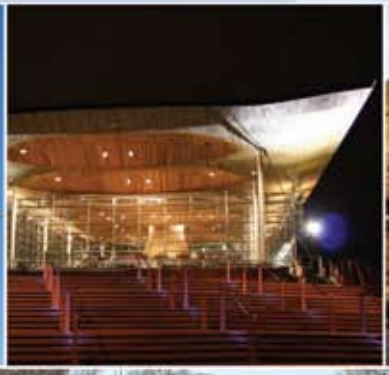
Ffederasiwn y Busnesau Bach



Busnesau Bach a'r Drefn Gynllunio yng Nghymru

Adroddiad i'r Ffederasiwn Busnesau Bach
Ysgol Cynllunio Dinesig a Rhanbarthol
Prifysgol Caerdydd

Ffederasiwn y Busnesau Bach yng Nghymru (FSB Cymru)
6 Heol Heathwood, Birchgrove, Caerdydd, CF14 4XF

Tel: 02920 521230 Fax: 02920 521231
www.fsb.org.uk/wales

Busnesau Bach a'r Drefn Gynllunio yng Nghymru

Cam 1: Costau a phrofiadau busnesau bach o ran gwneud cais am ganiatâd cynllunio a chydsyniadau perthnasol

Adroddiad i'r Ffederasiwn Busnesau Bach
Hydref 2008

Ysgol Cynllunio Dinesig a Rhanbarthol
Prifysgol Caerdydd

Rhagair

Comisiynodd y Ffederasiwn Busnesau Bach Ysgol Cynllunio Ddinesig a Rhanbarthol, Prifysgol Caerdydd i gynnal ymchwil i mewn i'r berthynas rhwng Busnesau Bach a Chanolig a'r drefn cynllunio yng Nghymru.

Mae rhan gyntaf yr ymchwil yn darparu sail tystiolaeth, sy'n ategu at dystiolaeth sydd eisoes yn bodoli ar brofiadau busnesau bach yng Nghymru, bod y drefn cynllunio ei hun yn ymddangos fel ei fod yn amharu twf busnes mewn nifer o ffyrdd, ac ar nifer o wahanol lefelau.

Rhaid i gyfyngiadau cynllunio fod yn ddigon hyblyg i benderfyniadau cynllunio fod wedi eu seilio ar ystyriaethau fwy, megis buddiannau amgylcheddol neu wasanaethau lleol ychwanegol yn cael eu darparu.

Mae'r manteision i'r economi leol ar y cyfan angen eu hymgorffori i mewn i benderfyniadau cynllunio felly bod amrywiaeth a thwf, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig yn y sefyllfa economaidd bresennol, yn cael eu hystyried yn ddatblygiad economaidd.

Cyd-destun y prosiect felly yw pryder nad yw'r drefn cynllunio yng Nghymru yn ddigon sensitif i anghenion busnesau bach fel defnyddwyr allweddol o'r drefn. Credwn fod nawr yn amser cyfleus am adolygiad o'r drefn yng Nghymru.

Gobeithiwn bydd canlyniad y gwaith yn cyfrannu tuag at greu trefn cynllunio positif, gan sicrhau bod gan fusnesau Cymru'r gallu i dyfu, amrywio a denu cyfoeth i bob rhan o Gymru.

Janet Jones,
Cadeirydd,
FSB Cymru

Busnesau Bach a'r Drefn Gynllunio yng Nghymru

Cyflwyniad

Yr adroddiad hwn i'r Ffederasiwn Busnesau Bach yw cam cyntaf yr ymchwil i'r berthynas rhwng busnesau bach a'r drefn gynllunio yng Nghymru. Cyddestun yr adroddiad yw pryder y Ffederasiwn Busnesau Bach nad yw'r drefn gynllunio yng Nghymru'n ddigon sensitif i anghenion busnesau bach fel defnyddwyr allweddol y drefn gynllunio.

Y prosiect

Mae gan y prosiect yr amcanion canlynol:

1. Sefydlu a mesur y costau o gydymffurfio â'r gofynion i sicrhau caniatâd cynllunio i fusnesau bach;
2. Casglu tystiolaeth systematig ar brofiad busnesau wrth gysylltu â'r drefn gynllunio;
3. Adolygu polisïau a gweithdrefnau cynllunio ar lefel lleol a chenedlaethol a gwerthuso'r rhain yn unol â sut maent yn diwallu anghenion nodedig busnesau bach;
4. Asesu goblygiadau anwybyddu cyfraniad busnesau bach i fywyd economaidd a chymunedol gan y drefn gynllunio.
5. Gwneud cynigion ar newidiadau i'r drefn gynllunio yng Nghymru er mwyn sicrhau ei bod yn sensitif i anghenion a dyheadau busnesau bach.

Mae'r prosiect wedi ei gynllunio mewn dau gam. Mae'r adroddiad hwn yn cyfeirio at gam cyntaf y prosiect sy'n ymwneud ag amcanion 1 a 2, gan ganolbwyntio ar fusnesau bach fel ymgeiswyr am ganiatâd cynllunio a chydsyniadau perthnasol.

Mae'r adroddiad yn darparu gwybodaeth am brofiadau 50 o fusnesau bach wrth geisio caniatâd cynllunio a chydsyniadau perthnasol yn ystod y cyfnod Mawrth - Mehefin 2008. Cafodd nifer bychan o apeliadau caniatâd cynllunio, gorfodi neu hysbysebu eu hadolygu hefyd. Darparir datganiad ar yr ymchwil a wnaethpwyd fel ychwanegiad i'r adroddiad hwn.

Agenda gynllunio'r Ffederasiwn Busnesau Bach yng Nghymru

Mae Ffederasiwn Busnesau Bach (FSB) Cymru wedi bod yn hyrwyddo cyfres o newidiadau i'r drefn gynllunio fel ei bod yn ateb anghenion a phryderon busnesau bach. Mae meysydd allweddol a nodwyd ar gyfer newid wedi canolbwyntio ar y canlynol:

- y sector manwerthu (gan gynnwys darpariaeth ar gyfer unedau ar raddfa fechan mewn cynlluniau adnewyddu ym maes manwerthu);
- rheoli canol dinas (gan gynnwys darparu meysydd parcio); a
- hyrwyddo prosiectau microgynhyrchu (trwy brosesau cynllunio mwy syml).

Lluniwyd yr agenda hon mewn ymgynghoriad ag aelodau'r FSB yng Nghymru ac fe'i mynegwyd mewn cyfres o ymrwymiadau maniffesto a dogfennau eraill.

Mae prif agweddau'r drefn gynllunio i fusnesau bach hefyd wedi eu cynnwys ym Maniffesto Etholiadau Llywodraeth Leol FSB Cymru 2008. Mae'r rhain yn cynnwys argymhelliad allweddol ar ddarparu gwasanaethau cynllunio i fusnesau bach:

- 'Ymgynghoriad cynllunio cyn ymgeisio i sicrhau bod cais cystal ag y gall fod, ac yn cyflymu'r amser prosesu cyffredinol. Adborth cais cynllunio adeiladol, edrych i wella prosiectau, fel bod y broses gynllunio'n cael effaith gadarnhaol'.

Mae'r FSB wedi galw'n benodol am gyngor adeiladol ar geisiadau sydd wedi eu gwrthod fel y gellir ystyried cynigion datblygu gwell.

Cymeriad busnesau bach

Mae busnesau bach yn amrywiol o ran natur, trosiant staff a phriodweddau eraill. Mae'r Ffederasiwn Busnesau Bach yn cynnal arolwg dwyflynyddol o'i aelodaeth sy'n tanlinellu'r amrywiaeth o briodweddau sydd gan wahanol fusnesau bach. Mae rhai o ganfyddiadau allweddol yr arolwg a gynhaliwyd yn 2006[1] mewn perthynas â busnesau bach a'u perthynas a'r drefn gynllunio fel a ganlyn:

- Mae bron i draean o fusnesau bach (31%) yn gweithredu o gartref. Mae llawer o fusnesau bach wedi eu lleoli gartref am resymau'n ymwneud â chost a hwylusrwydd. Nid oes angen lleoliadau masnachol ar lawer o fusnesau bach. Nid yw'r ffaith bod busnes yn gweithredu gartref yn arwydd o fesur dros dro ac nid yw'n adlewyrchu diffyg eiddo masnachol. Ni fydd llawer o'r busnesau hyn felly'n dod ar draws y drefn gynllunio, cyn belled â bod y gweithgarwch busnes yn parhau ar raddfa a chymeriad sy'n gydnaws ag eiddo preswyl.
- Mae tua chwarter busnesau bach (23%) yn gweithredu o uned siop manwerthu.
- Mae un o bob pump busnes bach (20%) yn gweithredu o ffatri, gweithdy neu uned fusnes.
- Mae tua 22% o fusnesau bach yn gweithredu yng nghanol tref, a 14% pellach yn gweithredu yng nghanol pentref. Dim ond cyfran fechan o fusnesau bach (tua 3%) sydd wedi eu lleoli mewn canol dinas. Mae bron i 20% o fusnesau bach yn gweithredu o barciau busnes ac ystadau diwydiannol.
- Roedd bron i 16% o'r busnesau bach yng Nghymru yn 2006 yn disgwyl symud i eiddo newydd yn ystod y ddwy flynedd nesaf.
- Mae'r mwyafrif helaeth o fusnesau bach yn gwasanaethu marchnadoedd yn eu hardal leol ac yn ddibynnol ar eu marchnad leol am gyfran sylweddol o'u gwerthiant blynyddol.
- Mae'r mwyafrif o fusnesau bach (50%) yn bwriadu gwneud cynnydd cymedrol, tra bod 9% yn bwriadu gwneud cynnydd cyflym. Mae cyfran sylweddol - tua un o bob pump busnes bach - yn bwriadu aros tua'r un faint.

