

PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFARFOD: 24ain Ebrill 2002
Eitem: 2

DEDDF CYNLLUNIO TREF A GWLAD 1990
CYNLLUNIO TREF A GWLAD (DATBLYGIAD CYFFREDINOL)
GORCHYMYN 1995 - HYD HEDDIW
DEDDF CYNLLUNIO A IAWNDAL 1991
RHEOLIAD HYSBYSEBU CYNLLUNIO TREF A GWLAD 1994
DEDDF CYNLLUNIO (ADEILADAU RHESTREDIG A CHADWRAETH)
1990
CEISIADAU AM GANIATAD DATBLYGU

Adroddiadau ac argymhellion gan Swyddogion i'w hystyried a'u datrys gan Awdurdod Cynllunio'r Sir.

Bydd pob cais am y cynigion a nodir yn yr adroddiad hwn ar gael i'w archwilio gan Aelodau o'r Pwyllgor cyn ac yn ystod y cyfarfod lle ystyrir y ceisiadau.

Gellir gweld y Papurau Cefndir i bob cais, gan gynnwys ffurflenni, cynlluniau, gohebiaeth, Cynllun Datblygiad a dogfennau arweiniad yn ystod yr oriau swyddfa arferol.

Copiau ar gael gan y Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio

MATERION GORFODDAETH

- ENF/2002/0014** **Arwydd hysbyseb**
- ENF/2002/0015 -** **Ffens**
- ENF/2002/0016** **Ffenestri upvc mewn Adeilad Rhestredig**

Cynllun Datblygu Unedol (CDU) Sir Ddinbych Diwygiadau Arfaethedig Rhybudd o Fwriad i Fabwysiadu'r Cynllun

1. Cyflwyniad

- 1.1 Pwrpas yr adroddiad hwn yw -
 - rhoi gwybod am y sylwadau a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod statudol o 6-wythnos ar gyfer y Diwygiadau Arfaethedig cyhoeddedig i'r CDU
 - gofyn am gymeradwyaeth i gyhoeddi Rhybudd o Fwriad i Fabwysiadu'r CDU
 - gofyn am gymeradwyaeth i wneud mân newidiadau/gywiriadau i'r Datganiad Ysgrifenedig nad ydynt yn gwneud unrhyw newidiadau o bwys i'r Cynllun.
- 1.2 Mae'r adroddiad hwn yn cynnwys
 - adroddiad eglurhaol sy'n nodi'r drefn ac ymatebion mwy manwl ynghyd â
 - Adroddiad Cryno A sy'n nodi crynodeb o'r holl sylwadau a dderbyniwyd a'r ymatebion a argymhellir.

2. Cefndir

- 2.1 Ystyriwyd Adroddiad yr Arolygydd (AA) i wrthwynebiadau i'r CDU Adnau gan Gyfarfod Arbennig o'r Pwyllgor Cynllunio ar 19eg Rhagfyr 2001 a gan y Cyngor Llawn ar 15fed Ionawr 2002. Mae'r Cyngor wedi derbyn holl Argymhellion yr Arolygydd yn llawn am y rhesymau a roddwyd, yn cynnwys y rheini sy'n golygu newidiadau ychwanegol i'r Cynllun.
- 2.2 Cymeradwyodd y Cyngor restr o "Ddiwygiadau Arfaethedig" a oedd yn cynnwys Newidiadau Arfaethedig, Newidiadau Pellach, a Diwygiadau Argymelledig yr Arolygydd. Adneuwyd y Diwygiadau Arfaethedig yn gyhoeddus am gyfnod statudol o 6-wythnos (o'r 25ain Chwefror tan 8fed Ebrill 2002) o fewn pa bryd y gallai unrhyw wrthwynebiadau i'r Diwygiadau Arfaethedig hynny gael eu gwneud.
- 2.3 Mae'n rhaid i'r Cyngor ystyried yr holl wrthwynebiadau a wnaed a phenderfynu -
 - pa un ai i wneud diwygiadau pellach yn seiliedig ar y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, gwybodaeth neu dystiolaeth newydd a godwyd
 - pa un ai i gynnal ail ymchwiliad yn seiliedig ar safleoedd newydd neu faterion perthnasol a godwyd yn y gwrthwynebiadau nad ystyriwyd hwy'n iawn (neu na ystyriwyd hwy o gwbl) yn yr Ymchwiliad cyntaf
 - pa un ai i gyhoeddi Rhybudd o Fwriad i Fabwysiadu'r Cynllun ble nad oes angen ail ymchwiliad neu gyhoeddi diwygiadau pellach.
- 2.4 Ynghlwm fel Atodiad 1 mae crynodeb o siart rediad proses mabwysiadu'r CDU sy'n dangos bod CDU Sir Ddinbych wedi mynd rhagddo'n bell iawn.

3. Sylwadau a Dderbyniwyd

3.1 Derbyniwyd 28 o sylwadau i gyd. Mae'r rhain yn cynnwys-

- 16 o sylwadau yn cefnogi a
- 12 o sylwadau yn gwrthwynebu

Yn dilyn eglurhad a thrafodaeth rhwng swyddogion a gwrthwynebwyr bydd tri gwrthwynebiad yn cael eu tynnu'n ôl.

3.2 Mae Adroddiad Cryno A sydd ynghlwm yn nodi crynodeb o'r holl sylwadau a dderbyniwyd ac ymateb ac argymhelliad y Cyngor. Mae'r ffeiliau sy'n cynnwys y gwrthwynebiadau i'r Diwygiadau Arfaethedig ar gael yn gyhoeddus a gall Aelodau'r Cyngor a'r cyhoedd alw i mewn ac archwilio'r rhain a chodi unrhyw ymholiadau neu bwyntiau o eglurhad.

4. Asesiad

4.1 Dim ond i'r Diwygiadau Arfaethedig y gellir gwneud gwrthwynebiadau dilys. Ni ellir eu gwneud i gynnwys y Cynllun Adnau gwreiddiol, na chyflwyno materion neu safleoedd newydd ar hyn o bryd nad oes ganddynt berthnyas â'r Diwygiadau Arfaethedig. Mae swyddogion wedi asesu pob un o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ôl yr ystyriaethau canlynol -

- dilysrwydd a theilyngdod cynllunio y gwrthwynebiad
- a yw'r gwrthwynebiad yn codi unrhyw faterion newydd neu berthnasol yn gysylltiedig â'r Diwygiadau Arfaethedig ond na ystyriwyd hwy yn yr ymchwiliad cyntaf ac a all fod ag angen ail ymchwiliad
- a oes angen cyhoeddi Diwygiadau Arfaethedig Pellach yn seiliedig ar faterion a godwyd yn y gwrthwynebiad.

