PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFARFOD: 20fed Ebrill 2005
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.

Nid yw’r atodiad y cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad ar gael yn Gymraeg ac mae hynny yn unol â Chynllun Iaith Gymraeg y Cyngor

DENBIGHSHIRE COUNTY COUNCIL
PLANNING COMMITTEE
INDEX TO REPORT

Item No	Application No	Location and Proposal	Page No
1	42/2004/1068/PR	**Land adjoining No. 19 Rhodfa Gofer Dyserth Rhyl** Details of siting, design and external appearance of 3 dwellings submitted in accordance with Condition No. 1 of Outline Planning Permission Ref. No. 42/2003/1494/PO	1
2	42/2005/0140/PR	**Land at junction of Pandy Lane and High Street Dyserth Rhyl** Details of design and external appearance of block of 4 town houses submitted in accordance with Condition No. 1 of outline planning permission Ref. No. 42/2003/1218/PO (reserved matters)	5
3	43/2004/0370/PS	**Telegraph Filling Station Victoria Road Prestatyn** Variation of Condition No. 1 on planning permission Ref. No. 43/2002/0089/PF relating to the area of land to be used for car sales and the number of cars displayed at any one time (retrospective application)	8
4	43/2004/0496/PF	**Land at Plots 8 and 9 Melyd Avenue Prestatyn** Erection of 2 No. detached dwellings and garages	11
5	43/2004/0581/PF	**Plots 34 and 35 Melyd Avenue Prestatyn** Erection of 2 No. semi-detached bungalows and garages	17
6	43/2004/1632/PF	**Land at (part garden of) 1 Bosworth Grove Prestatyn** Erection of detached 4-bedroom dwelling and construction of new vehicular and pedestrian access	22
7	43/2004/1645/PF	**Land at rear of Meliden Garden Centre, 113 Ffordd Talargoch Prestatyn** Erection of 2 dwellings in lieu of 1 dwelling (amendment to application Ref. No. 43/2003/472/PF)	26
8	43/2005/0106/PF	**Verge Fronting Victoria Road West Prestatyn** Erection of 1no. stainless steel sail feature	29
9	43/2005/0109/PO	**Land at (part garden of) 11 Kirby Avenue Prestatyn** Development of 0.038 hectares of land by erection of 1 dwelling and construction of new vehicular/pedestrian access to Gronant Road (Outline application)	31
10	43/2005/0141/PF	**Land East of Drivers Limited and South of Prestatyn Road Prestatyn** Change of use of land to provide extension to the garage forecourt for display of cars for sale, formation of new vehicular access to serve the proposed forecourt, repositioning of agricultural access and road, and resurfacing of land opposite for use as staff parking area	34
11	44/2005/0056/PF	**7 Trevor Avenue Rhuddlan Rhyl** Change of use of land to form extension to residential curtilage and erection of pitched-roof to existing garage	41

DENBIGHSHIRE COUNTY COUNCIL
PLANNING COMMITTEE
INDEX TO REPORT

Item No	Application No	Location and Proposal	Page No
12	44/2005/0081/PF	**Abbey Nurseries Abbey Road Rhuddlan Rhyl** Erection of 38 dwellings, provision of open space and construction of new roadway from existing amended access	44
13	44/2005/0095/PF	**Roundabout Junction of Bypass with Rhyl Road Rhuddlan Rhyl** Erection of 2 no. stainless steel sail features	52
14	45/2004/1160/PF	**Land in Brookdale Road Rhyl** Erection of 18 No. dwellings and construction of new vehicular/pedestrian access	54
15	45/2004/1468/PF	**5 Abbey Street Rhyl** Change of use from residential to day centre/training centre and residential flatlet	60
16	45/2005/0060/PS	**Mountain View Caravan Park 423-425 Rhyl Coast Road Rhyl** Variation of Condition No. 1 on planning permission Ref. No. 4370 to allow caravan park to open between 28th February and 14th January in any one year	63
17	45/2005/0096/PF	**Roundabout Junction West Parade and Wellington Road Rhyl** Erection of 1no. stainless steel sail feature	65
18	45/2005/0115/PF	**69/71 Wellington Road And 1 Elwy Street Rhyl** Change of use from retail (Class A1) to youth training centre and community offices	67
19	45/2005/0122/PF	**77 Dyserth Road Rhyl** Erection of three-storey extension at front or nursing home (amendment to previously-approved scheme under Ref. 45/474/99/PF)	70
20	01/2005/0125/PF	**Regency 21 Bridge Street Denbigh** Alterations to existing roof structure to form Mansard roof for means of escape in case of fire and replacement of existing defective window frames	73
21	11/2004/0642/PF	**Land known as Graig Wen Clocaenog Ruthin** Erection of agricultural building for the housing of livestock and storage of fodder	76
22	15/2004/1535/PF	**Land at Mountain Hall Farm School Lane Llanarmon-Yn-Ial Mold** Erection of agricultural worker's dwelling	80
23	15/2005/0116/PC	**5 Ochr-Y-Foel Eryrys Mold** Retention of 1.8m high replacement timber fencing and erection of gates (partly retrospective application)	86

