtelike veerkragtigheid
- Goeie administrasie

Verskillende ontwikkelingsbeginsels word onder elk van die punte geïdentifiseer waaraan 'n aansoek ge-evalueer moet word. Die voorgestelde aansoek om vergunningsgebruik gaan vervolgens aan elk van die beginsels ge-evalueer word.

Ruimtelike geregtigheid		
Kriteria	Nakoming	Beplanningsimplikasies
Ruimtelike en ander ontwikkelingswanbalanse uit die verlede moet reggestel word deur verbeterde toegang tot en gebruik	Word aan voldoen.	Aangesien 'n tweede wooneenheid reeds op die aansoekerf opgerig mag word, sal die toegelate woondigtheid op die

van grond.		erf nie verhoog nie. Die voorgestelde vergroting van die wooneenheid van 67m ² na 245m ² , soos in hierdie aansoek voorgestel, sal 'n meer gerieflike wooneenheid daarstel en sodoende meer ekonomiese gebruik van die bestaande struktuur en die erf tot gevolg hê. Dit sal verder 'n positiewe bydrae lewer tot die versorging van die bejaarde eienares.
Ruimtelike ontwikkelingsraamwerke en beleid by alle regeringsfere moet die insluiting van persone en gebiede wat voorheen uitgesluit was aanspreek, met klem op informele nedersettings, voormalige tuislande en gebiede wat gekenmerk word deur wydverspreide armoede en ontneming.	Word aan voldoen.	Die Munisipaliteit het die George Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2019 sowel as Wilderness - Lakes - Hoekwil Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2015 opgestel en goedgekeur wat ontwikkelingsvoorstelle insluit wat gerig is op die verbetering van die lewensgehalte van al die inwoners van George en sodoende die geleentheid skep vir die goedkeuring van hierdie aansoek wat ekstra inkomste kan genereer vir die eienares.
Ruimtelike beplanningsmeganismes, met inbegrip van grondgebruikskemas, moet bepalinge inkorporeer wat regstelling verleen in toegang tot grond deur benadeelde gemeenskappe en persone.	N.v.t.	Die bepaling is nie op hierdie aansoek van toepassing nie.
Grondgebruikbestuurstelsels moet alle gebiede van 'n munisipaliteit insluit en moet spesifieke bepalinge insluit wat buigsaam en toepaslik is vir die bestuur van benadeelde gebiede, informele nedersettings en voormalige tuislande.	N.v.t.	Die bepaling is nie op hierdie aansoek van toepassing nie.
Grondontwikkelingsprosedures moet bepalinge insluit wat toegang tot sekerheid van verblyfreg en die stapsgewyse opgradering van informele gebiede akkommodeer.	N.v.t.	Die bepaling is nie op hierdie aansoek van toepassing nie.

'n Munisipale Beplanningstribunaal, wanneer 'n aansoek voor hom gebring word, mag nie belemmer of beperk word in die uitoefening van sy diskresie op grond daarvan dat die waarde van die grond of eiendom deur die uitslag van die aansoek geraak sal word nie.	Word aan voldoen.	Sover bekend word die Eden Gesamentlike Beplanningstribunaal – George Munisipaliteit se diskresie tydens oorweging van aansoeke nie beïnvloed deur die waarde van grond of eiendom nie. Besluitneming word sover bekend gebaseer op die beginsels, soos vermeld in Afdeling 7 van die Wet op Ruimtelike Beplanning en Grondgebruik, 2013 (Wet 16 van 2013).
Ruimtelike volhoubaarheid		
Kriteria	Nakoming	Beplanningsimplikasies
Bevorder grondontwikkeling wat binne die fiskale, institusionele en administratiewe vermoëns van die Republiek val.	Word aan voldoen.	Restant van Erf 1018 Hoekwil, wat die onderwerp van die aansoek vorm, is binne die “kleinhoewe” gebied van Hoekwil geleë en word in terme van die George Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2019 en die Wilderness - Lakes - Hoekwil Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2015 vir die ontwikkeling soos voorgestel, geoogmerk.
Verseker dat spesiale oorweging geskenk word aan die beskerming van voorste en unieke landbougrond.	N.v.t.	Die bepaling is nie op hierdie aansoek van toepassing nie.
Handhaaf konsekwenheid van grondgebruikmaatreëls ooreenkomstig omgewingsbestuurbeginsels.	Word aan voldoen,	Die voorgestelde tweede wooneenheid word bo-op die bestaande woonhuis ingerig. Die gebou is geleë op 'n deel van die eiendom waar die natuurlike plantegroei reeds lank gelede versteur is.
Bevorder en stimuleer doelmatige en billike funksionering van grondmarkte.	Word aan voldoen.	Die voorgestelde grondgebruik is in lyn met die voorstelle vir die gebruik van eiendomme in die gebied waarbinne die erf geleë is.

		Die voorstel sal nie die eiendoms waarde van die aanliggende woonerwe negatief beïnvloed nie. Die voorgestelde vergroting van die tweede wooneenheid gaan inderwaarheid 'n bydrae tot die opheffing van die gebied maak wat uiteindelik daartoe gaan bydra dat eiendoms waardes in die omgewing gaan verhoog.
Oorweeg alle huidige en toekomstige kostes aan alle partye vir die voorsiening van infrastruktuur en maatskaplike dienste in grondontwikkelings.	Word aan voldoen.	Die aansoekerf is reeds aan die munisipale dienste wat in die gebied gelewer word, gekoppel. Indien addisionele dienste benodig word sal dit op koste van die eienares voorsien word en by die bestaande dienste wat in die omgewing voorkom, inskakel.
Bevorder grondontwikkeling in plekke wat volhoubaar is en stadskruip beperk.	Word aan voldoen.	Die erf is binne die "kleinhoewe" gebied van Hoekwil geleë en die aansoek behels die oprigting van 'n vloer bo-op die bestaande woonhuis vir die gebruik van 'n tweede wooneenheid. Die voorstel gaan dus nie tot stadskruip aanleiding gee nie.
Lei tot lewensvatbare gemeenskappe.	Word an voldoen.	Die ontwikkeling van groot erwe kan, weens hoë instandhoudingskoste (arbeid, water en plante) en die sekuriteitsrisiko verbonde aan die groot ruimte wat beveilig moet word, nie vir eiendomseienaars lewensvatbaar wees nie. Dit kan verwaarlosing van die eiendom tot gevolg hê wat aanleiding kan gee tot verlaging van eiendoms waardes in die omgewing. Die vergroting van die tweede wooneenheid gaan 'n lewensvatbare ontwikkeling daarstel, wat 'n positiewe effek op die ekonomie van George sal uitoefen en daartoe sal bydra dat die George Munisipaliteit

		addisionele inkomste uit die ontwikkeling kan genereer, inkomste wat aangewend kan word tot die verbetering van die lewensgehalte van die inwoners van George in die algemeen.
Ruimtelike doeltreffendheid		
Kriteria	Nakoming	Beplanningsimplikasies
Grondontwikkeling moet die gebruik van bestaande hulpbronne en infrastruktuur optimaliseer.	Word aan voldoen.	Die voorgestelde vergroting van die tweede wooneenheid sal bestaande dienste benut.
Ontwerp besluitnemingsprosedures om negatiewe finansiële, maatskaplike, ekonomiese of omgewingsinvloede te minimaliseer.	Word aan voldoen.	Uit die inhoud van hierdie motiveringsverslag is dit duidelik dat die voorgestelde tweede wooneenheid geen negatiewe finansiële, sosiale, ekonomiese of omgewingsimpak sal uitoefen nie.
Ontwikkelingtoepassingsprosedures doeltreffende en vaartbelyn is en alle partye by tydraamwerke hou.	Word aan voldoen.	Die Munisipaliteit het die George Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, aangeneem wat prosedures en tydsraamwerke voorskryf waaraan ontwikkelaars moet voldoen wanneer hulle aansoeke vir grondgebruik indien, en wat amptenare in ag moet neem by die oorweging van aansoeke. Hierdie aansoek is opgestel ooreenkomstig die bepalings van die George Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, en die aansoek sal dus ooreenkomstig die tydsraamwerke soos voorgeskryf hanteer en oorweeg word.
Ruimtelike veerkragtigheid		
Kriteria	Nakoming	Beplanningsimplikasies

Buigsaamheid in ruimtelike planne, beleid en grondgebruikstelsels geakkommodeer word om volhoubare heenkomes te verseker in gemeenskappe wat die kwesbaarste is vir die invloed van ekonomiese en omgewingskotte.	Word aan voldoen.	Die erf wat die onderwerp van die aansoek vorm is binne die "kleinhoewe" gebied van Hoekwil geleë en word in terme van die George Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2019 en die Wilderness - Lakes - Hoekwil Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2015 vir die tipe ontwikkeling soos voorgestel, geoogmerk. Die voorgestelde vergroting van die tweede wooneenheid kan 'n bydrae maak tot die volhoubaarheid van die eiendom.
Goeie administrasie		
Kriteria	Nakoming	Beplanningsimplikasies
Alle regeringsfere 'n geïntegreerde benadering tot grondgebruik en grondontwikkeling verseker wat gelê word deur die ruimtelike beplannings- en grondgebruikbestuurstelsel soos in hierdie Wet beliggaam.	Dit is algemene beginsels waaraan die munisipaliteit moet voldoen.	Insette is van alle regeringsfere ontvang toe die George Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2019 en die Wilderness - Lakes - Hoekwil Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2015 opgestel is. 'n Geïntegreerde benadering, gelei deur die ruimtelike beplanning en grondgebruikbestuurstelsels soos vervat in hierdie Wet, is gevolg in die voorbereiding van die raamwerke. Alhoewel daar weens die skaal van die raamwerke, nie spesifieke toekomstige ontwikkelingsvoorstelle vir die spesifieke gebied gemaak word nie, word riglyne vir die ontwikkeling in die Wilderness - Lakes - Hoekwil Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2015 neergelê. Die ontwikkeling is

		versoenbaar met die breë ontwikkelingsriglyne soos vervat in beide die raamwerke.
Alle regeringsdepartemente moet hul sektorinsette voorsien en enige ander voorgeskrewe vereistes nakom tydens die voorbereiding of wysiging van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke.	Dit is algemene beginsels waaraan die munisipaliteit moet voldoen.	Insette is van alle regeringsfere ontvang toe die George Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2019 en die Wilderness - Lakes - Hoekwil Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2015 opgestel is.
Die vereistes van enige wetsbepaling betreffende grondontwikkeling en grondgebruik tydig aan voldoen word.	Dit is algemene beginsels waaraan die munisipaliteit moet voldoen.	Die Munisipaliteit het die George Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015, aangeneem wat prosedures en tydsraamwerke voorskryf waaraan ontwikkelaars moet voldoen wanneer hulle aansoeke vir grondgebruik indien, en wat amptenare in ag moet neem by die oorweging van aansoeke. Hierdie aansoek is opgestel ooreenkomstig die bepalings van die Verordening, en die aansoek sal dus ooreenkomstig die tydsraamwerke soos in die Verordening voorgeskryf hanteer en oorweeg word.
Die voorbereiding en wysiging van ruimtelike planne, beleid, grondgebruikskemas, asook prosedures vir ontwikkelingsaansoeke, sluit deursigtige prosesse van openbare deelname in wat alle partye die geleentheid gun om insette oor aangeleenthede wat hul raak, te gee.	Dit is algemene beginsels waaraan die munisipaliteit moet voldoen.	Hierdie aansoek sal in ooreenstemming met die bepalings soos vervat in die George Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 geadverteer word. Alle partye sal die geleentheid kry om deel te neem aan die publieke deelname proses en sal die geleentheid kry om insette op die aansoek te lewer.
Beleid, wetgewing en prosedures moet duidelik gestel word ten einde lede van die publiek in te lig en te bemagtig.	Dit is algemene beginsels waaraan die munisipaliteit moet voldoen.	Die George Munisipaliteit: Verordening op Grondgebruikbeplanning, 2015 bevat duidelike prosedures wat ingestel is om lede van die publiek in te lig en te bemagtig. Hierdie aansoek sal aan hierdie prosedures onderwerp word.

