



Theewaterskloof Municipality

HOUSE SHOP AND TRADING FROM CONTAINERS POLICY

MARCH 2017

Author: Johann Pienaar

CONTENTS

1. Introduction.....	3
2. The informal economy of house shops.....	3
3. Objectives of the house shop policy.....	6
4. Policy statement.....	6
5. Definitions.....	6
6. Area of application.....	6
7. Theewaterskloof Municipality zoning scheme.....	6
8. Criteria and conditions of assessment of land use rights to operate a house shop.....	7
9. Application procedure.....	9
10. Law enforcement procedures.....	10
11. Commencement and implementation.....	11
12. Indemnity.....	11

1. INTRODUCTION

1.1. What is a house shop?

A house shop is essentially micro-convenience stores which operate in residential areas, selling groceries, bread, cool drinks, sweets and cigarettes.

1.2. The policy under consideration is specifically aimed at achieving sustainable land use control guidelines to allow house shops and other small enterprises to operate from residential premises.

1.3. Cognizance should be taken in the preparation of the policy of the fact that the framework within which the house shops will be allowed to operate can become a sensitive issue, especially in the poorer communities which these shops mostly serve. It is thus essential that a balance is achieved between implementing a framework to manage these businesses and the perceived constitutional right of an individual to generate an income from the premises they reside in.

2. THE INFORMAL ECONOMY OF HOUSE SHOPS

2.1. The Sustainable Livelihoods Foundation has conducted research with regard to South Africa's informal economy. The importance of this research is that it provides a better understanding on the subject that will contribute towards the development of a sensible policy.

2.2. In the aforementioned research, it was observed that these businesses were located in a scattered pattern throughout each township locality. The data collected as part of the research shows that each business operates within a localised area, providing a service to residents in the immediate vicinity of the shop. This area is often a single street or immediate neighbourhood (Sustainable Livelihoods Foundation, 2012).

2.3. House shops are open for long hours as the businesses serve residents throughout the day, both before and after work hours. Much trading occurs between 6 and 10 pm. An emerging business trend in this sector has been the rise of foreign shop keepers who rapidly come to dominate the market. It was found that South African house shops are less competitive than foreign run house shops (Sustainable Livelihoods Foundation, 2012).

2.4. The spatial positioning of house shops shows no indication of clustering, for example in the vicinity of high streets, or strategic positioning on street corners. Their location is highly localised, thus responding to the demand dynamics of residents situated within a small geographic radius. The house shop market has therefore evolved to provide residents with access to groceries within walking distance of their homes. As most business occur after work hours, residents naturally desire house shops to be located close to their homes, for ease of

accessibility in the face of limited transport opportunities and for safety reasons (Sustainable Livelihoods Foundation, 2012).

- 2.5. The research also indicated that foreign owned house shops, in many particular localities, have been set up in direct competition to local house shops, spatially serving and competing in the same neighbourhood market with well-established South African run shops. Historically, the house shop market had low barriers to entry, thus enabling women and unemployed persons to open shops within their homes. A key feature of the trade that allowed these businesses to survive, was limited price competition between businesses, with shop-keepers agreeing, through informal rule making, to maintain prices at a floor level sufficient to guarantee profitability for all stakeholders (Sustainable Livelihoods Foundation, 2012).
- 2.6. With the advent of foreign run shops and new competitive strategies, prices have been driven downwards. All shop-keepers are now required to compete on price levels at which only the most economically powerful businesses can survive. A common perception held within local communities is that foreign shops are cheaper than South African enterprises. The evidence shows that foreign operated house shops are indeed cheaper in all commodities, with the exception of cold drinks in certain areas. South African shops have been forced to respond to this competition, resulting in considerable financial strain as they are unable to compete with low margins in the foreign run shops on everyday necessities such as bread and milk. The researchers came across numerous businesses that were unable to survive in this highly competitive market and had to close shop (Sustainable Livelihoods Foundation, 2012).
- 2.7. In many cases, the South African shop keepers who were unable to compete have surrendered their enterprises, with some choosing to rent out their business to a foreign entrepreneur. The success of foreigners within the house shop market has been achieved through the careful positioning of businesses to operate within a spatial niche, wresting the local market from existing stores through the use of price discounting to drive out competitors. This transition has benefited customers who have been able to procure cheaper groceries and have access to a greater variety of goods. However, it has also greatly impacted the development of indigenous entrepreneurship. Another concern of local business owners is that much of the economic value now generated within the house shop market (including wages) is exported from the local economy to the home base/country of these foreign entrepreneurs and workers (Sustainable Livelihoods Foundation, 2012).
- 2.8. The transition of business ownership from South Africans to foreign nationals in the house shop market has brought about the benefits to consumers through creation of cheaper prices for goods and greater product diversity. It is important

that the advantages of business completion be recognised. Yet the process through which a more competitive house shop market has emerged does not necessarily guarantee long-term benefits to the consumer. The pattern of ownership indicates that entities with common interests have obtained a monopolistic position within geographic areas. Once localised competition has been eliminated, there is a risk that these groups may increase prices (Sustainable Livelihoods Foundation, 2012).