4.2 Wedi'i nodi isod mae'r ystyriaeth fanwl a roed i bedwar gwrthwynebiad yn benodol i safleoedd yn-

- (i) Ysbyty Dinbych - gweler Cynllun 1
- (ii) Tirionfa / Ysgol Tir Morfa, Rhuddlan- gweler Cynllun 2
- (iii) Safle A- yn Garwyn Ave/Lon Elan, Galltmelyd- gweler Cynllun 3
- (iv) Tir yn yr Hen Gyfnewidfa Ffôn, Clawddnewydd - Gweler Cynllun 5

5. Gwrthwynebiadau'n Benodol i Safle

5.1 Ysbyty Dinbych

5.1.1 Mae'r gwrthwynebiad yn ymwneud â Diwygiad Arfaethedig Rhif 212 MDA 4 Ysbyty Dinbych

Crynodeb o'r Gwrthwynebiadau

- nid oes dim cyfeiriad yn Adroddiad yr Arolygydd (AA) i elfennau pwysig y maint sylweddol o dystiolaeth ysgrifenedig a gyflwynwyd gan y gwrthwynebwyr
- nid yw'n ymddangos bod yr AA yn ystyried dystiolaeth a gyflwynwyd i'r Ymchwiliad gan y Cyngor, wedi'i pharatoi gan ei Ymgynghorwyr
- yn y naill gyswllt na'r llall ni ofynnodd y Cyngor am eglurhad gan yr Arolygydd, ac nid yw'n ymddangos bod ei ymatebion pellach i'r Cyngor yn adlewyrchu naill ai'r setiau o dystiolaeth na cheisiadau'r Cyngor am eglurhad
- nid oes dim sail resymol i'r Cyngor gynnig y diwygiadau fel y'u cyhoeddwyd neu i fwriadu mabwysiadu'r CDU yn y ffurf a gynigir

- mae'r gwrthwynebwr yn gofyn am newid i'r CDU yn seiliedig ar y gwrthwynebiad yn y cyfnod Adnau, gan awgrymu polisi MDA 4 diwygiedig.

5.1.2 **Ymateb y Cyngor**

Mae'n arferiad safonol ac yn cael ei dderbyn yn gyffredinol yn awr bod AAau yn cael eu cynhyrchu ar ffurf fer. Cyfeirir yn benodol at hyn yn llythyr yr Arolygydd yn atodi ei adroddiad ble dywed -

“ Mae fy adroddiad yn y ffurf fer gydag achosion gwrthwynebwyr a'r Cyngor wedi'u hymgorffori yn fy ystyriaethau a chasgliadau .”

Dylid nodi bod y dull ffurf fer hwn o drin AAau wedi'i gefnogi yn y llysoedd ble y dyfarnwyd nad oes rhaid i Arolygydd Cynllunio restru/gyfeirio at bob pwynt a wnaed neu grynhoi datganiadau gwrthwynebiad a phroflenni tystiolaeth.

5.1.3 Mae'r Cyngor yn fodlon mewn perthynas â Pholisi MDA 4 ar Ysbyty Dinbych, ac ar ôl derbyn yr Adroddiad Adendwm, bod yr Arolygydd-

- wedi ystyried yr holl faterion perthnasol/prif faterion a godwyd gan y gwrthwynebiad
- wedi rhoi ymresymiad clir wrth lunio ei gasgliadau a gwneud argymhellion
- wedi darparu casgliadau ac argymhellion sy'n rhesymol a derbyniol, yn seiliedig ar ystyriaethau cynllunio defnydd tir cadarn a pherthnasol, ac sy'n cydymffurfio â chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

5.1.4 Felly, nid oedd y Cyngor yn ystyried bod unrhyw angen gofyn am i adroddiad llawnach gael ei ddarparu yn nodi crynodeb o'r achosion ar y safle neu'r testun penodol hwn (yn unol â Phara 7.3 llyfryn cyfarwyddyd perthnasol PINS “Ymchwiliadau Cynllun Datblygu”- Mawrth 2000). Dim ond gofyn am eglurhad ar rai materion neu hepgoriadau posibl yn yr AA a wnaeth y Cyngor. Nid oedd angen ychwaith gofyn am adroddiad llawnach ar unrhyw safle neu destun penodol arall- yn cynnwys sawl safle ble cyflwynwyd cryn lawer yn fwy o dystiolaeth ysgrifenedig a llafar.

5.1.5 Mae'r gwrthwynebwr yn hawlio hefyd nad ystyriodd yr Arolygydd y dystiolaeth a gyflwynwyd gan ymgynghorwyr y Cyngor ei hun (Chestertons). Mae hyn yn anghywir gan fod yr Arolygydd yn cyfeirio'n glir at hyn ym mhara 10.15.9 ym Mhennod 10 ar MDA 4. Er gwybodaeth, cyflwynodd y gwrthwynebwr amryfal wrthwynebiadau i nifer o bolisiau a chynigion yn y Cynllun. Mae'r rhain i gyd wedi'u hystyried fel y dylid gan yr Arolygydd yn adrannau/penodau perthnasol ei adroddiad.

5.1.6 **Casgliadau**

Ystyria'r swyddogion nad oes dim sylwedd yn y gwrthwynebiad gan fod y materion y cyfeiriwyd atynt wedi'u trin yn ddigonol yn Adroddiad yr Arolygydd. Nid yw'n codi unrhyw faterion penodol nad ydynt wedi'u hystyried o'r blaen. Nid yw ychwaith yn codi ystyriaethau neu faterion newydd sy'n gofyn am ail ymchwiliad neu Ddiwygiadau Arfaethedig pellach.

5.1.7 **Argymhelliad**

Nad yw'r Cyngor yn derbyn y gwrthwynebiad nac yn gwneud unrhyw Ddiwygiadau Arfaethedig pellach.

5.2 **Tironfa/Ysgol Tir Morfa, Rhuddlan**

5.2.1 Mae'r gwrthwynebiad yn ymwneud â Diwygiad Arfaethedig Rhif 171, CF 4 Cyfleusterau Cymunedol. Gweler Cynllun 2.

5.2.2 **Crynodeb o'r Gwrthwynebiadau**

- dylai'r safle barhau i fod wedi'i neilltuo fel Cyfleuster Cymunedol dan Bolisi CF4 fel y dangosir yn fersiwn Adnau y CDU.
- mae Cyfamod Cyfyngu yn berthnasol i'r safle, sy'n cyfyngu ailddatblygu'r safle i un annedd amnewid.

5.2.3 **Ymateb y Cyngor**

5.2.4 **CF 4 Cyfleusterau Cymunedol**

- Mae rhan o'r safle'n cael ei defnyddio ar hyn o bryd fel ysgol ond bwriedir adleoli hon i Ffordd Derwen, Y Rhyl. Nid yw'r adeilad wedi bod ar gael i drigolion Rhuddlan fel cyfleuster cymunedol. Nid yw naill ai'r gwrthwynebwr na'r Cyngor wedi clustnodi'r angen am unrhyw gyfleusterau cymunedol ychwanegol penodol yn Rhuddlan yn ystod hynt y CDU.
- Mae'r adeilad presennol yn rhy fawr ac nid yw'r gwrthwynebwr wedi gwneud unrhyw awgrymiadau o ran pa gyfleuster cymunedol priodol y gellid ei leoli ar y safle. Mae'r safle ei hun ar gyrion Rhuddlan yn gyfagos i gylchfan gyda 4 ffordd brysur ble gallai unrhyw gynnydd arwyddocaol ym mynediad cerddwr i'r safle fod ag oblygiadau diogelwch y ffordd, yn arbennig i blant a'r oedrannus. Felly byddai'n fwy priodol gwella a/neu ymestyn y cyfleusterau cymunedol presennol yng nghanol Rhuddlan pe byddai angen yn cael ei glustnodi.
- Gan na chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth yn yr Ymchwiliad, ni chyfeiriodd yr Arolygydd at unrhyw angen y gellir ei ddangos i gadw a neilltuo'r safle fel cyfleuster cymunedol. Arweiniodd gwerthiant diweddarach y safle yn ystod Ymchwiliad y CDU yr Arolygydd i'r casgliad fod ailddatblygu'r safle ar gyfer tai yn gwbl briodol ac y dylai'r dosraniadau dan bolisi HSG 3 a dileu dosraniad CF4 a REC 3 adlewyrchu hyn.

