



At: Gadeirydd ac Aelodau'r Pwyllgor
Cynllunio

Dyddiad: 29 Medi 2020

Rhif Union: 01824 712589

ebost: democrataidd@sirddinbych.gov.uk

Annwyl Gyngorydd

Fe'ch gwahoddir i fynychu cyfarfod y **PWYLLGOR CYNLLUNIO, DYDD MERCHER, 7 HYDREF 2020 am 9.30 AM.**

SYLWCH: YN SGIL Y CYFYNGIADAU AR DEITHIO A'R ANGEN I GADW PELLTER CYMDEITHASOL, NI GYNHELIR Y CYFARFOD HWN YN EI LEOLIAD ARFEROL. BYDD YN GYFARFOD O BELL TRWY FIDEO-GYNADLEDDA AC NI FYDD AR AGOR I'R CYHOEDD.

Yn gywir iawn

G Williams
Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol, AD a Democrataidd

AGENDA

1 YMDDIHEURIADAU (Tudalennau 3 - 14)

2 DATGANIADAU O FUDDIANT (Tudalennau 15 - 16)

Yr Aelodau i ddatgan unrhyw gysylltiad personol neu gysylltiad sy'n rhagfarnu mewn unrhyw fater a nodwyd i'w ystyried yn y cyfarfod hwn.

3 MATERION BRYD FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD

Hysbysiad o eitemau y dylid, ym marn y Cadeirydd, eu hystyried yn y cyfarfod fel materion brys yn unol ag Adran 100B(4) Deddf Llywodraeth Leol 1972.

4 COFNODION (Tudalennau 17 - 26)

Cadarnhau cywirdeb cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 02 Medi 2020 (amgaeir copi).

CEISIADAU AM GANIATÂD I DDATBLYGU (EITEM 5)

Cyflwynwyd ceisiadau a oedd yn gofyn am benderfyniad y Pwyllgor ynghyd â'r dogfennau cysylltiedig. Cyfeiriwyd hefyd at y wybodaeth atodol a gyflwynwyd yn hwyr (taflenni glas) a dderbyniwyd ers cyhoeddi'r Rhaglen ac a oedd yn ymwneud â cheisiadau penodol.

5 CAIS RHIF 21/2019/1032/ PF - THE PADDOCK – LLANFERRES YR WYDDGRUG (Tudalennau 27 - 48)

Ystyried cais i godi estyniad i adeilad ategol domestig presennol, creu trac mynediad i wasanaethu'r adeilad ategol domestig a gwaith cysylltiedig (rhannol ôl-weithredol) yn The Paddocks, Llanferres, Yr Wyddgrug (amgaeir copi)

AELODAETH

Y Cynghorwyr

Y Cyngorydd Joe Welch (Cadeirydd)

Y Cyngorydd Alan James (Is-Gadeirydd)

Mabon ap Gwynfor
Ellie Chard
Ann Davies
Peter Arnold Evans
Brian Jones
Tina Jones
Gwyneth Kensler
Christine Marston
Melvyn Mile

Bob Murray
Merfyn Parry
Paul Penlington
Pete Prendergast
Peter Scott
Tony Thomas
Julian Thompson-Hill
Emrys Wynne
Mark Young

COPIAU I'R:

Holl Gynghorwyr er gwybodaeth
Y Wasg a'r Llyfrgelloedd
Cynghorau Tref a Chymuned

CROESO I BWYLLGOR CYNLLUNIO CYNGOR SIR DDINBYCH

SUT Y CYNHELIR Y CYFARFOD Trefniadau rhithwir Mehefin 2020

Oni bai bod Cadeirydd y Pwyllgor yn dweud yn wahanol, bydd trefn trafod y prif eitemau yn dilyn y rhaglen a nodir ar ddechrau'r adroddiad hwn.

Cyflwyniad cyffredinol

Bydd y Cadeirydd yn agor y cyfarfod am 9.30am ac yn croesawu pawb i'r Pwyllgor Cynllunio.

Bydd y Cadeirydd yn holi a oes unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb a datganiadau o gysylltiad.

Bydd y Cadeirydd yn gwahodd Swyddogion i roi cyflwyniad byr i'r materion sy'n berthnasol i'r cyfarfod.

Ble bo hynny'n briodol bydd Swyddogion yn nodi eitemau y cafwyd cais iddynt gael eu gohirio neu eu tynnu'n ôl, unrhyw adroddiadau arbennig ac unrhyw eitemau Rhan 2 lle gellir gwahardd y wasg a'r cyhoedd. Cyfeirir at wybodaeth ychwanegol cyn y cyfarfod, yn cynnwys sylwadau hwyr/taflenni crynhoi diwygiadau ('Taflenni Glas') ac unrhyw gynlluniau ategol neu ddiwygiedig yn ymwneud ag eitemau i'w hystyried.

Mae'r Taflenni Glas yn cynnwys gwybodaeth bwysig, yn cynnwys crynodeb o'r deunydd a dderbyniwyd sy'n berthnasol i eitemau ar y rhaglen, rhwng cwblhau'r prif adroddiadau a'r diwrnod cyn y cyfarfod. Mae'r taflenni hefyd yn gosod trefn arfaethedig ceisiadau cynllunio.

Mewn perthynas â threfn eitemau, bydd disgwyl i unrhyw Aelodau sy'n dymuno gwneud cais bod eitem yn cael ei hystyried yn gynt wneud y fath gais ar unwaith ar ôl cyflwyniad y Swyddog. Rhaid gwneud unrhyw gais o'r fath fel cynnig ffurfiol a bydd yn destun pleidlais.

Mae'r Pwyllgor Cynllunio'n cynnwys 19 Aelod etholedig. Yn unol â phrotocol, rhaid i 10 Aelod fod yn bresennol ar ddechrau trafodaeth ar eitem i wneud cworwm ac i ganiatáu cynnal y bleidlais.

Gall Aelodau'r Cyngor Sir nad ydynt wedi'u hethol ar y Pwyllgor Cynllunio ddod i'r cyfarfod a siarad am eitem, ond ni fyddant yn gallu gwneud cynnig i ganiatáu neu wrthod cais, na phleidleisio.

YSTYRIED CEISIADAU CYNLLUNIO

Y drefn i'w dilyn

Bydd y Cadeirydd yn cyhoeddi'r eitem sydd i gael sylw nesaf. Mewn perthynas â cheisiadau cynllunio, cyfeirir at rif y cais, lleoliad y cais a'r sail drosto, yr Aelodau lleol perthnasol ar gyfer yr ardal ac argymhelliad y Swyddog.

