PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod o’r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Neuadd y Sir, Rhuthun, Dydd Mercher, 13 Mai 2015 am 9.30 am.

YN BRESENNOL

Y Cynghorwyr Raymond Bartley, Joan Butterfield, Jeanette Chamberlain-Jones, Bill Cowie, Meirick Davies, Richard Davies, Stuart Davies, Peter Evans, Huw Hilditch-Roberts, Rhys Hughes, Alice Jones, Pat Jones, Barry Mellor, Win Mullen-James, Bob Murray, Peter Owen, Merfyn Parry, Paul Penlington, Pete Prendergast, Arwel Roberts, David Simmons, Bill Tasker, Julian Thompson-Hill, Joe Welch, Cefyn Williams, Cheryl Williams a Huw Williams

Mynychodd y Cynghorydd David Smith, Aelod Arweiniol y Parth Cyhoeddus ar gyfer eitem 11 ar y rhaglen.

HEFYD YN BRESENNOL

Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (GB); Prif Gyfreithiwr – Cynllunio a Phriffyrdd (SC); Rheolwr Rheoli Datblygu (PM); Prif Swyddog Cynllunio (IW); Rheolwr Polisi Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (AL) a Gweinyddwr Pwyllgorau (KEJ)

1 YMDDIHEURIADAU

Y Cynghorwyr Ian Armstrong a Dewi Owens

2 DATGAN CYSYLLTIAD

Ni ddatganwyd unrhyw gysylltiad personol na niweidiol.

3 PENODI CADEIRYDD

Gofynnwyd am enwebiadau ar gyfer swydd Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer 2015/16. Cynigiodd y Cynghorydd David Simmons ac eiliodd y Cynghorydd Paul Penlington fod y Cynghorydd Win Mullen-James yn cael ei benodi’n Gadeirydd. Cynigiodd y Cynghorydd Joe Welch, ac eiliodd y Cynghorydd Huw Hilditch-Roberts fod y Cynghorydd Ray Bartley yn cael ei benodi’n Gadeirydd. Anerchodd yr ymgeiswyr y pwyllgor i gefnogi eu henwebiadau ac yn dilyn hynny, cynhaliwyd pleidlais gyfrinachol.

PLEIDLAIS:
Y Cynghorydd Win Mullen-James – 8
Y Cynghorydd Ray Bartley – 18

PENDERFYNWYD *penodi’r Cynghorydd Ray Bartley yn Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer y flwyddyn ddilynol.*

4 PENODI IS-GADEIRYDD

Gofynnwyd am enwebiadau ar gyfer swydd Is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer 2015/16. Cynigiodd y Cynghorydd David Simmons ac eiliodd Paul Penlington fod y Cynghorydd Win Mullen-James yn cael ei benodi'n Is-gadeirydd. O fwrw pleidlais –

PENDERFYNWYD *yn unfrydol penodi'r Cynghorydd Win Mullen-James yn Is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer y flwyddyn ddilynol.*

5 MATERION BRYS FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD

Ni chodwyd unrhyw faterion brys.

6 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 15 Ebrill 2015.

Materion yn Codi – Tudalen 16: Eitem 11 yr Agenda: Adroddiad Diweddaru S106 – Ysbyty Pool Park, Rhuthun – Gwnaeth y Cadeirydd ymholiadau i Archifau Ysbyty Dinbych Gogledd Cymru a chadarnhaodd fod y cofnodion hanesyddol yn ymwneud ag Ysbyty Pool Park wedi'u cadw.

PENDERFYNWYD *cymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Ebrill 2015 fel gwir gofnod.*

7 CAIS RHIF 43/2015/0220/PF - TIR YN 1 BOSWORTH GROVE, PRESTATYN

Cyflwynwyd cais i godi modurdy ar wahân (yn rhannol ôl-weithredol) ar dir yn 1 Bosworth Grove, Prestatyn.

Siaradwyr Cyhoeddus –

Mr. J. Duncan **(Yn Erbyn)** - mynegodd bryderon mewn perthynas ag uchder a safle'r modurdy a'r dŵr ffo o'r to.

Mr. A. Dean, Ymgeisydd **(O blaid)** – esboniodd ei resymau y tu cefn i'r dewis modurdy a rhoddodd sicrwydd mewn perthynas â'r ddarpariaeth draenio dŵr.