5.2.5 **Cyfamod Cyfyngu**

- Mae Adran Gyfreithiol y Cyngor wedi ystyried mater y Cyfamod Cyfyngu hwn ac mae o'r farn nad yw'n ystyriaeth gynllunio berthnasol gan fod disgwyliad rhesymol i'r cyfamod gael ei godi a bod y tir yn cael ei ddwyn ymlaen i'w ailddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun.

5.2.6 **Casgliadau**

Ystyria'r swyddogion nad yw'r gwrthwynebiad yn codi unrhyw faterion newydd o ran safle Tirionfa/Ysgol Tir Morfa gan fod dileu'r dosraniad CF4 wedi'i ystyried a'i argymhell gan Arolygydd yr Ymchwiliad. Ni chynigiwyd unrhyw resymau cynllunio cadarn gan y gwrthwynebwr a fyddai'n arwain i'r Cyngor ddiwygio argymhelliad Arolygydd yr Ymchwiliad fod y dosraniad dan bolisiâu CF 4 a REC 3 i'w ddileu a bod y safle i'w neilltuo dan bolisi HSG 3 i adlewyrchu statws presennol y safle.

5.2.7 **Argymhelliad**

Nad yw'r Cyngor yn derbyn y gwrthwynebiad nac yn gwneud unrhyw Ddiwygiadau Arfaethedig pellach.

5.3 **Safle A- Garwyn Avenue/Lôn Elan, Gallt Melyd**

Cyflwynwyd dau wrthwynebiad i Addasiad Arfaethedig Rhif 32 i ddiwygio'r ffin datblygu (GEN 1) fel y dangosir yng Nghynllun Rhif 3. Mae deiseb wedi'i llofnodi gan 84 o drigolion lleol wedi'i chyflwyno gydag un o'r gwrthwynebiadau.

5.3.1 Crynodeb o'r Gwrthwynebiadau ac Ymateb y Cyngor

Ystyrir sail y gwrthwynebiadau fesul un:

- **Mynediad:** Nid oedd materion priffyrdd yn fater a gyflwynwyd yn ffurfiol gerbron yr ymchwiliad gan nad oedd hyn yn un o'r seiliau a gyflwynwyd i'r Cyngor wrth wrthwynebu'r safle. Felly mae'r swyddogion wedi ymgynghori â Rheolwr Datblygiadau Priffyrdd y Cyngor sy'n cytuno y byddai'r safle'n addas i'w gynnwys o fewn y ffin ddatblygu. Mae ffyrdd presennol yr ystad yn briffyrdd wedi'u mabwysiadu a byddent yn addas ar gyfer y swm bychan o draffig a gynhyrchir gan nid mwy na 5 eiddo. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn cadarnhau na allai gefnogi gwrthwynebiadau i'r safle ar sail priffyrdd. Felly mae'r swyddogion yn ystyried nad oes cyfiawnhad i wrthwynebiad ar sail y ffyrdd.
- **Llifogydd:** Er nad oedd hwn yn fater a gyflwynwyd yn ffurfiol gerbron yr Ymchwiliad, roedd yr Arolygwr yn ymwybodol o hydroleg yr ardal gan gyfeirio at archwiliad y safle'n cael ei gyflawni ar ôl cyfnod o dywydd gwlyb. Ymhellach, noda'r Arolygwr, 'yn wahanol i Safle A, mae rhan ddeheuol Safle B wedi ei leoli yng ngorlifdir gwaelod y dyffryn ac wedi ei amgylchynu gan ddyfrffyrdd'. Ers hynny mae'r swyddogion wedi ymgynghori ag Asiantaeth yr Amgylchedd sydd wedi cadarnhau nad oedd ganddynt unrhyw gofnodion o broblemau llifogydd blaenorol yn y lleoliad hwn.
- Ar sail arolwg risg llifogydd adran 105 diweddar o Gwter Prestatyn, noda Asiantaeth yr Amgylchedd '*... y byddai'n afresymol gwrthwynebu cynnwys y safle yng Nghynllun Datblygu Unedol y Cyngor cyn belled ag y gellir lleoli unrhyw ddatblygu preswyl ar dir uwch gan adael rhan isaf y safle sy'n fwy tebygol o ddiodeff llifogydd i ffurfio gerddi neu'r hawddfaint 7 m sy'n ofynnol gan yr Asiantaeth i gael mynediad i Gwter Prestatyn at ddibenion gwaith cynnal a chadw'* (amgaeir copi o lythyr Asiantaeth yr Amgylchedd a'r cynllun fel Atodiad 2). Amgaeir cynllun arall yn dangos y safle a'r gorlifdir fel Cynllun Rhif 4.
- Mae'r swyddogion o'r farn fod yr egwyddor o ddatblygu preswyl ar y safle wedi'i sefydlu, ond bod nifer a lleoliad yr aneddiadau, a lleoliad a maint y gerddi a'r sribedi cynnal a chadw a'r draeniad d'wr arwyneb yn faterion manwl y byddai'n fwy buddiol ymdrin â hwy ar y cam cyflwyno cais cynllunio. O gofio safbwynt Asiantaeth yr Amgylchedd a sylwadau'r Arolygwr ni ystyrir fod pryderon y gwrthwynebwyr ynghylch llifogydd wedi'u cyfiawnhau.
- **Bywyd Gwyllt:** Cyn yr Ymchwiliad cynhaliwyd arolwg arall yn Safle Bywyd Gwyllt Pwll y Bont gan Ecolegydd y Sir, Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru ac ymgynghorydd yn cynrychioli'r datblygwr. Cytunodd bob un ohonynt fod Safle A yn cael ei ddynodi'n gywir yn y CDU fel bod y tu allan i, ond wrth ymyl, ffin y safle bywyd gwyllt. Barn yr Arolygwr oedd bod modd datblygu Safle A heb unrhyw niwed i'r safle bywyd gwyllt, sy'n cael eu gwahanu gan ffos draenio. Os oes rhywogaethau wedi'u gwarchod ar y safle, fel yr honna'r gwrthwynebwr, yna ymdrinir â hyn ar adeg ystyried unrhyw gais cynllunio. Mae'r Arolygwr wedi ymdrin â'r mater hwn ac wedi dod i'r casgliad, os deuir o hyd i fadfallod, y byddai'n ofynnol ail-asesu gwerth ecolegol y safleoedd. Nid yw'r gwrthwynebwr wedi cyflwyno unrhyw faterion nad ydynt eisoes wedi cael eu hystyried yn drwyadl gan yr Arolygwr.