DENBIGHSHIRE COUNTY COUNCIL
PLANNING COMMITTEE
INDEX TO REPORT

Item No	Application No	Location and Proposal	Page No
24	18/2004/1185/PO	**Land at rear of 1-4 Brondyffryn Terrace Llandyrnog Denbigh** Development of land for residential purposes and alterations to existing vehicular access (outline application)	90
25	21/2004/1486/PC	**Park House Ruthin Road, Loggerheads Llanferres Mold** Alterations and extenson to existing dwelling, demolition of single detached garage and erection of double garage (Retrospective application)	94
26	21/2005/0131/PC	**The Playing Field adjoining 5 Rock View Village Road Maeshafn Mold** Retention of storage shed (retrospective application)	98
27	23/2004/1451/PF	**Glan Aber Farm Llanrhaeadr Denbigh** Erection of steel portal-framed livestock/fodder and implement building	101

ADRODDIAD GAN BENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

YSBYTY DINBYCH

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 Cadarnhau gyda'r Aelodau y rhesymau dros wrthod y cais cynllunio a ystyriwyd yn y Pwyllgor Cynllunio ar 24ain Mawrth 2005.

2. CEFNDIR

2.1 Penderfynodd yr Aelodau wrthod caniatâd cynllunio amlinellol i ddatblygiad cymysg yn hen Ysbyty Gogledd Cymru, Ffordd Nantglyn, Dinbych (cyfeirnod y cais 01/2004/1445/PO) yn y Pwyllgor Cynllunio diwethaf.

2.2 O ystyried graddfa ac arwyddocâd y datblygiad a'r posibilrwydd o apêl, fe'i hystyrir yn bwysig fod geiriad manwl y rhesymau dros wrthod yn cael eu hystyried gan yr Aelodau, cyn cyhoeddi hysbysiad y penderfyniad.

2.3 Penderfynodd yr Aelodau wrthod y cais ar sail gwrthdrawiad â Chynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych, ac yn arbennig Polisïau MDA 4 a GEN 7.

2.4 Mae Polisi MDA 4 yn bolisi penodol i safle sy'n hyrwyddo ardal ddatblygu gymysg o bwys yn yr ysbyty, yn amodol ar gwrdd â nifer o feini prawf. Mewn perthynas â'r polisi hwn mae prif bryder yr Aelodau'n ymwneud â'r ffaith na fydd prif ddefnydd y safle ar gyfer cyflogaeth ond ar gyfer preswyl.

2.5 Mae Polisi GEN 7 yn ymdrin â'r iaith a'r diwylliant Cymraeg ac fe ddywed:

"Wrth ystyried cynigion datblygu mewn ardaloedd gyda hunaniaeth gymdeithasol, diwylliannol ac ieithyddol gref, wedi'i seilio'n arbennig ar yr iaith Gymraeg, byddir yn cymryd yr hunaniaeth honno i ystyriaeth yn arbennig i sicrhau na achosir dim niwed y gellir ei ddangos i gymeriad y gymuned leol."

Tra deellir pryderon yr Aelodau mewn perthynas â'r polisi hwn, lle'r Cyngor fyddai darparu'r dystiolaeth y byddai'r cais yn arwain at niwed y gellir ei ddangos, i amddiffyn rheswm dros wrthod yn seiliedig ar y polisi hwn.