Soos vanuit bostaande tabel blyk kan daar geargumenteer word dat die voorstel wel as versoenbaar met die 5 ontwikkelingsbeginsels van SPLUMA beskou kan word.

4.5.3 “Land Use Planning Act, 2014 (Act 3 of 2014) (LUPA)”

In terme van bogenoemde wet word dit van ‘n munisipaliteit verwag om bo en behalwe die 5 ontwikkelingsbeginsels soos vervat in SPLUMA ook oorweging aan die versoenbaarheid van die voorstel met bestaande provinsiale en munisipale ruimtelike raamwerke en meer detail plaaslike ruimtelike raamwerke te skenk. In die opsig word daar na Artikel 19(1) en 19(2) van die “Land Use Planning Act, 2014 (Act 3 of 2014) (LUPA)” verwys wat as volg lees:

*“19(1) If a spatial development framework or structure plan specifically provides for the utilization or development of land as proposed in a land use application or a land development application, the proposed utilization or development is regarded as **complying** with that spatial development framework or structure plan.*

*19(2) If a spatial development framework or structure plan does not specifically provides for the utilization or development of land as proposed in a land use application or a land development application, but the proposed utilization does not conflict with the purpose of the relevant designation in the spatial development framework or structure plan, the utilization or development is regarded as being **consistent** with that spatial development framework or structure plan.”*

Die versoenbaarheid van die aansoek met bestaande oorhoofse ruimtelike raamwerke wat op die erf van toepassing is word in punte 4.5.4 tot 4.5.6 aangespreek.

Sover dit die ontwikkelingsbeginsels waarna daar in Artikel 59 van LUPA verwys aanbetref en wat ook in ag geneem moet word, stem dit direk ooreen met die beginsels van SPLUMA wat in detail in punt 6.5.2 hierbo bespreek is en is dus net so van toepassing op hierdie punt.

4.5.4 Wes-Kaap Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk

Die Wes-Kaap Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk is een van die belangrikste beplanningsriglyne in die provinsie. Die raamwerk maak nie net alleenlik voorsiening vir 'n nuwe ruimtelike ontwikkelingspatroon vir die Provinsie nie maar wys ook duidelik uit waar ontwikkeling wel mag plaasvind en waar dit nie mag plaasvind nie en stel verder breë ontwikkelingsriglyne en doelwitte voor.

Volgens die raamwerk word daar aanbeveel dat dorpe moet verdig tot 'n gemiddelde digtheid van 25 eenhede per hektaar. In die raamwerk word dit uitgelig dat daar op die digtheid besluit is na aanleiding van studies wat onderneem is en wat aangetoon het *“that this is the minimum density at which urban settlements begin to significantly improve their urban performance.”*

Volgens die raamwerk skep die voorgestelde digtheid die volgende voordele:

- *The ability to walk to a number of different destinations on foot.*
- *Improve surveillance and security.*
- *Employment and retail opportunities within easy distance.*
- *Vibrant and active street scape.*

Die raamwerk stel dit verder dat *“the figure of an average gross density of 25 du/ha should be seen as a hurdle below which urban settlements will not perform adequately, and above which a number of positive opportunities begin to be achievable.”*

Daar word verder voorgestel dat digtheidsdoelwitte deur middel van verskeie ontwikkelingsmoontlikhede bereik kan word. Onderverdelings van bestaande erwe, **die ontwikkeling van addisionele wooneenhede** asook deeltitel ontwikkelings, sloping en herontwikkeling, hoë digtheid woongebiede, woonstelblokke en invulling word as moontlike middele voorgehou waardeur hoër digthede bereik kan word.

Die Wes-Kaapse Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk gaan egter nie tot op die detail vlak van erwe in nie en bevat as sulks nie enige inligting wat kan help om te bepaal of hierdie aansoek wel binne die bepalings van die raamwerk val nie, behalwe die breë beginsel van verdigting wat ondersteun moet word.

Hierdie aansoek behels 'n vergunningsgebruik om 'n tweede wooneenheid, wat een van die genoemde middele is waardeur hoër digtheid bereik kan word, op die aansoeker se toe te laat. In hierdie opsig word die betrokke doelwit dus bereik met die aansoek.

4.5.5 George Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, Mei 2019 (GROR)

Die George Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2019 (GROR) bevat nie werklik inligting wat relevant tot die skaal van hierdie aansoek is nie. Die betrokke dokument kan dus nie gebruik word om die aansoek te evalueer nie.

In Hoofstuk 5 “Implementation Framework” word egter gemeld dat die GROR deur 'n aantal Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerke aangevul word. In die paragraaf word die Wilderness - Lakes - Hoekwil Plaaslike Ruimtelike Raamwerk, 2015 as een van die Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerke uitgewys wat saam met die GROR gelees moet word.

In “Annexure 1: Guidelines for the Management of Growth of the Settlements Surrounding the George City Area” van die GROR, word die volgende riglyne neergelê vir die Wilderness gebied:

“Wilderness is one of the most popular tourism and residential destinations along the Garden Route, based on its unique terrestrial, aquatic and marine assets, outstanding rural and townscape qualities, and recreational amenity value. Threats to the area include subdivision of smallholdings, expansion of poorly located and serviced informal areas, and insensitive building development.

The Municipality will maintain the present environment, rural and settlement character of the area. To this end it will:

- *Not permit expansion of residential areas beyond the urban edge, with the exception of Hoekwil (where a node has been identified), and Touwsrante where growth has to be accommodated.*
- *Prohibit significant densification of residential areas (except through group / town housing and resort development on land available within the urban edge).*

- *Upgrade and formally develop the two informal residential areas in Kleinkrantz and Wilderness Heights*
- *Limit higher density developments as defined in the LSDF.*
- *Discourage further growth of the Kleinkrantz and Wilderness Heights settlements.*
- *Support further tourism development in the Village*
- *Support nodal development at Hoekwil and Touwsrante.*
- *No development should impact negatively on the Lakes area, crest skyline and green boundaries.”*

Die aansoekerf is buite die stedelike grens, maar binne die gebied wat vir kleinhoewes geïdentifiseer word, geleë en is Landbousone II (Kleinhoewes) gesoneer. ‘n Woonhuis en tweede wooneenheid is alreeds in terme van die huidige sonering op die erf opgerig. Die ontwikkelingsvoorstel behels die vergroting van die bestaande tweede wooneenheid vanaf 67m² na 245m², deur ‘n nuwe vloer bo-op ‘n deel van die bestaande woonhuis op te rig. Die ontwikkeling soos voorgestel, kan dus nie as betekenisvolle (“significant”) verdigting beskou word nie.

Die voorgestelde ontwikkeling sal ook nie die aansig vanaf enige aangrensende natuurgebied benadeel nie. Die omliggende omgewing is so plat dat die voorgestelde tweede wooneenheid nie sal uitstaan teen die kimlyn nie en is dus nie strydig met die voornoemde riglyne vir die ontwikkeling van die gebied nie en voldoen dus aan die breë beginsels van die GROR.

Die dokument meld verder dat detail riglyne vir die ontwikkeling en die bestuur van Wilderness en die omgewing in die Wilderness - Lakes - Hoekwil Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2015 vervat word. Die wenslikheid van die aansoek sal vervolgens aan die hand van die inhoud van laasgenoemde raamwerk bespreek word.

4.5.6 Wilderness - Lakes - Hoekwil Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2015

Soos op die Wilderness - Lakes - Hoekwil Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2015 hierna, wat ook hierby as **Bylaag “H”** aangeheg is gesien kan word, is die aansoekerf in ‘n gebied geleë wat geïdentifiseer is as ‘n kleinhoewegebied (“Small Holdings”).



In **AFDELING 4** van die Wilderness - Lakes - Hoekwil Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2015, word die **Beleid vir Ontwikkeling van die Wilderness gebied** vanuit 'n ruimtelike ontwikkelingsoogpunt uiteengesit. Die fokus is op voorstelle en breë grondgebruikriglyne vir die gebied om die hoofdoelwit van die betrokke ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, naamlik die beskerming van die unieke karakter van die landskap ("Landscape Character") van Wilderness te bereik.

Die raamwerk is nagegaan met die doel om te bepaal of die raamwerk spesifieke voorstelle aangaande tweede wooneenhede, soos in hierdie aansoek voorgestel, bevat. In die volgende subparagraaf is spesifieke riglyne vir gastehuse in die kleinhoewegebied vervat:

“4.4.4 Guidelines for development applications for Smallholdings

- a) *Smallholding Outer Boundary*
- b) *New smallholdings and Subdivisions*

c) *Proposed Land Use*

The following land uses are considered to be appropriate on smallholdings as a primary right: small scale agriculture, dwelling house, home occupation.

The smallholdings are not only places of residence and small scale agriculture, it is also an area where certain business activities should be considered to allow owners and occupants to earn an income from the land. These activities however, should be sensitive to the unique character of the smallholding area. The following uses are considered desirable for smallholdings subject to the overarching principles contained in section 4.2: riding school, plant nursery, commercial kennel, intensive animal farming, intensive horticulture, subject to these activities not causing excessive water usage, undue noise, light pollution, effluent generation or odours.

*In addition to the primary rights the smallholding area should also cater for certain tourist facilities such as **second dwelling units**, guest houses, bed and breakfast establishment, tourist facilities, also subject to these activities not causing excessive water usage, undue noise, light pollution, effluent generation or odours.”*

In **AFDELING 5**, wat handel oor **IMPLEMENTERING** word die volgende uiteengesit:

“5.1 Land Use Management

The local spatial development framework is designed to be very harsh and inflexible towards any activity that affects the landscape character of the study area in a negative way. Yet, it is flexible enough to accommodate applications and proposals that take the landscape into consideration in planning, design and other mitigating measures. In evaluating an application in the study area the following procedure is proposed.

5.1.1 Step one; Primary Rights

The local development framework map distinguishes four basic land use categories which indicate the land uses considered appropriate for the area concerned. The land uses

correspond with zonings in the relevant zoning schemes that provide certain basic and primary land use rights in these zones. Whilst irresponsible and unsustainable practices within these primary rights should be avoided as far as possible, these primary rights are the starting point in the evaluation of applications. These are the land uses that are ordinarily allowed on the land units concerned.

