KAROO HOOGLAND MUNISIPALITEIT

AGTERGROND EN VOORSTELLE VOORGEHOU AAN RAAD

VOORSTELLE VIR VERANDERING/AANPASSINGS IN GRONDGEBRUIKSKEMA/LUMS,2022: SEKONDêRE GEBRUIKE EN VERGUNNINGSGEBRUIKE EN WYSIGINGS AAN GASTEHUISE EN ANDER AKKOMMODASIE VIR TOERISTE

Verwysing/Reference: -	**Verslag Datum: 28 Oktober 2025**
Item Nr: - 18.4	

AGTERGROND EN FEITE/BACKGROUND AND FACTS:

GRONDGEBRUIKBESTUUR AGTERGROND:
Enige dorp of stad, hoe groot ook al, bestaan in wese uit ‘n versameling grondeenhede met verskillende funksies en eienaars. Die betrokke plaaslike owerheid is weer ‘n instelling wat deur hierdie grondeienaars aangestel word om toe te sien dat hierdie groepering van funksies, harmonieus voortbestaan en ontwikkel. Effektiewe Grondgebruikbestuur (Land Use Management) is dus een van ‘n plaaslike owerheid se belangrikste pligte en verantwoordelikhede teenoor die gemeenskap wat hulle bedien en word ook so in ons land se Grondwet voorgeskryf.

Die verantwoordelikheid van grondgebruikbestuur word hoofsaaklik deur die Wet op Nasionale Bouregulasies and Standaarde, 1977, Wet 103 van 1977) en die Spatial Planning and Land Use Management Act, 2013 (Wet 16 van 2013) bekragtig.

Beide hierdie wette bepaal dat enige oortreding van die toepaslike wet(te), ‘n misdryf is en dat oortreders strafbaar is ingevolge die Strafprosedure Wet, 1977 (Wet 51 van 1977).

Ten einde die publiek ‘n billike kans te gee, is die wetstoepassingsprosedure van so ‘n aard dat dit voorafgegaan word deur gesprekvoering, kennisgewings, bewusmakings en of waarskuwings alvorens daar tot regstappe en of heffings oorgegaan word.

Dus waar oortredings deur die publiek aangemeld word of deur ‘n amptenaar vermoed word, kan ondersoek gedoen word en skriftelike waarskuwings aan oortreders gestuur word om die oortredings te staak of reg te stel. Hierdie optrede is rakende grondgebruik van alle erwe, huiswinkels, besighede, enige gewone winkels, voedsel wat verwerk word vanaf enige perseel of persele waarvandaan voedsel verkoop word wat dalk nie geskik is of sonder nodige toestemming is nie, bedryf van gastehuise of akkommodasie fasiliteite, bouvallige geboue, bewoning van verkeerd gesoneerde eiendom of verhuring daarvan, onwettige plakkery, onwettige oprigting van wendyhuise of uitverhuring daarvan, hetsy op die meent of in die dorpe of selfs be-oefening van enige beroep vanaf enige huis en sluit ook enige bouwerke of beplande bouwerke in met gepaardgaande apparatus en heinings. Egter nie net beperk hiertoe nie.

KAROO HOOGLAND MUNISIPALITEIT SE LUMS, 2022:
Die Raad se Land Use Management Scheme is Maart 2022 goedgekeur deur die Raad en Mei 2022 afgekondig in die Staatskoerant. Dit is dus ‘n verordening wat toegepas mag word. Dit handel oor die verskillende sonerings van eiendomme in die munisipale gebied en elke toelaatbare gebruik wat daar beoefen mag word asook watter gebruike deur middel van vergunningsaansoeke na gelang van goedkeuring beoefen mag word.

SONERGINGS NIE KORREK VIR HUIDIGE GEBRUIK OP ERWE:
Dit het onder ons aandag gekom dat daar vele persele/eiendomme is wat gebruike op toegepas of beoefen word, wat nie daarvoor soneer is nie. Die sonering bepaal die gebruiksregte en dus is dit belangrik om jou eiendom se toelaatbare gebruike te moet weet of uitvind, sodat jy nie iets doen wat nie toelaatbaar is nie.