- **Golygfeydd:** Barn yr Arolygwr oedd na fyddai aneddiadau wedi'u dylunio'n briodol yn cuddio golygfeydd pell o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Tra bo'r Arolygwr yn derbyn y byddai golygfeydd i'r safle bywyd gwyllt yn cael eu colli, gwelir y golygfeydd hyn dros dyfiant dwys o fieri, chwyn a phrysglwyn ac nid oeddynt yn cael eu hystyried yn allweddol. Nid yw'r gwrthwynebwr wedi cyflwyno unrhyw faterion nad ydynt eisoes wedi cael eu hystyried yn drwyadl gan yr Arolygwr.
- **Safleoedd Amgen:** Roedd yr Arolygwr yn ystyried fod Gallt Melyd wedi ei ddynodi'n briodol fel prif bentref a bod darpariaeth y Cynllun (dros amrediad o safleoedd) ar gyfer 50 uned, yn cynnwys y 5 neu 6 uned yn Garwyn Avenue, yn rhesymol. Gwrthododd yr Arolygwr nifer o safleoedd amgen a gynigiwyd, yn cynnwys yr un a awgrymwyd gan y gwrthwynebwr yn Ffordd Tanrallt ar y sail bod amrediad a dewis digonol o safleoedd yn yr ardal, y byddai'n cynrychioli datblygu diangenrhaid ar safle maes glas, ac y byddai'n anghynaliadwy yn enwedig ar gyfer datblygiad tai dwysedd isel. Er bod yr Arolygwr wedi mynegi pryderon ynghylch effaith datblygu yn Ffordd Tanrallt ar ddiogelwch y priffyrdd, nid oedd yn ei weld fel rheswm digonol i wrthod y safle, fel yr honnir gan y gwrthwynebwr. Nid yw'r gwrthwynebwr wedi cyflwyno unrhyw faterion o ran yr agwedd hon o safleoedd amgen nad ydynt eisoes wedi cael eu hystyried yn drwyadl gan yr Arolygwr.
- **Nifer yr aneddau:** Roedd yr Arolygwr yn ystyried y gallai Safle A ymgorffori 5-6 anedd. Fodd bynnag, amcangyfrif yn unig yw'r ffigwr hwn a gall newid yn sgîl ystyried lleoliad, dyluniad a sicrhau hawddfrait ar gyfer gwaith cynnal a chadw'r ffos a materion gwared d'wr arwyneb, yn fanwl. Y ffordd orau o ymdrin â hyn yw ar y cam cyflwyno cais cynllunio.
- **Cymeriad yr ardal:** O ran perthynas y safle â'r datblygiad sy'n bodoli eisoes, daeth yr Arolygwr i'r casgliad y gellid datblygu'r safle mewn modd a fyddai'n cyd-fynd yn dda â'r patrwm datblygu presennol, heb amharu ar gymeriad yr ardal.

5.3.2 Casgliadau

5.3.3 I gloi, mae'r Swyddogion yn ystyried, ar sail ystyriaeth yr Arolygwr o'r materion ac ymatebion dilynol Asiantaeth yr Amgylchedd a'r Awdurdod Priffyrdd, nad yw'r gwrthwynebwyr wedi cyflwyno unrhyw faterion sylfaenol a fyddai'n cyfiawnhau ail ymchwiliad. Ystyrir bod yr egwyddor o ddatblygu preswyl wedi ei sefydlu ac y byddai'n fwy priodol ymdrin â phryderon y gwrthwynebwyr a thrigolion lleol eraill pan gyflwynir cais cynllunio.

5.3.4 Argymhelliad

Nad yw'r Cyngor yn derbyn y gwrthwynebiad ac na wneir rhagor o Addasiadau Arfaethedig.

5.4 Y Cyn Gyfnewidfa Ffôn, Clawddnewydd - Cynllun 5

5.4.1 Mae'r gwrthwynebiad yn ymwneud ag Addasiad Arfaethedig Rhif 189M: EMP1

5.4.2 Crynodeb o'r gwrthwynebiad

Dylai dyraniad y tir gael ei newid i dir preswyl er mwyn galluogi adeiladu byngalo ar sail iechyd.

5.4.3 Ymateb y Cyngor

- Wrth asesu gwrthwynebiadau i'r cynllun datblygu, ni ellir ystyried iechyd gwrthwynebwr fel ystyriaeth gynllunio ddilys wrth lunio polisiau a chynigion.
- Mae'r Cynllun eisoes yn gwneud darpariaeth ar gyfer tai yn ystod cyfnod y Cynllun ac ni ystyrir bod rhagor o dai ar y safle yma'n angenrheidiol. Cynigiwyd estyniad i ffin ddatblygu Clawddnewydd ar ochr arall y ffordd i safle'r gwrthwynebiad yn y CDU Cyhoeddedig - cafodd hyn ei gefnogi gan yr Arolygwr. Hefyd mae Clawddnewydd yn meddu ar nifer gymharol uchel o fyngalos modern.
- Roedd y cais cynllunio diweddaraf ar y safle yn amodol i S106 a oedd yn ei gwneud yn ofynnol rhoi'r gorau i drwsio bysus/parcio cysylltiedig yn y safle presennol ynghanol y pentref (y garej gwerthu petrol/gweithdy trwsio ceir i barhau). Rydym yn parhau i aros i'r S106 gael ei gwblhau. Derbyniwyd yr egwyddor o adleoli'r busnes bysiau (neu ran ohono) i safle'r gwrthwynebiad, er mwyn goresgyn yr anawsterau yn y safle presennol ac er mwyn cadw a chynorthwyo cyflogwr lleol pwysig.
- Hyd yn oed os nad yw Cloion Coaches yn ystyried fod y safle'n angenrheidiol bellach, sefydlwyd yr egwyddor o ddatblygiad cyflogaeth a byddai'n fuddiol cadw hyn er mwyn cynorthwyo cyflogaeth/arallgyfeirio gwledig.

5.4.4 Casgliad

Nid yw'r swyddogion yn ystyried fod y mater a godwyd yn Ystyriaeth Cynllunio Materol. Nid yw'n codi unrhyw faterion newydd neu faterion lle mae'n ofynnol cynnal ail ymchwiliad na rhagor o Addasiadau Arfaethedig. Dylai'r safle yng Nghlawddnewydd barhau i fod wedi ei ddynodi ar gyfer datblygu cyflogaeth o dan EMP1.