5.1.2 Step Two: Landscape Character Assessment

The next step in the evaluation of an application is the consideration of the effect of the application on the landscape character of the area as stipulated in Section 4.2 of the local spatial development framework. Applications that impact negatively on the landscape character of the study area should not be allowed and referred back to the applicant to suggest mitigation measures which could render the application desirable and sustainable. If the mitigation measures do not satisfactorily remove or negate the negative impacts on the landscape, the development should not be allowed.

The assessment of the impact on the landscape character is compulsory for all land use change applications, including rezoning, subdivision, departures, special consent as well as building plans.....

5.1.3 Step Three: Other Planning Guidelines

Only once the landscape character test is successful should any further planning guidelines be considered. Section 4 contains additional planning policy and guidelines for individual land uses that should be considered.”

Die aansoekerf sal steeds vir woondoeleindes gebruik word. Die aansoekerf is naby aan Wilderness Dorp, met sy toeriste restaurante en toeriste winkels en is dus ideal geleë om vir woondoeleindes deur die eienares en haar seun met sy gesin gebruik te word.

Die bestaande woonhuis, sowel as die voorgestelde aanbouings op die eerste vloer, pas in by die karakter en kwaliteit van die omliggende woonhuise en behalwe vir die grootte en boulyne, sal die voorgestelde tweede wooneenheid voldoen aan die ontwikkelingsparameters vir tweede

wooneenhede. Die voorgestelde tweede wooneenheid sal dus, soos in subparagrafe 4.4.4(c) en 5.1 van die Wilderness - Lakes - Hoekwil Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2015 vereis word, nie afbreuk doen aan die landskap karakter van die gebied nie en is ook in lyn met die voorgestelde grondgebruik vir kleinhoewes, soos uiteengesit in die genoemde plaaslike ruimtelike ontwikkelingsraamwerk.

Daar kan dus geargumenteer word dat die voorstel wel versoenbaar is met die riglyne vir ontwikkeling soos vervat in die Wilderness - Lakes - Hoekwil Plaaslike Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk, 2015.

4.5.7 George Geïntegreerde Soneringskema Verordening, 2017

Ingevolge die George Geïntegreerde Soneringskema Verordening, 2017 is Restant van Erf 1018 Hoekwil Landbou Sone II (Kleinhoewes) gesoneer. 'n Kleinhoewe ("Smallholding") word in terme van die Geïntegreerde Soneringskema Verordening van die George Munisipaliteit, September 2017 soos volg gedefinieer:

““smallholding” means an extensive landholding, including a dwelling house that is primarily a place of residence on which small scale agricultural activities may take place.”

In terme van die definisie van 'n "woonhuis" in Skedule 2 van genoemde Soneringskema Verordening word 'n tweede wooneenheid van nie groter as 60m² by 'n woonhuis ingesluit. 'n Tweede wooneenheid van tot 150m² mag egter met die vergunning van die George Munisipaliteit opgerig word. Die voorgestelde tweede wooneenheid sal 245m² beslaan. Aansoek word dus gedoen vir 'n vergunningsgebruik soos vereis, sowel as vir 'n afwyking van die maksimum grootte van die tweede wooneenheid.

'n Tweede wooneenheid word soos volg gedefinieer:

“second dwelling” means another dwelling unit which may, in terms of this By-law, be erected on a land unit where a dwelling unit is also permitted; and such second dwelling may be a separate structure or attached to an outbuilding or may be contained in the same structure as the dwelling house; provided that –

- (a) a second dwelling may only be erected in a use zone where provision has been made in column 2 of the table set out in Schedule 1 for a second dwelling unit as a consent use; and*
- (b) the second dwelling must remain on the same land unit as the dwelling house and not be alienated separately.”*

Uit die voorgaande aanhalings is dit dus duidelik dat die aansoekerf met die vergunning van die munisipaliteit vir doeleindes van ‘n tweede wooneenheid gebruik mag word.

In terme van die Verordening is kleinhoewes, behalwe ten opsigte van boulyne, aan al die ontwikkelingsparameters van toepassing op “landbou” onderhewig. Wat boulyne aanbetref, word gestipuleer dat boulyne van 20.0 meter van toepassing is ten opsigte van alle grense van landbouhoewes kleiner as 4 hektaar, maar groter as 2 hektaar. Aangesien die oppervlakte van die aansoekerf 3.3039 hektaar is, is die toepaslike boulyne dus 20.0 meter.

Die voorgestelde tweede wooneenheid sal, behalwe vir die maksimum toelaatbare grootte en sekere boulyne, aan al die toepaslike ontwikkelingsparameters voldoen. Die voorgestelde afwyking van die boulyne en maksimum toelaatbare grootte word in punt 5 hierna bespreek.

4.5.8 Titelakte

Ofskoon die titelakte van ‘n eiendom nie ‘n beplanningsdokument is nie, bevat dit tog soms voorwaardes wat ‘n wesentlike impak op die ontwikkelingspotensiaal van ‘n eiendom uitoefen.

Die titelakte van die aansoekerf is bestudeer en bevat geen voorwaardes wat die voorgestelde ontwikkeling van die tweede wooneenheid belet of beperk nie.

4.5.9 Samevattend

Soos vanuit bogenoemde blyk kan die aansoek om vergunningsgebruik, in terme van bestaande beplanningsdokumentasie, as wenslik beskou word.

4.6 Versoenbaarheid van die voorstel met die karakter van die omgewing

Soos vanuit die lugfoto hierna blyk, het die gebied waarbinne die aansoekerf geleë is, 'n landelike karakter met groot woonhuise wat verspreid in die gebied voorkom. Die bestaande woonhuis op die aansoekerf is in die westelike hoek van die eiendom opgerig.



Daar is geen ander woonhuise in die onmiddellike omgewing van die woonhuis en tweede wooneenheid op die aansoekerf nie. Die lugfoto hiervoor toon dat die naaste woonhuise so vër suid en noord van die woonhuis op die aansoekerf geleë is dat die voorgestelde tweede wooneenheid geen impak op die omliggende eiendomme sal hê nie.

Die voorgestelde tweede wooneenheid sal dus nie afbreuk doen aan die kwaliteit van die omliggende woonhuise of die karakter van die omgewing waarbinne dit geleë sal wees nie. Vanuit die oogpunt bestaan daar dus geen rede waarom die aansoek nie ondersteun kan word nie.

4.7 Potensiaal van die eiendom

Die erf is Landbousone II (Kleinhoewe) gesoneer en mag dit vir bewoning gebruik word. In terme van die Geïntegreerde Soneringskema Verordening vir George Munisipaliteit, 2017 is dit moontlik om met die vergunning van die Munisipaliteit, 'n lys van verwante grondgebruike op die eiendom te beoefen. 'n Tweede wooneenheid is een van die gebruike wat met die vergunning van die Munisipaliteit toegelaat mag word.

Weens sy grootte, die landelike atmosfeer en die ligging van die aansoekerf ten opsigte van Wildernis Dorp, het die aansoekerf die potensiaal vir die oprigting van 'n tweede wooneenheid wat groter is as 60m². Die ontwikkelingsvoorstel gaan dus daartoe bydra dat die ontwikkeling tot sy volle potensiaal ontwikkel word.

4.8 Toegang

Die aansoekerf is noord van Watsoniastraat, noord-oos van Wilderness in die heuwelagtige Wilderness Hoogte landelike gebied geleë en word via Hoogteweg verbind met die kus en die toeriste aantreklikhede in Wilderness Dorp en ook die N2 hoofweg. Die eiendom is dus baie goed toeganklik.

Soos op die terreinplan wat hierby as **Bylaag "B"** aangeheg is, gesien kan word, is daar twee voertuigtoegange na die aansoekerf en word dit voorgestel dat die woonhuis en die voorgestelde tweede wooneenheid oor aparte voertuigtoegange sal beskik. Die ontwikkelingsparameters in paragraaf 45 "Site Access and Exits" van die George Geïntegreerde Soneringskema Verordening, 2017, bepaal dat slegs een voertuigtoegang per erf toegelaat word, maar dat waar die straatfront van 'n erf langer is as 30 meter is, twee toegange toegelaat kan word, mits die afstand tussen die twee toegange meer is as 12 meter.

Die foto hierna toon die twee voertuigtoegange aan. Die toegang na die voorgestelde tweede wooneenheid is links op die foto en die toegang na die woonhuis, verder regs.

Die straatfront van die aansoekerf is ongeveer 204 meter. Die twee bestaande toegange is ongeveer 17 meter uitmekaar. Die spasiëring van die toegange voldoen dus aan die vereistes soos gestel in die genoemde ontwikkelingsparameters. Die voorgestelde tweede wooneenheid sal deur een gesin bewoon word. As sulks sal dit nie noemenswaardig meer verkeer opwek as

wat tans die geval is nie. Weens die goeie sigafstand in beide rigtings by die toegange na die aansoekerf, sal die voorstel ook nie die vloei van verkeer in die Watsoniastraat benadeel nie.

4.9 Voorsiening van dienste

Een van die doelwitte van die Wes-Kaap Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk is die meer effektiewe benutting van bestaande dienste. Bestaande munisipale dienste kom in die omgewing voor. Die voorgestelde tweede wooneenheid sal die bestaande dienste wat deur die woonhuis benut word, gebruik. Die voorgestelde ontwikkeling sal dus geen impak op bestaande dienste en of die voorsiening van dienste uitoefen nie en beter benutting van bestaande dienste sal dus deur middel van die voorstel bewerkstellig word in lyn met die bepalings van die Provinsiale Raamwerk.

4.10 Voorsiening van parkeerplekke

In die Verordening op Grondgebruikbeplanning vir George Munisipaliteit, 2017, word die parkeervereistes wat op verskillende grondgebruike van toepassing is in tabel formaat in artikel 42 van die betrokke verordening uiteengesit. Vir tweede wooneenhede word daar vereis dat 1 parkeerplek voorsien word.

Soos aangetoon op die terreinplan wat hierby as **Bylaag "C"** aangeheg is, word 'n dubbel motorhuis in dieselfde gebou, langs die voorgestelde tweede wooneenheid voorsien. Die aantal parkeerplekke wat voorsien word, voldoen dus aan die parkeervereiste.