2.6 I gloi fe ystyrir y dylai'r rheswm dros wrthod fod wedi'i seilio ar Bolisi MDA 4 yn unig.

2.7 Yn y man bydd angen rhoi ystyriaeth i'r camau sydd i'w cymryd mewn perthynas â chyflwr dirywiol yr adeiladau rhestredig ar y safle. Byddir yn cyflwyno adroddiad i'r Aelodau cyn gynted ag y mae oblygiadau gwahanol ddulliau o weithredu wedi'u harchwilio ymhellach.

3. ARGYMHELLIAD

3.1 Bod y cais cynllunio i'w wrthod am y rheswm canlynol:

Byddai'r cynigion yn groes i Bolisi MDA 4 o Gynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych, yn arbennig meini prawf (i) a (iv), oherwydd nad yw'r cynigion yn dynodi y byddai prif ddefnydd y safle at ddibenion cyflogaeth ac na fyddai tai yn eilradd i ddefnydd cyflogaeth y tir a'r adeiladau ac yn atodol i hynny. Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai'r cynigion yn arwain at anghydbwysedd defnydd ar y safle a graddfa datblygiad preswyl sy'n fwy na'r hyn a ragwelir gan Bolisi MDA 4 y Cynllun Datblygu Unedol. Byddai hyn yn arwain at raddfa datblygiad preswyl ormodol ar safle anghynaladwy ar gyrion y dref, sy'n effeithio'n andwyol ar gymeriad yr ardal ac yn groes i egwyddorion cynaladwyedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
20fed Ebrill 2005
EITEM AGENDA RHIF 4

ADRODDIAD GAN BENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

DYDDIAD YMWELIADAU SAFLE

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 Hysbysu'r Aelodau o ddyddiad tebygol unrhyw Ymweliadau Safle y gofynnir amdanynt gan y Pwyllgor Cynllunio.

2. DYDDIAD YR YMWELIADAU SAFLE

2.1 Ar ôl ymgynghori ag Adran Clerc y Sir, fe benderfynwyd mai bore dydd Gwener 29ain Ebrill 2005 sydd fwyaf addas.
Mae'r dyddiad hwn wedi'i neilltuo'n amodol.

2.2 Fe'ch hysbysir, felly, y bydd unrhyw ymweliadau safle a drefnir heddiw yn cael eu cynnal ar **ddydd Gwener 29ain Ebrill 2005**

3. AELODAETH Y PANEL YMWELD Â SAFLEOEDD

3.1 Bydd hyn yn unol â Chydbwysedd Gwleidyddol.
Aelodaeth y Panel Safleoedd fydd:
Tri chynrychiolydd y Grwp Annibynnol (yn cynnwys y Cadeirydd a'r Is-Gadeirydd) ac un yr un o'r Grwpiau Llabur, Ceidwadol, Plaid Cymru, y Gynghrair Ddemocrataidd a'r Democratiaid Rhyddfrydol.
Gwahoddir yr Aelod(au) Lleol dros pob safle i fod yn bresennol hefyd.

4. ARGYMHELLIAD

4.1 Bod yr Aelodau'n cytuno bod yr Ymweliadau Safle i'w cynnal ar ddydd Gwener 29ain Ebrill 2005

PWYLLGOR CYNLLUNIO
20 EBRILL 2005
EITEM RHIF 5

ADRODDIAD GAN BENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

EITEMAU ER GWYBODAETH AR GYFER Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 Mae hon yn eitem sefydlog ar agenda'r Pwyllgor Cynllunio ac yn bwynt cyfeiriol ar gyfer gwybodaeth sy'n ymddangos ynghylch polisi, arweiniad, cyhoeddiadau defnyddiol ac eitemau eraill o ddiddordeb i'r Aelodau.

1.2 Dim ond ddisgrifiad byr a chyfeiriad at ffynhonnell unrhyw ddogfen (cyfeiriad rhyngrwyd / mewnrwyd) a roddir i'r Aelodau. Bydd yr adroddiad hefyd yn cynnwys crynodeb o unrhyw oblygiadau sylweddol i'r penderfyniad sydd raid i'r Pwyllgor Cynllunio eu cymryd.