1 Carter, S.,Mason, C. A Tagg, S. 2006. Codi'r Rhwystrau i Dwf ym Musnesau Bach y DU. Arolwg Aelodaeth Dwyflynyddol FfBB 2006. Cymru.

- Ar gyfer fusnesau sy'n bwriadu gwneud cynnydd cymedrol neu gyflym, efallai y bydd hyn yn cynnwys strategaethau nad ydynt yn cynnwys buddsoddi mewn offer neu staff newydd (e.e. gweithgaredd marchnata cynyddol). Felly, ni fyddai cynnydd busnes o reidrwydd yn awgrymu'r angen am adeiladau busnes newydd, amgen neu ymestynnol.

Mae gan y sector busnesau bach yng Nghymru nifer o briodweddau sy'n ei wahaniaethu o weddill y Deyrnas Unedig yn gyffredinol. Bydd rhai o'r priodweddau hyn yn berthnasol i ddylunio'r drefn gynllunio a phrofiad busnesau bach ohoni.

- Ar y cyfan, mae'r sector Manwerthu, Cyfanwerthu a Masnach Moduro a'r sectorau Gwestai a Bwytai yn gyfran ychydig yn uwch o'r holl fusnesau yng Nghymru o gymharu â gweddill y Deyrnas Unedig.
- Mae'r marchnadoedd twristiaeth a hamdden hefyd yn fwy arwyddocaol i fusnesau bach yng Nghymru nag yng ngweddill y Deyrnas Unedig.
- Mae llawer o fusnesau bach yng Nghymru wedi eu lleoli ar ffermydd neu mewn eiddo gwledig eraill o gymharu â chyfartaledd y DU. Roedd tua 19% o ymatebwyr i arolwg 2006 yn gweithredu o fferm neu ardal wledig arall.
- Mae busnesau bach yng Nghymru'n fwy tebygol o ddibynnu ar farchnadoedd lleol am y mwyafrif o'u gwerthiant blynyddol o gymharu â busnesau bach yn y DU.

Yr ystod a'r math o ddatblygiadau y mae busnesau bach yn gwneud cais amdanynt

Mae'r ystod o fathau gwahanol o fusnesau a gaiff eu cynnwys yn y sampl o ymgeiswyr busnesau bach a'r disgrifiad o'r datblygiadau y gwneir ceisiadau amdanynt yn y tabl yn Atodiad A.

Mae'r ystod o fusnesau bach yn adlewyrchu amrywiaeth y sector. Caiff elfennau allweddol o'r sector busnesau bach (manwerthu a defnyddiau canol tref eraill; sefydliadau bwyd a diod; gwestai; ac yn y cyd-destun Cymreig, ffermio neu fentrau amaethyddol) eu cynrychioli'n dda.

Dyma rai o'r datblygiadau mwyaf cyffredin y gwnaed cais amdanynt:

- Newid defnydd eiddo presennol mewn canol tref;
- Newidiadau ffisegol bach i eiddo manwerthu (e.e. blaen siopau) neu leoliadau bwyd a diod (e.e. mannau eistedd allanol a llochesau);
- Arwyddion amgen at ddibenion hysbysebu'r busnes;
- Gwella cyfleusterau storio;
- Storfeydd ychwanegol ar ffermydd, a chynigion o bryd i'w gilydd yn ymwneud ag arallgyfeirio fferm.

Dim ond elfen fach iawn o'r achosion perthnasol oedd yn ymwneud â datblygiadau adeiladu o'r newydd.

Cafodd y busnesau bach eu cyfweld hefyd ar unrhyw fuddsoddiad arfaethedig yn y busnes yn dilyn derbyn caniatâd cynllunio:

- Dywedodd tua 60% o fusnesau bach a gyfwelwyd y byddai sicrhau caniatâd cynllunio yn arwain at fuddsoddiad ariannol yn cael ei wneud yn y busnes neu'r datblygiad y gwnaed cais amdano.
- Y buddsoddiad ariannol ar gyfartaledd oedd tua £70,000. Serch hynny, roedd y lefel o fuddsoddiad ariannol a fwriadwyd yn amrywio'n sylweddol ac roedd buddsoddiad arfaethedig o rhwng £20,000 a £40,000 yn fwy cyffredin ar gyfer y busnesau bach a gyfwelwyd.
- Mewn nifer fechan o achosion, roedd hyfywedd parhaol y busnes bach yn ddibynnol ar sicrhau caniatâd cynllunio, er mai dim ond swm bychan o fuddsoddiad ariannol oedd yn arfaethedig.
- Roedd mwy na chwarter y busnesau a gyfwelwyd yn disgwyl creu cyfleoedd ar gyfer swyddi newydd o ganlyniad i'r datblygiad y gwnaed cais amdano. Roedd y nifer o swyddi y disgwyliwyd eu creu yn amrywio o 1 a 7, gyda chyfanswm o tua 50 swydd newydd yn disgwyl cael eu creu o blith y busnesau bach a gyfwelwyd.

Costau a wynebir gan fusnesau bach wrth gyflwyno ceisiadau cynllunio

Yr ystod o gostau wrth geisio am ganiatâd cynllunio.

Byddai'r costau a wynebir gan fusnesau bach wrth geisio am ganiatâd cynllunio neu fathau eraill o gydsyniadau fel arfer yn cynnwys:

- Ffi caniatâd cynllunio (neu ffioedd eraill ar gyfer gydsyniadau cysylltiedig);
- Ffi ar gyfer cyngor neu wasanaethau proffesiynol (os defnyddir) a all gynnwys ffioedd cyfreithiol, paratoi lluniau a gwybodaeth gefnogol arall, neu'r ffioedd ar gyfer cyflogi ymgynghorydd cynllunio neu asiant arall.

Yn ychwanegol i'r costau hyn, bydd busnes bach yn profi ystod o gostau anuniongyrchol na ellir eu mesur yn hawdd, gan gynnwys:

- Amser a dreuliwyd gan y perchennog neu weithwyr y busnes yn paratoi i gyflwyno'r cais cynllunio, neu yng nghamau olaf y broses ceisiadau cynllunio;
- Costau a all gael eu priodoli'n rhannol i oedi yn y broses o benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Ffioedd ceisiadau cynllunio (a ffioedd eraill)

Mae awdurdodau cynllunio lleol yn codi tâl am geisiadau cynllunio a mathau eraill o geisiadau (e.e. cais am ganiatâd i arddangos hysbysebion). Gosodir y ffioedd hyn gan Lywodraeth y Cynulliad a chânt eu hadolygu o dro i dro. Bydd rhai ffioedd yn daladwy fel swm penodol, tra bod eraill yn cael eu cyfrifo'n seiliedig ar arwynebedd neu faint y datblygiad arfaethedig.

Daw'r wybodaeth ganlynol o'r achosion a ddewiswyd yn y prosiect hwn:

- Talodd tua un o bob pump ymatebydd ffi o lai na £100 i'r awdurdod cynllunio lleol.
- Talodd un o bob pump ymatebydd arall ffi o rhwng £100 a £300.
- Talodd tua thraean o'r ymgeiswyr ffi rhwng £300 a £400.
- Dim ond mewn nifer fechan o achosion yr oedd y ffi'n uwch na £1000. Mewn dau o'r achosion hyn, roedd y buddsoddiad cynllunio dilynol dros £250,000.

Ffioedd a chostau am wasanaethau proffesiynol

- Adroddodd tua chwarter yr ymgeiswyr a gyfwelwyd eu bod wedi talu ffioedd proffesiynol i asiantau neu weithwyr proffesiynol eraill yn gweithredu ar eu rhan (gan gynnwys am lunio cynlluniau ayyb) ac roeddynt yn gallu nodi neu ddyfalu'r costau hyn.
- Roedd ffioedd proffesiynol yn amrywio o £80 i tua £10,000.
- Adroddodd tua hanner yr ymgeiswyr eu bod wedi talu llai na £1000 mewn ffioedd proffesiynol, ac weithiau roedd hyn yn cynnwys y ffi cais cynllunio ei hun.
- Roedd ffioedd proffesiynol ar eu huchaf lle gwnaed cais am waith ffisegol (e.e. estyniadau, adeiladau newydd) neu ble roedd y cais mewn perthynas â newid defnydd adeilad at ddefnydd A3 (bwytai)
- Roedd ymgeiswyr yn poeni am gost ffioedd proffesiynol ac roedd hyn yn pwyso'n drwm ar y rhai a gyfwelwyd. Roedd hyn yn arbennig o wir ymhlith ymgeiswyr nad oeddent wedi cytuno ar ffioedd sefydlog.
- Roedd pryder am gostau a chostau arfaethedig yn amlwg ar gyfer y cais gwreiddiol, ond roedd yn factor arbennig wrth ystyried a ddylid cyflwyno apêl yn erbyn gwrthod caniatâd cynllunio ble roedd hyn yn berthnasol.
- Roedd y broses apelio'n cael ei hystyried yn ddrud iawn o ran y ffioedd proffesiynol a faint o amser y byddai'n debygol o fod ynghlwm.