5. WENSLIKHEID VAN DIE AANSOEK OM AFWYKINGS (GROOTTE VAN TWEDE WOONEENHEID EN BOULYNVERSLAPPINGS)

5.1 Inleiding

Alhoewel die Verordening op Grondgebruikbeplanning vir George Munisipaliteit, 2015 baie spesifieke punte uitlig op grond waarvan aansoeke gemotiveer moet word is die punte hoofsaaklik op meer komplekse aansoeke gerig. Die punte is nie werklik op hierdie tipe

afwyking aansoeke van toepassing nie. Die aansoek gaan dus aan die hand van die volgende punte gemotiveer word:

- *Of die voorstel sal in pas by die bestaande beplanning en die omliggende grondgebruike van die gebied.*
- *Die invloed wat die voorstel sal hê op die omgewing.*
- *Die invloed wat die voorstel sal hê op die verkeer- en/of parkeersituasie van die gebied.*
- *Die invloed wat die voorstel sal hê op omliggende fasiliteite soos skole, oop ruimtes en ander gemeenskapsfasiliteite indien die aansoek sou lei tot 'n toename in inwonertal van die gebied.*
- *Die invloed wat die voorstel sal hê op die bestaande karakter van die omgewing en die regte van mense ten opsigte van eiendomswaardes, privaatheid, uitsig, sonlig, ensovoorts.*
- *Die voorsiening van dienste.*

5.2 Bestaande beplanning in die omgewing

Soos op die lugfoto hiervoor in punt 4.6 gesien kan word, beskik die gebied waarbinne die aansoekerf geleë is, oor 'n landelike karakter, met landbouhoewes van gemengde grootte. Die omliggende eiendomme word oor die algemeen almal vir landelike bewoning en kleinskaal landbou aktiwiteite gebruik, met woonhuise wat verspreid in die gebied voorkom. Die bestaande woonhuis en voorgestelde tweede wooneenheid is in so 'n posisie op die eiendom en so vêr vanaf aanliggende woonhuise op naasliggende eiendomme geleë, dat die voorgestelde afwykings geen ander aanliggende eiendom sal affekteer nie.

Aansoek word gedoen vir 'n afwyking vir die verhoging van die maksimum toelaatbare grootte van 'n tweede wooneenheid vanaf 150m² na 245m² ten einde die voorgestelde tweede wooneenheid op die aansoekerf te akkommodeer. In hierdie verband moet dit in aanmerking geneem word dat, anders as in die geval van boulyne, wat wissel volgens die grootte van eiendomme, die maksimum grootte van 150m² vir tweede wooneenhede in die hele munisipale gebied geld, ongeag die grootte van die eiendom waarop die tweede wooneenheid opgerig word. Die oppervlakte bly dus dieselfde, ongeag of die tweede wooneenheid in 'n stedelike

gebied, met erfoppervlaktes van byvoorbeeld ongeveer 1 000m² geleë is, of in 'n landelike gebied, met eiendomsoppervlaktes van 3 hektaar en groter.

In die geval van 'n stedelike woonerf van 1 000m², verteenwoordig 'n tweede wooneenheid van 150m² dus 15% van die oppervlakte van die erf. In die geval van die aansoekerf, met 'n grootte van 3.3039 hektaar, verteenwoordig die voorgestelde oppervlakte (245m²) van die tweede wooneenheid, slegs 0.74% van die erfoppervlakte. Alhoewel 'n tweede wooneenheid met 'n oppervlakte van 245m² in 'n stedelike omgewing dus as 'n "groot" wooneenheid beskou kan word, is dit dus nie die geval in 'n landelike omgewing, waar die aansoekerf geleë is nie.

Dit moet ook in gedagte gehou word dat die groter boulyne wat in die landelike omgewing geld, saam met die groter eiendomme, tot gevolg het dat woonhuise verder van mekaar af geleë is in landelike gebiede as in stedelike gebiede. Verder sal die voetspoor van die huidige woongebou op die aansoekerf nie vergroot word deur die voorgestelde vergroting van die tweede wooneenheid nie, aangesien die aanbouing bo-op die bestaande gebou sal plaasvind.

Aansoek word gedoen vir die verslapping van die Watsoniastraat straatboulyn en die noordwestelike sygrens boulyn op Restant van Erf 1018 Hoekwil vanaf 20.0 meter na 17.962 meter en na 17.497 meter onderskeidelik, ten einde die voorgestelde tweede wooneenheid te akkommodeer. Weens die feit dat die woonhuis nie parallel aan Watsoniastraat geleë is nie, sal die grootste gedeelte van die voorgestelde dubbelverdieping tweede wooneenheid steeds verder as 20 meter vanaf die straat geleë wees.

Die noordelike muur van die voorgestelde tweede wooneenheid sal steeds 17.497 meter vanaf die noordgrens van die aansoekerf wees.

Die foto hierna toon die gemeenskaplike erfgrens met Erf 236 Hoekwil aan die noordekant van die aansoekerf, sowel as die toegangspad op die aangrensende eiendom en die bome wat die aangrensende eiendom afskerm van die aansoekerf. Dit is duidelik dat die geringe verslapping in die sygrensboulyn nie 'n nadelige invloed op die aangrensende eiendom kan hê nie.



Die voorgestelde afwyking van die grootte van die tweede wooneenheid en die boulynverslappings gaan dus geen negatiewe impak op, of verandering aan die karakter van die omgewing teweegbring nie. Die voorstel gaan dus nie 'n ongewenste presedent skep nie en kan binne die bestaande beplanning van die gebied geakkommodeer word.

5.3 Impak op skole, oopruimtes en gemeenskapsfasiliteite

Die voorgestelde vergroting van die tweede wooneenheid maak die tweede wooneenheid meer gerieflik om aan 'n gesin se behoeftes te voldoen en sal dus nie 'n noemenswaardige toename in die aantal bewoners daarvan tot gevolg hê nie. Die voorgestelde afwykings ten opsigte van die grootte van die tweede wooneenheid en afwyking van die boulyne het dus geen impak op skole, oopruimtes en gemeenskapsfasiliteite nie. Die aspek is dus nie op die aansoek van toepassing nie.

5.4 Impak op sonlig, uitsig en privaatheid

Soos op die lugfoto hiervoor in punt 4.6 gesien kan word, is die enigste eiendom wat moontlik deur die voorgestelde vergroting van die tweede wooneenheid en die verslapping van

die boulyne beïnvloed kan word, Erf 260 Hoekwil aan die suidekant van die aansoekerf en Erf 236 Hoekwil aan die noord-westelike kant daarvan. Watsoniastraat is aan die suidekant tussen die aansoekerf en Erf 260 Hoekwil geleë en die woonhuis op laasgenoemde erf is baie vêr suid van die tweede wooneenheid op die aansoekerf. Die woonhuis op Erf 236 is ook baie vêr noord van die tweede wooneenheid op die aansoekerf. Daar is ook bome op die gemeenskaplike erfgrense.

Die foto hierna toon die uitsig weswaarts vanaf die bestaande gebou aan. Die foto toon dat daar nie geboue naby aan die westekant van die bestaande gebou is nie.



Die voorgestelde afwykings ten opsigte van die grootte van die tweede wooneenheid en boulynverslappings sal dus geen impak op sonlig, uitsig of privaatheid van enige omliggende eiendomme hê nie. Die aspek is dus nie op die aansoek van toepassing nie.

5.5 Impak op straatbeeld

Die foto hierna toon die straataansig van die woonhuis aan. Die bestaande tweede wooneenheid is in die gedeelte van die gebou aan die linkerkant van die foto geleë. Die

ontwikkelingsvoorstel behels die vergroting van die tweede wooneenheid deur 'n verdieping bo-op die bestaande gebou op te rig. Soos op die op die Terreinplan wat hierby as **Bylaag "B"** aangeheg is, gesien kan word, sal die aansig en afwerking van die voorgestelde aanbouings van goeie kwaliteit wees, dit sal aanpas by die bestaande gebou en nie afbreuk doen aan die omgewing nie.



Weens die feit dat die woonhuis nie parallel aan Watsoniastraat geleë is nie, sal die grootste gedeelte van die voorgestelde dubbelverdieping tweede wooneenheid verder as 20 meter vanaf die straat geleë wees. Die voorgestelde afwykings ten opsigte van die grootte van die tweede wooneenheid en die verslapping van die boulyne sal dus nie 'n negatiewe impak op die straatbeeld van die aansoekerf uitoefen nie.

5.6 Impak op eiendomswaardes in die omgewing

Soos reeds in die voorafgaande punte aangetoon, het die voorgestelde strukture waarvoor die afwykings nodig is geen negatiewe impak op enige aanliggende eiendomme, of op die karakter van die omliggende landelike gebied nie. Die voorstel sal dus nie die eiendoms waarde van enige aanliggende eiendom negatief beïnvloed nie. Die afwerking daarvan is van goeie gehalte

en dit voeg waarde toe tot die benutting van die aansoekerf. Die eiendomswaardes van die aanliggende erwe word dus nie negatief beïnvloed nie.

5.7 Impak op die verskaffing van parkeerplekke

Soos in punt 4.10 hiervoor uiteengesit, word die vereiste aantal parkeerplekke op die aansoekerf voorsien. Die voorgestelde afwykings ten opsigte van die grootte van die tweede wooneenheid en boulynverslappings het dus geen impak op die voorsiening van parkeerplekke nie. Die aspek is dus ook nie op die aansoek van toepassing nie.

5.8 Impak op verkeersbeweging

Die aansoekerf is in Watsoniastraat, 'n doodloopstraat, wat nie geteer is nie, geleë.

Soos op die op die terreinplan wat hierby as **Bylaag "B"** aangeheg is, gesien kan word, word daar nie 'n nuwe erftoegang beplan nie. Die ontwikkelingsvoorstel sal nie 'n noemenswaardige toename in die opheffing van verkeer veroorsaak nie en die sigafstand by die toegangspunt in alle rigtings is baie goed. Die voorgestelde afwykings sal dus ook geen negatiewe impak op die verkeersbeweging in die aangrensende straat uitoefen nie.

5.9 Voorsiening van dienste

Die aansoekerf is reeds van dienste voorsien en die voorgestelde afwyking sal geen impak op die bestaande dienste uitoefen nie. Die aspek is dus ook nie op die aansoek van toepassing nie.

5.10 Brandbestryding

Ten spyte van die voorgestelde afwykings sal die aansoekerf steeds ten volle toeganklik wees vir brandbestrydingsdoeleindes.

Uit die voorgaande bespreking is dit dus duidelik dat die voorgestelde afwykings ten opsigte van die grootte van die tweede wooneenheid en boulynverslappings wel as wenslik geag kan word.

6. SAMEVATTING

Aansoek word in terme van Artikel 15(2)(o) van die Verordening op Grondgebruikbeplanning vir George Munisipaliteit, 2015 gedoen vir die vergunning van die George Munisipaliteit om 'n tweede wooneenheid van groter as 60m² op Restant van Erf 1018 Hoekwil op te rig. Aansoek word ook in terme van artikel 15(2)(b) van die Verordening op Grondgebruikbeplanning vir George Munisipaliteit, 2015 gedoen vir die volgende afwykings ten opsigte van Restant van Erf 1018 Hoekwil:

- die verhoging van die maksimum toelaatbare grootte van 'n tweede wooneenheid vanaf 150m² na 245m² ten einde die voorgestelde tweede wooneenheid op die Restant van Erf 1018 Hoekwil te akkommodeer.
- verslapping van die Watsoniastraat straatboulyn en die noord-westelike sygrensboulyn op die Restant van Erf 1018 Hoekwil vanaf 20.0 meter na 17.962 meter en na 17.497 meter onderskeidelik, ten einde die voorgestelde tweede wooneenheid te akkommodeer.