5.4.5 Argymhelliad

Nad yw'r Cyngor yn derbyn y gwrthwynebiad ac na wneir rhagor o Addasiadau Arfaethedig

6. Casgliadau Cyffredinol

- 6.1 Mae'r holl sylwadau a'r gwrthwynebiad i'r Addasiadau Arfaethedig wedi'u hystyried a'u hasesu'n ofalus o ran eu dilysrwydd a'u rhinweddau. Lle bo'n briodol, cysylltwyd â'r gwrthwynebwyr/eu hasiant neu sefydliadau arall perthnasol lle bo angen unrhyw eglurhad neu ragor o wybodaeth.
- 6.2 Ystyrir nad oes yr un o'r gwrthwynebiadau -
 - yn cynnwys unrhyw rinweddau sy'n ei gwneud yn ofynnol gwneud rhagor o Addasiadau Arfaethedig i'r Cynllun
 - yn codi unrhyw faterion newydd o ran yr Addasiadau Arfaethedig sy'n ei gwneud yn ofynnol cynnal ail ymchwiliad.
- 6.3 Cafodd pob un o'r gwrthwynebiadau ei ystyried yn ôl ei rinweddau, fel a nodir uchod. Petai'r Cyngor yn dymuno derbyn unrhyw un o'r gwrthwynebiadau a gyflwynwyd yna bydd hynny'n ei gwneud yn ofynnol i'r Cyngor gyhoeddi Rhagor o Addasiadau Arfaethedig. Yn ddiarnheul byddai'r rhain yn ennyn gwrthwynebiadau a gallai hynny arwain at ail ymchwiliad. Bydd hyn yn hwylhau'r cyfnod mabwysiadu yn sylweddol - rhyw flwyddyn neu fwy o bosibl, ac yn parhau'r cyfnod presennol o ansicrwydd wrth ymdrin â chynigion datblygu.

7. Y Camau Nesaf

7.1 Os yw'r Cyngor yn derbyn yr adroddiad hwn a'r argymhellion, nodir y camau nesaf isod:-

7.2 Hysbysiad o Fwriad i Fabwysiadu'r Cynllun

7.2.1 Bod y Cyngor yn cyhoeddi hysbysiad o'i fwriad i fabwysiadu'r Cynllun. Mae hyn yn darparu cyfle i Gynulliad Cenedlaethol Cymru ymyrryd cyn i'r Cyngor fabwysiadu'r cynllun yn ffurfiol os yw'n ystyried bod unrhyw ran o'r cynllun nad yw'n cydymffurfio â chanllawiau cynllunio cenedlaethol neu fod gan y Cynulliad wrthwynebiad heb ei ddatrys y maent yn dymuno ei ystyried. Mae'n bosibl y bydd gwrthwynebwyr eraill yn dymuno cyflwyno materion sy'n eu poeni gerbron y Cynulliad.

7.2.2 Os yw'r Cyngor yn penderfynu cyhoeddi Hysbysiad o Fwriad i Fabwysiadu'r Cynllun mae hyn yn rhoi rhybudd ei fod yn bwriadu mabwysiadu'r cynllun 28 diwrnod ar ôl dyddiad yr hysbysiad.

7.3 Mabwysiadu

7.3.1 Ar ôl 28 diwrnod, mae'r Cynllun yn cael ei fabwysiadu ac mae'r Cyngor yn cyhoeddi Hysbysiad Mabwysiadu am 2 wythnos yn olynol yn y wasg. Yna mae cyfnod 6 wythnos o ddyddiad yr Hysbysiad cyntaf pan y gellir cyflwyno her gyfreithiol ar sail trefniadaethol/cyfreithiol.

8. Argymhellion

8.1 Argymhellion

- Cymerawyo'r adroddiad uchod, yn cynnwys Adroddiad Crynodeb A, fel ystyriaeth y Cyngor o'r gwrthwynebiadau i'r Addasiadau Arfaethedig a gyhoeddwyd
- wedi ei seilio ar y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, nid oes angen am ail ymchwiliad i'r gwrthwynebiadau i'r Addasiadau Arfaethedig
- wedi ei seilio ar y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, nid oes angen am ragor o Addasiadau Arfaethedig
- bod y Cyngor yn penderfynu cyhoeddi Hysbysiad o Fwriad i Fabwysiadu CDU Sir Ddinbych ac yn rhoi cyfarwyddyd i'r Swyddogion gymryd y camau nesaf i symud ymlaen tuag at fabwysiadu'r CDU
- bod y Cyngor yn dirprwyo'r swyddogaeth o wneud mân gywiriadau a newidiadau i'r Swyddogion, yn enwedig diweddarau Pennod Cyflwyniad y Datganiad Ysgrifenedig, nad yw'n effeithio ar bolisiau neu gynigion y cynllun bod penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio i gymeradwyo hyn yn cael ei gadarnhau gan y Cyngor Llawn.

Atodiadau ddim ar gael ar ffurf electronig

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH GWASANAETHAU CYNLLUNIO

**PAPUR GWYRDD:
CYNLLUNIO: CYFLAWNI DROS GYMRU
PAPUR YMGYNGHORI CYNULLIAD CENEDLAETHOL CYMRU**

1. DIBEN YR ADRODDIAD

- 1.1** Ystyried argymhellion y Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio wrth baratoi ymateb y Cyngor i bapur ymgynghori a gyhoeddwyd gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru ynghylch dyfodol y system gynllunio yng Nghymru.
- 1.2** Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno sylwadau i'r Cynulliad yw 29 Ebrill 2002. Rhoddwyd copïau o'r Papur Gwyrdd yn ystafelloedd y Grwpiau a gellir gweld y ddogfen ar wefan y Cynulliad (www.cymru.gov.uk/subiplanning). Dosbarthwyd copi drafft o'm adroddiad i roi cyfle i'r Aelodau ystyried y materion dan sylw.

2. CEFNDIR

- 2.1** Mae'r Papur Gwyrdd yn nodi cynigion y Cynulliad ar gyfer moderneiddio'r system gynllunio ac mae'n dilyn yn fuan ar ôl y Papur Gwyrdd a gyhoeddwyd yn Lloegr, 'Planning: Delivering a Fundamental Change' yr adroddwyd amdano i'r Pwyllgor Cynllunio ar 30 Ionawr 2002.
- 2.2** Mae'r rhagair gan Sue Essex, Gweinidog dros yr Amgylchedd, yn pwysleisio'r ymrwymiad i gadw at strwythur sylfaenol y system gynllunio gyfredol ond mae'n awgrymu mai dyma'r amser i wneud newidiadau i'r ffordd y'i cyflawnir. Nodir yr angen am newid, yng ngeiriau'r ddogfen, isod:

'Rhaid inni sicrhau bod yna hyder yn y system gynllunio. Rhaid i bobl fedru cael hyd i'r cynlluniau a'r polisiau perthnasol yn hawdd, a deall eu pwrpas. Un o'r anghenion sylfaenol i ofalu bod hyn yn digwydd yw cynlluniau datblygu cyfredol a dulliau cyflymach o baratoi cynlluniau. Yr ydym yn dymuno cyflawni hyn, ond gan ofalu yr un pryd fod y gymuned oll yn teimlo'n rhan o'r broses cynllunio tir. Rhaid i bobl hefyd gael gwybod bod penderfyniadau yn cael eu gwneud mewn dull sydd yn agored, teg a chyson a gweld hyn yn cael ei weithredu. Drwyddi draw, mae arnom angen canlyniadau sy'n creu gwell ansawdd bywyd, gwell safon byw a gwell amgylchedd.'

- 2.3** Barn y Cynulliad yw y dylai'r system gynllunio:

- fod yn agored, yn deg ac yn gyson

- ysbrydoli hyder y cyhoedd a byd busnes
- cyflawni gwell ansawdd, yn gyflymach
- integreiddio â chynlluniau, prosesau a gweithredoedd eraill
- diwallu amcanion y 'Cynllun i Gymru'

3. ASESIAID

3.1 Mae'r ddogfen yn ymdrin â thair prif elfen, sef polisi cenedlaethol, cynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu. Ar gyfer pob elfen mae'r ddogfen yn nodi nifer o faterion a chynigion ac mae cwestiwn yn gwahodd ymateb a nodi sylwadau i fynegi barn yn cyd-fynd â phob un ohonynt. Nodir fy ymateb a'm sylwadau isod.