Costau eraill i fusnesau bach wrth geisio am ganiatâd cynllunio

Gall busnesau bach wynebu costau eraill wrth geisio am ganiatâd cynllunio yn ychwanegol at ffioedd cais cynllunio a ffioedd gwasanaethau proffesiynol. Mae'r costau hyn yn cynnwys:

- Amser a dreuliwyd gan y perchennog neu weithwyr y busnes yn paratoi i gyflwyno'r cais cynllunio, neu yng nghamau olaf y broses ceisiadau cynllunio;
- Costau a all gael eu priodoli'n rhannol i oedi yn y broses o benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Mae'r costau hyn yn fwy anodd i'w mesur, er efallai y byddant yn fwy arwyddocaol fel 'costau' na ffioedd ceisiadau cynllunio neu gostau gwasanaethau proffesiynol.

Amser a dreulir gan ymgeiswyr yn delio â'r cais cynllunio

Roedd yr achosion unigol hyn yn cynnwys casglu gwybodaeth ar yr amser a dreuliwyd yn paratoi a chyflwyno'r cais cynllunio, yn ogystal ag unrhyw amser a dreuliwyd yn ymateb i geisiadau gan yr awdurdod cynllunio lleol am ragor o wybodaeth. Gofynnwyd i ymgeiswyr ddyfalu faint o amser a dreuliwyd ar wahanol rannau o'r broses, neu fel arall gofynnwyd iddynt ddarparu amcangyfrif o gyfanswm yr amser a dreuliwyd yn delio â'r cais.

- Adroddodd ymgeiswyr unigol amrywiaethau yn yr amser a dreuliwyd yn delio â'u cais cynllunio o ddwy awr i gyfanswm o 70 awr.
- Cyfartaledd yr oriau a nodwyd gan ymgeiswyr a dreuliodd amser yn rheoli eu cais cynllunio oedd tua 14 awr.
- Roedd tua hanner yr ymgeiswyr yn honni treulio 7 awr neu lai yn delio â chais cynllunio.
- Roedd rhai o'r achosion lle treuliwyd y mwyaf o amser gyda cheisiadau cynllunio yn ymwneud â chynigion arallgyfeirio fferm a cheisiadau cynllunio mewn ardaloedd gwledig.

Costau a briodolwyd i oedi yn y broses o benderfynu ar gais cynllunio

- Adroddodd nifer cyfyngedig o fusnesau bach a gwestiynwyd yn yr ymchwil (tua 10% o'r rhai a gyfwelwyd) eu bod wedi profi oedi estynedig wrth ddelio â'u cais cynllunio.
- Roedd y cyfnodau oedi estynedig a brofwyd gan fusnesau bach yn amrywio o 3 mis i dros flwyddyn a hanner.
- Roedd pawb oni bai am un o'r ymgeiswyr oedd wedi adrodd oedi estynedig wrth benderfynu ar gais gynllunio wedi cyflwyno cais i Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri.
- Roedd nifer fach o ymgeiswyr yn honni bod yr oedi wedi arwain at gostau ychwanegol, neu fod yr ymgeisydd wedi colli busnes wrth ddisgwyl caniatâd cynllunio.

Profiad busnesau bach o'r drefn gynllunio wrth gyflwyno ceisiadau cynllunio[2]

Profiadau blaenorol o gyflwyno ceisiadau cynllunio

- Roedd gan gyfran sylweddol o'r ymgeiswyr (60%) brofiad blaenorol o gyflwyno un neu fwy o geisiadau cynllunio.
- Yn aml, roedd gan ymgeiswyr am ddatblygiadau ar ffermydd brofiad blaenorol o ymgeisio am ganiatâd cynllunio (neu fath arall o ganiatâd neu gymeradwyaeth o dan ddeddfwriaeth cynllunio).
- Hefyd, roedd gan amryw o ymgeiswyr am ddatblygiadau llai ar eiddo canol dref (e.e. arwyddion, newid blaen siop ayyb) brofiad blaenorol o sicrhau caniatâd cynllunio, gan gynnwys ar gyfer newid defnydd i'r busnes presennol.
- Serch hynny, i rai ymgeiswyr - dwy ran o bump o'r sampl – dyma'r tro cyntaf iddyn nhw ddod ar draws y drefn gynllunio fel ymgeisydd am ganiatâd cynllunio

Darparu cyngor cyn ymgeisio

- Cysylltodd dwy ran o dair (68%) o'r ymgeiswyr â'u hawdurdod cynllunio lleol am gyngor cyn ymgeisio fel rhan o baratoi ar gyfer cyflwyno'u cais cynllunio. Mae hyn yn cynnwys cyfran sylweddol o'r ymgeiswyr hynny y gwrthodwyd eu ceisiadau.
- Roedd cyfran y bobl oedd yn ymgeisio am y tro cyntaf a ofynnodd am gyngor cyn ymgeisio yn debyg iawn i'r rhai hynny â phrofiad blaenorol o geisiadau cynllunio.
- Bu i ran fwyaf o'r ymgeiswyr oedd yn chwilio am gyngor cyn ymgeisio gan eu hawdurdodau cynllunio lleol wneud hynny dros y ffôn.
- Roedd pob busnes bach i ddau o'r awdurdodau cynllunio lleol wedi ymgynghori â'u hawdurdod cynllunio lleol am gyngor cyn ymgeisio. Nododd un ymgeisydd bod cyngor cyn ymgeisio yn cael ei ystyried yn ofyniad sylfaenol yn y drefn gynllunio.
- Adroddodd y mwyafrif o ymgeiswyr ei bod hi'n syml cysylltu â swyddog cynllunio ar gyfer cyngor cyn ymgeisio. Serch hynny, cwestiynodd rhai ymgeiswyr ystod y cyngor oedd ar gael iddynt neu eglurder neu ansawdd y cyngor hwnnw.
- Mae cyngor cyn ymgeisio gan swyddog cynllunio yn agwedd bwysig o'r drefn gynllunio. Ychydig iawn o fusnesau bach a ddarllenodd unrhyw bolisïau, canllawiau neu gynlluniau ysgrifenedig a gyhoeddwyd gan yr awdurdod cynllunio lleol neu Lywodraeth y Cynulliad. Dim ond mewn achosion prin iawn bu i ymgeiswyr ymweld â gwefan yr awdurdod cynllunio lleol am ragor o wybodaeth cyn cyflwyno'r cais.

2 Defnyddir y term 'ceisiadau cynllunio' i gyfeirio at geisiadau am ganiatad cynllunio ynghyd a mathau eraill o geisiadau (e.e ceisiadau am ganiatad i arddangos hysbysebion).

- Mewn rhai achosion, roedd ymgeiswyr yn chwilio am arweiniad gan swyddogion eraill yn yr awdurdod lleol, yn ogystal â chan sefydliadau eraill (e.e. y Comisiwn Coedwigaeth). Adroddodd ymgeiswyr mewn nifer fach o achosion eu bod wedi derbyn gwybodaeth a oedd yn gwrthddweud swyddogion neu adrannau eraill o fewn yr awdurdod lleol.

Yn ogystal, lluniwyd yr enghreifftiau canlynol o ymatebion ymgeiswyr a gyfwelwyd:

- Darparwyd cyngor cyn ymgeisio mewn un achos, gan gynnwys cyfarfod ar y safle gyda swyddog cynllunio, lle roedd yr ymgeisydd o'r farn y byddai hynny o werth arbennig. Mewn achos tebyg, bu i ymgeisydd deimlo'n galonogol pan fynegodd yr awdurdod cynllunio lleol y byddai'n gefnogol o'r datblygiad arfaethedig.
- Gofynnwyd am gyngor cyn ymgeisio gan ymgeisydd a chafodd ei ddarparu gan yr awdurdod cynllunio lleol, gan gynnwys cyfle i gyfarfod â swyddog cynllunio. Ystyriodd yr ymgeisydd bod arweiniad a roddwyd cyn cyflwyno'r cais yn anghyson ac yn gwrthddweud sefyllfa'r awdurdod cynllunio lleol wrth benderfynu ar y cais cynllunio. Teimlodd yr ymgeisydd bod sylwadau cefnogol wedi eu gwneud ar y cynigion yn ystod y cyngor cyn ymgeisio, er i'r cais wedyn gael ei wrthod.
- Mewn achos pellach adroddodd ymgeisydd ei fod wedi derbyn sylwadau cefnogol gan uwch swyddog cynllunio, a bod swyddog llai profiadol wedi cael ei benodi fel y swyddog achos ac wedi codi materion gwahanol.
- Gofynnodd ymgeisydd am arweiniad am gyflwyno cais cynllunio a chanllawiau ar fathau derbyniol o ddatblygiadau, ond cynghorwyd nad oedd unrhyw rai ar gael oedd yn berthnasol i'r math o ddatblygiad yr oedd yn ceisio amdano (storfa ategol i westy).
- Rhoddwyd gyngor i ymgeisydd yn ystod ymweliad ar y safle gan swyddog amaethyddol yr awdurdod lleol ar y ffi berthnasol ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Roedd hyn yn anghywir ac roedd y ffi i'w dalu bron ddwywaith gymaint â'r hyn a ddywedwyd yn wreiddiol. Yn dilyn trafodaethau mewnol, cytunodd yr awdurdod cynllunio lleol i dderbyn taliad llai o ganlyniad i anghysondeb y cyngor a roddwyd.
- Adroddodd ymgeisydd mewn perthynas â chais caniatâd ôl-weithredol ei fod wedi derbyn cyngor ar y safle gan swyddog gorfodaeth bod amodau'r cais blaenorol yn cael eu bodloni. Ond, rhoddwyd caniatâd cynllunio ôl-weithredol gan yr awdurdod cynllunio lleol ar gyfer rhai adeiladau na grybwyllwyd yn ystod yr ymweliad â'r safle. Yn yr un achos adroddodd yr ymgeisydd iddo gael ei gynghori bod y caniatâd cynllunio 'yn sicr' o gael ei roi. Yn y diwedd, cafodd y cais ei wrthod gan yr awdurdod cynllunio lleol.
- Teimlodd rhai ymgeiswyr bod cyngor a roddwyd gan swyddogion cynllunio yn sylfaenol ac aneglur, gyda rhai yn cael eu cynghori gan swyddogion yr awdurdod lleol bod ambell i fath o ddatblygiad yn 'fannau llwyd'.
- Roedd rhai ymgeiswyr ar gyfer caniatâd 'ôl-weithredol' wedi derbyn cyngor anghywir gan adeiladwyr, cynhyrchwyr arwyddion neu bensaer nad oeddynt angen caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad.

Defnyddio asiant i gyflwyno cais

- Defnyddiodd tua hanner yr ymgeiswyr (52%) asiant i gyflwyno cais cynllunio ar eu rhan.
- Mewn nifer o achosion yr asiant oedd y pensaer a ddarparodd y dyluniadau, neu roedd y cwmni mewnosod yn aml yn cael eu defnyddio fel yr asiant ar gyfer ceisiadau i arddangos hysbysebion neu arwyddion. Roedd hyn yn aml yn cael ei ystyried yn drefniant mwy syml ac effeithiol.
- Serch hynny, mewn achosion eraill defnyddiodd ymgeiswyr asiantau oherwydd eu bod yn credu bod y broses o wneud a datblygu cais cynllunio yn gymhleth, yn hytrach nag oherwydd yr angen am arbenigedd technegol (e.e. paratoi dyluniadau technegol).
- Nododd un ymgeisydd bod y syniad o gyflwyno cais cynllunio yn annibynnol heb asiant yn 'frawychus' ac yn rhy anodd i'w ystyried.

Cofrestru'r cais cynllunio

- Ni chafodd tua 1 o bob 5 cais cynllunio a gyflwynwyd eu cofrestru wrth eu derbyn oherwydd bod un neu fwy o gydrannau'r broses gynllunio heb eu cwblhau.
- Mewn tua hanner yr achosion hyn cafodd y wybodaeth, y ffurflenni a'r taliadau angenrheidiol eu cywiro'n sydyn a hynny heb unrhyw oedi sylweddol i brosesu'r cais cynllunio.
- Yng ngweddill yr achosion hyn, achosodd y gwaith o ddelio â gofynion yr awdurdod cynllunio lleol a'u diffinio'n gywir oedi o rhwng 3 wythnos a 3 mis ym mhrosesu'r cais caniatâd cynllunio.
- Yn y rhan fwyaf o'r achosion hyn o oedi wrth gofrestru cais cynllunio, roedd cyngor cyn ymgeisio wedi'i geisio gan yr awdurdod cynllunio lleol.
- Mewn nifer fach o achosion, gofynnwyd i ymgeiswyr ddarparu gwybodaeth bellach neu ddiwygiedig ond, yn dilyn trafodaeth, pennwyd nad oedd angen y wybodaeth hon. Roedd yr awdurdod cynllunio lleol unai'n derbyn nad oedd angen y wybodaeth neu gwnaethant eithriad i'w cais am ragor o wybodaeth. Mewn un achos dywedodd ymgeisydd eu bod eisoes wedi cyflwyno gyda'r cais rhai o'r wybodaeth gofynnwyd amdano gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Roedd gwybodaeth, deunydd neu newidiadau y gofynnwyd amdanynt gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn cofrestru cais yn cynnwys:

- Ffotograffau;
- Lluniau ategol neu fwy manwl, neu baratoi lluniau i raddfa ddiwygiedig;
- Mapiau, gan gynnwys ansawdd well, neu wedi ei seilio ar arolwg ordnans;
- Newid geiriad disgrifiad o'r datblygiad arfaethedig;
- Copïau ategol o'r cais cynllunio;
- Gwella safon datganiad mynediad (mewn achos ble na ddarparwyd arweiniad i'r ymgeisydd ar gynnwys y fath ddatganiad a sut ddylid ei gyflwyno);

Cais i wneud newidiadau i ddatblygiad arfaethedig

- Gofynnodd yr awdurdod cynllunio lleol am newidiadau i gais a gyflwynwyd mewn tua 20% o achosion.
- Dim ond mewn un achos bu i'r ymgeisydd deimlo bod y newidiadau a gynigwyd i'r datblygiad arfaethedig yn ddefnyddiol - yn yr achos hwn, torrodd yr ymgeisydd ar y ffi i'w dalu drwy gwtogi ychydig yng nghyfanswm arwynebedd llawr y datblygiad arfaethedig.
- Yn yr holl achosion eraill, nid oedd yr ymgeiswyr yn teimlo bod cynigion yr awdurdod cynllunio lleol yn ddefnyddiol.
- Mewn rhai achosion darganfuwyd bod y newidiadau a gynigwyd i'r cynllun i'r gwrthwyneb, gan arwain at yr hyn roedd yr ymgeisydd yn teimlo oedd yn gynllun salach ac yn golygu anhawster cynyddol.
- Mewn sawl achos, gofynnwyd i ymgeiswyr ddiwygio eu cynllun ar gais swyddogion cynllunio er mwyn gwella ansawdd y dyluniad neu i sicrhau y defnyddir deunyddiau ffafriol. Serch hynny, roedd ymgeiswyr yn mynnu bod eu cynllun yn debyg iawn i ddatblygiadau eraill oedd yn bodoli neu oedd wedi eu cyflwyno yn yr ardal. Yn yr achosion hyn, roedd ymgeiswyr yn ei chael hi'n anodd iawn deall y rhesymau, os cawsant eu rhoi, am y newidiadau y gofynnwyd amdanynt.
- Adroddodd un ymgeisydd rwystredigaeth wrth ddelio â gwahanol ofynion rheolaeth mewn perthynas ag adeiladau'r awdurdod lleol a'r adrannau cynllunio. Roedd swyddogion rheolaeth adeilad wedi mynnu ar nodweddion penodol er mwyn cydymffurfio â rheolaeth adeilad tra bod yr adran gynllunio wedi gofyn am gael gwared ar y nodwedd dan sylw. Ni chafwyd ymateb ar gytundeb gan yr awdurdod lleol cyn i ganiatâd cynllunio gael ei wrthod.
- Mewn achosion ble gofynnwyd am newidiadau a ble gofynnwyd am gyngor cyn ymgeisio, nododd ymgeiswyr y byddai arweiniad gwell gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi bod yn ddefnyddiol.
- Mewn un achos teimlodd ymgeisydd bod newid a awgrymwyd i gais ôl-weithredol yn "chwerthinllyd". Gwrthwynebodd yr ymgeisydd y newidiadau a gynigwyd, gan arwain at honiad bod y swyddog cynllunio wedi 'camu'n ôl' yn ei gais am newidiadau, gan gynnig newidiadau llai beichus yn eu lle.

Cyfle i gyfarfod â swyddogion cynllunio ar y safle

- Cafodd ymgeiswyr gyfle i gyfarfod â swyddog cynllunio ar y safle i drafod eu cynigion mewn 10% o achosion.
- i'r sawl hynny na chafodd y fath gyfle, roedd un rhan o dri o'r ymgeiswyr o'r farn y byddai'r cyfle wedi bod yn ddefnyddiol fel modd o egluro amcanion a bwriadau'r busnes bach.
- Serch hynny, teimlai nifer nad oedd angen y fath gyfle fel rhan o'r broses o benderfynu ar eu cais cynllunio.