Dadl Gyffredinol - Tynnwyd sylw'r aelodau at ganfyddiadau'r ymweliad safle a gynhaliwyd ar 7 Mai 2015 fel y manylir yn y dalennau glas ychwanegol. Cadarnhaodd y Cynghorydd Julian Thompson-Hill (Aelod Lleol) nad oedd ganddo wrthwynebiad i godi modurdy mewn egwyddor ar yr amod yr eir i'r afael â'r broblem draenio dŵr. Er iddo gydymdeimlo â safbwyntiau'r gwrthwynebwr, nid ystyriodd y byddai caniatáu'r cais yn arwain at effaith negyddol sylweddol ar eiddo cyfagos. O ganlyniad, cynigiodd argymhelliad y swyddog i roi caniatâd, yn amodol ar amod i sicrhau nad oes anghyfleustra i gymdogion o ganlyniad i ddŵr ffo o'r modurdy. Tynnwyd sylw'r aelodau at yr amod 2 a awgrymwyd yn yr adroddiad a fyddai'n sicrhau bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud i waredu ar ddŵr y to. Rhoddwyd esboniad hefyd o'r cynlluniau amgaeedig mewn ymateb i gwestiynau ac eglurwyd

mai 1 Bosworth Grove oedd yr eiddo presennol ac mai 1a fyddai'r adeilad newydd sydd wrthi'n cael ei adeiladu o'i gwblhau.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Julian Thompson-Hill argymhellion y swyddog i roi caniatâd, a eiliwyd gan y Cynghorydd Peter Owen.

PLEIDLAIS:
O BLAID – 25
YN ERBYN – 0
ATAL – 0

PENDERFYNWYD RHOI *caniatâd yn unol ag argymhellion y swyddog fel y manylir arnynt yn yr adroddiad.*

8 CAIS RHIF 03/2015/0340/PS – GWAITH BERWYN, STRYD Y BERWYN, LLANGOLLEN

Cyflwynwyd cais i godi tri amod a osodwyd ar ganiatâd cynllunio 03/2012/1407/PS ar gyfer datblygiad siop fwyd yn Berwyn Works, Stryd y Berwyn, Llangollen fel a ganlyn –

- Amodau 18 ac 19 – codi'r gofyniad i ufuddhau i safonau adeiladu BREEAM yn natblygiad y siop fwyd
- Amod 45 – codi'r cyfyngiad ar ddatblygu tir islaw 84.6m AOD.

Dadl Gyffredinol – Cadarnhaodd y Cynghorydd Stuart Davies (Aelod Lleol) ei fod yn hapus i symud argymhellion y swyddog i godi'r tri amod o gofio bod safonau adeiladu BREEAM wedi'u disodli'n effeithiol gan reoliadau adeiladu ac nad oedd llifogydd yn broblem. Cadarnhaodd y Cynghorydd Rhys Hughes (Aelod Lleol) hefyd nad oedd ganddo wrthwynebiad i godi amod 45 ond gofynnodd am eglurhad pellach mewn perthynas â safonau adeiladu BREEAM ac effaith ddilynol eu codi. Esboniodd y swyddogion cynllunio mai'r rheswm y tu cefn i gyflwyno safonau BREEAM oedd y bwriad o wella safonau adeiladu a darparu stamp ansawdd ar gyfer datblygu. Gosodwyd Amodau 18 ac 19 yn 2012 yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 22 (TAN 22) Llywodraeth Cymru. Fodd bynnag, cafodd TAN 22 ei ganslo yn 2014 ar y sail y byddai newidiadau dilynol i'r broses rheoliadau adeiladu bellach yn mynd i'r afael â'r materion cynaliadwyedd.

Ystyriodd y pwyllgor y ceisiadau i godi'r amodau ar wahân.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Stuart Davies argymhellion y swyddog i godi Amodau 18 ac 19, ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd Joan Butterfield.

PLEIDLAIS:
O BLAID – 21
YN ERBYN – 2
ATAL – 1

PENDERFYNWYD RHOI *caniatâd i'r cais i godi Amodau 18 ac 19 yn unol ag argymhellion y swyddog fel y manylir yn yr adroddiad.*

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Stuart Davies argymhellion y swyddog i godi Amod 45, a eiliwyd gan y Cynghorydd Joan Butterfield.

PLEIDLAIS:
O BLAID – 21
YN ERBYN – 3
ATAL – 0

PENDERFYNWYD RHOI *caniatâd i'r cais i godi Amod 45 yn unol ag argymhellion y swyddog fel y manylir yn yr adroddiad.*

9 CAIS RHIF 45/2015/0316/PF - 23 LYNTON WALK, Y RHYL

Cyflwynwyd cais i godi estyniadau un llawr a deulawr i gefn 23 Lynton Walk, Y Rhyl.