Daar word in die voorgaande verslag aangedui dat die voorgestelde vergunningsgebruik en afwykings versoenbaar is met die bestaande beplanningsdokumente, struktuurplanne, wetgewing en beleidsdokumente wat van toepassing is op die aansoek.

Die voorstel sal nie die ontwikkeling van die omgewing nadelig beïnvloed nie, sal nie 'n nadelige invloed op omliggende fasiliteite hê nie, sal ook nie 'n nadelige invloed op die verkeersbeweging in die omgewing hê nie en sal inskakel by die bestaande munisipale dienste in die omgewing.

In terme van die inhoud van hierdie motiveringsverslag kan die aansoek om die vergunningsgebruik en afwykings as wenslik beskou word. Die aansoekproses voldoen aan die voorskrifte en word ingevolge die betrokke bepalings van die Verordening op Grondgebruikbeplanning vir George Munisipaliteit, 2015, vir oorweging voorgelê.



0 0.15 0.3 0.6 km

1:4,514
Date: 5/13/2021

Disclaimer:
The George Municipality accepts no responsibility for
and will not be liable for any errors or omissions
contained herein.



CONVEYANCER'S CERTIFICATE**IN TERMS OF SECTION 38(1)(n) OF THE GEORGE MUNICIPALITY: LAND USE
PLANNING BY LAW, 2015****REMAINDER OF ERF 1018 HOEKWIL****APPLICATION DETAILS**

- An application in terms of Section 15(2)(o) of the Land Use Planning By-law for George Municipality, 2015 for the permission of the George Municipality to erect a second dwelling unit on the Remainder of Erf 1018 Hoekwil .
- An application in terms of section 15(2)(b) of the Land Use Planning By-law for George Municipality, 2015 for the following departures in respect of Remainder of Erf 1018 Hoekwil:
 - to increase the maximum permissible size of a second dwelling unit from 150m² to 245m² in order to accommodate the proposed second dwelling unit on the Remainder of Erf 1018 Hoekwil.
 - for relaxation of the Watsonia Street street building line and the north-western lateral boundary building line on the Remainder of Erf 1018 Hoekwil from 20.0 meters to 17,962 meters and to 17,497 meters respectively, in order to accommodate the proposed second dwelling unit.

APPLICATION DATE

July 2021

I, the undersigned

Francois Scholtz Bruwer a duly qualified and admitted Conveyancer, practicing at Scholtz Bruwer Attorneys / Conveyancers Incorporated, Millwood Building, cnr York & Victoria Streets, George

do hereby certify as follows:

1. I have perused the following title Deed/s and conducted a search behind the pivot of the said title deed/s at the Deeds Office, Cape Town:

T13835/09 (current Title Deed)

in respect of:



**REMAINDER OF ERF 1018 HOEKWIL
IN THE MUNICIPALITY AND DIVISION OF GEORGE
WESTERN CAPE PROVINCE**

IN EXTENT: 3,3039 (THREE COMMA THREE ZERO THREE NINE) HECTARES

HELD BY DEED OF TRANSFER NUMBER T13835/09

REGISTERED in the name of

ELSIE JOHANNA MOLL

2. I have appraised myself with the details of the abovementioned Land Development Application.
3. The abovementioned Title Deed contains no conditions restricting the contemplated Land Use in terms of the abovementioned Land Development Application.
4. There is no bond registered over the property.

SIGNED at GEORGE on 28 July 2021



CONVEYANCER

mm

miltons
matsemela

attorneys • notaries

The Conveyancers

Claremont Office

39 belvedere road, claremont 7700
p.o. box 36073, glosderry 7702
docex 132, cape town
www.miltons.law.za

tel: +27 (0)21 671 5141
fax: +27 (0)21 671 3103

Direct Contact Details

direct tel +27 (0)21 5211313
Fax-to-email 0866193870
email RachelW@miltons.law.za

our ref FT/RachelW/50050972
your ref CINDY BARNARD
date 12 June 2009

BOE PRIVATE CLIENTS
BOE CLOCKTOWER
CLOCKTOWER PRECINCT
V & A WATERFRONT
CAPE TOWN

BY HAND

Dear Sirs

TRANSFER : ESTATE LATE JE MOLL / EJ MOLL
PROPERTY : REMAINDER ERF 1018 HOEKWIL

We enclose herewith the following original documents :

1. Deed of Transfer No. T13835/2009

Kindly acknowledge receipt.

Yours faithfully

Miltons Matsemela Incorporated

Per:

I CERTIFY THAT THIS DOCUMENT IS
A TRUE COPY OF THE ORIGINAL



Lindi Beukes

Commissioner of Oaths : Ex Officio
Certified Financial Planner
Nedbank Private Wealth

Nedbank George Mini Campus 108 York Street
George 6529
PO Box 1757 George 6530

Date: 17 February 2016

FRANCOIS TREDOUX

Received by:

RECEIVED B.O.E

Date:

22 JUN 2009

GROUND FLOOR REFLECTION

Miltons Matsemela Incorporated is a level 4 (1007.) B-BBEE contributor

Reg No 2001 / 001112 / 21

MILTONS MATSEMELA INCORPORATED

VAT No 488 0192 13

Directors: milton koumbatis; fred wille; andrew murray; deon welz; willie knoetze; francois tredoux; michael ngubeni; jeremiah matsemela; teresa grauso

Senior Associates: frank holland; mirella gastaldi

Table View: +27 (0) 21 521 1300

Tyger Valley: +27 (0) 21 914 4100

Claremont: +27 (0) 21 671 5141

Cape Town: +27 (0) 21 419 464

Bryanston: +27 (0) 11 463 4408

Hout Bay: +27 (0) 21 790 7220

Khayelitsha: +27 (0) 21 521 130

222

MILTONS MATSEMELA INCORPORATED
39 Belvedere Road
Claremont
7700

Prepared by me

CONVEYANCER
TREDOUX F

FEE

R. 150,00.

I CERTIFY THAT THIS DOCUMENT IS
A TRUE COPY OF THE ORIGINAL

Beukes

Lindi Beukes

Commissioner of Oaths : Ex Officio
Certified Financial Planner
Nedbank Private Wealth

Nedbank George Mini Campus 108 York Street
George 6529

PO Box 1757 George 6530

Date: **17 february 2016.**

DATA / CAPTURE
06 APR 2008
TAKHISHELE

T

013835 / 09

DEED OF TRANSFER

BE IT HEREBY MADE KNOWN THAT

Teresa Graiso

appeared before me, REGISTRAR OF DEEDS at Cape Town, the said appearer being duly authorised thereto by a Power of Attorney which said Power of Attorney was signed at GEORGE on 12 November 2008 granted to him by

**The Executors in the Estate Late
JAN ERIK MOLL
No. 12319/2008**

DATA / VERIFY

14 APR 2009

MICHELLE LORRAINE

And the said appearer declared that:

WHEREAS Jan Erik Moll died on 11 July 2008 and bequeathed the withinmentioned proeprty to his spouse, Elsie Johanna Moll, to whom he was married out of community of property, in terms of the joint Will of the deceased and his said surviving spouse dated 27 October 1977, subject to the undermentioned provisions of Clause III of the said Will.

NOW THEREFORE he, the said appearer, in his capacity aforesaid, did, by virtue these presents, cede and transfer to and on behalf of:

ELSIE JOHANNA MOLL
Identity Number 330730 0007 08 1
Widow

her Heirs, Executors, Administrators or Assigns, in full and free property

REMAINDER ERF 1018 HOEKWIL, in the George Municipality, Division
George, Province of the Western Cape

IN EXTENT 3,3039 (THREE COMMA THREE ZERO THREE NINE)
HECTARES

FIRST REGISTERED AND STILL HELD BY Certificate of Consolidated Title
No. T62075/2001 with Diagram S.G. No. 1638/2001 attached thereto.

- I. AS REGARDS the figure Ab middle of kloof c D A on Diagram S.G. No. 1643/2001:
 - A. SUBJECT to such conditions as are referred to in Deed of Transfer No T19664/1962.
 - B. SUBJECT FURTHER to the following condition mentioned in the endorsement dated 22 April 1907 on Deed of Transfer No. T4632/1905, namely:

"By Deeds of Transfer No's 2955 and 2956 – April 1907, certain water and other rights have been conceded in favour of the land thereby conveyed as will more fully appear on reference to said Deeds of Transfer."
 - C. SUBJECT FURTHER to the following special conditions contained in the annexure to Deed of Transfer No. T14200/1920, reading as follows:

EXTRACT from Power of Attorney dated at Johannesburg, 14 September 1920, to pass transfer from the Wilderness Estate Co. Ltd. Hereinafter called the "transferor" to the Kerkraad of the Dutch Reformed Church at George hereinafter called the "Transferee":



- (a) The properties hereby transferred shall be subject to all conditions restrictions reservations and servitudes mentioned or referred to in or endorsed upon the said Deed of Transfer No. 4632 or any prior title or otherwise registered in the Deeds Office and in particular to the conditions and servitudes set out in certain two Deeds of Transfer Nos 2955 and 2956 dated 16th April 1907, and in Deed of Transfer passed on the 21st February, 1918, to the George Forest Timber Company Ltd, and the properties hereby transferred shall be subject to the further condition that the transferor shall be entitled to take from the Silver River or any of its tributaries and the Kaaiman's river at any point on the properties hereby transferred, such quantity of water as the transferor may be entitled to or may obtain under the Irrigation and Conservation of Waters Act 1912, with the right to lead such waters across the properties hereby transferred, and for that purpose to lay and maintain such pipes as may be necessary and in the event of the Transferor having or acquiring the right to take water from any river or stream above the ground hereby transferred, then the Transferor shall be entitled to a right of way over the properties hereby transferred for such water, with the right to lay pipes over the property hereby transferred and for the purpose of laying and maintaining the pipes and exercising the other rights in this clause mentioned the Transferor shall have the right to ingress and egress to and from the properties hereby transferred, with the right to make such excavations and do and perform such other works as may be necessary to conduct such water to any part of the Transferor's property, including the said land marked no 497 called Barbiers Kraal, and these conditions are hereby registered as a servitude against the properties hereby transferred.
- (b) The Transferor and all persons now or at any time hereafter holding title from or through the Transferor of any portion of the land marked 497 called Barbiers Kraal, in extent 709,2085 hectares, as well as persons at any time frequenting the seaside resort known as the Wilderness shall have full and undisturbed right of way on foot and by means of vehicles over the properties hereby transferred to and from any portion of the said land marked 497 and the said Seaside Resort by the present public roads on the ground hereby transferred and also by a road constructed and made by the Transferor and which has not yet been declared a public road, and by such public roads as may hereafter be constructed and/or declared public roads by any competent authority, and the transferee shall in so far as, and to the extent that the same passes through the properties hereby transferred keep in good order and repair the said road constructed by the Transferor, provided that such repairs shall not extend to gravelling, the Transferor on its part undertaking to keep the said road in good repair over the extent that the said road passed through its property."
- D. SUBJECT FURTHER to the following uniform conditions imposed by the Minister, as contained in Certificate of Uniform Title No. T14471/1961 subject to the following right reserved in favour of the State, namely:

- (1) Behoudens die bepalings van die Wet op de Ontginning van Voorbehouden Mineralen, 1926, en van die Wet op Edelgesteentes, 1927, soos gewysig, word alle regte op alle minerale, mineraalprodukte, mineraalolies, steenkool, onedele of edele metale of edelgesteentes op of onder die grond ten gunste van die Republiek van Suid-Afrika voorbehou (ten opsigte waarvan Sertifikaat van Minerale Regte Nr 7 gedateer 17 Oktober 1961 uitgereik is.)
- (2) Die reg om grond te neem en material te verkry en te verwyder vir die bou en herstel van openbare paaië.