Penderfyniadau Ceisiadau Cynllunio

- Cafodd y mwyafrif helaeth o geisiadau cynllunio gan fusnesau bach eu cymeradwyo.
- Y raddfa gymeradwyo ar gyfer ceisiadau cynllunio yn y sampl a ddewiswyd ar gyfer y prosiect hwn yw 79%.
- Mae hyn yn cymharu â graddfa gymeradwyo gyffredinol ar draws Cymru o 84% o bob cais a benderfynir (data 2006-7, gan gynnwys ceisiadau perchnogion tai).
- Roedd yr ymgeisydd wedi ceisio cyngor cyn ymgeisio gan yr awdurdod cynllunio lleol mewn tua tri chwarter o'r ceisiadau hynny a gafodd eu gwrthod.
- Mewn ychydig o achosion, nid oedd ymgeisydd wedi ymgynghori â'r awdurdod cynllunio lleol am gyngor cyn ymgeisio, a chafodd y cais wedi ei wrthod.
- Cafodd ceisiadau cynllunio gan fusnesau bach eu penderfynu gan bwyllgor cynllunio'r awdurdod cynllunio lleol a chan swyddogion yn gweithredu pwerau dirprwyedig. Mae hyn yn adlewyrchu natur a maint amrywiol y datblygiadau arfaethedig.
- Roedd profiad o brofi'r hawl i siarad mewn pwyllgorau cynllunio yn gyfyngedig iawn. Ble roedd hawl i siarad ar gael ac wedi ei brofi, teimlwyd mai prin oedd y cyfleoedd hyn ac, ar y cyfan, yn brofiad digalon.
- Ychydig iawn o ymgeiswyr oedd â phrofiad o ddarllen adroddiadau'r swyddog ar eu cais cynllunio neu o fynychu pwyllgor cynllunio lle cafodd y penderfyniad ei wneud. Serch hynny, mewn achosion ble gwnaeth yr ymgeisydd hyn, roedd y mwyafrif yn teimlo nad oedd manteision economaidd y cais wedi'u pwysleisio ddigon fel rhan o'r penderfyniad.
- Ychydig iawn o oedi a adroddwyd o ran hysbysiad o benderfyniad gan yr awdurdod cynllunio lleol ar ôl gwneud penderfyniad. Mewn un achos, nodwyd oedi o 5 wythnos, a feiwyd ar brinder staff gweinyddol gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Atodi amodau at gais cynllunio

- Ni arweiniodd y gwaith o atodi amodau gan yr awdurdod cynllunio lleol at unrhyw oedi i ddechrau'r datblygiad yn yr achosion a adolygwyd, ac eithrio rhai achosion prin (gweler isod).
- Caiff oedi fel arfer ei achosi gan drafodaethau yngl n â newidiadau i gais cynllunio a briodolwyd gan yr ymgeisydd i fethiant gan y gwasanaeth cynllunio.

Roedd anawsterau a achosir gan atodi amodau'n cynnwys:

- Diffyg ymgynghori ar effaith yr amod ar werth y caniatâd i fusnesau bach. Mewn un achos, teimlwyd bod atodi'r amod (amod caeth oedd yn cyfyngu llety i gyfnodau tymhorol) yn tanseilio'r diben dros wneud y cais cynllunio. Roedd rhaid i'r ymgeisydd ystyried apelio neu wneud cais i newid yr amod yn syth i wneud y datblygiad yn fuddiol.

Trafod i osgoi gwrthod caniatâd gynllunio

- Adroddodd rhai ymgeiswyr y gwrthodwyd eu ceisiadau nad oedd eu hawdurdod cynllunio lleol wedi awgrymu y dylent ystyried diwygio'u cynllun cyn iddynt wrthod y caniatâd cynllunio. Mewn rhai achosion, roedd ymgeiswyr yn teimlo y gellid bod wedi gwneud newidiadau i fodloni pryderon yr awdurdod cynllunio lleol.
- Mewn achosion o wrthod caniatâd cynllunio, adroddodd ymgeiswyr amrywiaeth yn y camau nesaf, gan gynnwys y bwriad i gyflwyno apêl cynllunio gyda newidiadau i'r cynllun arfaethedig.

Mynediad i grantiau tuag ar gyfer cynigion datblygu

- Roedd mynediad i grantiau'n tueddu i fod yn weithgaredd a wnaethpwyd ar ôl cymeradwyo'r cais cynllunio, yn hytrach na rhywbeth sy'n cael ei drefnu ymlaen llaw ac yn amodol ar gymeradwyo'r caniatâd cynllunio.

Penderfyniadau apêl cynllunio

Cafodd sampl fechan o lythyrau penderfyniadau apêl eu hadolygu ar gyfer y prosiect hwn (gweler yr atodiad). Mae'r adolygiad hwn yn dangos y gyfres ganlynol o bwyntiau mewn perthynas â chynigion neu ddatblygiadau busnesau bach:

- Rhoddwyd ystyriaeth ofalus i achos cynnig busnes amaethyddol mewn perthynas â hyfywedd ariannol y busnes a'i batrwm buddsoddiad ac incwm ar gyfer y dyfodol. Pwysleisiodd llythyr penderfyniad yr Arolygydd bwysigrwydd gallu busnesau fferm bach i gyflwyno dogfennaeth a thystiolaeth o fewnbwn a sefyllfa ariannol y busnes dan sylw (gan gynnwys yr oriau a weithiwyd gan unigolion wrth redeg y busnes). Roedd methiant y busnes i gyflwyno'r dystiolaeth yn wendid allweddol yn achos yr apelydd. Yn yr un achos, ystyriodd yr Arolygydd anghenion diogelwch y fenter amaethyddol o ran diogelu ei buddsoddiad.
- Mewn achos ble roedd yr apêl yn ymwneud â chynnig ar gyfer datblygiad manwerthu bychan, dangoswyd gwerthusiad arbennig o fuddiannau busnes yr apelydd a bywiogrwydd a hyfywedd busnesau cyfredol yng nghanol y dre. Cafodd hyn ei gyfleu mewn ffordd sy'n adlewyrchu nad oes gan y drefn gynllunio fel arfer ddiddordeb yn yr effaith ar fusnesau unigol, er bod effaith ar ganol y dref yn gyffredinol yn ystyriaeth berthnasol.
- Mewn apêl a gafodd ei wrthod i gadw newid anawdurdodedig i ddefnydd o adeilad manwerthu i swyddfa arwerthwr tai, galluogodd Arolygydd estyniad i'r cyfnod cydymffurfio i roi mwy o amser i'r busnes ddod o hyd i eiddo arall. Serch hynny, roedd hyn yn llai o amser nag yr oedd y busnes wedi gofyn amdano. Nid oedd yr Arolygydd yn derbyn y ddadl bod angen amser estynedig pellach er mwyn i'r busnes dyfu er mwyn ariannu'r symud i eiddo arall.

- Cyfeiriodd Arolygydd yn yr achos o estyniad i gartref nyrsio at yr angen i'r busnes ymestyn ac i wella'i eiddo yn unol â safonau gofynnol diwygiedig ar gyfer darparu cyfleusterau gofal henoed. Serch hynny, cafodd hyn ei gydbwyso yn erbyn nifer o ystyriaethau eraill, gan gynnwys amwynderau a phreifatrwydd cymdogion.
- Gwrthodwyd apêl am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol i osod caead rholio diogelwch oherwydd gwrthdaro mewn perthynas â pholisïau cynllunio a chanllawiau cynllunio atodol. Ystyriwyd bod y cynllun yn amhriodol, a nododd yr Arolygydd y byddai cynlluniau eraill yn fwy addas ac y gallent barhau i gynnig lefel priodol o ddiogelwch ar gyfer eiddo'r busnes. Mae llythyr penderfyniad yr Arolygydd yn cyfeirio at honiad yr apelydd bod y swyddog cynllunio wedi awgrymu gosod y math o roler diogelwch a osodwyd. Ni wnaeth yr awdurdod cynllunio lleol sylw ar hyn. Nododd yr Arolygydd hwyrach fod y cyngor wedi cael ei gamddeall, a bod cyngor anffurfiol y swyddog cynllunio fel arfer yn cael ei roi 'heb ragfarn'.
- Gwrthodwyd apêl i osod arddangosiad hysbysebu ar gyfer busnes llawr cyntaf mewn ardal fasnachol ar y sail y byddai'n niweidio harddwch gweledol. Roedd yr apelydd wedi nodi bod angen sicrhau bod cwsmeriaid yn cael eu denu i'r busnes er mwyn iddo oroesi, yn enwedig o gofio lleoliad y busnes ar lawr cyntaf adeilad. Nododd yr Arolygydd y gallai ddeall a gwerthfawrogi'r angen hwn, ond nad oedd Rheoliadau rheoli hysbysebion yn rhoi ystyriaeth i anghenion masnachol, ac mai amwynderau a diogelwch y cyhoedd oedd yr unig ystyriaethau.
- Yn yr achos o ganiatáu apêl yn erbyn gwrthod cais cynllunio i newid eiddo o ddefnydd manwerthu i gaffi neu fwyty, nid oedd Arolygydd yn derbyn yr angen am amodau arfaethedig i reoli llwytho a dadlwytho o adeiladau neu gyfyngu ar ddefnydd 'cludfwyd'. Roedd yr awdurdod cynllunio lleol wedi cynnig amodau ar gyfer pe bai'r apel yn cael ei ganiatáu. Ystyriodd yr Arolygydd nad oedd angen y rhain oherwydd cyd-destun masachol a defnydd cymysg cyfredol yr eiddo.