Eiendomme wat korrek gesoneer is vir die toepaslike gebruik en daar waar eienaars moeite gedoen het om te hersoneer om in lyn met wetgewing te wees, word dus benadeel deur die eiendomme waar gebruike toegepas word wat nie in lyn met die sonering is nie.

AANPASSINGS/VERANDERINGS MET REDES:

Gedurende Augustus 2022 is die eerste "fout" in die LUMS gevind naamlik dat die drankwinkel gebruik 'n Primêre Gebruik was op Sake Sone I. Dit is na die Raad gebring en aanpassing is versoek en die Raad het dit so goedgekeur dat die gebruik na die Consent Use verskuif word. Dit word as 'n "minor adjustment" gesien en is geliaseer vir wanneer daar dalk nog veranderinge aangebring moet word.

Soos gerapporteer op 22 September 2025, het die Grondgebruiks-Skemaregulasies,2022 van KHM, vele tekortkominge en word dit nou weekliks ondervind met die aansoeke wat in die afgelope twee maande ingekom het. Die voorgestelde veranderinge in terme van nuwe definisies asook veranderinge in bestaande definisies en gebruike wat bygevoeg en geskuif is tussen Primêre gebruike op sones en verdeling tussen Sekondêre Gebruike en Vergunningsgebruike sal voorgehou word by die Algemene Raadsvergadering.

Die voorstel is reeds bespreek met die Munisipale BeplanningsTribunaal se lede en ook gekonsulteer met Dawid Kruiper se Stadsbeplanners ter korrigering van die bestaande LUMS. Dit sal die **kort- en lang termyn akkommodasie fasiliteite** aanspreek waar daar tans nie vir alle situasies voorsiening gemaak word nie.

Daar is al reeds gedurende die afgelope 3 jaar 'n paar foute opgetel en sal klein aanpassings op die LUMS gemaak moet word. Dit is toelaatbaar, maar dit moet **publiek gemaak** en **adverteer word**.

Soos hierbo reeds genoem, is een van die aanpassings dat die Drankwinkel gebruik wat tans as Primêre gebruik vervat is by Sakesone I, moet skuif na die Consent Use of Sekondêre Gebruik kolom sodat aansoekers verplig word om aansoek te doen daarvoor. Dit is reeds so goedgekeur deur die Raad in 2022.

As die Raad die nuwe voorgestelde aanpassings aanvaar (wat voorgehou sal word op 6 November 2025), moet dit dan **adverteer word vir insette vanaf die publiek vir 30 dae** (gedurende November/Desember) en daarna moet die insette na die Raad gaan vir finale goedkeuring en eers daarna afkondiging van die voorgestelde veranderings in die LUMS in die Gazette met die inwerkingtredingsdatum (voorgestelde datum Maart 2026).

Die proses, indien goedgekeur deur Raad, sal dan teen Februarie 2026 afgehandel kan wees en sal alle aansoekers met akkommodasie fasiliteite regmatig kan aansoek doen vir grondgebruiksveranderinge wat dan wel vervat en omskryf word in die aangepaste LUMS.

Dit sal beteken dat daar ook verdere bewusmaking gedoen moet word sodat alle inwoners hul sonerings kan regkry en aansoeke moet indien voor of op 15 Maart 2026 (na gelang van die aangepaste LUMS) om te verseker dat alle aansoeke betyds verwerk kan word en deur die voorgestelde publieke kennisname prosesse kan gaan om tydig te dien by die Munisipale Beplanningstribunaal teen Mei 2026. Dan kan oortredingsheffings effektief van 1 Julie 2026 gehef word omdat daar genoeg tyd gegun is vir aanpassings en aansoeke in die verband.