2.9. The position of the small South African shop keeper should also be considered. The dominance of foreign shop keepers in the grocery retail sector could harm the livelihoods of South Africans operating house shops. Whilst the entrepreneurship of foreign investors in the local economy should be welcomed, the terms on which house shops operate needs to be formalised. Regulation should be made simple, based on recognition of the economic position of house shops within the local economy and their role in providing access to basic necessities for local consumers (Sustainable Livelihoods Foundation, 2012).

2.10. In terms of planning practice the following issues need to be taken into consideration:

- 2.10.1. The operation of a house shop is a way in which a homeowner with very little capital can enter into business and make a living or get started in the building of a business venture. House shops are therefore beneficial in terms of micro enterprise development and economic development in general.
- 2.10.2. House shops, because they are embedded in the community, offer a very high degree of convenience to local people who often have limited mobility. Therefore they enhance the quality of life for people who use them.
- 2.10.3. House shops create a social space where neighbours can meet while making purchases, thereby performing a potentially important informal social meeting space.
- 2.10.4. Shops by their nature are places where people congregate to a greater extent than at ordinary houses and the owner of the property has only a commercial relationship, not, necessarily a personal relationship with the people who go there. They therefore make it easier for outsiders to enter the community and have a legitimate explanation for being there, whether their real reason is legitimate or not. This reduces security within residential neighbourhoods.
- 2.10.5. Because they are also spaces where business transactions take place and goods are bought and sold, house shops are relatively easy covers for illicit commercial activity such as the sale of liquor and drugs. This can lead to social problems.

3. OBJECTIVES OF THE HOUSE SHOP POLICY

3.1. This house shop policy aims to achieve the following:

- 3.1.1. Outline the process which should be followed in order to obtain land use rights to operate a house shop.
- 3.1.2. To provide a set of criteria that will assist role players in the assessment of all applications for house shops.
- 3.1.3. Provide law enforcement measures which could be taken against the house shop owner should he/she be in contravention of these conditions or be operating illegally.

4. POLICY STATEMENT

4.1. In order to encourage the development of sustainable neighbourhoods, this policy endeavours to ensure balanced consideration for the risks, desirability, impact and socio-economic issues that house shops hold for the residential neighbourhoods of the Theewaterskloof Municipal Area.

5. DEFINITIONS

5.1. All definitions as contained within the Theewaterskloof Municipality Zoning Scheme are applicable.

6. AREA OF APPLICATION

6.1. This policy is applicable to all properties that fall within the boundaries of the Theewaterskloof Municipality.

7. THEEWATERSKLOOF MUNICIPALITY ZONING SCHEME

7.1. In terms of the abovementioned zoning scheme, a house shop is defined as follows:

“The conducting of a retail trade from a dwelling house or outbuilding by one or more occupants of the dwelling house concerned, who shall reside in the dwelling house; provided that the dominant use of the dwelling house concerned shall remain for the living accommodation of a single family, and on condition that the provisions for a home occupation of these regulations are adhered to”.

7.2. House shops can be accommodated as a consent use under the Single Residential Zone 1: Dwellings, zoning and as a primary land use under the Single Residential Zone 3: Incremental Housing Zone.

8. CRITERIA AND CONDITIONS FOR ASSESSMENT OF LAND USE RIGHTS TO OPERATE A HOUSE SHOP AND TO TRADE FROM A CONTAINER

8.1. The following section serves to provide clear guidelines and parameters as to that which will be considered desirable or not by decision makers.

8.2. House shop extent and position

8.2.1. The extent and position of the house shop should be clearly indicated on a plan and shall not exceed 25 m² or 50% of the total floor area, whichever is the lesser (excluding any toilet or storeroom).

8.2.2. The trading area of the house shop shall be restricted to the boundaries of the property and no trading may take place on the sidewalks.

8.2.3. A house shop may be located within a container. However, the abovementioned conditions will still be applicable with regard to size and placement of the container.

8.3. Number of house shops per area

8.3.1. House shops located in a residential area, which sell similar convenience goods, should not be located within a 200 meter radius from each other.

8.4. The structure on the property

8.4.1. In addition to the house shop, the land concerned must contain a dwelling house which must be occupied by the proprietor of the house shop.

8.4.2. The dominant use of the property shall remain residential.

8.4.3. The trading area may not be used for sleeping/habitable purposes.

8.4.4. Any new structure, or alteration to the existing dwelling or outbuilding, must conform to the residential character of the area concerned.

8.4.5. All additional (built) structures, including renovations to build structures with the intention of accommodating the house shop, shall be subject to building plan approval of Council.

8.5. Ablution facilities

8.5.1. The house shop operator shall have access to ablution and hand-washing facilities on the property.

8.6. Citizenship

8.6.1. All applicants to submit a certified copy of their ID and in the case of a foreign national, legal documents for residing in South Africa and proof of place of residence.

8.7. Trading hours

8.7.1. The hours of operation shall not extend beyond 06:30 to 21:00.

8.7.2. If stock is to be delivered, the deliveries must be restricted to normal business hours which is 08:00 to 17:00.

8.8. Advertising signage

8.8.1. Only one non-illuminated sign shall be permitted, and it shall not exceed 0.5 m² in area. Such sign shall indicate only the name of the owner, name of the business and nature of the retail trade.