Canfyddiadau busnesau bach o'r drefn gynllunio

- Roedd y profiad o'r broses gynllunio'n hollol arferol i nifer o'r busnesau bach a wnaeth gais am ganiatâd cynllunio. Ystyriwyd bod y broses yn un gymharol syml, ac ni phrofwyd unrhyw anawsterau nac oedi. Mewn un achos, cyfeiriodd ymgeisydd at welliant sylweddol yn y blynyddoedd diwethaf yn y gwasanaethau a ddarparwyd gan yr awdurdod cynllunio lleol. Cyfeiriodd eraill at dderbyn lefel 'dda' o wasanaeth gan eu hawdurdod cynllunio lleol a bod y profiad o geisio am ganiatâd cynllunio yn 'iawn'. Roedd rhai wedi teimlo bod swyddogion cynllunio yn gefnogol ac yn gydweithredol.
- Roedd busnesau bach a oedd wedi cael anawsterau yn disgrifio'u profiad o'r drefn gynllunio fel 'digalon', 'traed moch', 'gwael', 'rhwystredig', 'gor-fiwrocratig', 'trawmatig', 'ofnadwy', a 'siomedig'.
- Roedd pryderon mwyaf ymgeiswyr yn ymwneud â'r hyn a ystyriwyd yn oedi anesboniadwy a phroses annerbyniol o hir. Nododd amryw o ymatebwyr bod y broses o wneud cais am ganiatâd cynllunio yn cymryd llawer o amser ac yn anodd ei rheoli ochr yn ochr â rhedeg busnes bach. Mynegodd rhai syndod bod swyddogion yn treulio cymaint o amser ar faterion amwys.
- Roedd adroddiadau o wendidau difrifol neu'r teimlad o fethiant mewn darpariaeth gwasanaeth yn brin. Mewn achosion o'r fath, roedd y rhan fwyaf o'r cwynion yn ymwneud ag absenoldeb estynedig staff yn adran gynllunio'r Cyngor a'r ffaith nad oedd achosion yn cael eu trin yn eu habsenoldeb. Roedd achosion eraill yn cyfeirio at ddiffyg profiad swyddogion achos o ddelio â chais cynllunio.
- Roedd cyfran sylweddol o ymgeiswyr a gyfwelwyd yn ystyried bod y broses o benderfynu ar gais cynllunio yn anrhagweladwy. Roedd nifer ohonynt yn teimlo ei bod yn broses fiwrocratig gyda gweithdrefnau a rheolau cadarn nad yw eu diben yn glir. Mewn achosion penodol, mae'n glir bod ymgeiswyr yn cael eu gofyn i newid cynllun neu i ddarparu gwybodaeth bellach heb i'r rhesymau dros wneud hyn gael eu hegluro mewn termau digon eglur. Hyd yn oed ar ôl derbyn cymeradwyaeth lwyddiannus o'r cais cynllunio, ychydig iawn o'r ymgeiswyr sy'n deall y broses o wneud penderfyniadau cynllunio.
- Adroddodd nifer o ymgeiswyr nad oedd swyddogion cynllunio yn gallu darparu neu gyfeirio at wybodaeth ysgrifenedig gyhoeddedig i gefnogi eu datganiadau. Mewn rhai achosion penodol, roedd ymgeiswyr yn teimlo bod penderfyniadau'n cael ei seilio ar safbwynt personol y swyddog cynllunio sy'n delio â'r achos.
- Teimlai nifer fechan o ymgeiswyr bod gwahanol ymgeiswyr (yn ogystal â gwahanol asiantau, penseiri neu adeiladwyr) yn cael eu trin yn wahanol ac nad yw ceisiadau tebyg yn cael eu trin mewn ffordd gyson. Arweiniodd hyn at y teimlad nad yw'r drefn gynllunio'n deg nac yn gyson. Hefyd, roedd nifer fechan o ymgeiswyr yn teimlo nad oedd hi'n hawdd trafod â chynllunwyr, ac mai dim ond trwy gydymffurfio â'u gorchmynion y gellir sicrhau caniatâd cynllunio.

Awgrymodd rhai nad oedd awdurdodau cynllunio lleol yn ddigon sensitif i anghenion busnesau bach o ddydd i ddydd. O ganlyniad, mewn rhai achosion:

- Roedd yr awdurdod cynllunio lleol yn gofyn am fanylion ychwanegol am gynllun nad oedd yr ymgeisydd yn teimlo eu bod yn ymarferol neu'n rhesymol (e.e. golwg manwl ar elfen fach o ddatblygiad);
- Roedd difaterwch i oedi a brofwyd gan yr ymgeisydd (e.e. ymgeiswyr yn gorfod cysylltu â'r awdurdod cynllunio lleol i gael gwybod a oedd unrhyw ddatblygiad yn eu cais);
- Roedd amodau'n cael eu cysylltu i gais cynllunio a oedd yn lleihau neu'n cyfyngu gwerth y cais cynllunio y gwneud cais amdano.

Awgrymiadau ymgeiswyr ar gyfer newidiadau i'r drefn gynllunio

Gofynnwyd i ymgeiswyr edrych nôl dros eu profiadau o geisio sicrhau caniatâd cynllunio ac awgrymu newidiadau i'r drefn gynllunio a fyddai wedi eu cynorthwyo wrth wneud eu cais. Gwnaed yr awgrymiadau canlynol:

- Y Cyngor i ddarparu canllawiau mwy clir a hyderus ar pryd mae angen caniatâd cynllunio a phryd nad oes ei angen;
- Canllawiau mwy clir ar ystod o ddatblygiadau bach, gan nodi'r hyn sy'n dderbyniol a'r hyn nad yw'n dderbyniol (e.e. cyfeirio at faterion graddfa, lleoliad, cynllun);
- Canllawiau mwy clir ar anghenion cais cynllunio llawn a dilys, gan gynnwys gwybodaeth arbennig am safon y mapiau ac ansawdd y cynlluniau sydd eu hangen. Hwyrach y bydd angen esbonio termau allweddol (lluniau i raddfa, mapiau Arolwg Ordnans) i gynulleidfa leyg;
- Cymorth gwell gan yr awdurdod cynllunio lleol i gwblhau ffurflenni perthnasol yn gywir fel rhan o'r drefn gynllunio;
- Sicrhau cysondeb rhwng y swyddog sy'n darparu cyngor cyn ymgeisio a'r swyddog achos a benodir yn dilyn cyflwyno cais cynllunio;
- Sicrhau bod gwahanol adrannau'r awdurdod cynllunio lleol yn darparu cyngor cyson a bod gwasanaeth 'cysylltiedig' yn cael ei ddarparu i ymgeiswyr sy'n wynebu gwahanol brosesau rheolaeth (e.e. rheolaeth a chynllunio adeilad).
- Yr angen i swyddogion cynllunio ymweld â'r ymgeisydd ar y safle;
- Sicrhau bod gan swyddogion cynllunio brofiad digonol wrth ddelio gyda'r math o gais cynllunio a gyflwynwyd;
- Darparu hyfforddiant i swyddogion cynllunio fel eu bod yn deall yn well realaeth sefydlu a rhedeg busnes bach, ac yn gwerthfawrogi'r risgiau cysylltiedig;
- Ystyriaeth well i geisiadau ar gyfer yr hyn a ystyrir yn fân-ddatblygiadau;
- Swyddogion i fod yn fwy agored yn eu trafodaethau gydag ymgeiswyr;
- Ymgynghoriad agosach gyda'r ymgeisydd cyn penderfynu ar effaith bosibl gwerth y cais cynllunio;
- Cynnydd yn y defnydd o ymweliadau safle i amlinellu buddiannau cynlluniau;
- Gwella ymwybyddiaeth o'r hawl i fynychu cyfarfodydd cynllunio ac i weld adroddiadau'r swyddogion ymlaen llaw;
- Cynyddu cyfle i siarad mewn pwyllgor cynllunio, yn ogystal â 'hawl i ymateb' i bwyntiau a godir gan rai sy'n siarad ar ôl yr ymgeisydd;
- Gwybodaeth well gan yr awdurdod cynllunio lleol am grantiau sydd ar gael ar gyfer gwaith yn dilyn caniatáu caniatâd cynllunio.

Prif Ganfyddiadau ac Awgrymiadau

Mae'r adran derfynol hon yn amlinellu prif ganfyddiadau'r prosiect ac yn gwneud cyfres o awgrymiadau i sicrhau bod y drefn gynllunio yng Nghymru'n synhwyrol ac yn diwallu anghenion busnesau bach.