PROPOSALS

POLICIES AND PLANS

1. **To continue to develop national planning policy using an open and inclusive process (Para 14)**

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

- *The Assembly should publicly report on the representations made following consultation on policy reviews, in the same way that local planning authorities do on development plans*

2. **To ensure that national policy and technical advice remain as concise and focused as possible (Para 14).**

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

- *There must be a greater separation of policy from technical advice*
- *The quality of the technical advice in some of the TANs is poor*
- *Policy and advice must be kept up to date*

3. **Integrate Minerals Planning Policy Wales and Planning Policy Wales when they are next reviewed (Para 17)**

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

- *The mineral industry is an important employer in our local economy. Mineral activity can have serious and wide area environmental effects. It is important, therefore, that policy and advice is kept up to date. It is unacceptable that advice in Wales lags behind England. The Assembly Government should adequately resource the minerals and waste unit.*

4. **The Wales Spatial Plan to draw on sub-regional planning work and to feed directly into development plans (Para 20)**

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

- *Collaborative working is essential at a regional and national level*
- *The sub-regional content is welcomed*

→ *The relative status of regional planning guidance and Wales Spatial Plan should be clarified*

5. Introducing new style Local Development Plans (LDPs Option (b)) (Para 24)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

- *UDPs should be retained but with revised/updated guidance*
- *Justification for LDPs (Option (b)) is not backed up by evidence/research*
- *The paper does not reconcile the conflict between the requirement for community involvement and plan preparation time*
- *Lengthy preparation process is due to regulations rather than content of plan*
- *Poor progress on UDP is influenced by inadequate resources, lack of political or management commitment, lack of a dedicated team of officers*
- *Uncertainty over the form of future development plans will create problems for those local planning authorities who have adopted UDPs*
- *Concern that if not all settlements are to have proposals maps, the control of development will be difficult and uncertain in the absence of development boundary*

6. Local Planning Authorities to identify in their LDPs areas for which Action Plans should be prepared (Para 29)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

- *Agreed that LPAs should be allowed to prepare detailed Action Plans for their areas. To some extent this is already happening*
- *There are several dangers however: (1) Action Plans coming into conflict with the LDP, (2) proliferation of Action Plans i.e. area master plans, neighbourhood/village plans, design statements and development briefs, creating confusion, (3) status and timing of Action Plans unclear, (4) adoption of Action Plans without proper consultation and lacking transparency of process*

7. Do you have any further comments to make on the proposals for local development plans, including the degree of detail required in the LDP policies and means of scrutinising LDPs and Action Plans? (Para 33)

- *Strongly reject the English Local Development Frameworks*
- *Strongly agree that all LPAs should complete their UDPs before embarking on LDPs*
- *The proposals concentrate too much on speed and efficiency rather than 'quality' improvements to both the process and product*
- *Consideration should be given to NAFW preparing standard Development Control type policies thereby allowing local planning authorities to concentrate on local issues*

8. To require LPAs to prepare LDPs to an agreed timetable (Para 31)

Do you agree with this proposal?

Yes:
No:

Comments:

- *The enforceability of the agreed timetable should be explored*
- *The suggestion that LDPs be prepared in 2 years is unrealistic in the absence of revised regulations. Many delays in Plan preparation are beyond the control of the local planning authority*
- *Any timetable should set out the management structure and resource commitment to be provided by the LPA*
- *Good practice workshops should be organised by WAG to promote best practice*
- *There is a role for Syniad etc. to get involved in training staff and members in project management, etc.*

9. To require an annual monitoring report on LDPs and a full review every five years (Para 37)

Do you agree with this proposal?

Yes:
No:

10. To use the power to commission preparation of a Local Development Plan should a Local Planning Authority delay or default on it's preparation (Para 38)

Do you agree with this proposal?

Yes:
No:

Comments:

- *Interesting, but is it really practical?*
- *Who pays the cost of consultants if WAG intervene?*
- *Unlikely that another LPA will have the resource base or the knowledge to carry out the work. There would be serious political implications*
- *See comment regarding Question 8 re skills training and management/resource set up*

11. To require LPAs to give a clear and specific description of how they are involving the community in the LDP (Para 39)

Do you agree with this proposal?

Yes:
No:

12. To require LPAs to adopt a UDP before progressing their LDP (Para 40)

Do you agree with this proposal?

Yes:
No:

Comments:

- *Strongly agree with this proposal*

- *If this requirement is not included then (1) a great deal of public money will have been wasted, (2) it will create confusion, (3) it will result in a further delay in achieving plan coverage in Wales which will be at odds with the commitment of WAG for a plan led system*

DECISION MAKING AND DEVELOPMENT CONTROL

13. Annual report on the speed of decision making and outcomes of the process to be integrated with annual report on the UDP (Para 47)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

- *There is a danger of duplication. The Wales Programme for Improvement (Best Value) requires LPAs to publish Annual Performance Plans. The information required could be incorporated into this document*
- *Needs to be in place a standard basis for such a monitoring report to ensure consistency and comparability*
- *One of the problems with performance monitoring is the lack of up to date and reliable information. For example, the WOPS statistics take 9 months to collate and publish by WAG. WAG should look at improving their collection and reporting arrangements. There may be a role here for a joint WLGA/WAG body to co-ordinate collection and reporting on comparison performance information*

14. Checklist and a standard application form (Para 48)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

15. Delivery contracts (Para 52)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

- *There is no evidence backed up by research that clearly demonstrate that a delivery contract would speed up decision making*
- *We are seriously concerned. Agreeing contracts, even with a model contract, will absorb precious officer time and resources which would be better used in handling the application*
- *Often, delays occur in processing major applications because the initial submission is poor or lacks adequate information or where there has been no prior community involvement. This can lead to lengthy delays following re-submission or substantial amendments*
- *The delivery contract system assumes that all applicants seek pre-application advice. In many cases, applications are submitted without prior contact with the LPA or planning officers.*
- *We believe that a delivery contract is an unnecessary additional level of bureaucracy. The enforceability of failure by any party is not clear. Contracts will inevitably involve solicitors and, in our opinion, will make the entire process even more adversarial*

- The threshold at which contracts will be required on 'major' development is unrealistic (10 or more dwellings/0.5ha or more and commercial development of 1,000sq m / 1ha or more)

16. Statutory consultees to respond within 21 days and charge for the service (Para 53)

Do you agree with this proposal? Yes:
 No:

Comments:

- We agree that consultees should respond within 21 days
- Quality of responses are sometimes poor
- Consultees should not be allowed to charge. The consequences will be serious (1) for the cost of the service and the affordability of the service and (2) it adds another level of bureaucracy regarding discussion on level of charges, administration of charges, recovering charges, etc. and enforceability
- Planning application fees have not gone up since 1997. If charges are to be introduced, then each LPA should be allowed to set the application fee level. We believe that a fee structure, similar to the Building Regulation Charges regime, should be adopted. This would remove the need for WAG to set fee levels and give ownership and responsibility to individual LPAs. Fees would then be set to cover the cost of the service and this process should be transparent
- If fee levels are to remain centrally controlled, we strongly believe that they should go up in line with **wage** inflation because the most important cost factor in the development control service is salaries