2. CYMORTHFEYDD CYNLLUNIO

2.1 Rydym yn parhau gyda chyfres o gymorthfeydd i gynnig cyngor cynllunio yn y Rhyl, Prestatyn, Rhuthun, Llangollen a Chorwen. Mae dyddiadau wedi'u gosod ar gyfer y cyfnod mis Ebrill i fis Medi (rhaglen ynghlwm). Anfonwyd manylion o leoliadau ac amserlenni'r cymorthfeydd at ein prif gwsmeriaid, gan gynnwys Cynghorwyr, Cynghorau Cymuned ac asiantau. Mae'r dyddiadau hefyd ar gael ar www.planning.sirddinbych.gov.uk/portal. Anfonwyd posteri at y lleoedd lle cynhelir y cymorthfeydd a rhyddhawyd datganiad i'r wasg. Cynhelir ein cymorthfeydd er mwyn cynnig cyngor cynllunio mewn lleoliadau sy'n agos at ein cwsmeriaid. I helpu i gael y gorau o'n gymorthfeydd rydym yn gofyn i bobl wneud apwyntiad. Bydd yr apwyntiadau'n parhau am 15 munud. Byddwn hefyd yn parhau i ddarparu gwasanaeth cynghori o Galedfryn yn Ninbych.

2.2 Byddwn yn cynnig cyngor ar y materion canlynol - a oes angen caniatâd cynllunio, sut i gyflwyno cais cynllunio a pha siawns sydd ganddo o lwyddo, a sut i gymryd rhan mewn ceisiadau sydd wedi'u cyflwyno'n barod. Cytunwn ar yr hyn a ddylid ei wneud ar ddiwedd yr apwyntiad.

2.3 Hyd yn hyn, rydym wedi ychydig o adborth sydd wedi dod. Fodd bynnag, os yw Aelodau wedi derbyn unrhyw adborth eu hunain hoffem glywed amdano.

3. CYNLLUNIO: DARPARU AR GYFER GYMRU

3.1 Cyhoeddodd Llywodraeth Cynulliad Cymru Daflen Newyddion 3 ynghylch y rhaglen a lansiwyd 2 flynedd yn ôl yn anelu at wella'r system gynllunio yng Nghymru. Dosbarthir copïau caled o'r daflen newyddion yn y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r daflen ar gael hefyd ar wefan Llywodraeth Cynulliad Cymru - www.wales.gov.uk/subiplanning

Eitem Agenda Rhif 5(i)

CYMORTHFEYDD CYNLLUNIO

AMSERLEN – MAWRTH – MEDI 2005

Corwen (Siop un stop) 10.00am - 1.00 pm.			
BOREAU IAU			
31ain Mawrth	14eg Ebrill	28 Ebrill	12fed Mai
26ain Mai	9fed Mehefin	23 Mehefin	7 Gorffennaf
21 Gorffennaf	4ydd Awst	18 Awst	1af Medi
Prestatyn (Ffordd Llys y Nant) 9.00am - 12.00 pm			
BOREAU LLUN			
4ydd Ebrill	18fed Ebrill	16eg Mai	13eg Mehefin
27ain Mehefin	11eg Gorffennaf	25ain Gorffennaf	8fed Awst
22ain Awst	5ed Medi	19eg Medi	
Y Rhyl (Llyfrgell) 1.00 pm - 4.00 pm.			
PRYNHAWNIAU LLUN			
4ydd Ebrill	18fed Ebrill	16eg Mai	13eg Mehefin
27ain Mehefin	11eg Gorffennaf	25ain Gorffennaf	8fed Awst
22ain Awst	5ed Medi	19eg Medi	
Rhuthun (Trem Clwyd) 10.00am - 1.00 pm.			
BOREAU MAWRTH			
12fed Ebrill	26ain Ebrill	10fed Mai	24ain Mai
7fed Mehefin	5ed Gorffennaf	2il Awst	16eg Awst
30ain Awst			
Llangollen (Siop un stop) 10.00am - 1.00 pm.			
BOREAU GWENER			
8fed Ebrill	6ed Mai	20fed Mai	3ydd Mehefin
17eg Mehefin	1af Gorffennaf	15fed Gorffennaf	29ain Gorffennaf
12fed Awst	9fed Medi		

PWYLLGOR CYNLLUNIO
20fed Ebrill 2005
EITEM RHIF
6

ADRODDIAD GAN BENNAETH Y GWASANAETHAU CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

DIWEDDARIAD PENDERFYNIADAU APELIADAU

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 Hysbysu’r aelodau o’r penderfyniadau apêl diweddar.