Os bydd unrhyw Aelod o blaid cynnig gohirio eitem, yn cynnwys awdurdodi ymweliad â'r safle gan y Panel Arolygu Safle, dylid gwneud y cynnig hwnnw, gyda'r rheswm cynllunio drosto, cyn unrhyw siarad cyhoeddus neu ddadl dros yr eitem honno.

Lle bo'n berthnasol, bydd y Cadeirydd yn cynnig y cyfle i Aelodau ddarllen unrhyw wybodaeth hwyr am eitem ar y 'Taflenni Glas' cyn symud ymlaen.

Cyn unrhyw drafodaeth, gall y Cadeirydd wahodd Swyddogion i roi cyflwyniad byr am eitem os ystyrir y byddai hynny'n ddefnyddiol o safbwynt natur y cais. Yn ychwanegol gall Swyddogion ddarllen unrhyw araith a baratowyd gan barti â budd o blaid neu yn erbyn y cais. Bydd araith yn erbyn unrhyw gais yn cael ei darllen yn gyntaf.

Bydd y Cadeirydd yna'n cyhoeddi bod yr eitem yn agored i'w thrafod ac yn rhoi'r cyfle i Aelodau siarad a gwneud sylwadau ar yr eitem.

Os oes unrhyw gais sydd wedi bod yn destun Panel Arolygiad Safle cyn y Pwyllgor, bydd y Cadeirydd fel arfer yn gwahodd yr Aelodau hynny a fynychodd, yn cynnwys yr Aelod Lleol, i siarad gyntaf.

Gyda phob cais arall, bydd y Cadeirydd yn caniatáu i'r Aelod(au) Lleol siarad gyntaf, os ydynt yn dymuno.

Mae Aelodau fel arfer yn cael eu cyfyngu i uchafswm o bum munud o amser siarad, a bydd y Cadeirydd yn cynnal y ddadl yn unol â'r Rheolau Sefydlog.

Unwaith y bydd Aelod wedi siarad, **ni ddylent siarad eto** oni bai bod arnynt eisiau eglurhad ar bwyntiau sy'n codi yn y ddadl, ac yna dim ond wedi i bob Aelod arall gael y cyfle i siarad, gyda chytundeb y Cadeirydd.

Ar ddiwedd dadl yr Aelodau, bydd y Cadeirydd yn gofyn i Swyddogion ymateb fel y bo'n briodol i gwestiynau a phwyntiau a godwyd, yn cynnwys cyngor ar unrhyw benderfyniad sy'n groes i argymhelliad.

Cyn mynd at y bleidlais, bydd y Cadeirydd y gwahodd neu'n gofyn am eglurhad ar gynigwyr ac eilwyr dros neu yn erbyn argymhelliad y Swyddog neu unrhyw benderfyniadau eraill yn cynnwys newidiadau neu geisiadau. Lle bo cynnig yn groes i argymhelliad Swyddog, bydd y Cadeirydd yn ceisio eglurhad o'r rheswm/rhesymau cynllunio dros y cynnig hwnnw, er mwyn cofnodi hyn yng Nghofnodion y cyfarfod. Gall y Cadeirydd ofyn am sylwadau gan Swyddog Cyfreithiol a Chynllunio ar ddilysrwydd y rheswm/rhesymau a nodwyd.

Bydd y Cadeirydd yn cyhoeddi pan fo'r ddadl wedi cau a bod y pleidleisio i ddilyn.

Y weithdrefn bleidleisio

Cyn gofyn i Aelodau bleidleisio, bydd y Cadeirydd yn cyhoeddi pa benderfyniadau sydd wedi'u gwneud, a sut y bydd y bleidlais yn digwydd. Mae'n bosibl y bydd angen rhagor o eglurhad am ddiwygiadau, sylwadau newydd neu ychwanegol a rhesymau dros wrthod, fel nad oes amwysedd ynghylch beth mae'r Pwyllgor yn pleidleisio o'i blaid neu yn ei erbyn.

Bydd y pleidleisio'n digwydd gyda'r Cadeirydd yn mynd o amgylch holl aelodau'r Pwyllgor Cynllunio sy'n gymwys i bleidleisio yn gofyn iddynt ddweud ar lafar a ydynt yn pleidleisio 'Dros', 'yn Erbyn' neu'n 'Ymatal'. Bydd y pleidleisiau'n cael eu nodi a bydd y Cadeirydd wedyn yn cyhoeddi a yw'r cais wedi'i gymeradwyo neu ei wrthod.

Croeso i Bwyllgor Cynllunio, Sir Ddinbych

Welcome to Denbighshire Planning Committee

7 Hydref 2020

7 October 2020



Eitem Agenda 5 / Agenda Item 5

21/2019/1032

The Paddock, Llanferres

Eitem Agenda 5 / Agenda Item 5

Tudalen 7



Eitem Agenda 5/Agenda Item 5

Tudalen 8



Eitem Agenda 5 / Agenda Item 5

Tudalen 9



Eitem Agenda 5 / Agenda Item 5

Tudalen 10



Eitem Agenda 5 / Agenda Item 5



Tudalen 11

Eitem Agenda 5 / Agenda Item 5



Tudalen 12



Eitem Agenda 5 Agenda Item 5



Mae tudalen hwn yn fwiadol wag

DEDDF LLYWODRAETH LEOL 2000

Cod Ymddygiad Aelodau

DATGELU A CHOFRESTRU BUDDIANNAU

Rwyf i,
(enw)

*Aelod /Aelod cyfetholedig o
(*dileuer un)

Cyngor Sir Ddinbych

YN CADARNHAU fy mod wedi datgan buddiant ***personol / personol a sy'n rhagfarnu** nas datgelwyd eisoes yn ôl darpariaeth Rhan III cod ymddygiad y Cyngor Sir i Aelodau am y canlynol:-
(*dileuer un)

Dyddiad Datgelu:

Pwyllgor (nodwch):

Agenda eitem

Pwnc:

Natur y Buddiant:

(*Gweler y nodyn isod*)*

Llofnod

Dyddiad

Noder: Rhwng ddigon o fanylion os gwelwch yn dda, e.e. 'Fi yw perchennog y tir sy'n gyfagos i'r cais ar gyfer caniatâd cynllunio a wnaed gan Mr Jones', neu 'Mae fy ngŵr / ngwraig yn un o weithwyr y cwmni sydd wedi gwneud cais am gymorth ariannol'.

Mae tudalen hwn yn fwriadol wag

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn , Dydd Mercher, 2 Medi 2020 am 9.30 am.