8.8.2. No illuminated-, mobile-, freestanding-, or protruding signs shall be allowed.

8.9. Additional facilities

8.9.1. No additional facilities in the form of video games, pool tables, jukeboxes and gambling machines shall be permitted.

8.10. Restriction on products sold

8.10.1. The following products may not be stored and/or sold from house shops:

8.10.1.1. Liquor or alcoholic beverages;

8.10.1.2. Gas and gas containers;

8.10.1.3. Paraffin;

8.10.1.4. Petrol;

8.10.1.5. Diesel;

8.10.1.6. Adult entertainment;

8.10.1.7. Narcotics; or

8.10.1.8. Any illegal substances.

8.11. Other regulations

8.11.1. All house shops must comply with health, safety and fire regulations in terms of relevant legislation.

8.12. Standard conditions of approval

8.12.1. No more than three persons, including the occupant of the dwelling house, are permitted to be engaged in retail activities on the land.

8.12.2. On-site parking and access thereto must be provided as specified in section 17.1 to the satisfaction of the Council.

8.12.3. Permission to operate a house shop is granted to a particular operator operating from the particular land concerned and is not transferable.

8.12.4. The erf will be limited to one electrical service connection which may not be split into two electrical supplies and will be metered by only one meter. The erf is also limited to its existing electrical supply.

8.12.5. A license to trade will be issued by the Department: Town Planning and Building Control annually. It is the owner's responsibility to apply for this license timeously.

8.13. Public nuisance

8.13.1. The house shop may not constitute a noise nuisance (people shouting, loud music being played, extraction fans, etc), create a nuisance for any neighbouring property owner (as a result of vehicles parking in the street, damaging neighbour's property, smoke from fires, cars hooting/stopping in front of neighbours property, etc).

9. APPLICATION PROCEDURE

9.1. The applicant shall submit a consent use application to the Department: Town Planning and Building Control in terms of the Theewaterskloof Municipality By-law on Land Use Planning.

9.2. An application fee will apply. This application fee may be reviewed on an annual basis, as in the case of all other land use application fees.

9.3. The application will be circulated for public comment, comment from the Ward Councillor and/or Ward Committee as well as comment from internal municipal departments. Once all comments have been obtained, and the applicant has proved that the proposed house shop will comply with the standard conditions as indicated in this policy, a recommendation will be drafted by the Department: Town Planning and Building Control for a decision. The recommendation will then serve either before the Delegated Official or the Municipal Planning Tribunal.

9.4. If one or more of the adjoining owners, Ward Councillor and/or Ward Committee object to the application, the objection(s) will be forwarded to the applicant for comments. Once the applicant's response to this objection has been received, a recommendation will be prepared by the Department: Town Planning and Building Control to the Municipal Planning Tribunal for a decision. The applicant and objector will be informed about the decision and their right of appeal.

9.5. All approvals will be made subject to the standard conditions applicable to house shops (e.g. size, hours of operation, the submission of building plans for approval prior to the execution of the land use rights, etc). Specific conditions relating to, for example, the proposed structure or placement may also be laid down.

9.6. Building plans will be scrutinized via the normal building plan application process with such plans to be evaluated relating to inter alia health regulations, fire prevention regulations, technical building requirements and not encroaching onto municipal services.

10. LAW ENFORCEMENT PROCEDURES

10.1. Illegal House Shops

10.1.1. If somebody is operating a house shop without the necessary approval, the owner/operator will be instructed to terminate the use with immediate effect. Failing to do so will result in legal steps being instigated as determined by the Theewaterskloof Municipality By-law on Municipal Land Use Planning.

10.2. Shop operators non-compliant with conditions of approval

10.2.1. If somebody is operating a house shop not in compliance with the necessary conditions of approval, the owner/operator will be afforded the opportunity to rectify the situation. Should this not be done, the owner/operator will be instructed to terminate the use with immediate effect. Failing to do so will result in legal steps being instigated as determined by the Theewaterskloof Municipality By-law on Municipal Land Use Planning.

10.3. Law enforcement procedure to be followed where public grievances are received

10.3.1. If written objections are received to a legal house shop, the following process will be followed:

10.3.1.1. A site inspection will be conducted by Council officials and other relevant external departments to ensure compliance.

10.3.1.2. If substantial reasons for transgression could be found, the offender will be informed of the implications thereof.

10.3.1.3. Should the house shop owner still fail to comply, legal proceedings will be instituted as per Theewaterskloof Municipality By-law on Municipal Land Use Planning.

10.4. Other cases where withdrawal of land use rights will be considered

10.4.1. The approval will also be withdrawn or shall lapse in the following cases:

10.4.1.1. The owner contravenes any of the said conditions of approval.

10.4.1.2. Where the owner of the house shop ends the approved activity.

10.4.1.3. Termination of the approved activity for a period exceeding 6 months.

10.4.1.4. Misleading/false information provided by the owner/applicant.

11.COMMENCEMENT AND IMPLEMENTATION

11.1. Commencement date

11.1.1. Unless otherwise specified, the commencement date of this policy will be the date of adoption by Council.

11.2. Implementation strategy

11.2.1. A public awareness campaign should be implemented informing the general public of the need for the adoption of the policy and simultaneously the need for house shop operators to comply.