2. CEFNDIR

2.1 Cynigiodd yr adroddiad ar y cynllun a gweithdrefnau dirprwyo, a ystyriwyd yn y Pwyllgor Cynllunio ar 31ain Hydref 2001 ac a gafodd ei gymeradwyo ar ôl hynny yng nghyfarfod y Cyngor Sir ar 27ain Tachwedd 2001, y dylid cyflwyno crynodeb o benderfyniadau apeliadau yn chwarterol mewn fformat sefydlog. Mae penderfyniadau’r apeliadau ar gyfer Gorffennaf 2004 – Rhagfyr 2004 yn yr atodiad ynghlwm.

2.2 Ar gais yr Aelodau, rydym wedi cynnwys colofn yn nodi lefel y penderfyniad gwreiddiol (Pwyllgor neu wedi’i Ddirprwyo) ac argymhelliad y swyddog.

2.3 Er ein bod yn fodlon ateb cwestiynau ar benderfyniadau apeliadau mewn Pwyllgorau Cynllunio, gallwch drafod unrhyw fanylion drwy gysylltu â Mark Dakeyne neu Ian Weaver cyn y cyfarfod.

Mae’r adroddiad hwn er gwybodaeth i’r Aelodau.

DENBIGHSHIRE PLANNING APPEALS DECISIONS
LIST OF APPEAL DECISIONS FROM 1ST JANUARY 2005 TO 31ST MARCH 2005

DESCRIPTION	DECISION LEVEL/ RECOMMENDATION	LOCATION	TYPE	DECISION DATE	APPEAL DECISION	COST	KEY ISSUES
Variation of Condition No. 5 on planning permission Ref. No. 44/2003/1016/PF to read hours of use/opening only in order to allow independent use of the premises not linked to adjoining shop	Grant Delegated	Land rear of Apart Gallery fronting Parc Edith, Rhuddlan	WR	07/01/05	ALLOWED		B1 Workshop, independent from High Street shop acceptable, subject to conditions.
Redevelopment of brownfield site/infill for residential purposes 9single unit) outline only all matters reserved	Refuse - Committee	Kinmel Farm, Llandyrnog	Hearing	26/01/2005	DISMISSED		Infill issue (HSG 5) Group dwellings too fragmented to satisfy policy
Details of proposed dwelling and construction of new vehicular access submitted in accordance with Outline Application Code No 16/2002/0775/PO	Refuse - Delegated	Land Adj. 41 Tan y Bryn, Llanbedr DC	Written Reps	03/02/05	DISMISSED		Impact on character and appearance of area – cramped appearance and overdevelopment of plot.

Change of use from Cafe Bar (Class A3) to Day Centre (Class D1)	Grant Committee	Millie’s Wine bar, Water Street, Rhyl	Written Reps	03/02/05	DISMISSED		Adverse effect on the viability and vitality of Rhyl Town Centre
Installation of 1 No. 12.5m. High flexicell, 2 column lamppost mast and associated equipment cabinets	Delegated Refuse Prior Approval	Pavement fronting Ffrith Public House, 305 Victoria Road, Ffrith, Prestatyn	Written Reps	09/02/05	ALLOWED		Acceptable visual impact in urban area
Unauthorised Alteration rebuilding and construction works to Agri & Agri Building	ENF NOTICE SERVED	Parc Bach, Derwen, Corwen	Written Reps	10/02/05	QUASHED		Insufficient evidence of residential use to support enforcement
Application for certificat of Lawfulness of existing use as a dwelling	Refuse to Certify	Tan y Gyrt Hall, Nantglyn	Inquiry	10/02/05	DISMISSED		Use of building as a dwelling abandoned
Erection of 4 No. Dwellings with perimeter screen walling/fencing and formation of new vehicular/pedestrian access (resubmission of applicatin ref 45/2003/1382/PF	Refuse - Delegated	Land west of Ty Newydd Road rear of Bryn Avenue, Rhyl	Hearing	02/03/05	DISMISSED		Concerns over plot sizes and overlooking from adjacent road bridge (Policy GEN 6)
Erection of 15 metre Lattice Tower, 2 Equipment Cabinets and a fence compound	Refuse Prior Approval - Delegated	Castle Steel Fabrications Ltd, Colomendy Industrial Estate, Rhyl Road, Denbigh	Written Reps	14/03/05	DISMISSED		Not justified in terms of alternative sites elsewhere not being explored