YN BRESENNOL

Y Cynghorwyr Mabon ap Gwynfor, Ellie Chard, Ann Davies, Alan James (Is-Gadeirydd), Tina Jones, Gwyneth Kensler, Christine Marston, Melvyn Mile, Merfyn Parry, Pete Prendergast, Peter Scott, Tony Thomas, Julian Thompson-Hill, Joe Welch (Cadeirydd), Emrys Wynne a/ac Mark Young

HEFYD YN BRESENNOL

Arsylwyr - Y Cynghorwyr Barry Mellor, Meirick Lloyd Davies

Rheolwr Rheoli Datblygu (PM), Swyddog Cynllunio (PG), Cyfreithiwr (AS), Rheolwr y Gwasanaethau Democrataidd (SP) a Gweinyddwr Pwyllgorau (RTJ)

1 YMDDIHEURIADAU

Ni chafwyd unrhyw ymddiheuriadau.

2 DATGANIADAU O FUDDIANT

Datganodd y Cyngorydd Ellie Chard fuddiant personol yn eitem 7 ar yr Agenda (Penisa'r Mynydd Caravan Park) gan fod ganddi deulu oedd yn byw yn yr ardal gyfagos i'r datblygiad.

3 MATERION BRYD FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD

Ni chodwyd unrhyw fater bryd.

4 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 15 Gorffennaf 2020.

Cywirdeb –

- Amlygwyd, gydag eitem agenda 8 ar dudalen 37, na chofnodwyd yr eiliwr ar gyfer y cynnig.
- Amlygodd y Cyngorydd Meirick Lloyd Davies ei fod yn arsylwi ar y cyfarfod, ond ni nodwyd ei bresenoldeb.

PENDERFYNWYD yn amodol ar yr uchod, cymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Gorffennaf 2020 a chadarnhau eu bod yn gofnod cywir.

5 CAIS RHIF. 45/2020/0327 - UNEDAU 2A A 2B, VALE ROAD, Y RHYL

Cyflwynwyd cais i amrywio amod rhif 2 cyfeirnod caniatâd cynllunio APP / R68301 A /04/1170834 i ymestyn yr oriau agor i 07.00 i 20.00 o ddydd Llun i ddydd Sadwrn a 09.00 i 17.00 ddydd Sul yn Unedau 2A a 2B 18/20 Vale Road, Y Rhyl.

Ar y pwynt hwn, eglurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad oedd technoleg ar gael ar hyn o bryd ar gyfer siaradwr cyhoeddus ond roedd datganiad ysgrifenedig wedi'i ddarparu o blaid y cais gan Rhodri Williams. Roedd gwaith yn cael ei wneud i allu cael mynediad at dechnoleg ar gyfer siaradwyr cyhoeddus yng nghyfarfodydd y dyfodol.

Datganiad ysgrifenedig a ddarparwyd gan Rhodri Williams (ar gyfer):

Bore Da Cadeirydd a Chynghorwyr

Fy enw Rhodri Williams, gwaith rwyf ar gyfer Cynllunio Mango a ni oedd y asiantau cynllunio ar gyfer Toolstation. Mae'r amrywiad hwn o gais oriau agor yn ar ran Toolstation. Fel rheol, gwelwyd unedau Toolstation mewn ystadau diwydiannol a pharciau masnach. Fodd bynnag, i ateb y galw cynyddol gan gwsmeriaid preifat a busnesau bach am ei nwyddau, mae Toolstation wedi cynllunio fformat manwerthu newydd ar gyfer cyflenwadau adeiladu ochr ysgafn. Os caiff ei gymeradwyo, hon fyddai'r siop gyntaf o'r fath yng Nghymru. Mae Toolstation wedi cadarnhau y byddai'n cyflogi 8 aelod o staff llawn amser yn yr uned. Byddai'r mwyafrif o'r swyddi hyn yn cael eu recriwtio'n lleol.

Roedd yr unedau'n wag ar hyn o bryd er gwaethaf nifer o ymgyrchoedd marchnata gan y landlord dros y 3 blynedd diwethaf. Yn dilyn cau'r Warws Carphone ar y safle yn ystod mis Mawrth eleni, roedd y parc bellach 50% yn wag. Mae hyn wedi cyfateb i golli nifer o swyddi yn y Rhyl lle roedd cyfradd gynyddol o anafusion manwerthu a nifer sylweddol o allfeydd manwerthu gwag eisoes. Dim ond ymhelaethu ar hyn y mae'r achos diweddar o Covid-19.

O ystyried y nifer cynyddol o swyddi gwag yn y parc a'r diffyg gweithgaredd ar y safle, mae hyn wedi arwain at nifer o achosion o dipio anghyfreithlon ar y safle ochr yn ochr ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Erbyn hyn, roedd y safle gwag yn denu sbwriel a phobl yn gadael eu gwastraff yn rheolaidd. Byddai caniatáu i'r cais hwn felly yn dod â'r unedau gwag hyn yn ôl i ddefnydd buddiol.

Ar hyn o bryd nid oedd unrhyw gyfyngiadau oriau agor ar gyfer Uned 2A, gall yr uned agor trwy'r dydd, bob dydd. Cyfyngwyd yr oriau agor ar gyfer Uned 2B i 09:00 i 23:00 ar unrhyw ddiwrnod. Mae'r cynnig cais hwn yn cynnig cyfle i'r Cyngor leihau oriau gweithredu dyddiol ac wythnosol yr uned hon.

Ar hyn o bryd nid oedd unrhyw gyfyngiadau cyflenwi ar gyfer unrhyw un o'r unedau manwerthu yn y parc, mae'r cynnig cais hwn yn cynnig ac yn gyfle i'r Cyngor reoleiddio'r oriau a'r trefniadau dosbarthu trwy'r Cynllun Rheoli a Gweithredol a gyflwynwyd.

Paratowyd y Cynllun Rheoli a Gweithredol gyda mewnbwn gan swyddogion y Cyngor. Mae'r cynllun hwn yn fecanwaith arall o ddiogelu amwynder preswyl, gweithwyr Toolstation ac unrhyw 3ydd parti byddai gweithredwyr logisteg yn cael eu

rhwymo gan y cynllun hwn. Cynigiwyd ei orfodi, ei fonitro a'i adolygu'n barhaus gan Toolstation trwy gydol ei denantiaeth.