II. AS REGARDS the figure A B c middle of kloof d E f middle of kloof a N P Q R as per Diagram S.G. No. 1638/2001:

A. SUBJECT to the conditions referred to in Deed of Transfer No. T18599/1962.

B. SUBJECT FURTHER to the condition referred to in the endorsement dated 22 April 1907 on Deed of Transfer No. T4632/1905, reading as follows:-

"By Deeds of Transfer Nos 2955 and 2956 – April 1907, certain water and other rights have been conceded in favour of the land thereby conveyed as will more fully appear on reference to the said Deed of Transfer."

C. SUBJECT FURTHER to the following special conditions contained in the annexure to Deed of Transfer No. T14200/1920, reading as follows:

EXTRACT from Power of Attorney dated at Johannesburg, 14 September 1920, to pass transfer from the Wilderness Estate Co. Ltd. Hereinafter called the "Transferor" to the Kerkraad of the Dutch Reformed Church at George hereinafter called the "Transferee".

- (a) The properties hereby transferred shall be subject to all conditions restrictions reservations and servitudes mentioned or referred to in or endorsed upon the said Deed of Transfer No. 4632 or any prior title or otherwise registered in the Deeds Office and in particular to the conditions and servitudes set out in certain two Deeds of Transfer Nos 2955 and 2956 dated 16th April 1907, and in Deed of Transfer passed on the 21st February, 1918, to the George Forest Timber Company Ltd, and the properties hereby transferred shall be subject to the further condition that the transferor shall be entitled to take from the Silver River or any of its tributaries and the Kaaiman's river at any point on the properties hereby transferred, such quantity of water as the transferor may be entitled to or may obtain under the Irrigation and Conservation of Waters Act 1912, with the right to lead such waters across the properties hereby transferred, and for that purpose to lay and maintain such pipes as may be necessary and in the event of the Transferor having or acquiring the right to take water from any river or stream above the ground hereby transferred, then the Transferor shall be entitled to a right of way over the properties hereby transferred for such water, with the right to lay pipes over the property hereby transferred and for the purpose of laying and maintaining the pipes and exercising the other rights in this clause mentioned the Transferor shall have the right to ingress and egress to and from the properties hereby transferred, with the right to make such excavations and do and perform such other works as may be necessary to conduct such water to any part of the Transferor's property, including the said land marked no 497 called Barbiers Kraal, and these conditions are hereby registered as a servitude against the properties hereby transferred.
- (b) The Transferor and all persons now or at any time hereinafter holding title from or through the Transferor of any portion of the land marked 497 called Barbiers Kraal, in extent 709,2085 hectares, as well as persons at any time frequenting the seaside resort known as the Wilderness shall have full and undisturbed right of way on foot and by means of vehicles over the properties hereby transferred to and from any portion of the said land marked 497 and the said Seaside Resort by the present public roads on the ground hereby transferred and also by a road constructed and made by the Transferor and which has not yet been declared a public road and by such public roads as may hereafter be constructed and/or declared public roads by any competent authority, and the Transferee shall in so far as and to the extent that the same passes through the properties hereby transferred keep in good order and repair the said road constructed by the Transferor, provided that such repairs shall not extend to gravelling, the Transferor or its part undertaking to keep the said road in good repair over the extent that the said road passed through its property."

- D. SUBJECT FURTHER to the terms of the endorsement dated 18 December 1951 on Deed of Transfer No. T14200/1920 relating to an Agreement for the conservation and use of water in accordance with Act No. 13/1941, which endorsement reads as follows:-

"By Not. Deed No 689/51 dated 14th March 1951 certain agreement relating to the conservation and use of water in terms of Act No 13/41 has been entered into between the owners of the several properties held by para 2 hereof and Consolidated Title 6957/43 and by T7967/42 and 20436/47, subject to conditions, as will more fully appear on reference to the said Not. Deed, a copy of which is annexed hereto."

- E. SUBJECT FURTHER to the following uniform conditions, contained in Certificate of Uniform Title No. T14471/1961, imposed by the Minister, relating to the following right of retention in favour of the State:

- "(1) Behoudens die bepalings van die Wet op de Ontginning van Voorbehouden Mineralen, 1926, en van die Wet op Edelgesteentes, 1927, soos gewysig, word alle regte op alle minerale, mineraalprodukte, mineraalolies, steenkool, onedele of edele metale of edelgesteentes op of onder die grond ten gunste van die Republiek van Suid-Afrika voorbehou (ten opsigte waarvan Sertifikaat van Minerale Regte Nr 7 gedateer 17 Oktober 1961 uitgereik is.)
- (2) Die reg om grond te neem en materiaal te verkry en te verwyder vir die bou en herstel van openbare paaie.

- F. SUBJECT FURTHER to the following condition contained in Deed of Transfer No. T26350/1967, imposed by the Administrator of the Province of the Cape of Good Hope when approving the subdivision in terms of Section 196 of Ordinance No. 15 of 1952, as amended, of the farm WILDERNISHOOGTE, which conditions may be amended or modified by the said Administrator:-

- "(a) Dit mag net vir woon- of landboudoeleindes gebruik word."

- G. SUBJECT FURTHER to the terms of the endorsement dated 20 March 1973 on Deed of Transfer No. T28249/1970, in which "Para. 2" refers to the property hereby transferred, which endorsement reads as follows:

"PARAS 1 – 2

REGISTRATION OF SERVITUDE

The within described land in Paras 1 – 2 is subject to a servitude with regard to apportionment of water in terms of an Order of the Water Court (Water Court District Cape) dated 26/5/1971 as will more fully appear on reference to the copy of said Order. Serv. 15/72."

- III. AS REGARDS to the whole property:

SUBJECT FURTHER to the following condition contained in Clause III of the joint Will dated 27 October 1977 of the late Jan Erik Moll who died on 11 July 2008 and his surviving spouse, Elsie Johanna Moll, namely:

"III.

We direct that all benefits conferred upon or accruing to any beneficiary under this Will shall be excluded from any community of property which may subsist between such beneficiary and any spouse he or she may marry or to whom he or she may be married, our will and intention being that all such benefits shall be and remain the absolute property of such beneficiary free from the interference, control and/or marital power which any spouse may or might otherwise have or become entitled to by virtue of any marriage that such beneficiary may contract and the receipt of any female beneficiary without the assistance of her husband shall be a good and sufficient discharge to our Executor and Administrator."

<

WHEREFORE the said Appearer, renouncing all right and title which the said

Estate Late JAN ERIK MOLL

heretofore had to the premises, did in consequence also acknowledge him to be entirely dispossessed of, and disentitled to the same, and that by virtue of these presents, the said

ELSIE JOHANNA MOLL, Widow

her Heirs, Executors, Administrators or Assigns, now is and henceforth shall be entitled thereto, conformably to local custom, the State, however reserving its rights, and finally acknowledging the value of the property to be R1,800,000.00 (ONE MILLION EIGHT HUNDRED THOUSAND RAND).

IN WITNESS WHEREOF, I the said Registrar, together with the Appearer, have subscribed to these presents, and have caused the Seal of Office to be affixed thereto.

THUS DONE and EXECUTED at the Office of the REGISTRAR OF DEEDS at Cape Town on

30 March 2009

q.q.

In my presence

REGISTRAR OF DEEDS

P O Box 791
6560 WILDERNESS
Email : waleaf@langvlei.co.za
2021-10-19

The Municipal Manager
George Municipality
GEORGE

Dear Sirs,

APPLICATION FOR CONSENT USE (SECOND DWELLING UNIT) AND DEPARTURES (SIZE OF THE SECOND DWELLING UNIT AND BUILDING LINES): REMAINDER OF ERF 1018 HOEKWIL, WILDERNESS

We refer to the above application, and hereby wish to submit our comments (see below).

Nature of application

- Application is made in terms of Section 15(2)(o) of the Land Use Planning By-law for George Municipality, 2015 for the permission of the George Municipality to erect a second dwelling unit on the Remainder of Erf 1018 Hoekwil .
- Application is made in terms of section 15(2)(b) of the Land Use Planning By-law for George Municipality, 2015 for the following departures in respect of Remainder of Erf 1018 Hoekwil:
 - to increase the maximum permissible size of a second dwelling unit from 150m² to 245m² in order to accommodate the proposed second dwelling unit on the Remainder of Erf 1018 Hoekwil.
 - for relaxation of the Watsonia Street street building line and the north-western lateral boundary building line on the Remainder of Erf 1018 Hoekwil from 20.0 meters to 17,962 meters and to 17,497 meters respectively, in order to accommodate the proposed second dwelling unit.

With regard to the application for a second dwelling, we have **no objection**.

However, with regard to the size of the second dwelling, and the relaxation of building lines, we **object** to both of these.

The present dwelling already consists of the following :

Lounge	
Dining room	
Study	
Entrance hall	
Kitchen	
4 bedrooms	
2 bathrooms	
Guest suite (present and proposed)	2 bedrooms
	2 bathrooms
	Lounge
	Lobby
	Storage

The proposed second dwelling will consist of the following :

Lounge
Dining room
Study
Family room
Work room
3 bedrooms
3 bathrooms

The total number of bedrooms at present and proposed amounts to **9 bedrooms**.

Allowing 2 full sized dwellings on this erf would be in contravention of the Zoning Scheme By-law, and this application should be rejected. If this application was approved, it would set a serious precedent in the rural areas, and, before we know it, there will be a flood of applications for 2 full-size dwellings on every property in rural areas, which the municipality would not be able to decline.

Regarding the application for the relaxation of the north-western boundary building line, as the property is 3,3039ha in extent, we feel that the property is of such a size that building lines should not be relaxed. Any proposed construction of buildings can take place elsewhere on the property where building lines do not have to be relaxed.

While we do appreciate the fact that an 88 year old lady wishes to continue residing in the present dwelling, and would like for her son and family to reside in a new dwelling alongside her present dwelling for security and health reasons, this does present a planning problem, as it is in contravention of the Zoning Scheme By-law, and, as pointed out above, could set a serious precedent if it was approved.