Development of land for residential pruposes & constrution of new pedestrian 78 vehicular access (outline application)	Refuse - Delegated	Land adjoining Islwyn, Glyndyfrdwy	Written Reps	16/03/05	ALLOWED		Policy HSG 5 – Chapel House considered a relevant building for infill purposes
Erection of extension to factory outlets - formation of car and coach parking	Refuse Committee	Tweedmill Factory Outlet, St. Asaph, Denbigh	Public Inquiry	31/03/05	ALLOWED		Benefits outweigh harm to objective of UDP. **<u>Note</u> More detailed report to follow at next meeting**

PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFARFOD: 20fed Ebrill 2005
EITEM: 7

Penderfyniadau a Wnaed gan Bennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd dan Bwerau Dirprwyedig 1af - 31ain Mawrth 2005

Eitem Er Gwybodaeth

Rhestr o geisiadau yw hon ble mae'r penderfyniad wedi'i wneud eisoes dan bwerau dirprwyedig. Os ydych yn dymuno trafod y cais/penderfyniad cysylltwch â'r Swyddog Achos os gwelwch yn dda.

MATHAU O BENDERFYNIAD

RHOI - rhoi caniatâd cynllunio

GWRTHOD - gwrthod pob math o gais

CYMERADWYO - cymeradwyo materion a gadwyd yn ôl neu amod

CANIATÂD - rhoi caniatâd adeilad rhestredig, ardal gadwraeth, neu hysbyseb

TYBIEDIG - nid oes angen caniatâd hysbyseb arno

DIM GWRTH. - dim gwrthwynebiad i waith ar goeden(coed) mewn ardal gadwraeth

DIM ANG - dim angen caniatâd ar y cynnig

PENDERFY - penderfynu nad oes angen sêl bendith ymlaen llaw neu y'i caniateir ar gais penderfyniad (gwaith telathrebu neu waith amaethyddol arbennig)

DAT C - cafwyd bod y cynnig yn ddatblygiad a ganiateir ar ôl ei dderbyn

TYÔ - tynnwyd y cais yn ôl gan yr ymgeisydd

ANNILYS - cafwyd bod y cais yn annilys

ARDYSTIO - cyhoeddwyd tystysgrif defnydd cyfreithlon

GARDYSTIO - gwrthod cyhoeddi tystysgrif defnydd cyfreithlon

FE WNAETH YR ADRODDIAD HWN GYMRYD ⎕ LLE AGENDA EITEM RHIF 3

Eitem Agenda Rhif 8

Adroddiad i: **Pwyllgor Cynllunio**

Adroddiad Gan: **Swyddog Monitro**

Dyddiad: **20fed Ebrill 2005**

Pwnc: **Cais Cynllunio Ysbyty Dinbych**

1 Y PENDERFYNIAD A GEISIR

Fod yr aelodau'n:

(i) Nodi fy nghynnig i gyfeirio'r cais i'w benderfynu gan y Cyngor llawn.

(ii) Ystyried geiriad rheswm dros wrthod os na fydd y Cyngor yn rhoi caniatâd.

2 CEFNDIR

Un o'm swyddogaethau fel Swyddog Monitro yw gwarchod rhag y perygl o ganfyddiad o gam weinyddu yn erbyn y Cyngor yn enwedig ynghylch materion cynllunio ac felly osgoi dyfarnu costau yn erbyn y Cyngor ar sail afresymoldeb. Rhaid i'r Aelodau eu hunain ystyried goblygiadau ariannol eu penderfyniadau.

Yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor penderfynwyd gwrthod y cais ar sail gwrthdaro gyda Chynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych, yn benodol polisïau MDA 4 a GEN 7. Paratôdd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd adroddiad (eitem agenda 3) ar gyfer cyfarfod heddiw o'r Pwyllgor yn cynnig geiriad i gyfarfod â dyheadau'r Aelodau. Fodd bynnag, am y rhesymau isod, rwyf wedi cynghori y dylid tynnu'r adroddiad yn ôl ond fy mod yn cynnwys y mater yn yr adroddiad hwn.