O ran cerbydau cwsmeriaid, dim ond cyflenwadau adeiladu 'ochr ysgafn' y mae Offer yn eu gwerthu sy'n cynnwys Offer Pŵer, Sgriwiau, Trydanol, Plymio, Caledwedd, Gosodiadau ac offer Llaw. Nid oedd unrhyw gyflenwadau adeiladu 'swmp' nac 'ochr drwm' a fyddai angen mwy o amser llwytho neu gymorth staff i lwytho cerbydau cwsmeriaid. Dim ond ardal y Cownter Gwerthu sydd gan gwsmeriaid. Nid oedd unrhyw bwyntiau casglu amgen ar gyfer cwsmeriaid, roedd y cwsmer yn gallu cludo'r holl nwyddau a brynwyd, trwy ddrysau mynediad y cwsmer sy'n wynebu Marsh Road, lle byddai'r mwyafrif o gwsmeriaid yn parcio, yn enwedig yn y boreau.

Mae'r swyddogion wedi asesu'r mater sŵn ac amwynder preswyl posibl yn ofalus iawn yn ystod y broses ymgeisio hon. Aseswyd effaith sŵn bosibl y cynnig hwn yn drylwyr ac fe'i derbyniwyd yn dderbyniol gan yr holl swyddogion proffesiynol ac ymgynghorwyr. Byddai'r amodau cynllunio y cytunwyd arnynt rhwng yr ymgeisydd a'r awdurdod lleol yn rheoli pob agwedd ar y defnydd.

Yn enwedig o ystyried effaith Covid-19, rwy'n siŵr y gallwch chi werthfawrogi bod y farchnad adwerthu yn heriol yn yr hinsawdd sydd ohoni. Byddai unrhyw beth y gall Cynghorwyr ei wneud i helpu i adfer y farchnad, fel cefnogi mân geisiadau cynllunio, o gymorth enfawr. Yn ei dro, byddai hyn yn darparu cyfleoedd gwaith a buddsoddiad mewnol i gymuned Y Rhyl.

Rhowch hanes marchnata'r ar y safle, pe na bai'r cais hwn yn cael ei gefnogi, byddai Uned 2A a 2B yn aros yn wag hyd y gellir rhagweld.

Gofynnwn yn barchus bod y cais yn cael ei gefnogi yn unol â chynghor y swyddog. Diolch yn fawr.

Trafodaeth Gyffredinol –

Holodd y Cynghorydd Christine Marston â swyddogion pam fod yr amseroedd agor, a gynigiwyd ar gyfer dydd Sul yn ymddangos yn hirach na'r arfer, ac a oedd y deddfau wedi'u llacio oherwydd COFID 19. Ymatebodd y swyddogion y gallai fod camgymeriad wedi bod gyda'r geiriad gyda'r adroddiad fodd bynnag, pe bai'r cais yn cael ei dderbyn byddai'n rhaid i'r ymgeisydd gydymffurfio â deddfau masnachu Cymru.

Dywedodd y Cynghorydd Alan James y byddai'n cefnogi'r cais gan y byddai'n dod â chyflogaeth i'r ardal, ac yn dod ag unedau nas defnyddiwyd yn ôl i ddefnydd.

CYNIGODD y Cynghorydd Alan James caniatáu'r cais yn unol ag argymhellion swyddogion, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Ann Davies.

Cytunodd y Cynghorydd Mark Young â'r Cynghorydd Alan James gyda'r positifrwydd o ddod â chyflogaeth i'r ardal. Fodd bynnag, awgrymwyd y dylid cynnwys amod yn y cais bod yr oriau gweithredol ar ddydd Sul rhwng 10yb a 4yp.

Ymatebodd swyddogion i'r amod arfaethedig i'r cais, atgoffwyd yr aelodau y byddai'n rhaid i'r ymgeisydd gydymffurfio â deddfau masnachu Cymru. Hysbysodd y swyddog cyfreithiol y pwyllgor pe na bai'r ymgeisydd yn cydymffurfio â'r deddfau y gellid eu herlyn, fodd bynnag, eglurodd fod y cais a gynigiwyd a'r oriau agor yn ddau fater ar wahân ac y byddai'n cael sylw ar wahân.

Roedd yr aelodau eisiau sicrhau y byddai'r ymgeisydd yn cydymffurfio â'r deddfau masnachu.

Awgrymodd swyddogion y gallai nodyn addysgiadol gael ei gynnwys yn y cais, er mwyn sicrhau y byddent yn cydymffurfio â'r deddfau masnachu.

Pleidlais –

O blaid – 16

Ymatal – 2

Yn Erbyn – 0

PENDERFYNWYD y dylid **CYMERADWYO'R** cais yn unol ag argymhelliad y swyddog fel y nodwyd yn yr adroddiad a'r papurau ategol.

6 CAIS RHIF. 47/2020/0237 - FARMERS ARMS, WAEN, LLANELWY

Cyflwynwyd cais gyda'r datblygiad Gweithredol sy'n ofynnol ar y cyd â defnyddio tir fel lleoliad ardystiedig clwb carafanau a motorhome / safle carafanau eithriedig yn cynnwys ffurfio mynediad i gerbydau, traciau mynediad mewnol ac ardaloedd caled, tap dŵr yfed, pwyntiau bachu trydan, cyfleuster gwaredu gwastraff toiledau cemegol gyda thap rinsio, pwll bywyd gwyllt a thirlunio (yn rhannol ôl-weithredol) ar Dir gerllaw Farmers Arms, Waen, Llanellwy.

Datganiad ysgrifenedig wedi'i ddarparu gan Mr Peacock (Yn erbyn) –

Mae fy ngwraig a minnau wedi byw yn Fwthyn Arthur, Waen Goleugoed, ers 2013 ac roedd ein cartref yn gyfagos i'r safle datblygu.

Y prif atyniad wrth brynu ein cartref oedd y lleoliad gwledig gyda'n cartref wedi'i amgylchynu gan dir amaethyddol.

Ni fu'r safle arfaethedig erioed yn ddim byd heblaw cae bach; ni fu erioed yn ardd / gardd gwrw nac yn bicnic / ardal fwyta ac roedd y tu allan i gwrtil y Farmers Arms ei hun.

Dros y blynyddoedd rydyn ni wedi byw yma, roedd y safle wedi cael ei docio o bryd i'w gilydd ond ar y cyfan wedi'i adael mewn cyflwr naturiol.

Mae polisiâu cynllunio cenedlaethol a lleol yn mynnu bod yn rhaid rheoli datblygiad yng nghefn gwlad agored yn llym. Cadarnhawyd hyn gan yr arolygiaeth gynllunio lawer gwaith.