Prif ganfyddiadau'r prosiect yw:

- Mae gan lawer o fusnesau bach brofiad o'r drefn gynllunio.
- Mae'r mwyafrif o geisiadau unigol busnesau bach yn perthyn i ystod benodol o ddatblygiadau gan gynnwys newid defnydd, newid blaen siop, hysbysebion a datblygiadau bach eraill.
- Nid yw cyfraddau cadarnhau caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiadau y mae busnesau bach yn gwneud cais amdanynt yn wahanol iawn i'r gyfradd gyffredinol ar gyfer pob cais cynllunio.
- Nid yw'r ffioedd ar gyfer ceisiadau cynllunio a delir gan fusnesau bach ar gyfer y mwyafrif o geisiadau cynllunio a chydsyniadau eraill yn arbennig o uchel. Gall ffioedd ar gyfer gwasanaethau proffesiynol fod yn sylweddol.
- Nid yw'r mwyafrif o fusnesau bach yn treulio mwy na diwrnod yn delio â'u cais cynllunio, er gall yr amser a dreulir fod yn sylweddol ar gyfer ceisiadau cynllunio mwy sylweddol mewn achosion mwy cymhleth.
- Nid yw'r mwyafrif o fusnesau bach yn profi oedi sylweddol fel rhan o'r broses gynllunio, er eu bod yn gweld y broses fel un araf. Serch hynny, ble ceir oedi, gall fod yn sylweddol.
- Mae nifer o fusnesau bach yn ystyried bod y broses gynllunio'n fiwrocratig ac yn anodd ei deall.
- Darperir cyngor cyn ymgeisio'n gyson fel rhan o'r broses o gyflwyno cais cynllunio gan fusnesau bach. Serch hynny, nid yw hyn yn atal nifer o geisiadau rhag bod yn anorffenedig wrth eu cyflwyno neu geisiadau am ddiwygiadau i geisiadau cofrestredig. Nid yw llawer o faterion y gall cyngor cyn ymgeisio ddelio â nhw yn cael eu datrys gan roi'r cyngor cyn ymgeisio gan awdurdodau cynllunio lleol.
- Gofynnir i nifer sylweddol o ymgeiswyr newid eu datblygiadau arfaethedig yn dilyn cyflwyno'r cais cyflwyno. Mae ymgeiswyr yn aml yn teimlo nad yw gofynion awdurdodau cynllunio lleol yn ddefnyddiol.
- Mae nifer o'r cynigion am newidiadau i'r broses gynllunio a wneir gan fusnesau bach wedi canolbwyntio ar welliannau cymharol syml – gwybodaeth glir, cyngor a chyswllt agosach gydag ymgeiswyr.

Argymhellion wedi eu seilio ar gam cyntaf y prosiect:

1. Bod Llywodraeth y Cynulliad, awdurdodau cynllunio lleol a phartneriaid eraill (er enghraifft Cymorth Cynllunio Cymru) i ddatblygu **cyfres o gyhoeddiadau i fusnesau bach** ar y mathau o ddatblygiadau yr ymgeisir fwyaf amdanynt. Dylai'r rhain gynnwys newid defnydd (gan gynnwys yn arbennig, at ddefnydd A3), arwyddion a hysbysebion a newidiadau bach i eiddo canol tref (gan gynnwys dyluniad blaen siop). Gall hyn gael ei ategu gan g**anllaw sylfaenol i 'ystyriaethau cynllunio cyffredinol'**. Dylai gwybodaeth fod mewn ffurf taflen syml y gellir ei dosbarthu fel copi caled i ymgeiswyr busnesau bach yn gynnar. Dylid hefyd defnyddio cyhoeddiad gwefan i hyrwyddo gwybodaeth, er na ddylai hyn fod yn lle cylchrediad copi caled.
2. Cynhyrchu **canllaw syml ar 'pryd mae angen caniatâd' sydd wedi'i gyfeirio at fudiadau masnach** mewn sectorau arbennig (er enghraifft, cynhyrchwyr a gosodwyr arwyddion).
3. Anogaeth i awdurdodau cynllunio lleol i **adolygu trefniadau i nodi cyngor cyn ymgeisio** a roddir gan swyddogion ac i ymchwilio i ddulliau mwy effeithiol o roi cyngor i ymgeiswyr posibl. Efallai y bydd angen ffurfioli'r broses o ddarparu a chofnodi cyngor cyn ymgeisio.
4. Awdurdodau cynllunio lleol i ystyried cyflwyno mecanweithiau ar gyfer bod yn rhagweithiol wrth **gyddnabod a yw pobl sy'n chwilio am gyngor cyn ymgeisio yn fusnesau bach,** fel y gall arweiniad arbennig gael ei ddyrannu a chyngor gael ei roi ar gam cynnar.
5. Awdurdodau cynllunio lleol i geisio sicrhau **cysondeb rhwng y swyddog sy'n darparu cyngor cyn ymgeisio i fusnesau bach ac at ddyraniad swyddog achos** unwaith y bydd y cais wedi ei gyflwyno. Efallai y gellir ymestyn hyn i **sefydlu tîm busnesau bach** sy'n cynnwys nifer fach o swyddogion cynllunio sydd wedi eu hyfforddi a'u briffio mewn anghenion gwasanaeth busnesau bach.
6. Awdurdodau cynllunio lleol i baratoi **'sampl' o geisiadau cynllunio** a wneir gan fusnesau bach i'w ddefnyddio gan fusnesau bach wrth gwblhau ffurflenni ceisiadau cynllunio a dogfennau ategol. Gellir cynnwys y rhain fel arweiniad cyn ymgeisio a ddarperir gan fusnesau bach.
7. Awdurdodau cynllunio lleol i ddarparu sesiynau **hyfforddi a briffio mewn materion cynllunio sylfaenol i swyddogion cynllunio sydd wedi gwasanaethu awdurdodau lleol eraill** a all gwrdd ag ymgeiswyr busnesau bach posibl (e.e. swyddogion adfywio, swyddogion amaethyddol, rheolwyr canol tref, swyddogion grant busnesau bach ayyb). Bydd hyn yn galluogi'r swyddogion hynny i wybod pryd i gyfeirio busnesau bach am gyngor arbenigol ac i osgoi darparu cyngor anghywir a/neu anniogel.

8. Gwelliannau parhaus i gael eu gwneud i **gyswllt effeithiol rhwng swyddogaethau rheolaeth adeiladu a rheolaeth datblygiad** o fewn awdurdodau lleol.
9. Awdurdodau cynllunio lleol i roi cyfle i ymgeiswyr o fusnesau bach gael **ymweliad o'r safle gyda'r ymgeisydd yn bresennol.**
10. Pwysleisio arweiniad i swyddogion cynllunio sy'n gweithio o fewn awdurdodau cynllunio lleol i sicrhau **nad oes gofyn i fusnesau bach gyflwyno mwy o wybodaeth gyda'u cais cynllunio nag sydd ei angen.**
11. Annog awdurdodau cynllunio lleol i ddarparu **arweiniad mwy eglur i ymgeiswyr ar resymau dros ofyn am newidiadau i geisiadau** sydd wedi eu cyflwyno. Dylai hyn gynnwys egluro unrhyw resymau dros newidiadau a all fod wedi eu cynnwys yn ansawdd neu safon sydd angen ar ddatblygiad yn yr ardal. Dylai awdurdodau cynllunio lleol fod yn glir a oes ymgais yn cael ei gwneud i wella safon y cynnig, neu a yw cais yn annhebygol o gael ei wrthod heb newidiadau i'r cais a gyflwynwyd.
12. Hyrwyddo trafodaethau cynnar rhwng awdurdodau cynllunio lleol ac ymgeiswyr ar unrhyw **amodau a all fod yn gysylltiedig â'r cais cynllunio** os yn llwyddiannus, gan gynnwys camau cyn ymgeisio ble'n bosibl.
13. Hyrwyddo pellach gan awdurdodau cynllunio lleol o **hawliau siarad cyhoeddus mewn cyfarfodydd cyhoeddus.**
14. Awdurdodau cynllunio lleol i fod yn **rhagweithiol wrth gynnig cyfleoedd i ymgeiswyr busnesau bach ar drafodaethau adeiladol ar ail-gyflwyno ceisiadau** sydd wedi cael eu gwrthod.