'n Deeglike aansoek wat deur 'n Stadsbeplanner opgetrek word neem normaalweg een tot twee maande omdat verskillende inligting bekom moet word waaroor die aansoeker nie altyd beheer het nie. Motiverings is nodig as aanhangsel om te motiveer dat die aansoek bydra tot die Raad se aanvraag en bevordering van sekere aansoeke of bydrae tot die Raad se doelstellings. Motiverings sal ook beskik oor inligting wat deur die LUMS versoek word naamlik spasie vir parkering en omliggende gebruike en ruimtelike aspekte asook of voldoende dienste tans bestaan. Dit is die rede hoekom die tipe aansoeke langer as ander aansoeke neem. Verdere verpligte aanhangsels sluit ook in liggingskaarte ten opsigte van die dorp en streek,soneringskaarte, grondgebruikskaarte, Uitleg- of terreinplan, afskrif van die titelakte, verbandhouerstoestemming, volmag van die eienaar en ander addisionele inligting soos per aansoek verwag word.

DOEL /PURPOSE

AANPASSINGS OP DIE LUMS OM VOORSIENING TE MAAK VIR SEKONDÊRE GEBRUIKE EN OM VOORSIENING TE MAAK VIR KORTTERMYN VERHURING VAN 'N HUIS/EENHEID OP SELFSORG BASIS ONDER HOLIDAY ACCOMMODATION BY MEER SONERINGS

Die verskil tussen 'n Sekondêre Gebruik en Vergunningsgebruik is dat 'n **Sekondêre gebruik** 'n **permanente addisionele gebruik** is wat tot die primêre gebruiksregte bygevoeg word met die goedkeuring, terwyl 'n **Vergunningsgebruik** 'n **tydelike addisionele gebruik** is en wel opgeskort of gekanselleer kan word.

Sekondêre gebruike kan dus ook strukturele veranderinge op die eiendom teweeg bring terwyl by Vergunningsgebruike alle geboue en strukture aan die bepalings van die primêre gebruike moet voldoen.

Derhalwe is die bestaande LUMS gewysig om vir Sekondêre gebruike voorsiening te maak en die bestaande "Special Consents" op elke sone, is verdeel tussen Sekondêre- (permanent van aard) en Vergunningsgebruike (tydelik van aard) vir elke soneringskategorie.(Sien tabelle)

Die bestaande LUMS maak wel voorsiening vir die kort-termyn verhuring van 'n huis of eenheid op 'n selfsorg basis onder "Holiday Accommodation". Hierdie gebruik was egter net by baie min sonerings toelaatbaar en sou beteken dat gewone residensieële huise in die dorpe sou moes hersoneer na 'n sone en gebruike wat teenstrydig is met die SDF en beleid van die Raad. (Self Sorg akkommodasie)

Derhalwe is **"Holiday Accommodation",** soms met 'n vaste beperking, by meer sonerings(ook residensieële sonerings) ingebring en word die "**Annexure K**" dienooreenkomstig aangepas.

Definisie aanpassings en toevoegings van dievolgende :
Enkel Woon/Single Residential House
Consent Use
Family
Holiday Accommodation
Occupation Ratio (to be amended or scrapped together with Annexure D)
Residential Building
Residential unit
Secondary Use
Second residential Unit

AANBEVELING

AANBEVEEL DAT:

1) Die Raad die aanbeveling in beginsel goedkeur;
2) Die kennisgewing op die munisipale webblad, munisipale facebook blad, kennisgewingsborde geplaas word asook aan die Wykskomitees vir insette vir 30 dae vir kommentaar;
3) Nadat tydperk gegun is vir kommentaar en na gelang van kommentaar weer 'n finale raadsbesluit geneem sal word;
4) Daarna sal daar 'n *Gazette notice* geplaas word vir die afkondiging van die verandering;
5) 'n Algemene Bewusmakingsveldtog rakende die GrondgebruikSkema en toelaatbare gebruike na alle inwoners in die munisipale area gedoen sal word vanaf November 2025 tot Februarie 2026.

ANDER INSETTE OOK BENODIG:

- **DIREKTEUR GEMEENSKAPSDIENSTE**
- **BESTUURDER GEMEENSKAPSDIENSTE**
- **DIREKTEUR INFRASTRUKTUUR**
- **DIREKTEUR FINANSIES**
- **MUNISIPALE BESTUURDER**
- **WYKSKOMITEES**
- **MUNISIPALE BEPLANNINGSTRIBUNAAL**
- **NODIGE DEPARTEMENTE**