Nid yw'r ymgeiswyr wedi darparu unrhyw dystiolaeth bod y gwaith a wnaed yn gyfiawn neu'n ofynnol.

Mae'r dogfennau a gyflwynwyd gan yr ymgeiswyr yn cadarnhau nad yw'r lleoliad ardystiedig arfaethedig yn gofyn am y trac caled a'r caeau, argloddiau a phwyntiau bachu trydanol, dim ond cyflenwad dŵr ffres a chyfleusterau ar gyfer gwastraff.

Mae'r cais a'r ohebiaeth yn cadarnhau bod yr ymgeiswyr wedi dewis anwybyddu gofynion CNC sy'n nodi'n benodol "Rhaid peidio â gollwng dŵr gwastraff o doiledau cemegol i'r amgylchedd nac i systemau triniaeth breifat." gyda hyn mewn print trwm a thanlinellu.

Mae'r ymgeiswyr yn honni y byddant yn dweud wrth ymwelwyr am ddefnyddio cynhyrchion bioddiraddadwy ond nid yw ymateb CNC yn nodi "Gall yr ymgeiswyr lunio barn ynghylch yr hyn sydd gan ymwelwyr yn eu toiledau cemegol".

Bydd rhoi cemegolion o'r fath mewn system driniaeth breifat yn lladd y bacteria, sy'n glanhau'r gwastraff, gan arwain at garthffosiaeth heb ei drin yn dod i mewn i'r amgylchedd.

Byddwn yn cwestiynu sut mae'r ymgeiswyr, gyda'u hanes o redeg caffis, yn cynnig profi'r cemegau a gedwir yn nhoiledau unrhyw gerbydau sy'n ymweld?

Ar ôl cael dim ond dau ofyniad, dŵr a gwastraff, mae'r ymgeiswyr wedi dewis diystyru'r ddeddfwriaeth ar gyfer un ohonynt.

Mae'r gwaith ychwanegol a wnaed ar y safle wedi gwneud y cyn padog yn adnabyddadwy; nid y safle effaith isel yr oedd y Clwb Carafanau a Motorhome yn gallu rhoi tystysgrif ar ei gyfer.

Cloddiwyd tua 400 metr sgwâr (20% o'r safle) o dir, ei lenwi â chraidd caled a'i orchuddio â gorchuddion ffyrdd (wyneb ffordd wedi'i ailgylchu, tarmacadam) a gafodd ei rollo / cywasgu wedyn.

Trosglwyddwyd peth o'r ardal hon wedi hynny, sy'n golygu bod plannu ffyrdd wedi'u hailgylchu wedi'u claddu ar y safle i bob pwrpas.

Mae ardaloedd eraill wedi cael eu bancio, a'u plannu â choed anffrodorol, llwyni a rhai gwelyau blodau.

Mae cynllun y safle bellach yn golygu bod tri o'r pum cae, y gellir parcio carafanau ynddynt, o fewn oddeutu ugain troedfedd i'n gardd ac felly bydd y gwaith datblygu y mae'r cais cynllunio ôl-weithredol yn ymwneud ag ef yn cael effaith uniongyrchol ar y ddau olwg amwynder a mwynder preswyl ein heiddo.

Mae'r cais yn cynnwys llawer o ddatganiadau a hepgorion anghywir: Nid oedd y safle ar y B5429 (a oedd dros filltir o'r safle, Rhualt i Dreimeirchion) ond y C52 a oedd yn ffordd fach gul heb linell wen ganol

Bydd cerbydau sy'n dod i mewn ac yn gadael y safle yn beryglus ar ochr anghywir y ffordd rhwng dau dro

Nid oedd y splots gweledd a nodwyd yn gyraeddadwy, yn enwedig tuag at yr A55, eto'n beryglus

Ni chynhaliwyd yr adroddiad SuDs gofynnol. Ni fu unrhyw arolygon rhywogaethau ecolegol, amgylcheddol na gwarchoddedig.

Roedd pedwar ar ddeg o aelwydydd lleol yn erbyn y cais, yn cynrychioli un ar bymtheg o eiddo, sef dros hanner yr eiddo yn Waen Goleugoed fel yr oedd y Cyngor Cymuned.

Er na fydd yr ymgeiswyr, yn ddiau, yn honni eu bod wedi gwario symiau sylweddol ar y datblygiad, atgoffwyd y Cynghorwyr yn barchus fod yr ymgeiswyr wedi dewis datblygu'r safle heb ganiatâd cynllunio a dewiswyd dod â'r datblygiad i ben ar ôl derbyn rhybudd gorfodi. Byddwn felly yn gofyn ichi wrthod y cais a chael y cae wedi'i adfer i'w gyflwr blaenorol yn unol â pholisïau cynllunio cenedlaethol a lleol.

Peidiwch â gadael i gefn gwlad gael ei golli un cae ar y tro.

Bore da Foneddigion a Boneddigion.

Yn ddiau, byddwch eisoes wedi adolygu'r holl ohebiaeth yn ymwneud â'n cais a oedd ar gael ar y porth cynllunio.

Byddwch hefyd yn ymwybodol ein bod bob amser wedi ceisio, a chydymffurfio â, chyingor a barn arbenigol, wrth baratoi ein cais. Rydym wedi ymdrechu i weithredu argymhellion yr awdurdodau proffesiynol perthnasol yn llawn. Gyda hynny mewn golwg, nid ydym yn bwriadu canolbwyntio ar dechnegol o'r fath.

Fodd bynnag, rydym yn croesawu'r cyfle hwn i siarad am ein datblygiadau cydymdeimladol o The Farmers Arms a'n brwdfrydedd dros yr adeilad hanesyddol a thrawiadol hwn yn ein cymuned a'r dirwedd o'i amgylch.

Fe wnaethon ni brynu'r Farmers Arms bron i 3 blynedd yn ôl gan gredu ei bod hi'n bosibl adfywio busnes a oedd wedi methu â gwneud elw ers rhai blynedd. Fe wnaethon ni dreulio 18 mis yn adnewyddu ac yn ailfodelu'r eiddo, gyda'r nod o gadw vista gwreiddiol a chymeriad yr adeilad a'r tiroedd.

Y gwir amdani oedd bod y byd wedi newid yn sylweddol ers pan adeiladwyd y 18th Century Inn. Yn hollol iawn, nid yw pobl bellach yn gyrru i'r wlad am ddiodydd. Roeddem yn gwybod, er mwyn goroesi, y byddai angen i ni ddenu pobl nid yn unig i ymweld, ond i aros gyda ni. Byddai ein darpar gwsmeriaid yn mwynhau teithiau cerdded yng nghefn gwlad. Pobl sydd hefyd yn gwerthfawrogi pryd o flaen tân coed ac, a allai wedyn gael diod gyda ni fel preswylwyr.