17. Local authorities having the power to refuse to accept repeat applications (Para 55)

Do you agree with this proposal? Yes:
 No:

18. Certificate for Master Planning large developments (Para 56)

Do you agree with this proposal? Yes:
 No:

Comments:

- We believe that the proposal in England to remove all outline planning consents is a better and simpler proposal
- commencement period for start of works or change of use should be reduced from 5 years to 3 years
- Time period for appeals should be reduced from 6 months to 3 months along the lines proposed in England

19. Power to refuse to accept 2 substantially similar applications on same site (Para 57)

Do you agree with this proposal? Yes:
 No:

20. Decision targets . 80% within eight weeks or 16 weeks with an EIA, quarterly reporting on householder, major and minor applications (Para 60)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

- *We believe that there is some merit in requiring LPAs to determine 80% of householder applications within 5 weeks, others (non EIA) within 8 weeks and EIA applications within 16 weeks and to amend the appeal regulations accordingly*
- *We agree with the need to report quarterly*
- *We believe that WAG must speed up the collection and reporting of quarterly figures to enable LPAs to make up-to-date comparisons*

21. Giving reasons for approving planning applications (Para 61)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

- *We agree with this proposal subject to acceptance that the reasons for granting, where in accordance with the officer recommendation, are adequately covered in the report to the relevant Committee or in the application file on delegated applications*
- *We do not consider that reasons for approval should be added to each decision certificate as this would conflict with the basis of the planning system being "a presumption in favour of development" and increase bureaucracy*

22. To improve Assembly casework procedures and provision of information (Para 62)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

- *WAG do not give reasons for calling in applications other than to say the application raises issues of more than local importance*
- *WAG should (1) give specific reasons for calling-in, (2) should agree a timetable for dealing with the application with the LPA and applicant, (3) should pay the costs of the call-in if there is an Inquiry, (4) should base their decision whether to call-in on the nature/characteristic/policy conflicts and not on the likely or actual decision of the LPA*

23. Local Development Orders to amend Permitted Development Rights (Para 64)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

24. Permissions and consents to be limited to 3 years (Para 67)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

→ Strongly agree with this proposal

25. To work to improve Enforcement procedures (Para 69)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

→ Add and best practice

26. To remove Crown Immunity from planning control (Para 70)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

27. To encourage greater use of Pre-Application discussions (Para 72)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

→ The issue of whether for certain schemes, LPA should be allowed to charge for pre-application advice should be considered

28. To encourage use of the Planning Aid service (Para 77)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

29. Neighbour notification to become mandatory (Para 75)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

→ However, there are some instances where neighbour notification is not necessary e.g. development proposals in remote locations

30. Information for Customer Care (Para 78)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

Comments:

→ Strongly agree

→ WAG, together with other organisations such as Planning Aid and Planning Officers Society Towards Excellence Project, should/could work together to draw up a range of recommendations covering meeting user needs as far as information etc. is concerned

31. To work with WLGA and ELWa to deliver major developments in member and officer training (Para 83)

Do you agree with this proposal?

Yes:

No:

32. Do you have any further comments to make on the proposals for the decision making and development control system?

IEWS

V1. Should we seek statutory status for the Wales Spatial Plan? (Para 19)

Do you agree?

Yes:

No:

Comments:

→ Yes, provided (1) the objectives, (2) the form, (3) implementation are clearly set out and agreed. To date, the above has not been clarified or agreed with LPAs

→ Yes, provided it does not take decision making powers away from local government

V2. Justification for introducing Business Planning Zones (Para 30)

Comments:

Concern as to whether "defined parameters" would be sufficiently robust to bring about quality development thereby justifying removing the need for planning consent

V3. Establishing a local planning advisory service for local authorities (Para 45)

Do you agree?

Yes:

No:

Comments:

→ We strongly support this initiative

V4. Completion notices could be used to secure completed development (Para 68)

Do you agree?

Yes:

No:

Comments:

→ LPAs should be permitted to serve Completion Notices or Revocation Notices with minimal compensation. Completion Notices in cases where partly completed developments cause serious harm to the area and completion would comply with an adopted UDP or Local Plan. Revocation Notices, in cases where continued development of an extant consent, would be in clear breach of local or national policy or result in significant harm to interests of acknowledged importance

V5. The definition of major development as ten dwellings or 0.5 hectares and over; commercial or industrial floorspace to be more than 1000 square metres or site of over 1 hectare (Para 52)

Do you agree?

Yes:

No:

Comments:

→ See response to Q15

V6. Further delegation to officers, and your views on appropriate targets (Para 58)

Do you agree?

Yes:

No:

Comments:

- Delegation is about getting the right balance
- Members have a legitimate role in giving local/community/Council expression to proposals which are significant in scale, controversial or raise important policy considerations
- Officers should be allowed to deal with most applications, most of whom are fairly straight forward, for example, because they comply with adopted policy, not controversial, minor or relatively minor in scale/character
- We believe that most LPAs should be able generally to allow at least 75% of their applications to be delegated depending of course on the type of applications received, the nature of objections and whether an up-to-date adopted development plan exists

V7. Review planning committee cycles to introduce greater flexibility (Para 59)

Do you agree?

Yes:

No:

V8. How best to secure effective participation before decisions are taken (Para 73)

- There is no evidence to demonstrate that public speaking at Planning Committee results in improvements in decisions/outcomes
- We are not persuaded by the arguments that public speaking should be allowed
- In our opinion, one should take a more holistic view. For example, by looking at **(1)** access to information at Committee, **(2)** accessibility to advice prior to Committee, **(3)** facilities for the public at Committee chambers, **(4)** bilingual translation facilities, **(5)** audibility, quality of Planning Committee reports and whether they are easily understood and contain relevant information, **(6)** the availability of Committee reports, **(7)** the use of visual/IT aids in Committee meetings, **(8)** access for people with physical disability, **(9)** existence of legal advice at Committee, **(10)** the clear recording of decisions by the Chair or Committee Clerk, **(11)** the clear identification of which members are entitled to speak and vote or speak only, etc.
- To simply focus on public speaking and ignore all the other essential parts of a quality and transparent Committee system misses the point

V9. Should planning fees be ring-fenced? (Para 86)

Do you agree?