12.INDEMNITY

12.1. The measures of regulation and criteria to be complied with by existing and potential house shop owners, as stipulated by this policy, are considered adequate to regulate this industry. This policy shall not create liability on the part of the Theewaterskloof Municipality or any office thereof, for any loss suffered by existing (legal/illegal) house shop owners that may result from the reliance thereon.



Theewaterskloof
Municipality

BELEID OOR HUISWINKELS EN HANDEL VANUIT VRAGHOERS

MAART 2017

Outeur: Johann Pienaar

INHOUD

1. Inleiding
2. Die informele ekonomie van huiswinkels
3. Doelwitte van die beleid oor huiswinkels
4. Beleidsverklaring
5. Definisies
6. Area van toepassing
7. Theewaterskloof Munisipaliteit soneringskema.....
8. Kriteria en voorwaardes ~~van~~vir assessering van grondgebruikregte om 'n huiswinkel te bedryf en vanuit 'n vraghouer handel te dryf
9. Aansoekprosedure.....
10. Prosedures vir wetstoepassing
11. Aanvang en implementering
12. Vrywaring.....

1. INLEIDING

1.1. Wat is 'n huiswinkel?

'n Huiswinkel is in wese 'n mikro-geriefswinkel wat in woongebiede bedryf word en kruideniersware, brood, koeldrank, lekkers en sigarette verkoop.

1.2. Die beleid onder oorweging is spesifiek daarop gemik om volhoubare riglyne vir grondgebruikbeheer te stel sodat huiswinkels en ander klein ondernemings in staat sal wees om handel op residensiële persele te dryf.

1.3. Met die voorbereiding van die beleid moet kennis geneem word van die feit dat die raamwerk waarbinne die huiswinkels toegelaat sal word om handel te dryf, 'n sensitiewe kwessie mag wees, veral onder die armer gemeenskappe wat hierdie winkels meestal gebruik. Dit is dus noodsaaklik dat daar 'n balans geskep word tussen die implementering van 'n raamwerk om hierdie besighede te bestuur en die aangenome grondwetlike reg van 'n individu om 'n inkomste te genereer op die perseel waar hy of sy woonagtig is.

2. DIE INFORMELE EKONOMIE VAN HUISWINKELS

2.1. Die Stigting vir Volhoubare Lewensbestaan het navorsing oor Suid-Afrika se informele ekonomie gedoen. Die belang van hierdie navorsing is dat dit 'n beter begrip gee van die onderwerp wat tot die ontwikkeling van 'n sinvolle beleid sal bydra.

2.2. Bovermelde navorsing het aangedui dat hierdie ondernemings in 'n verspreide patroon regoor elke township-lokaliteit geleë is. Die data wat as deel van die navorsing ingesamel is, toon dat elke onderneming in 'n gelokaliseerde area handel dryf en aan inwoners in die nabye omgewing van die winkel 'n diens lewer. Hierdie gebied is dikwels 'n enkele straat of nabye woonbuurt (Stigting vir Volhoubare Lewensbestaan, 2012).

2.3. Huiswinkels bly vir lang ure oop, aangesien hulle inwoners regdeur die dag, voor én na werksure bedien. Daar word tussen 6nm en 10nm volop handel gedryf. 'n Tendens wat in hierdie sakesektor na vore tree, is die toename in buitelandse winkeliers wat vinnig die mark begin oorheers. Daar is bevind dat Suid-Afrikaanse huiswinkels minder mededingend is as huiswinkels wat deur buitelanders bedryf word (Stigting vir Volhoubare Lewensbestaan, 2012).

2.4. Die ruimtelike posisionering van huiswinkels bied geen aanduiding van groepering (klusters) nie, byvoorbeeld in die omgewing van 'n hoofweg of strategiese posisionering op straathoeke nie. Die ligging is hoogs gelokaliseerd, en reageer dus op die dinamika van aanvraag deur inwoners in 'n klein geografiese omtrek. Die huiswinkelmark het dus ontwikkel om inwoners binne loopafstand van hul huise van toegang tot kruideniersware te voorsien. Aangesien die meeste handel na werksure plaasvind, verkies inwoners natuurlik dat die winkels naby hul huise geleë moet wees, omdat beperkte vervoergeleenthede dit makliker toeganklik maak en omdat dit veiliger is (Stigting vir Volhoubare Lewensbestaan, 2012).