Wrth gwrs, cawsom ein cyfyngu rhywfaint gan nifer y gwsteion y gallwn eu lletya yn y gwesty. Gan ei fod wedi'i gymeradwyo gan y clwb Carafanau a Motorhome (CMHC) fel lleoliad eithriedig, wedi'i ardystio'n breifat, ar gyfer eu haelodau yn unig, ar gyfer arhosiad byr, roedd yn ymddangos yn rhesymol darparu ar gyfer nifer cynyddol o westeion i elwa o'n lletygarwch. Dywedodd y CMHC wrthym am ddisgwyl dim mwy na 2 neu 3 o garafanau neu gweryllwyd, gan aros am gyfnod byr. Cawsom uchafswm o 5, i aros, yn ein gardd. Fodd bynnag, fel gyda'n gwsteion preswyl, dylent allu manteisio ar ein cyfleusterau heb yr angen i yrru i rywle arall. Bydd hyn yn helpu ein Tafarn i ddod yn fusnes hyfyw.

Gan ragweld rydym wedi paratoi amgylchedd hardd i ddarparu ar gyfer gwesteion o'r fath. Rydym wedi gwella rhan o'n tiroedd a esgeuluswyd yn flaenorol wedi tyfu'n wyllt, gan greu hafan bywyd gwyllt. Rydyn ni wedi cynnwys pwll bas, blodau gwyllt, helyg a choed ffrwythau, i gyd yn cynorthwyo draenio.

Wrth gwrs, pe baem yn darparu ar gyfer ymwelwyr sy'n aros o fewn ein tiroedd roedd angen darparu gwasanaethau ychwanegol i ddarparu ar gyfer eu hanghenion. Dylai unrhyw ymwelwyr â'r rhan anhygoel hon o Gymru ddychwelyd i'w cartrefi, ar ôl cael profiad cadarnhaol. Rydym wedi croesawu safonau ansawdd i ddarparu dŵr yfed a rhywle i wagio gwastraff toiled. Rydym hefyd wedi darparu cyflenwad trydan diogel a dibynadwy a'r gallu i yrru i mewn ac allan o'r ardd heb fynd yn sownd yn y mwd.

Dyma oedd y pwynt lle rydyn ni'n ceisio'ch cymeradwyaeth, fel aelodau pwyllgor.

Wrth wneud darpariaeth ar gyfer deunydd gronynnog athraidd, trac mynediad sy'n cynorthwyo draenio, cynorthwyo symudedd ac atal dyddodion llaid ar y briffordd, mae angen cymeradwyaeth cynllunio arnom.

Mae'r defnydd o'n tiroedd ar gyfer carafanau eisoes wedi'i egluro fel defnydd cyfreithiol o'n tir. Roedd y cais cynllunio hwn yn ymwneud â ni yn ceisio caniatâd i gadw'r trac mynediad yn ein gardd wersylla. Nid oes gennym standiau caled parhaol ac roedd gan y trac ei hun laswellt yn tyfu trwyddo eisoes.

Er gwaethaf rhai pryderon gwirioneddol ynghylch nifer yr ymwelwyr sy'n aros gyda ni, roedd eu defnydd o'r llwybrau cyhoeddus neu ddibrisio eiddo, cymdogion sydd wedi ymweld ac archwilio'r hyn yr ydym wedi ceisio ei gyflawni, yn gefnogol i'n hymdrechion. Byddwch yn ymwybodol ein bod yn defnyddio crefftwyr lleol yn unig, yn cyflogi myfyrwyr lleol, ac yn annog ein gwesteion i ymweld â busnesau lleol eraill.

Mae cynllun Rheoli Cyrchfan Sir Ddinbych yn eiriolwr gan ddefnyddio'r hyn a roddwyd i chi i ddatblygu economi ymwelwyr ffyniannus yn Sir Ddinbych sy'n dathlu cryfderau unigryw'r sir, yn cefnogi swyddi, yn cynhyrchu cyfleoedd busnes ac yn gwella ystod a rhinweddau'r amwynderau sydd ar gael i ymwelwyr a thrigolion wrth ddiogelu'r amgylchedd".

Dyma oedd ein gweledigaeth a gefnogwyd gan adolygiadau cwsmeriaid. Nid oedd y cais hwn yn ymwneud ag enillwyr na chollwyr. Roedd hyn yn ymwneud ag arallgyfeirio mewn byd sy'n newid yn barhaus, heb gyfaddawdu ar ein cyfanrwydd.

General Debate –

Hysbysodd y Cynghorydd Christine Marston (aelod lleol) y pwyllgor fod yr ardal arfaethedig ar gyfer y cais mewn lleoliad gwledig, bod y datblygiad arfaethedig y tu allan i gwrtil y Farmers Arms. Amlygodd yr aelod fod y cais yn gwbl ôl-weithredol ac nid yn rhannol ôl-weithredol fel y nododd yr adroddiad. Nid oedd y gwaith daear yn effeithio ar yr effaith ar fwynderau gweledol trigolion lleol, ond byddai'r carafanau a fyddai'n defnyddio'r safle yn eu rhwystro . Byddai effaith sylweddol y byddai'r

datblygiad yn ei chael ar drigolion lleol oherwydd y llygredd sŵn a fyddai'n cael ei gynhyrchu. Amlygwyd pryderon hefyd am y diffyg arolwg ecolegol na chynhaliwyd ar y safle cyn unrhyw ddatblygiad. Amlinellwyd y cynllun SUDS na chytunwyd arno hefyd fel pryder, gyda'r llifogydd dŵr wyneb a oedd yn digwydd oherwydd datblygiad yr wyneb caled ar y safle.

Ychwanegodd y Cynghorydd Marston fod yna hefyd bryderon mawr gyda rheolaeth y gwastraff cemegol ar y safle gan na fyddai unrhyw ffordd i fonitro gwarediad y gwastraff. Hefyd roedd newidydd trydanol Scottish Power ar y safle a oedd yn bryder diogelwch . Yn olaf, ychwanegodd yr aelod lleol na roddwyd tystysgrif gan y Clwb Carafanau Cenedlaethol (NCC)

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Christine Marston y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhellion swyddogion, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Brian Jones. Byddai'r rhesymau dros wrthod yn cael eu trafod yn drylwyr cyn y bleidlais

Ymatebodd swyddogion i ymholiadau, gan gadarnhau y byddai defnyddio tir fel safle carafanau 'Lleoliad Ardystiedig' yn dod o fewn hawliau datblygu a ganiateir ac felly nid yw'r newid defnydd o dir yn rhan o'r cais. Dywedwyd wrth yr aelodau hefyd fod y cais wedi'i gyflwyno yn dilyn camau gorfodi mewn perthynas â'r datblygiad gweithredol a oedd angen caniatâd cynllunio, ac a oedd yn gysylltiedig â defnyddio'r tir.