Yes:
No:

Comments:

- *In our view, consideration should be given to development control operating along similar lines to the Building Regulation Charges system. Building Regulations operate as a business unit with a trading account. Charges are set in accordance with a model scheme. Authorities can vary the charges up or down but are not entitled to make a loss or profit exceeding 10% either way over a 3 year trading cycle. Building Regulations submit annual trading returns to the National Assembly.*
- *Planning fees, if they are not ring fenced should be increased in line with wage inflation (not standard rate of inflation) and they should be reviewed annually. Fees have not gone up since 1997 and this we find is unacceptable, particularly at a time when budgets have been cut and costs have increased*
- *If planning fees are ring fenced, the implications for resourcing other non fee earning services such as policy and conservation should be considered*

V10. What is your preferred option for independent scrutiny of applications in which local authorities have an interest? (Para 79)

Option a:
Option b:
Option c:

Comments:

- *Existing scrutiny levels are not deeply flawed*
- *An application by a local authority to be implemented by the authority, in partnership or otherwise, which is a departure from the development plan, should be referred to WAG*
- *We do not believe that Options a or b are necessary. They would add an unnecessary bureaucracy and slow the system down. They would also take away decisions which should be taken at the local level*

V11. What changes would make a significant improvement in ensuring access for all? (Para 76)

Comments:

- *The requirement of the Disability Discrimination Act 1995 of which an important section comes into force in 2004 will require public and private authorities to provide reasonable adjustment to access to services and facilities*
- *access to services and facilities for all should be an integral part of the Wales Improvement Programme (Best Value) and WAG may consider in co-operation with POSW coming up with good practice guide/performance measurement indicator*

V12. Please identify, in order of importance, the proposals in “Planning: delivering for Wales” which you think would make the most significant improvement in current practice or procedures to better enable the planning system to deliver for Wales

1. Not applicable. See note below

2. Not applicable. See note below

3. Not applicable. See note below

4. Not applicable. See note below

5. Not applicable. See note below

N.B. It is not considered helpful to attempt to rank the proposals in the Green Paper in such a simplified manner as the proposals are inter-related.

4. CONCLUSIONS

4.1 “Planning : Delivering for Wales” is, to some extent, an opportunity missed. The LDP, whilst much better than the English LDF, will not deliver results in our view. To speed up progress with development plans requires detailed attention to the plan process, to resourcing, to management and best practice.

4.2 Delivering real improvements requires action to remove obstacles. We are very disappointed that there are no proposals to promote e-government in the paper and to help resource initiatives.

4.3 There are no proposals to co-ordinate information gathering, analysis and reporting on a National (Wales) level. The performance and comparison regime is poor or non-existent. WAG is not delivering data outputs e.g. household and population projects to help local authorities.

4.4 The planning fee structure/regime requires a radical approach to free up local authorities.

4.5 Many of the proposals such as delivering contracts, consultees allied to charging, etc. will add to bureaucracy and slow the system down or make it unworkable.

4.6 Planning system is being asked to take on board additional concerns e.g. health risks (paragraph 54) when clearly this is a matter for WAG at a national level and/or is duplicated by other controls.

4.7 There are positive proposals in the document. The fact that a Planning document has been produced demonstrates that the importance of the service is recognised. Our view is that the proposals as a whole are not as

radical as they have been made out. One gets the feeling that we are only tinkering at the edges.

5. RECOMMENDATIONS

- 5.1 That this report be agreed as the Council's formal response to the National Assembly's Green Paper "Planning : Delivering for Wales".**

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO

DIWEDDARIAD PENDERFYNIAD APEL

1. PWRPAS.

1.1 Cynghori Aelodau am y penderfyniad apel diweddar .

2. CEFNDIR

2.1 Roedd yr adroddiad a aeth i'r Pwyllgor Cynllunio ar 31ain Hydref 2001 ac wedyn i'r Cyfarfod o'r Cyngor Sir ar 27ain Tachwedd 2001 yn cynnig bod crynodeb o'r penderfyniad i gael adroddiad chwarterol ar ffurf safonol. Nodir y penderfyniadau apel am chwarter cyntaf 2002 yn yr **atodiad a amgaeir**

2.2 Yn y dyfodol rhoddir adroddiad chwarterol .

2.3 Yn ôl cais yr Aelodau rydym wedi cynnwys colofn i ddangos lefel y penderfyniad gwreiddiol (Pwyllgor neu Ddirprwyedig) ac argymhelliad y swyddogion.

Adroddiad er gwybodaeth i Aelodau'n unig.

Copi ar gael gan y Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio

DENBIGHSHIRE PLANNING APPEALS DECISIONS
LIST OF APPEAL DECISIONS FROM JANUARY - MARCH 2002

DESCRIPTION	DECISION LEVEL/ RECOMMENDATION	LOCATION	TYPE	DECISION DATE	APPEAL DECISION	COST	KEY ISSUES
Display of 1 internally illuminated advertising display sign	Committee - Refusal	2 Margaret's Drive Rhyl	Written Reps	04.03.2002	ALLOWED	N/A	Proposed signs was refused due to the visual impact in the street scene which was felt to be contrary to Policy GEN13 of the UDP and TAN 7
Erection of 1 dwelling and construction of new vehicular access	Committee - Refusal	Marllwyn Groesffordd Marli Abergele	Public Inquiry	07.03.2002	DISMISSED	N/A	Infill proposal contrary to Policy HSG5 as not in identifiable group of 6 or more. Also out of scale with neighbouring plots.
Replacement Windows to a Listed Building	Delegated - Refusal	Rhydorddwy Goch Dyserth Road Rhyl	Hearing and Public Inquiry	22.03.2002	APPEAL WITHDRAWN	FULL AWARD OF COSTS TO THE COUNCIL (Informal Hearing being aborted)	Informal Hearing aborted on the day due to lack of case by appellant. Subsequent Public Inquiry arranged, applicant withdrew appeal a couple of days before Inquiry. Decision on application for costs by the Council awaited. re: The Inquiry.
Occupation of Caravan/mobile home as a manager's residence	Delegated - Refusal	Clwyd Lofts Upper Denbigh Road St Asaph	Public Inquiry	26.03.2002	DISMISSED	COSTS TO THE COUNCIL REFUSED	No justification for residential use on site. Harmful impact on visual amenity.
Installation of a replacement shop front.	Authorisation granted for Enf. Notice at Planning Committee 27.6.02	79 High Street Prestatyn	Written Reps	27.03.2002	DISMISSED - ENFORCEMENT NOTICE UPHELD	N/A	UPVC shopfront is considered to be harmful to character and appearance of Conservation Area. Time for compliance extended from 9 months to 12 months

ADRODDIAD Y PENNAETH CYNLLUNIO

DYDDIAD YMWELIADAU SAFLE

1. Pwrpas

- 1.1 Cyngori Aelodau am ddyddiad tebygol unrhyw Ymweliad Safle y gofynnwyd amdano gan y Pwyllgor Cynllunio.

2. DYDDIAD YMWELIADAU SAFLE

- 2.1 Ar ôl ymgynghori penderfynwyd mai **ddydd Mercher, 1 Mai, 2002** sydd fwyaf addas. Trefnwyd y dyddiad yn amodol.
- 2.2 Cynghorir chi felly y cynhelir unrhyw ymweliad safle **ddydd Mercher, 1 Mai, 2002 (nodir yr amser yn nês ymlaen)**.

3. AELODAETH Y PANEL YMWELIAD SAFLE

- 3.1 Bydd hyn yn dibynnu ar Gydbwysedd Gwleidyddol gan gynnwys Cadeirydd ac Is-Gadeirydd y Pwyllgor a'r Aelod(au) Lleol perthnasol.

4. ARGYMHELLIAD

- 4.1 **Bod Aelodau yn cytuno i gynnal yr Ymweliad Safle prynhawn ddydd Mercher, 1 Mai, 2002**