Dadl Gyffredinol – Siaradodd y Cynghorydd David Simmons (Aelod Lleol) o blaid y cais er gwaetha'r gwrthwynebiadau gan Gyngor Tref y Rhyl yn sgil rhesymau dwysáu gormodol. Teimlai'r Cynghorydd Simmons nad oedd y cais yn anghyson â'r estyniadau a wnaed i eiddo eraill ar yr un stryd. Nodwyd na chafwyd unrhyw wrthwynebiad gan y cymdogion.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd David Simmons argymhelliad y swyddog i roi caniatâd, a eiliwyd gan y Cynghorydd Barry Mellor.

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 24
GWRTHOD – 0
ATAL – 0

PENDERFYNWYD RHOI *caniatâd yn unol ag argymhellion y swyddog fel y manylir yn yr adroddiad.*

10 ADRODDIAD GORFODI CYNLLUNIO - GOLYGFA, LLWYN Y RHOS, LLANRHAEADR, DINBYCH

Cyflwynwyd adroddiad gorfodi cynllunio mewn perthynas â thresmasiad yn ymwneud â chodi ffens sydd dros y cyfyngiad datblygu a ganiateir yng Ngolygfa, Llwyn y Rhos, Llanrhaeadr. Roedd y ffens yn fwy na dau fetr o uchder ac felly'n gofyn am ganiatâd cynllunio nad oedd wedi'i geisio na'i roi.

Dadl Gyffredinol – Esboniodd y Swyddog Cynllunio amgylchiadau'r achos a'r rhesymeg y tu cefn i argymhelliad y swyddog i beidio â chymryd camau pellach o gofio mai mân oedd y tramgwydd ac ym marn y swyddogion, nid oedd effaith sylweddol ar amwynderau'r eiddo cyfagos, Tŷ Maen.

Adroddodd y Cynghorydd Joe Welch (Aelod Lleol) ar ymweliad safle i'r eiddo ac amlygodd y tramgwyddau a phryderon Tŷ Maen gerllaw. Ym marn y cymydog, roedd y tramgwyddau'n cael effaith andwyol ac yn effeithio ar eu golygfa o Fryniau

Clwyd. Cynghorodd y Cynghorydd Welch fod y sefyllfa'n debygol o ddwysáu a holodd pryd y byddai camau gorfodi'n cael eu cymryd. Teimlai y byddai methu gweithredu'n trosglwyddo'r neges anghywir.

Mewn dadl, nododd yr aelodau hanes y gŵyn a'r wrthgwyn gan y cymdogion a mynegwyd pryder mewn perthynas â'r ymddygiad ymosodol a brofwyd gan swyddogion a'r diffyg cysylltiad gan y tramgwyddwr yn yr achos hwn. Cafwyd barnau cymysg ynghylch y ffordd orau o symud ymlaen gyda rhai aelodau'n ystyried na fyddai cymryd camau gorfodi'n gwneud y defnydd gorau o adnoddau yn yr achos hwn ac yn gwneud y Cyngor yn rhan o anghydfod rhwng cymdogion. Teimlai'r aelodau eraill y dylai'r Cyngor orfodi ei bolisïau a chymryd camau yn erbyn y tramgwyddau i reolaeth gynllunio. Gofynnodd y swyddogion i'r aelodau ganolbwyntio ar ystyriaethau cynllunio materol wrth benderfynu p'un ai i gymryd camau gorfodi – a gafodd y tramgwyddau i reolaeth gynllunio gymaint o effaith andwyol ar amwynderau'r cymydog i gyfiawnhau camau gorfodi yn yr achos hwn? Petai'r aelodau'n penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog, dylid cael rhesymau clir pam y byddai'n fanteisiol cymryd camau gorfodi. Ni fyddai cymryd camau gorfodi ar hyn o bryd yn golygu na ellir cymryd camau yn y dyfodol petai'r sefyllfa'n newid. Petai'r aelodau o blaid gweithredu, byddai rhybudd gorfodi'n cael ei gyflwyno i gyfyngu ar uchder y ffens yn unol â'r terfyn datblygu a ganiateir o ddau fetr.

Pleidleisiwyd ar y cynigion canlynol –

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Joe Welch, a eiliwyd gan y Cynghorydd Merfyn Parry, yn groes i argymhelliad y swyddog, sef cymryd camau gorfodi ar sail yr effaith andwyol sylweddol ar amwynder yr eiddo cyfagos yn sgil effaith weledol y ffens.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Julian Thompson-Hill argymhelliad y swyddogion i beidio â chymryd camau, a eiliwyd gan y Cynghorydd David Simmons.