Die Munisipale Bestuurder
Posbus 19
George
6530

My verwys: Erf 309 Hoekwil
Mun verwys: 2060457

16 Februarie 2022

Meneer

KOMMENTAAR OP BESWAAR: AANSOEK OM VERGUNNINGSGEBRUIK (TWEDE WOONEENHEID EN AFWYKING (GROOTTE VAN TWEDE WOONEENHEID EN BOULYNE): RESTANT VAN ERF 1018 HOEKWIL

1. Inleiding

Dit word hiermee bevestig dat ek namens Elsie Johanna Moll, die geregistreerde eienares van die Restant van Erf 1018 Hoekwil, in hierdie aangeleentheid optree.

'n Aansoek in terme van

- artikel 15(2)(o) van die Verordening op Grondgebruikbeplanning vir George Munisipaliteit, 2015 vir die vergunning van die George Munisipaliteit om 'n tweede wooneenheid van groter as 60m² op Restant van Erf 1018 Hoekwil op te rig; en
- artikel 15(2)(b) van die Verordening op Grondgebruikbeplanning vir George Munisipaliteit, 2015 vir die volgende afwykings ten opsigte van Restant van Erf 1018 Hoekwil:
 - die verhoging van die maksimum toelaatbare grootte van 'n tweede wooneenheid vanaf 150m² na 245m² ten einde die voorgestelde tweede wooneenheid op die Restant van Erf 1018 Hoekwil te akkommodeer.
 - verslapping van die Watsoniastraat straatboulyn en die noord-westelike sygrensboulyn op die Restant van Erf 1018 Hoekwil vanaf 20.0 meter na

17.962 meter en na 17.497 meter onderskeidelik, ten einde die voorgestelde tweede wooneenheid te akkommodeer.

is op 29 Julie 2021 ingedien en op 1 Oktober 2021 volgens die voorskrifte van die Verordening op Grondgebruikbeplanning vir George Munisipaliteit, 2015 adverteer. Die sluitingsdatum vir die publiek was 1 November 2021 en vir owerheidsinstansies 1 Desember 2022.

Na aanleiding van die advertering van die aansoek is skrywes ontvang vanaf

- die Departement van Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning (Beplanning) van die Wes Kaapse Regering; en
- Wilderness & Lakes Environmental Action Forum.

Daar gaan vervolgens op die inhoud van die twee skrywes gereageer word.

2. Departement van Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning (Beplanning) van die Wes Kaapse Regering

In terme van die skrywe word daar aangedui dat die tweede wooneenheid 70m² groter sal wees as wat in terme van die Provinsiale Landelike Riglyne van 2019 voorgestel word. In terme van die skrywe word die munisipaliteit versoek om die meriete van die aansoek om afwyking van die grootte bepaling deeglik te evalueer en 'n ingeligte besluit insake die aangeleentheid te neem. Die munisipaliteit word dus versoek om te verseker dat die afwyking van die grootte bepaling geregverdig en gemotiveer kan word.

Die aansoek om vergroting van die tweede wooneenheid word volledig in die motiveringsverslag wat die aansoek vergesel het gemotiveer. Verdere motivering tot die wenslikheid van die aansoek word in punt 3 hieronder verskaf.

Die mening word gehuldig dat die motiveringsverslag en die kommentaar soos vervat in punt 3 hieronder genoegsame inligting/redes bevat waarom die munisipaliteit wel die aansoek soos ingedien kan goedkeur.

3. Wilderness & Lakes Environmental Action Forum

3.1 Inleiding

In die skrywe word daar aangetoon dat die organisasies geen beswaar het teen die voorgestelde ontwikkeling van 'n tweede wooneenheid op die erf nie. Die aansoek om 'n vergunningsgebruik om 'n tweede wooneenheid op die erf toe te laat word dus ondersteun.

Daar word egter beswaar aangeteken teen die aansoek om verslapping van die boulyn en vergroting van die tweede wooneenheid. In terme van die skrywe word daar uitgewys dat

- die vergroting van die tweede wooneenheid 'n ongewenste presedent gaan skep wat tot 'n "vloed" van soortgelyke aansoeke aanleiding gaan gee.
- daar genoegsame ruimte op die erf beskikbaar is waar die tweede wooneenheid buite boulyne ontwikkel kan word.

Geen verdere kommentaar of besware word in die skrywe uitgelig nie.

Daar sal vervolgens op die inhoud van die twee punte kommentaar gelever word.

3.2 Ongewenste presedent

Die inhoud van die kontrolelys wat deur munisipale Stadsbeplanners voltooi moet word by evaluering van 'n aansoek is sover bekend van so 'n aard dat presedent geen rol speel in die beoordeling van die meriete van 'n aansoek nie. Sover bekend word elke aansoek individueel op grond van sy eie meriete in ooreenstemming met die verskillende punte en vereistes vervat in die kontrolelys ge-evalueer en beoordeel.

Die eienares van Erf 1018 Hoekwil versoek dan ook dat die aansoek op grond van die meriete van die aansoek oorweeg word en dat presedent geen rol moet speel in die oorweging van die aansoek nie.

Die besluit of 'n aansoek goedgekeur word berus uitsluitlik by die George Munisipaliteit en daar bestaan geen rede om te vermoed dat besluite wat deur die munisipaliteit geneem word nie wel op die meriete van die aansoek berus en dat presedent geen rol in die besluitnemingsproses van die munisipaliteit speel nie.

Die munisipaliteit word versoek om die aansoek op meriete te oorweeg en gedeelte van die beswaarskrif te ignoreer.

4. Alternatiewe ruimte op die erf beskikbaar

In die beswaarskrif word daar aangedui dat alternatiewe ruimte op die erf beskikbaar is waar die tweede wooneenheid opgerig kan word sonder dat die bestaande boulyn oorskry hoof te word.

Die volgende argumente word ter ondersteuning van die voorstel om die tweede wooneenheid op die posisie soos aangetoon te ontwikkel, voorgelê:

- Dit is die voorneme van die eienares se seun en sy gesin om van Pretoria na Hoekwil te verhuis en hulle op die eindom te vestig ten einde onder andere vir sy bejaarde moeder, wat nie uit die huis wil uittrek nie, te versorg. Soos vanuit die titelakte van die erf blyk is die eienares in 1933 gebore en is dus op hierdie stadium 88 jaar oud. Dit is dus die voorneme om die tweede wooneenheid op te gradeer en uit te brei om aan die behoeftes van die eienares se seun en sy gesin te voldoen. Beide die seun en sy vrou beoefen hul beroep vanuit hul woonplek wat dus beteken dat ekstra spasie benodig word om aan hul behoeftes te voldoen. As gevolg van die feit dat eienares deur haar seun en sy vrou versorg gaan word is dit belangrik dat die tweede wooneenheid op so 'n posisie opgerig word dat dit direk met die bestaande woonhuis skakel.

Daar bestaan dus 'n baie spesifieke sosiale en maatskaplike rede waarom die tweede wooneenheid in die posisie soos voorgestel ontwikkel moet word.

- Dit moet ingedagte gehou word dat daar geen oppervlakte beperking in die George Geïntegreerde Soneringskema Verordening, 2017 voorgeskryf word ten

opsigte van die grootte van 'n woonhuis wat op 'n kleinhoewe ontwikkel mag word nie. Dit sal dus moontlik wees om deur middel van 'n bouplan indiening 'n aanbouing/uitbreiding van soortgelyke omvang aan die bestaande woonhuis te onderneem. Die visuele impak van sodanige aanbouing/uitbreiding gaan geensins verskil van wat met hierdie aansoek voorgestel word. Vanuit 'n visuele oogpunt gaan die voorstel dus nie 'n ander visuele impak daarstel as wat in terme van die primêre grondgebruik regte op die erf moontlik is nie.

- Daar kom tans ekstensiewe skadunette op Erf 260 Hoekwil, wat direk suid van Erf 1018 Hoekwil geleë is, voor. Indien die skadunette as visueel aanvaarbaar binne die direkte omgewing beskou kan word bestaan daar geen rede waarom die moderne vergrootte woonhuis wat 'n tweede wooneenheid gaan huisves nie ook as aanvaarbaar binne die omgewing beskou kan word nie.
- Die feit dat geen aanliggende erfeienaar beswaar teen die aansoek aangeteken het nie dui daarop dat die bure van oordeel is dat die grootte en omvang van die struktuur wat opgerig staan te word wel op die erf en binne die omgewing geakkommodeer kan word.
- Aangesien die aanbouing bo-op en as 'n integrale deel van die bestaande woonhuis gaan plaasvind gaan geen lid van die publiek wat verby die erf beweeg bewus wees van die feit dat die woonhuis 'n tweede wooneenheid insluit wat die grootte beperking oorskry nie. Die struktuur gaan vanaf Watsoniastraat bloot as 'n groot woonhuis waargeneem word. Groot woonhuise is nie 'n ongewone verskynsel op 'n kleinhoewe nie en groot woonhuise is 'n gebruik wat met kleinhoewes geassosieer word. Aangesien die vergrootte tweede wooneenheid 'n integrale deel van die woonhuis gaan vorm gaan die ontwikkeling dus nie as negatief binne die omgewing ervaar word nie.
- In die beswaarskrif word daar aangetoon dat oorweging daaraan geskenk moet word om die tweede wooneenheid losstaande van die woonhuis op 'n ander posisie, buite die boulyne, op die erf te ontwikkel. Dit sal dus beteken dat die tweede wooneenheid oos van die woonhuis opgerig sal moet word. Op die gedeelte van die erf kom daar 'n dam voor terwyl die gedeelte ook met digte plantegroei oorgroei is. Die feit dat daar nie binne 32 meter vanaf die dam

ontwikkel mag word nie sal veroorsaak dat sodanige tweede wooneenheid “dieper” in die bebosde gedeelte van die erf geplaas sal moet word. ‘n Aansienlike hoeveelheid plantegroei sal verwyder sal moet om die ontwikkeling van die tweede wooneenheid binne die gebied moontlik te maak. Die plasing van die tweede wooneenheid op die gedeelte van die erf gaan na mening van die eienares baie meer negatief op die omgewing impakteer as die voorgestelde aanbouing bo-op die bestaande woonhuis.

- Die ontwikkeling van die tweede wooneenheid op ‘n alternatiewe posisie soos deur WALEAF voorgestel gaan dus veroorsaak dat ‘n groter voetafdruk op die erf versteur gaan word wat beslis negatief op die karakter en omgewing gaan inwerk.
- Verder gaan dit beteken dat die tweede wooneenheid op so ‘n afstand vanaf die woonhuis geleë gaan wees dat dit nie aan die hoofdoelwit en behoefte naamlik die versorging van die eienares gaan voldoen nie.
- ‘n Losstaande tweede wooneenheid beteken ‘n ekstra struktuur binne die landelike omgewing. Indien dit die doelwit is om die landelike karakter te behou moet losstaande strukture wat binne areas wat uit sensitiewe plantegroei bestaan beperk word. Die voorstel om die tweede wooneenheid op ‘n alternatiewe posisie te ontwikkel maak nie sin as dit die doelwit is om die landelike karakter van ‘n gebied te behou. Die voorstel om die tweede wooneenheid as deel van die bestaande woonhuis te ontwikkel is baie meer sinvol veral gesien in die lig van die feit dat daar nie ‘n oppervlakte beperking rondom die grootte van ‘n woonhuis toelaatbaar op ‘n kleinhoewe bestaan nie.
- Die ontwikkeling van die tweede wooneenheid binne die voetafdruk van die bestaande woonhuis het geen impak op die ekologie van die erf nie. Geen plantegroei hoef in terme van hierdie voorstel verwyder te word nie en die voorstel het kan sonder verdere versteuring van die ekologie binne die erf geakkommodeer word.