Eglurwyd cynnig y Cynghorydd Marston gan Swyddogion. Gwnaeth swyddogion yn glir mai dim ond effaith y datblygiad gweithredol y gellid ei ystyried yn yr achos hwn. Bod sefyllfa wrth gefn ar y safle gan olygu y gallai weithredu fel maes carafanau (o dan y broses ardystio) a darparu cyfleusterau llai i'w ddeiliaid trwy gael gwared ar y datblygiad gweithredol. Cynigiodd y Cynghorydd y rhesymau dros wrthod fel a ganlyn -

- Mwynderau Preswyl - effaith weledol y gwaith a wneir ar y safle.
- Effaith Ecolegol - rheoli gwastraff a sicrhau ei fod yn cael ei waredu yn gywir.
- Diogelwch - gallai prif newidydd Scottish Power ar y safle fod yn berygl i ddefnyddwyr y safle.

Pleidlais—

O blaid – 3

Yn erbyn – 14

Ymatal – 0

PENDERFYNWYD y dylid ***GWRTHOD*** y cais yn groes i argymhellion swyddogion yn yr adroddiad.

7 CAIS RHIF. 47/2020/0420 - PARC CARFANAU PENISA'R MYNYDD, FFORDD CAERWYS, RHUALLT, LLANELWY

Cyflwynwyd cais i ddileu Amod 8 o Ganiatâd Cynllunio 47/2003/0132 a dileu Amod 7 ar Benderfyniad Apêl APP / A / 03/1117348 i ganiatáu ar gyfer tymor gwyliau estynedig 12 mis trwy gydol y flwyddyn.

Dadl Gyffredinol

Cynghorodd y Cynghorydd Christine Marston (aelod lleol) aelodau o gefndir y cais hwn. Bwriad y cais oedd caniatáu i bobl ddefnyddio'r safle carafanau trwy gydol y flwyddyn. Teimlai'r aelod lleol y byddai hyn yn cael effaith niweidiol ar amwynderau trigolion lleol. Un o'r rhain oedd llygredd sŵn gan y byddai'r safle'n cael ei feddiannu trwy gydol y flwyddyn gan olygu na fyddai'r trigolion lleol yn cael seibiant o'r sain. Amlinellwyd hefyd sut nad oedd y gwrychoedd o amgylch y safle yn aeddfed ac felly nad oeddent yn lliniaru effaith weledol y safle ar y trigolion lleol. Pryder arall oedd pobl yn aros ar y safle trwy gydol y flwyddyn, a'r anawsterau y byddai'r Cyngor yn eu cael wrth geisio atal hyn. Amlinellodd y Cynghorydd Marston hefyd fod y ffordd i'r safle carafanau o ansawdd gwael a'i bod yn debygol o waethygu.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Christine Marston y dylid gwrthod y cais ar sail yr effaith ar drigolion lleol trwy lygredd sŵn a'r effaith ar fwynderau gweledol gan nad oedd y gwrychoedd ar y safle yn gallu sgrinio'r effaith. Eiliwyd gan y Cynghorydd Mark Young.

Cytunodd cynghorwyr â'r aelod lleol gan fod ganddynt bryderon ynghylch meddiannaeth blwyddyn gyfan y carafanau a sut y byddai'r Cyngor yn gallu gorfodi unrhyw doriadau. Amlygwyd bod y safle yn weladwy o'r AHNE a gofynnwyd a ellid cynnwys amodau ychwanegol i leihau'r goleuadau ar y safle.

Ymatebodd swyddogion i'r pwyntiau a godwyd gan y pwyllgor, gan atgoffa aelodau bod y safle'n safle carafanau presennol a bod ganddo amodau presennol o ran tirlunio a goleuo. Cafwyd cefnogaeth gref gan Lywodraeth Cymru i geisio cefnogi twristiaeth trwy gydol y flwyddyn gan ei bod yn hanfodol i'r economi. Eglurodd y swyddogion i'r aelodau ei bod yn bosibl ychwanegu amod a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol i'r perchnogion gadw cofnod o'r rhai sy'n defnyddio'r wefan, a chaniatáu i swyddogion y cyngor weld y cofnodion.

Wnaeth swyddogion cydnabod, er bod achosion yn y sir o breswyllo'n barhaol ar safleoedd carafanau gwyliau, roedd gwaith hefyd yn cael ei wneud i fynd i'r afael â hyn.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Gwyneth Kensler y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion, a eiliwyd gan y Cynghorydd Alan James.

Pleidlais –

O blaid – 8

Yn erbyn –8

Ymatal - 0

Roedd y bleidlais wedi'i chlymu, felly castiodd y cadeirydd y bleidlais benderfynu, a phleidleisiodd dros y cais yn unol ag argymhellion swyddogion.

PENDERFYNWYD y dylid **CYMERADWYO'R** cais yn unol ag argymhelliad y swyddog fel y nodwyd yn yr adroddiad a'r papurau ategol

DAETH Y CYFARFOD I BEN AM 11:54 A.M.