PLEIDLAIS:
O BLAID CAMAU GORFODI – 17
YN ERBYN CAMAU GORFODI – 6
ATAL – 1

PENDERFYNWYD, *yn groes i argymhelliad y swyddog, gymryd camau gorfodi yn erbyn tramgwyddo'r rheolaeth gynllunio yng Ngolygfa, Llwyn y Rhos, Llanrhaeadr ar sail yr effaith andwyol sylweddol ar amwynder yr eiddo cyfagos yn sgil effaith weledol y ffens.*

11 CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG - MABWYSIADU

Cyflwynodd y Cynghorydd David Smith, Aelod Arweiniol Tir y Cyhoedd yr adroddiad yn argymell mabwysiadu'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig terfynol i'w defnyddio wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Darparodd rywfaint o gyd-destun i'r adroddiad ac esboniodd y gwahanol gamau yn

y broses cyn i'r Pwyllgor Cynllunio fabwysiadu'r dogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol.

Cynhaliwyd cyfnod ymgynghori o wyth wythnos a darparwyd crynodeb o'r sylwadau a ddaeth i law ynghyd ag ymateb y Cyngor. Tynnwyd sylw'r aelodau at y prif faterion a godwyd a arweiniodd at nifer o newidiadau arfaethedig fel yr amlygwyd yn y ddogfen derfynol a'r diwygiadau fel a osodwyd yn y papurau atodol hwyr. Cyfeiriwyd yn benodol at argymhellion y Grŵp Tasg a Gorffen Fforddiadwy a'r cynnig dilynol i ddiwygio'r Canllawiau Cynllunio Atodol i alluogi ar gyfer trawsnewid adeiladau gwledig ar gyfer tai marchnad pe gellid dangos bod yr adeilad wedi'i farchnata at ddefnydd economaidd, heb lwyddiant ac na fyddai ei drawsnewid ar gyfer tai fforddiadwy'n ymarferol.

Mewn dadl, cymerodd yr aelodau'r cyfle i ddiolch i'r Aelod Arweiniol a'r swyddogion am eu gwaith caled wrth lunio'r ddogfen Canllawiau Cynllunio Atodol terfynol er mwyn rhoi canllawiau clir ar y defnyddiau priodol a derbyniol ar gyfer adeiladau gwledig. Gwerthfawrogwyd y ffordd glir yr amlygwyd y newidiadau a'r diwygiadau yn y ddogfen canllawiau cynllunio atodol hefyd. Croesawodd yr aelodau'n benodol newidiadau a fyddai'n galluogi ar gyfer trawsnewid adeiladau gwledig yn dai marchnad dan amgylchiadau penodol, gan alluogi adeiladau segur i gael eu hadfer a'u trawsnewid yn llety byw. Codwyd y materion canlynol hefyd –

- cyfeiriwyd at faint bach rhai adeiladau gwledig a chadarnhaodd y swyddogion fod y Cyngor wedi mabwysiadu canllawiau o ran yr isafswm safonau lle a dylai unrhyw estyniadau angenrheidiol fod yn eilradd i'r adeilad gwreiddiol – ond roedd yr isafswm safonau lle er cyfarwyddyd yn unig a byddai pob cais yn cael eu trin yn ôl eu haeddiant
- ar ôl cryn ddadlau, ystyriwyd y byddai cyfnod marchnata o ddeuddeg mis yn rhesymol a chafodd ei gynnwys yn y canllawiau – ond unwaith eto, byddai pob achos yn cael eu hasesu yn ôl eu haeddiant unigol
- nododd y swyddogion fod y gair "yn" wedi'i ddyblygu yn y ddogfen Canllawiau Cynllunio Atodol Gymraeg a bod angen ei dynnu allan (tudalen 75, paragraff 5.3, pwynt bwled cyntaf).

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Stuart Davies argymhelliad y swyddog, a eiliwyd gan y Cynghorydd Merfyn Parry.

PLEIDLAIS:
O BLAID – 23
YN ERBYN – 0
ATAL – 1

PENDERFYNWYD *bod yr aelodau'n mabwysiadu'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig terfynol fel y diwygiwyd, i'w defnyddio wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio (fel y manylir yn Atodiad 1 yr adroddiad a'r diwygiadau a osodwyd yn y papurau atodol hwyr).*

Daeth y cyfarfod i ben am 11.00 a.m.