- 2.5. Die navorsing het ook aangedui dat huiswinkels in buitelandse besit in baie spesifieke lokaliteite en in regstreekse kompetisie met plaaslike huiswinkels opgestel is; hulle bedien en ding ruimtelik mee in dieselfde buurte en markte as goedgevestigde winkels wat deur Suid-Afrikaners bedryf word. Daar was histories min beperkings op toetrede tot die huiswinkelmark, en dit was dus moontlik vir vrouens en werkloses om winkels in hul huise oop te maak. 'n Belangrike kenmerk van die handel wat dit vir hierdie ondernemings moontlik gemaak het om te oorleef, was beperkte prysmededinging tussen ondernemings, met winkeliers wat deur middel van informele reëls ingestem het om pryse op 'n nominale vlak te hou sodat winsgewendheid vir alle rolspelers gewaarborg kon word (Stigting vir Volhoubare Lewensbestaan, 2012).
- 2.6. Met die koms van winkels in buitelanders se besit en nuwe mededingende strategieë, is pryse afwaarts gedryf. Alle winkeliers word nou vereis om mee te ding op prysvlakke waarteen slegs die ekonomies sterkste ondernemings kan oorleef. 'n Algemene persepsie onder plaaslike gemeenskappe is dat buitelandse winkels goedkoper as Suid-Afrikaanse ondernemings is. Die bewyse toon dat huiswinkels in buitelandse besit inderdaad goedkoper is in alle kommoditeite, met die uitsondering van koeldrank in sekere gebiede. Suid-Afrikaanse winkels is genoodsaak om op hierdie kompetisie te reageer, wat tot aansienlike finansiële druk lei aangesien hulle nie in staat is om met die lae winsmarges op alledaagse noodsaaklikhede soos brood en melk met die buitelanders mee te ding nie. Die navorsers het talle ondernemings gevind wat nie in hierdie hoogs mededingende mark kon oorleef nie en hul winkels moes sluit (Stigting vir Volhoubare Lewensbestaan, 2012).
- 2.7. In baie gevalle het die Suid-Afrikaanse winkeliers wat nie kon meeding nie, hul ondernemings oorgegee en sommige het gekies om hul winkel aan 'n buitelandse entrepreneur te verhuur. Die sukses van buitelanders in die huiswinkelmark is toe te skryf aan noukeurige posisionering van winkels om binne 'n ruimtelike nis handel te dryf en die plaaslike mark by bestaande winkels oor te neem deur pryse te verdiskonteer om mededingers uit te dryf. Hierdie oorgang het klante bevoordeel omdat hulle goedkoper kruideniersware kan koop en toegang tot 'n groter verskeidenheid goedere het. Dit het egter ook 'n groot invloed op die ontwikkeling van inheemse entrepreneurskap gehad. 'n Verdere bron van kommer vir plaaslike sake-eienaars is dat baie van die ekonomiese waarde wat nou in die huiswinkelmark gegenereer word (insluitend lone) die plaaslike ekonomie verlaat en uitgevoer word na die tuisbasis-/land van hierdie buitelandse entrepreneurs en werkers (Stigting vir Volhoubare Lewensbestaan, 2012).
- 2.8. Die oorgang van sake-eienaarskap van Suid-Afrikaners na buitelandse burgers in die huiswinkelmark beteken dat klante voordeel trek uit goedkoper pryse vir goedere en 'n groter verskeidenheid produkte. Dit is belangrik dat die voordele van sakemededinging erkenning geniet. Maar die proses waardeur 'n meer mededingende huiswinkelmark na vore gekom het, waarborg nie noodwendig langtermynvoordele vir die verbruiker nie. Die patroon van eienaarskap dui daarop dat entiteite met gemeenskaplike belange 'n monopolistiese posisie

binne geografiese gebiede ingeneem het. Sodra gelokaliseerde kompetisie uitgeskakel is, bestaan daar 'n risiko dat hierdie groepe hul pryse kan verhoog (Stigting vir Volhoubare Lewensbestaan, 2012).

- 2.9. Die posisie van die klein Suid-Afrikaanse winkelier moet ook in ag geneem word. Die oorheersing van buitelandse winkeliers in die kleinhandelsektor vir kruideniersware kan die lewensbestaan van Suid-Afrikaners wat huiswinkels bedryf, benadeel. Terwyl die entrepreneurskap van buitelandse beleggers in die plaaslike ekonomie verwelkom moet word, moet die voorwaardes waarop huiswinkels bedryf word, geformaliseer word. Regulering moet vereenvoudig word, gegrond op erkenning van die ekonomiese posisie van huiswinkels binne die plaaslike ekonomie en hul rol in die voorsiening van toegang tot basiese noodsaaklikhede vir plaaslike verbruikers (Stigting vir Volhoubare Lewensbestaan, 2012).
- 2.10. In terme van beplanning moet die volgende aangeleenthede in ag geneem word:
 - 2.10.1. Die bedryf van 'n huiswinkel is 'n manier waarop 'n huiseienaar met baie min kapitaal die sakewêreld kan betree en 'n lewensbestaan kan maak of kan begin om 'n sake-onderneming te bou. Huiswinkels is dus voordelig in terme van die ontwikkeling van mikro-ondernemings en ekonomiese ontwikkeling in die algemeen.
 - 2.10.2. Aangesien huiswinkels in die kern van gemeenskappe gesetel is, bied dit 'n aansienlike vlak van gerief aan plaaslike mense wie se mobiliteit dikwels beperk is. Dié winkels verbeter dus die lewensgehalte van die mense wat dit gebruik.
 - 2.10.3. Huiswinkels skep 'n sosiale ruimte waar bure kan ontmoet terwyl hulle inkopies doen en speel dus 'n potensieel belangrike rol om 'n informele ruimte vir maatskaplike samehorigheid te skep.
 - 2.10.4. Winkels is uiteraard plekke waar mense bymekaarkom, meer so as gewone huise en die eienaar van die eiendom het slegs 'n kommersiële verhouding met die mense wat die huiswinkel besoek, nie noodwendig 'n persoonlike verhouding nie. Dié winkels maak dit dus makliker vir buitestaanders om die gemeenskap te betree en 'n wettige rede vir hul teenwoordigheid te gee, hetsy die werklike rede wettig is of nie. Dit affekteer sekuriteit in residensiële buurte.
 - 2.10.5. Omdat dit ook ruimtes is waar saketransaksies plaasvind en goedere gekoop en verkoop word, is huiswinkels relatief maklike dekmantels vir onwettige handelsaktiwiteite soos die verkoop van drank en dwelms. Dit kan tot maatskaplike probleme lei.