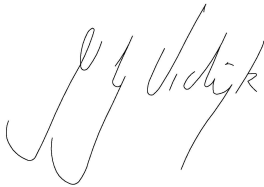
5. Samevatting

Uit die voorgaande bespreking is dit duidelik dat geen grondige redes geopper word waarom die aansoek soos ingedien nie goedgekeur behoort te word nie. Die aansoek, soos ingedien, is deeglik gemotiveer en in die motivering word uitgewys dat die voorgestelde vergrootte tweede wooneenheid nie die karakter van die omgewing nadelig sal beïnvloed nie.

In terme van die inhoud van hierdie kommentaar op die insette wat ontvang is, kan die insette as ongegrond bevind word en die aansoek, soos ingedien, as wenslik beskou en goedgekeur word.

U spoedige oorweging en afhandeling van die aansoek sal waardeer word.

By voorbaat dank.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jan Vrolijk', with a stylized, cursive script.

Jan Vrolijk



Department of Environmental Affairs and Development Planning
Development Management (Region 3)
DEADPEIAAdmin.George@westerncape.gov.za
Elma.Vreken@westerncape.gov.za
Private Bag X6509, George, 6530
4th Floor, York Park Building, 93 York Street, George

REFERENCE NUMBER: 15/3/2/12/BG1
ENQUIRIES: Elma Vreken
DATE OF ISSUE: 7 October 2021

The Municipal Manager
George Municipality
P O Box 19
GEORGE
6530

Attention: Municipal Manager

Email: mhwelman@george.gov.za

Dear Sir/Madam

GEORGE MUNICIPALITY: PROPOSED CONSENT USE AND DEPARTURES: REMAINDER ERF 1018, HOEKWIL

1. The request for comment, dated 17th September 2021, on the application for proposed consent use and building line departures on the Remainder of Erf 1018, Hoekwil in terms of Sections 15(2)(b) & (0) of the George Municipality: By Law on Municipal Land Use Planning (2015), refers.
2. The application entails the following:
 - 2.1 Consent use for a second dwelling unit of more than 60m²;
 - 2.2 Departure of the following:
 - Increase of the maximum size for a second dwelling unit from 150m² to 245m²
 - Relaxation of the street building line (Watsonia Street) as well as the north western side building line from 20m to 17.962m and 17.497m respectively in order to accommodate the second dwelling unit.
3. The Provincial Rural Guidelines (2019) recommends the maximum size of an additional dwelling unit to be 175m². The proposed increase would be by approximately 70m² which is significantly

more than the recommended maximum size. The Municipality must satisfy itself that the proposed departure from this guideline is justifiable in the prevailing context.

4. Based on the available information, this Department has no further comment on the proposal in terms of a Provincial Regulatory Land Use Planning point of view.

MR. GAVIN BENJAMIN

DIRECTOR: DEVELOPMENT MANAGEMENT (REGION3)

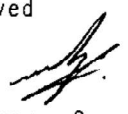
WCG: DEPARTMENT OF ENVIRONMENTAL AFFAIRS AND DEVELOPMENT PLANNING

DATE OF DECISION: 08 October 2021

Copy to:

Jan Vrolijk

Email: janvrolijk@vodamail.co.za

SIDES Metres		ANGLES OF DIRECTION	CO-ORDINATES System		S.G. No. 1638/2001 Approved  Surveyor General 2001.04.11

SHEET 1 OF 2 SHEETS

DESCRIPTION OF BEACONS
All are 20mm x 0,95m round iron pegs

Servitude Note
The figure NSTHUVM represents a servitude right of way 9,45m wide
Vide diagram No.1180/1962

The figure ABc middle of kloof dEf middle of kloof gHj middle of kloof kLMNPQR represents 24,4105 hectares of land being

Erf 1018 HOEKWIL and comprises 1) and 2) below

1) The figure ABc middle of kloof dEf middle of kloof aNPQR represents Erf 235 HOEKWIL. Vide diagram No.8100/1960 and D/T No. 1962. .19599

1) The figure Na middle of kloof gHj middle of kloof kLM represents Erf 232 HOEKWIL. Vide diagram No.8097/1960 and D/T No. 1962. .19664

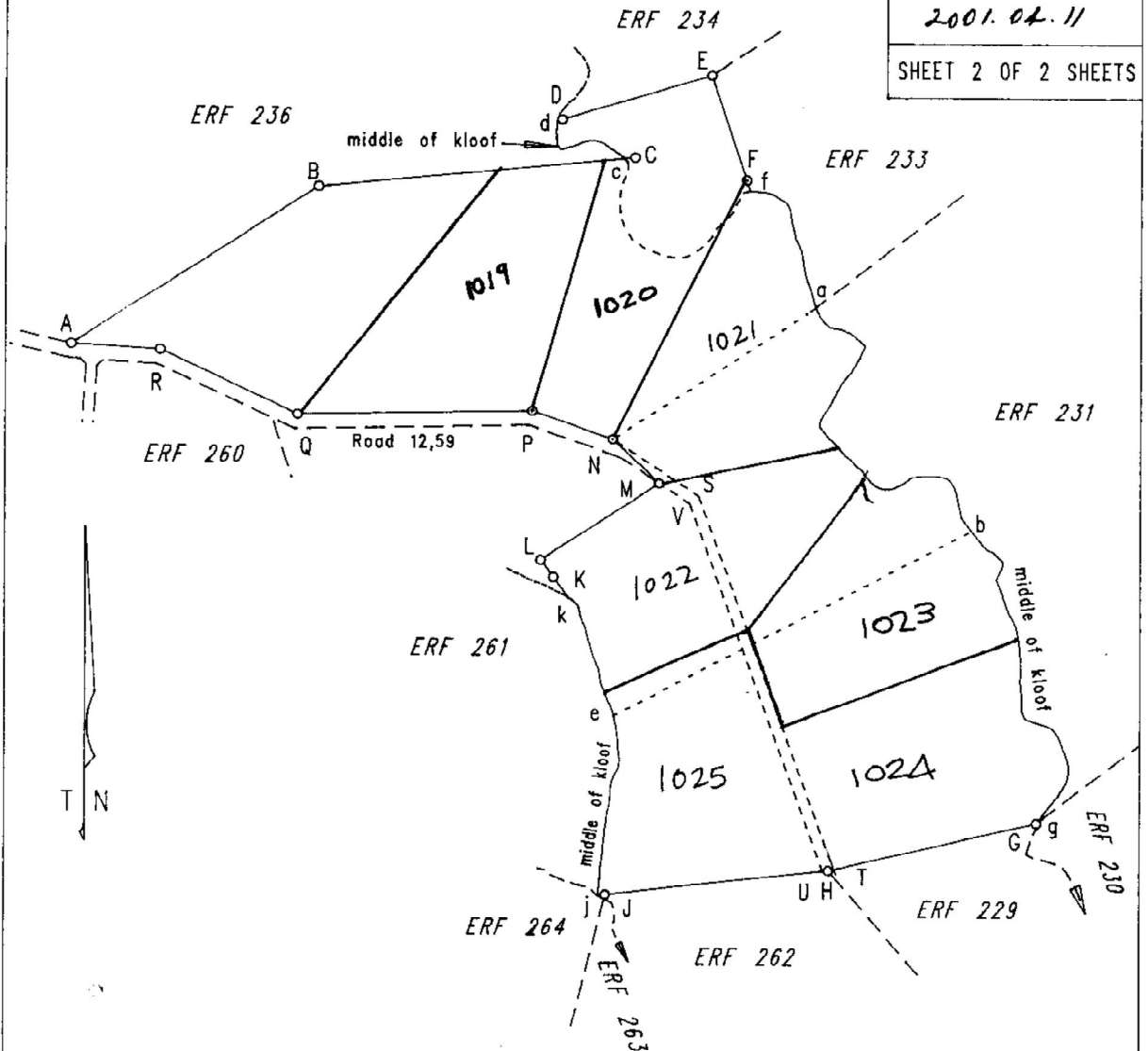
George
Situate in the ~~Municipality of WILDERNESS~~
Administrative District of GEORGE
Province of the Western Cape
Compiled by me in March 2001

Professional Land Surveyor
P.G.Tarboton Reg. No. 0605

This diagram is annexed to No. <u>CT 62075/2001</u> dated i.f.o. Registrar of Deeds	The original diagrams are as quoted above	File No. <u>S/4924 Geor.157</u> S.R. No. <u>Compiled</u> Comp. <u>BL-8CCD (4139)</u> <u>BL-8CCB (6424)</u> Gen. Plan No. 1730 LD
---	--	--

Erf 1018 HOEKWIL
 Situate in the Municipality of ~~WILDERNESS~~
 Administrative District of GEORGE
 * George

S.G. No.
 1638/2001
 Approved
 f Surveyor General
 2001.04.11
 SHEET 2 OF 2 SHEETS



Scale 1:6 000

Compiled by me in March 2001

P.G. Tarboton
 Professional Land Surveyor
 P.G. Tarboton Reg. No. 0605

S

Erf 1018 Hoekwil

VOLMAG

Hiermee verleen ek die ondergetekende:

Elsie Johanna Moll

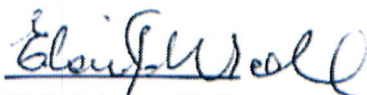
as geregistreerde eienaar van

Restant van Erf 1018 Hoekwil

magtiging aan Jan Vrolijk Town Planner / Stadsbeplanner om die volgende aansoeke te loods en alle relevante dokumentasie te onderteken:

- 'n Aansoek in terme van Artikel 15(2)(a) van die Verordening op Grondgebruikbeplanning vir George Munisipaliteit, 2015 vir die vergunning van die George Munisipaliteit om 'n tweede wooneenheid van groter as 60m² op Restant van Erf 1018 Hoekwil op te rig.
- 'n Aansoek in terme van artikel 15(2)(b) van die Verordening op Grondgebruikbeplanning vir George Munisipaliteit, 2015 vir die volgende afwykings ten opsigte van Restant van Erf 1018 Hoekwil:
 - die verhoging van die maksimum toelaatbare grootte van 'n tweede wooneenheid vanaf 150m² na 245m² ten einde die voorgestelde tweede wooneenheid op die Restant van Erf 1018 Hoekwil te akkommodeer.
 - verslapping van die Watsoniastraat straatboulyn en die noord-westelike sygrensboulyn op die Restant van Erf 1018 Hoekwil vanaf 20.0 meter na 17.962 meter en na 17.497 meter onderskeidelik, ten einde die voorgestelde tweede wooneenheid te akkommodeer.

Geteken te George op 29 Julie 2021



Elsie Johanna Moll