Fy rheswm dros gyfeirio'r mater i'r Cyngor Llawn yw fod asiantau'r ymgeisydd wedi ysgrifennu llythyr at y Cyngor (copi ynghlwm) sy'n tanlinellu'r rhesymau cynllunio dros roi caniatâd. Bydd Aelodau'n cofio y dylai materion cynllunio gael eu penderfynu yn unol â'r cynllun datblygu oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn dangos na ddylid gwneud hynny. Roedd yr ystyriaethau perthnasol wedi'u cynnwys yn adroddiad Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd. Yr hyn sydd o bryder penodol a chynyddol i mi yw fod yr asiantau wedi nodi nad oedd yr aelodau wedi amlygu digon ar y statws adeilad rhestredig yn ystod y ddadl ar 24 Mawrth. Dengys Polisi Cynllunio Cymru y dylai fod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw adeiladau rhestredig a bod dyletswydd statudol yr Awdurdod i roi ystyriaeth arbennig i ba mor ddymunol yw cadw'r adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodwedd o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol sydd ganddo.

O'r herwydd, mae'r Cyngor yn agored i feirniadaeth o ddau safbwynt, yn benodol un o gamweinyddu gan iddo fethu â rhoi "ystyriaeth arbennig" a'r ail yw'r risg sy'n dilyn o ganfyddiad gan yr Arolygydd Cynllunio o ymddygiad afresymol a fyddai'n arwain at ddyfarniad costau.

Er gwaetha'r uchod, nid fy swyddogaeth i yw mynnu rhoi fy marn yn lle barn yr aelodau ond yn hytrach sicrhau y telir sylw priodol i bob ystyriaeth a bod y risgiau

i'r Cyngor yn cael eu lleihau gymaint â phosibl fel nad yw'r Cyngor yn y sefyllfa o fethu â chadarnhau ei resymeg fel y digwyddodd yn apêl Tweedmill.

Er mwyn bod o gymorth i'r Cyngor llawn pe penderfynid yn y pen draw gwrthod y cais, gwahoddir yr aelodau i ystyried a yw'r geiriad a awgrymir gan y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd sydd i'w weld isod yn mynegi'n ddigonol resymeg y rhai sy' cefnogi gwrthod.

> *Byddai'r cynigion yn groes i Bolisi MDA 4 o Gynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych, yn enwedig criteria (i) a (iv) gan nad yw'r cynigion yn dangos mai prif ddefnydd y safle fyddai ar gyfer dibenion economaidd ac na fyddai tai yn israddol nac yn atodol i ddefnydd y tir a'r adeiladau ar gyfer cyflogaeth. Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol byddai'r cynigion yn arwain at anghydbwysedd o ddefnyddiau ar y safle a byddai maint y datblygiad trigiannol yn fwy nag a ragwelwyd gan Bolisi MDA 4 y Cynllun Datblygu Unedol. Byddai hyn yn arwain at ormod o ddatblygiad trigiannol ar safle anghynaladwy ar gyrion y dref ac yn effeithio er gwaeth ar gymeriad yr ardal ac yn groes i egwyddorion cynaliadwyedd.*

3 ARGYMHELLIAD

Fod yr aelodau'n:

(i) Nodi fy nghynnig i gyfeirio'r cais i'w benderfynu gan y Cyngor llawn.

(ii) Ystyried geiriad rheswm dros wrthod os na fydd y Cyngor yn rhoi caniatâd.

Nid yw'r atodiad y cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad ar gael yn Gymraeg ac mae hynny yn unol â Chynllun Iaith Gymraeg y Cyngor

CA PLANNING

town planning + environmental consultants

Our Ref : APC/C/2188
Date : 15 April 2005

Mr I Miller
Chief Executive
Denbighshire County Council
Wynnstay Road
Ruthin
LL15 1YN

Dear Mr Miller

RESTORATION, PARTIAL DEMOLITION AND CHANGE OF USE OF THE FORMER NORTH WALES HOSPITAL TO RESIDENTIAL, BUSINESS AND COMMUNITY USES AND THE DEVELOPMENT OF ADJACENT LAND AND BUILDINGS FOR RESIDENTIAL, COMMERCIAL AND PARKLAND USES INCLUDING CHANGE OF USE TO B1 [BUSINESS USE], CREATION OF NEW ACCESS AND LANDSCAPING

I write as the Agent to the above planning application which Planning Committee resolved to refuse on 24 March 2005.