3. DOELWITTE VAN DIE BELEID OOR HUISWINKELS

- 3.1. Die beleid oor huiswinkels het die volgende ten doel:
- 3.1.1. 'n Uiteensetting van die proses wat gevolg moet word om grondgebruiksregte vir die bedryf van 'n huiswinkel te verkry.
- 3.1.2. 'n Stel vereistes wat rolspelers sal help met die evaluering van aansoeke om huiswinkels.
- 3.1.3. Maatreëls vir wetstoepassing wat ingestel kan word teen die eienaar van die huiswinkel as hy of sy strydig is met die voorwaardes of die winkel onwettig bedryf.

4. BELEIDSVERKLARING

- 4.1. Ten einde die ontwikkeling van volhoubare woongebiede aan te moedig, wil hierdie beleid verseker dat gebalanseerde oorweging geskenk word aan die risiko's, wenslikheid, impak en sosio-ekonomiese aspekte wat huiswinkels vir woongebiede in die Theewaterskloof munisipale gebied inhou.

5. DEFINISIES

- 5.1. Alle definisies soos vervat in die Theewaterskloof Munisipaliteit Soneringskema is van toepassing.

6. GEBIED VAN TOEPASSING

- 6.1. Hierdie beleid is van toepassing op alle eiendomme wat binne die grense van die Theewaterskloof Munisipaliteit val.

7. THEEWATERSKLOOF MUNISIPALITEIT SONERINGSKEMA

- 7.1. Ingevolge bovermelde soneringskema word 'n huiswinkel soos volg omskryf:

“Die bedryf van kleinhandel vanuit 'n woonhuis of buitegebou deur een of meer bewoners van die betrokke woonhuis wat in die woonhuis sal woon; met dien verstande dat die oorheersende gebruik van die betrokke woonhuis steeds die verblyfplek van 'n enkele gesin sal wees, en op voorwaarde dat hierdie regulasies se bepalings vir die bewoning van 'n woning nagekom word die bedryf van 'n kleinhandelsaak in 'n huis of buitegebou deur een of meer van die bewoners van die betrokke woonhuis, met die voorbehoud dat die oorheersende gebruik van die betrokke woonhuis die huisvesting van 'n enkele gesin bly, en dat die voorwaardes vir 'n huiswinkel in hierdie regulasies wel nagekom word.”

- 7.2. Voorsiening kan gemaak word vir huiswinkels as 'n vergunningsgebruik onder die sonering van Enkelresidensiële Sone 1: Wonings en as 'n primêre grondgebruik onder Enkelresidensiële Sone 3: Inkrementele Behuising.

8. KRITERIA EN VOORWAARDES VIR ASSESSERING VAN GRONDGEBRUIK-REGTE OM 'N HUISWINKEL TE BEDRYF EN VANUIT 'N VRAGHOUER HANDEL TE DRYF

- 8.1. Die volgende afdeling bied duidelike riglyne en parameters oor wat deur besluitnemers as wenslik geag kan word, al dan nie.
- 8.2. Grootte en posisie van huiswinkel
- 8.2.1. Die grootte en posisie van die huiswinkel moet duidelik op 'n plan aangedui word en sal nie meer as 25 m² of 50% van die totale vloeroppervlak wees nie, wat ook al die minste is (enige toilet of stoorkamer uitgesluit).
- 8.2.2. Die handelsgebied van die huiswinkel sal tot die grense van die eiendom beperk word en geen handel mag op die sypaadjies gedryf word nie.
- 8.2.3. 'n Huiswinkel kan binne 'n vraghouer geleë wees. Bogenoemde voorwaardes met betrekking tot die grootte en plasing van die houer sal egter steeds van toepassing wees.
- 8.3. Getal huiswinkels per gebied
- 8.3.1. Huiswinkels geleë in 'n woongebied en wat soortgelyke geriefsgoedere verkoop, moet nie binne 'n radius 200 meter van mekaar geleë wees nie.
- 8.4. Die struktuur op die eiendom
- 8.4.1. Benewens die huiswinkel moet die betrokke grond 'n woonhuis bevat wat deur die eienaar van die huiswinkel bewoon word.
- 8.4.2. Die oorheersende gebruik van die eiendom sal residensieel wees.
- 8.4.3. Die handelsgebied mag nie vir slaap-/woondoeleindes gebruik word nie.
- 8.4.4. Enige nuwe struktuur of verbouing van die bestaande woning of buitegebou moet by die residensiële karakter van die betrokke gebied inpas.
- 8.4.5. Alle bykomende (beboude) strukture, insluitend opknappingswerk om strukture op te rig met die doel om 'n huiswinkel te akkommodeer, sal onderworpe wees aan goedkeuring van 'n bouplan deur die Raad.
- 8.5. Ablusiegeriewe
- 8.5.1. Die operateur van die huiswinkel moet op die eiendom toegang hê tot ablusiegeriewe en 'n plek waar hande gewas kan word.
- 8.6. Burgerskap

