AANHANGSEL 2.

AGTERGROND TOT DIE VOORGESTELDE KONSEPREGULASIES VIR DIE ROOIELS-ERFENISBESKERMING -OORLEGSONE (HPOZ).

DANKSY DIE BESTAANDE KARAKTER VAN RE, WORD RE SPESIFIEK BEPLAN AS ‘N ERFENISBESKERMINGSONE, TESAME MET ‘N AANTAL ANDER GEBIEDE. RE IS UNIEK, DEURDAT DIT GELEË IS TUSSEN DIE KERN-KOGELBERGBIOSFEER EN DIE BUFFERSONE VAN DIE BIOSFEERRESERVAAT.

Die Overstrand Munisipaliteit het Rooiels aangedui as ‘n Erfenisbeskerming-Oorlegsone, met spesiale beperkings weens Rooiels se estetiese bydrae tot die Overstrand en tot die natuurskone Clarence-rylaan, asook weens die belang van Rooiels vir die Kogelberg Biosfeerreservaat.

Die Rooiels Belastingbetalersvereniging se werkgroep oor wetgewing wat Rooiels raak, het die Oorlegsone bespreek en aangeheg is ‘n kort opsomming van die voorgestelde beplanning.

1. DIE MEES BEPERKENDE GRONDGEBRUIKVOORWAARDES GELD.

1.1 Die mees beperkende van die volgende geld vir RE-erwe:

- Voorwaardes in die titelaktes

- Overstrandse Skemaregulasies

- HPOZ Regulasies, wanneer gepromulgeerd.

1.2 Titelvoorwaardes kan nie verslap word deur die skemaregulasies en deur die HPOZ regulasies nie. Die titelvoorwaardes vestig serwituutregte ten gunste van die ander erfeienaars in RE.

2. DIE DOEL VAN DIE KONSEP-HPOZ-REGULASIES.

Die Overstrandse Skemaregulasies is opgestel vir een-grootte-pas-almal.

Weens sy bestaande karakter, is RE aangewys as ‘n Erfenisbeskermingsgebied, spesifiek saam met ‘n aantal ander gebiede.

Spesiale voorsorg moet derhalwe by wyse van die HPOZ Regulasies getref word om die natuurlike fynbos-karakter van RE te beskerm, asook RE se ruimtelike woonhuiskarakter en ook as ’n natuurlike “deurgang” na die kuslyn en see.

3. DIE AANTAL WOONHUISE OP ‘N ERF.

3.1 Op die meeste erwe in RE mag slegs ‘n enkelwoonhuis gebou word. Vir ‘n klein aantal ander erwe is die beperking een gebou, in plaas van een woonhuis, en sekere tipes geboue, soos maisonettes en half-vrystaande woonhuise, word spesifiek nie op die erwe toegelaat nie.

3.2 Die Overstrand Skemaregulasies beperk ‘n enkelwoonhuis tot die huisvesting van een familie alleenlik. Familie sal noodwendig die deel van die woonhuis met familie en vriende insluit.

3.3 Die Skemaregulasies laat twee woonhuise per erf toe. Die REBV het spesiaal in die verlede versoek dat twee woonhuise nie toegelaat word nie en dit is alreeds vervat in die konsep-beplanningsdokument van die munisipaliteit vir RE.

3.3 Om die ruimtelike woonhuiskarakter van RE te bewaar, word voorgestel om deur middel van die HPOZ die aantal woonhuise op ‘n erf tot een te beperk. Dit sal uitvoering gee aan die beplanningsdokument.

3.4 Die titelaktes kan tans nie omseil word deur die bou van personeelkwartiere as ‘n buitegebou nie. Dit word voorgestel dat gevolg gegee word aan die ondergeskikte aard van buitegeboue, wat uitdruklik vereis word deur die Skemaregulasies , deur die grootte van personeelkwartiere te beperk.

4. BESKERMING VAN DIE INHEEMSE FYNBOSKARAKTER VAN RE.

4.1 Spesiale voorskrifte is geformuleer om die natuurlike fynboskarakter van die straatreserwes in RE te bewaar en die natuurlike “deurgang” wat na die see verskaf.

5. VERSKERING DAT ERWE VIR WOONDOELEINDES GEBRUIK WORD.

5.1 Die voorwaardes in die titelaktes beperk die gebruik van erwe uitsluitlik tot woondoeleindes.

Dit sluit besigheidsgebruike soos die uitverhuur van kamers deur bed-en-ontbytbesighede en gastehuisbesighede uit.

Die munisipaliteit kan nie regmatiglik bogenoemde gebruike goedkeur, sonder om eers die titelvoorwaardes op te hef of te wysig nie. Dit word voorgestel dat die ophefing of wysiging van die titelvoorwaardes uitgestel word.

5.2 Daarteenoor word die korttermyn-uitverhuring van woonhuise aan ‘n familie (wat deur familie en vriende vergesel mag word) nie beperk deur die titelvoorwaardes nie.

5.3 Om die voortgesette genieting van RE se landelike woonhuiskarakter deur die res van die RE eienaars te verseker, word voorgestel dat ‘n beperking van twee kamers geplaas word op die aantal gastekamers wat uitverhuur mag word; en dat die aantal gaste wat oornag mag oorbly by die korttermynverhurings-woonhuis beperk word.

Sodanige verhuring sal vergunningsgebruike vir ‘n spesifieke tydperk wees. Die vooraf goedkeuring van die onmiddellike bure sal vereis word.

5.4 Om nakoming van die ordelike en vreedsame aard van RE as ’n woonbuurt te verseker, moet die eienaar die woonhuis okkupeer wanneer die kamers uitverhuur word, of ‘n eienaar of bestuurder moet ‘n woonhuis in RE okkupeer ten tye van die korttermynverhuring.

0O0