Atodiad A. Mathau o fusnes a datblygiadau yr ymgeiswyd amdanynt

Mathau o fusnes	Datblygiad(au) yr ymgeisiwyd amdanynt
Siop/eiddo manwerthu	• Cais ôl-weithredol ar gyfer estyniad cefn ac ochr i ddarparu arwynebedd llawr manwerthu gynyddol. • Gosod blaen siop newydd. • Arwyddion mewnol wedi eu goleuo.
Caffi/siop coffi/ bar byrbrydau	• Newid defnydd eiddo i ddefnydd A3 (siop coffi) a gwaith materol cysylltiedig. • Newid defnydd i far byrbrydau gan gynnwys man eistedd. • Deildy pren a gwaith tirlunio ar gyfer man eistedd awyr agored. • Ailosod adlen allanol ar flaen siop. • Darparu cynwysyddion ar gyfer man eistedd caffi allanol.
Siop cludfwyd poeth	• Newid defnydd eiddo i siop cludfwyd poeth. • Gosod blaen siop newydd/wedi ei ailosod. • Gosod arwyddion mewnol wedi eu goleuo ac arwydd taflunio.
Eiddo swyddfa / gwasanaethau ariannol	• Newid defnydd o eiddo preswyl i swyddfa. • Cais ôl-weithredol ar gyfer arwydd allanol wedi ei oleuo.
Gwasanaethau personol, meddygol a milfeddygol	• Newid defnydd eiddo presennol i glinig ffisiotherapi. • Newid defnydd eiddo i feddygfa. • Cais ôl-weithredol ar gyfer newid defnydd rhan o adeilad o storfa i feddygfa milfeddyg. • Fasgia ac arwyddion wedi eu gosod ar wal newydd. • Newid defnydd o uned fanwerthu i salon harddwch. • Ailwampio tu allan gwesty.
Adnoddau gofal plant a chwarae	• Newid defnydd eiddo presennol i feithrinfa dydd gofal plant. • Newid defnydd o ddefnydd presennol i adnodd chwarae dan do i blant.
Datblygu eiddo	• Datblygiad adeiladu o'r newydd; dwy uned fanwerthu a fflatiau preswyl. • Arwyddion wedi eu goleuo'n fewnol.
Garej a gwerthiant ceir	• Byrddau hysbysebu.
Gwestai	• Adeiladu storfeydd ar gyfer beiciau mynydd preswylwyr. • Gosod polion baner ac arddangos baneri hysbysebu. • Newid defnydd o lety i ystafelloedd gosod.
Cartref gofal preswyl	• Estyniad i ddarparu llety ychwanegol.
Parciau carafán ac adnoddau llety awyr agored eraill.	• Adeiladu deciau pren i alluogi adeiladu cysgodfeydd/strwythurau, a storfeydd cysylltiedig. • Amrywiaeth o amod yn cyfyngu tymhorol ar anheddu.
Ffermydd a busnesau eraill yn gysylltiedig ag amaethyddiaeth	• Adeiladu adnodd milodfa gyda busnes liferi cysylltiedig. • Newid defnydd rhan o lawr gwaelod melin lifio ar gyfer generadur biomas. • Adeiladu maes parcio a chanolfan ymwelwyr ar gyfer adnoddau trac beicio. • Estyniad rhydd i adeiladau gwartheg. • Adeiladu sied wair. • Adeiladu dau adeilad amaethyddol dur. Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw gatiau a phileri. • Adeiladu sied offer amaethyddol a sied wair. • Gosod carafannau ar gyfer dibenion preswyl (Tystysgrif Cyfreithlondeb). • Adeiladu gorchudd i gau buarth presennol. • Cais ôl-weithredol i gadw mynediad amaethyddol.
Cytiau ac adnoddau magu c n	• Bloc newydd o gytiau, storfa fwyd ac adeiladau cysylltiedig. .
Gweithgareddau hamdden ac awyr agored	• Newid defnydd adran o faes ar gyfer dibenion hamdden tymhorol. • Newid eiddo preswyl i ystafell gysgu i ymwelwyr.
Busnes gweithgynhyrchu	• Adeiladu ffens diogelwch perimedr.

Atodiad B. Datganiad o ddata a gasglwyd ar gyfer y prosiect

Tîm prosiect

Comisiynwyd y prosiect gan Ffederasiwn Busnesau Bach a reolwyd gan:

- Non Rhys, Rheolwr Polisi
  - Cymru, Ffederasiwn Busnesau Bach; a
- Nia Davies, Swyddog Polisi
  - Cymru, Ffederasiwn Busnesau Bach.

Cwblhawyd yr ymchwil gan dîm o'r Ysgol Cynllunio Dinesig a Rhanbarthol ym Mhrifysgol Caerdydd:

- Huw Thomas, Darlithydd,
  Ysgol Cynllunio Dinesig a Rhanbarthol, Prifysgol Caerdydd.
- Neil Harris, Darlithydd,
  Ysgol Cynllunio Dinesig a Rhanbarthol, Prifysgol Caerdydd.
- Amanda Scarfi, Ymchwilydd Annibynnol.

Cynhaliwyd cam cychwynnol yr ymchwil yn ystod Awst a Medi 2008.

Casglu data

Gweithgaredd 1 - adborth o lenyddiaeth bresennol ac adnoddau ymchwil

Cafwyd adborth byr ar ymchwil presennol a chyhoeddiadau ystadegol ar berthynas busnesau bach a'r drefn gynllunio. Roedd hyn yn cynnwys deunydd detholedig sydd eisoes yn bodoli gan Ffederasiwn Busnesau Bach, a alluogodd materion allweddol i'w hadnabod ar gyfer ymchwilio.

Gweithgaredd 2 - casglu ac asesu data

Roedd yr elfen hon o'r prosiect yn canolbwyntio ar gasglu data gwreiddiol ar gostau busnesau bach wrth gyflwyno cais cynllunio, yn ogystal â data ar brofiad busnesau bach fel defnyddwyr o'r drefn gynllunio leol. Roedd hyn yn cynnwys:

- Adnabod ceisiadau a wnaethpwyd gan fusnesau bach o restrau wythnosol o geisiadau cynllunio, gan sicrhau bod y rhain yn cynnwys amrywiaeth o sectorau busnesau bach (twristiaeth, amaethyddiaeth, manwerthu). Dewiswyd ceisiadau a gyflwynwyd yn ystod y cyfnod Ebrill - Mehefin 2008 i ddarparu ystod o geisiadau fel achosion ac i sicrhau bod profiadau busnesau bach o'r drefn gynllunio yn ddiweddar. Roedd yn berthnasol i ymestyn y cyfnod i gynnwys Mawrth 2008 er mwyn i rai awdurdodau cynllunio lleol adnabod nifer fechan o achosion addas. Roedd pob un heblaw am ddau gais a gafodd eu cynnwys yn y sampl wedi eu penderfynu gan yr awdurdod cynllunio lleol.

- Adolygiad o ddogfennaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais cynllunio.
- Ar gyfer ceisiadau a gafodd eu penderfynu o blith y rhai a ddewiswyd, adolygiad o adroddiadau pwyllgorau cynllunio ble mae'r rhain ar gael, i benderfynu canlyniad a materion a gafodd eu codi mewn adroddiadau swyddogion, a chynnwys yr hysbysiadau penderfyniad.
- Cyfweliadau ffôn gydag ymgeisydd/asiant i weinyddu holiadur lled-strwythuredig a rhestr wirio yn edrych ar holl gostau a phrofiadau o'r drefn gynllunio.

Er mwyn sicrhau effeithiolrwydd a chost effeithiolrwydd, roedd mwyafrif y gwaith yn bennaf yn seiliedig wrth ddesg, gan ddefnyddio gwasanaethau e-gynllunio awdurdodau cynllunio lleol fel dogfennaeth. Gweinyddwyd cyfweliadau gyda busnesau bach a rhestr wirio dros y ffôn.

Cynigwyd cyfanswm o 50 achos o fewn yr adnoddau oedd ar gael ar gyfer y prosiect a chafodd y rhain eu llunio o bum awdurdod cynllunio lleol. Dewiswyd awdurdodau cynllunio lleol ar sail darpariaeth e-gynllunio a dogfennaeth ar lein, ac i sicrhau ystod eang o achosion o wahanol gyd-destunau.

Y pum awdurdod cynllunio lleol a ddewiswyd oedd:

- Cyngor Sir Bwrdeistref Pen-y-bont ar Ogwr
- Cyngor Dinas Caerdydd
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Mynwy
- Cyngor Dinas Casnewydd
- Awdurdod Parc Gwledig Eryri

Cwblhawyd cyfanswm o 50 achos ar gyfer y prosiect. Cwblhawyd deg achos ar gyfer pob un o'r tri awdurdod cynllunio lleol, ac roedd angen dirprwyo un achos gydag un awdurdod cynllunio lleol gydag achos pellach o un arall.

Er gwaethaf y ffaith bod ceisiadau gan fusnesau bach yn cynrychioli cyfran gymharol fechan o'r holl geisiadau cynllunio, ynghyd â bod perchnogion busnesau yn brysur gyda rhedeg eu busnesau, roedd yn bosibl cwblhau'r holl gyfweliadau ar gyfer y prosiect. Nid oedd rhai cyfwelai yn barod i ateb cwestiynau o natur ariannol yn ystod cyfweliadau ar y ffôn (e.e. trosiant, costau a buddsoddiad).

Cafwyd y sampl fechan o lythyrau penderfyniad apêl o'r Gwasanaeth Gwaith Achos Cynllunio a ddarperir gan yr Arolygaeth Cynllunio. Daethpwyd o hyd i gyfanswm o 302 achos apêl oedd wedi eu penderfynu'n ddiweddar neu gyfredol yn dilyn archwiliad o'r pum awdurdod cynllunio lleol a nodwyd uchod, a chafodd 51 eu hadnabod fel apeliadau'n ymwneud â busnesau bach. Roedd tua 20% o'r rhain yn apeliadau rhybudd gorfodi, a 20% pellach yn apeliadau caniatâd hysbysebu. Cafodd sampl o 10 apêl caniatâd cynllunio, gorfodaeth neu hysbysebion eu dewis ble roedd llythyr penderfyniad wedi ei gyflwyno. Adolygwyd cynnwys llythyr penderfyniad yr arolygwr er mwyn cael datganiadau o berthnasedd i ystyriaethau busnesau bach (e.e. effaith ar fusnesau, hyfywedd ariannol ayyb).