- 8.6.1. Alle aansoekers moet 'n gewaarmerkte afskrif van hul ID indien, en in die geval van 'n buitelandse burger moet regsdokumente vir verblyf in Suid-Afrika en bewys van woonadres ingedien word.
- 8.7. Handelsure
 - 8.7.1. Die handelsure sal nie 06:30 tot 21:00 oorskry nie.
 - 8.7.2. As voorraad afgelewer moet word, moet die aflewering beperk word tot normale besigheidsure wat 08:00 tot 17:00 is.
- 8.8. Reklametekens
 - 8.8.1. Slegs een nie-verligte teken sal toegelaat word, en dit sal nie groter as 0,5 m² in oppervlak wees nie. Hierdie teken sal slegs die naam van die eienaar, naam van die onderneming en die aard van kleinhandel aandui.
 - 8.8.2. Geen verligte, mobiele, losstaande of uitstaande tekens sal toegelaat word nie.
- 8.9. Bykomende fasiliteite
 - 8.9.1. Geen bykomende fasiliteite in die vorm van videospelletjies, potspeltafels, blêrkaste en dobbelmasjiene sal toegelaat word nie.
- 8.10. Beperking op produkte wat verkoop word
 - 8.10.1. Die volgende produkte mag nie deur huiswinkels gestoor en/of verkoop word nie:
 - 8.10.1.1. Drank of alkoholiese drank;
 - 8.10.1.2. Gas en gashouers;
 - 8.10.1.3. Paraffien;
 - 8.10.1.4. Petrol;
 - 8.10.1.5. Diesel;
 - 8.10.1.6. Volwassenevermaak;
 - 8.10.1.7. Dwelms; of
 - 8.10.1.8. Enige onwettige middels.
- 8.11. Ander regulasies
 - 8.11.1. Alle huiswinkels moet aan gesondheids-, veiligheids- en brandregulasies ingevolge toepaslike wetgewing voldoen.
- 8.12. Standaardvoorwaardes vir goedkeuring

- 8.12.1. Nie meer as drie persone, insluitend die bewoner van die woonhuis, word toegelaat om by die kleinhandelaktiwiteite op die grond betrokke te wees nie.
- 8.12.2. Parkering op die terrein en toegang daartoe, soos bepaal in artikel 17.1, moet tot bevrediging van die Raad voorsien word.
- 8.12.3. Toestemming om 'n huiswinkel te bedryf word toegestaan aan 'n bepaalde operateur wat op die betrokke grond handel dryf, en is nie oordraagbaar nie.
- 8.12.4. Die erf sal beperk word tot een elektriese diensaansluiting wat nie in twee elektriese toevoere verdeel kan word nie, en sal deur slegs een meter gemeet word. Die erf is ook beperk tot die bestaande elektriese toevoer.
- 8.12.5. 'n Lisensie om handel te dryf sal deur die Departement; Stadsbeplanning en Boubeheer uitgereik word. Die eienaar is verantwoordelik om betyds om hierdie lisensie aansoek te doen.

8.13. Openbare oorlas

- 8.13.1. Die huiswinkel mag nie 'n geraasoorlas uitmaak nie (mense wat skree, harde musiek wat gespeel word, uitsuigwaaiers, ens.) of 'n oorlas vir enige aangrensende grondeienaar veroorsaak nie (as gevolg van voertuie wat in die straat parkeer, die beskadiging van 'n buurman se eiendom, rook van vure, motors wat toet/voor 'n buurman se eiendom parkeer, ens.).

9. AANSOEKPROSEDURE

- 9.1. Die aansoeker moet 'n aansoek om vergunningsgebruik indien by die Departement: Stadsbeplanning en Boubeheer ingevolge die Theewaterskloof Munisipaliteit Verordening op Munisipale Grondgebruikbeplanning.
- 9.2. 'n Aansoekfooi van toepassing sal wees. Hierdie aansoekfooi kan op 'n jaarlikse basis hersien word, soos in die geval van alle ander foie vir grondgebruikaansoeke.
- 9.3. Die aansoek sal vir openbare kommentaar, kommentaar van die Wyksraadslid en/of Wykskomitee, asook kommentaar van interne munisipale departemente gesirkuleer word. Sodra alle kommentaar ontvang is, en die aansoeker bewys het dat die beoogde huiswinkel aan die standaardvoorwaardes vervat in hierdie beleid sal voldoen, sal 'n aanbeveling deur die Departement: Stadsbeplanning en Boubeheer opgestel word vir besluitneming. Die aanbeveling sal dan voor die gedelegeerde amptenaar of die Munisipale Beplanningstribunaal dien.
- 9.4. Indien een of meer van die aangrensende eienaars, Wyksraadslid en/of Wykskomitee beswaar teen die aansoek aanteken, sal die besware of besware na die aansoeker gestuur word vir kommentaar. Sodra die aansoeker se reaksie op hierdie beswaar of besware ontvang word, sal 'n aanbeveling deur die Departement: Stadsbeplanning en Boubeheer aan die Munisipale