I understand that this decision is proposed to be ratified at Planning Committee on 20 April 2005.

My reason for writing is to bring to your attention the manner in which the resolution was reached, and to suggest that the application should be taken to, and determined by, Full Council to avoid the Council being in a position where it can be accused of having behaved unreasonably.

In this respect, I understand that an unreasonable decision is one mechanism which can allow Full Council to take the authority for determining planning applications away from Planning Committee. In my opinion, these circumstances now apply.

The applicant has worked closely with Council Officers over the last two years and the application is the result of a Feasibility Study which was part funded by the Council, and a number of documents which accompanied the application including a Planning Supporting Statement, Design Statement, Transportation Assessment, Financial Appraisal and Conservation Management Plan, the contents and conclusions of which were approved by Council Officers prior to submission.

As you are aware, the development proposed relates to the means to rescue and restore a Grade II* listed building, together with other associated listed

Planning Applications & Appeals
Development Appraisals
Environmental Assessment
Sustainability Analysis
Retail Assessment
Planning Research

7 East Cliff
Preston
Lancashire
PR1 3JE

Tel: 01772 258356
Fax: 01772 825000

Cheshire House
Gorsey Lane
Widnes
WA8 0RP

Tel: 0151 423 6914
Fax: 0151 423 6915

1 Regency Chambers
Jubilee Way Bury
Greater Manchester
BL9 0JW

Tel: 0161 762 5800
Fax: 0161 762 5801

A member of the
Cassidy & Ashton Group

Director of Planning
& Environment

AP Cassidy BA (Hons) Cert. Ecol. MSc, AIEMA, MRTPI

Directors

MJ Hartley Dip Arch RIBA

JD Cockrell Dip Arch RIBA

GN Hayes Dip Arch RIBA

AEP Baines BA (Hons) M Arch RIBA

P Gornall BSc MRICS

Associate Director

I Scales Dip Arch Dip Env Planning RIBA ARIAS

Consultant

GW Cassidy KSG KHS MCD M Arch FRIBA MRTPI (retired)

E-mail:
capo@cassidyashton.co.uk

Website:
www.cassidyashton.co.uk

buildings and their setting. Owners of such buildings are required not to allow them to deteriorate without seeking their repair.

To this end, the applicant has worked with the Council's own Officers to agree a balanced scheme which will save the important buildings on the site whilst producing a development which will be of benefit to the community of Denbigh as a whole.

Notwithstanding this, amongst others, the most important matter which was not duly considered at Planning Committee on 24th March 2005 when the resolution to refuse was made, was the importance of the buildings and their settings, and the need to examine closely the mechanism for their preservation. Rather, Members simply dismissed the importance and grading of the buildings and concentrated on other matters for which no evidence was available to them to reach the conclusions that they made, many of which were emotive not planning issues. Given the fact that the buildings were subject to substantial neglect in the eight years prior to the applicant purchasing the site, and that a Grade II* listed building is by definition of outstanding significance, and worthy of preservation, I consider this to constitute unreasonable behaviour.

Although I hope that this matter can be resolved directly between the applicant and the Council, if the matter were to be taken to appeal, and/or a subsequent application, this unreasonable behaviour could result in the Council being subject to substantial costs. These may not only be the Councils own costs and resources but also the potential for a costs award in favour of the applicant, in respect of an appeal inquiry which would last several days and require the applicant to instruct Queen's Counsel and his own professional witnesses.

Furthermore, given that any resubmission would ultimately have to be referred to Full Council, it would seem expedient to refer the application now. I would hope that this would also allow the Council the opportunity to seek to avoid the time and expenses involved in an appeal and/or resubmission and possible award of costs.

I therefore urge you to refer this application for determination by Full Council at the next available meeting.

Yours faithfully

ALBAN P. CASSIDY
CA PLANNING
Town Planning and Environmental Consultants

cc	Mr G Boase	Head of Planning and Public Protection
	Mr I Prys-Jones	Corporate Director - Environment
	Mr I Hearle	County Clerk

C+A