Beplanningstribunaal gemaak word vir besluitneming. Die aansoeker en beswaarmaker sal van die besluit en hul reg tot appèl in kennis gestel word.

- 9.5. Alle goedkeurings sal onderworpe wees aan die standaardvoorwaardes van toepassing op huiswinkels (m.a.w. grootte, handelsure, die indiening van bouplanne vir goedkeuring voor die uitvoering van die grondgebruiksregte, ens.). Bepaalde voorwaardes ten opsigte van, byvoorbeeld, die beoogde struktuur of plasing daarvan moet ook neergelê word.
- 9.6. Bouplanne sal deur middel van die normale aansoekproses vir bouplanne nagegaan word en die planne sal geëvalueer word ten opsigte van onder meer gesondheidsregulasies, brandvoorkomingsregulasies, tegniese bouvereistes en nie-oorskryding op munisipale dienste.

10. PROSEDURES VIR WETSTOEPASSING

10.1. Onwettige huiswinkels

- 10.1.1. Indien 'n persoon sonder die nodige goedkeuring 'n huiswinkel bedryf, sal die eienaar/operateur opdrag gegee word om onmiddellik die gebruik te staak. Versuim om dit te doen sal daartoe lei dat regstappe ingestel word, soos bepaal deur die Theewaterskloof Munisipaliteit Verordening op Munisipale Grondgebruikbeplanning.

10.2. Winkeliers in stryd met die voorwaardes van goedkeuring

- 10.2.1. Indien 'n persoon 'n huiswinkel bedryf wat in stryd is met die vereiste voorwaardes van goedkeuring, sal die eienaar/operateur die geleentheid kry om die oortreding reg te stel. As dit nie gedoen word nie, sal die eienaar/operateur opdrag gegee word om onmiddellik die gebruik te staak. Versuim om dit te doen sal daartoe lei dat regstappe ingestel word, soos bepaal deur die Theewaterskloof Munisipaliteit Verordening op Munisipale Grondgebruikbeplanning.

10.3. Wetstoepassingsprosedure wat gevolg moet word as griewe van die publiek ontvang word

- 10.3.1. Indien skriftelike besware teen 'n wettige huiswinkel ontvang word, sal die volgende proses gevolg word:

- 10.3.1.1. 'n Terreininspeksie sal die Raadsamptenare en ander betrokke eksterne departemente uitgevoer word om nakoming te verseker.
- 10.3.1.2. Indien voldoende redes vir oortreding gevind word, sal die oortreder van die gevolge daarvan in kennis gestel word.
- 10.3.1.3. Sou die eienaar van die huiswinkel steeds versuim om te voldoen, sal regstappe ingevolge die Theewaterskloof Munisipaliteit Verordening op Munisipale Grondgebruikbeplanning ingestel word.

10.4. Ander gevalle waar onttrekking van grondgebruiksregte oorweeg sal word

10.4.1. Die goedkeuring sal ook in die volgende gevalle teruggetrek word of sal verstryk:

10.4.1.1. Die eienaar oortree enige van die genoemde voorwaardes van goedkeuring.

10.4.1.2. Die eienaar van die huiswinkel staak die goedgekeurde aktiwiteit.

10.4.1.3. Beëindiging van die goedgekeurde aktiwiteit vir 'n tydperk van langer as ses maande.

10.4.1.4. Misleidende/vals inligting word deur die eienaar/aansoeker verskaf.

11.AANVANG EN IMPLEMENTERING

11.1. Aanvangsdatum

11.1.1. Tensy anders aangedui, sal die aanvangsdatum van hierdie beleid die datum van aanvaarding deur die Raad wees.

11.2. Implementeringstrategie

11.2.1. 'n Openbare bewusmakingsveldtog moet geïmplementeer word om die publiek in kennis te stel van die noodsaaklikheid om die beleid te aanvaar asook die noodsaaklikheid dat operateurs die beleid nakom.

12.VRYWARING

12.1. Die maatreëls van regulering en kriteria wat deur bestaande en potensiële eienaars van huiswinkels nagekom moet word, soos in hierdie beleid bepaal, word as voldoende geag om hierdie bedryf te reguleer. Hierdie beleid sal nie aanspreeklikheid aan die kant van Theewaterskloof Munisipaliteit of enige van sy kantore skep vir enige verlies wat deur bestaande (wettige/onwettige) eienaars van huiswinkels gely word as gevolg van afhanklikheid daarvan nie.