Mae tudalen hwn yn fwriadol wag

Eitem Agenda 5

WARD: Llanarmon yn Iâl / Llandegla

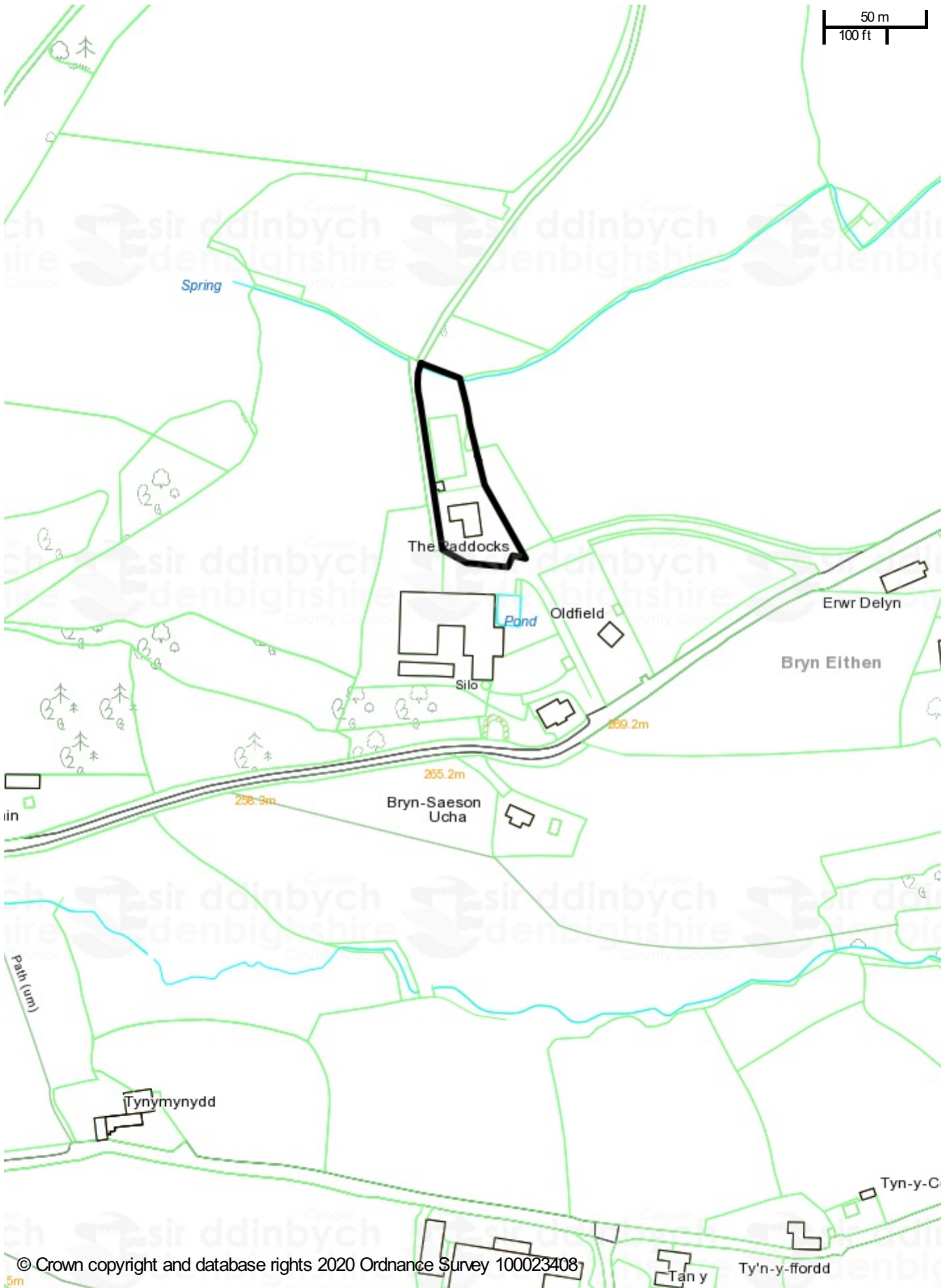
AELOD(AU) WARD: Y Cyng Martyn Holland

RHIF Y CAIS: 21/2019/1032/ PF

CYNNIG: Codi estyniad i adeilad ategol domestig presennol, creu trac mynediad i wasanaethu'r adeilad ategol domestig a gwaith cysylltiedig (rhannol ôl-weithredol)

LLEOLIAD: The Paddock Llanferres Yr Wyddgrug

Mae tudalen hwn yn fwriadol wag

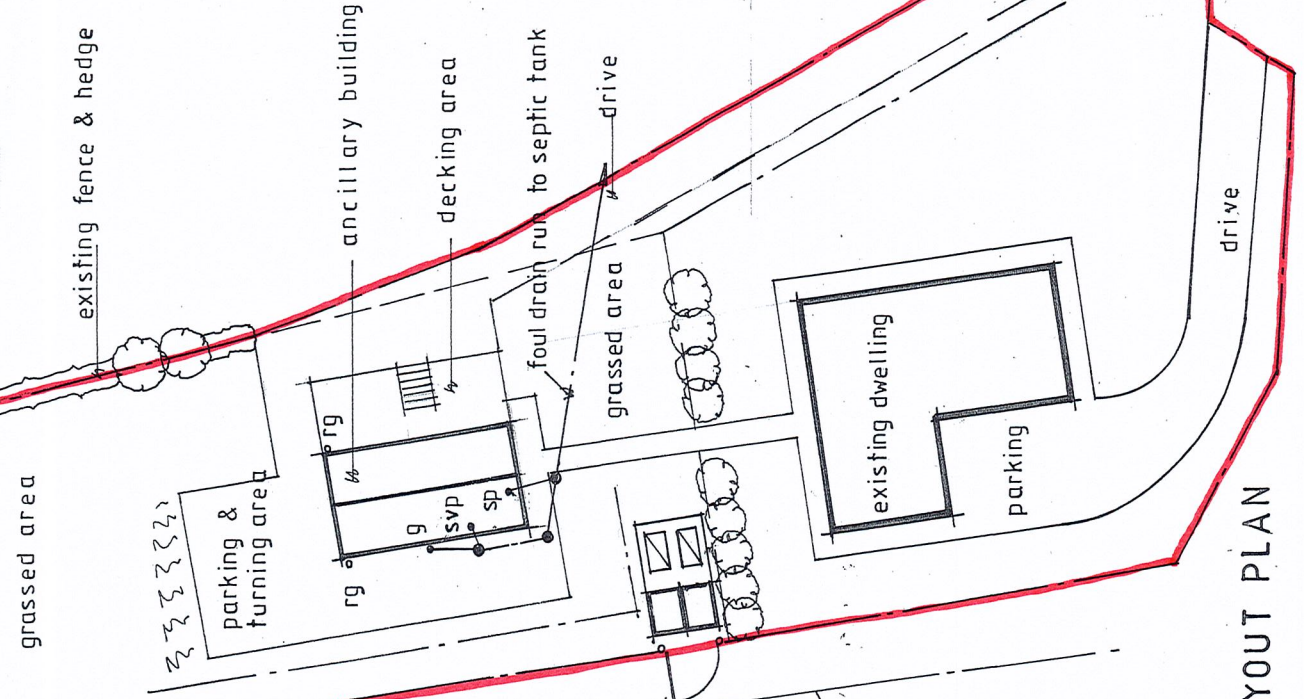


© Crown copyright and database rights 2020 Ordnance Survey 100023408

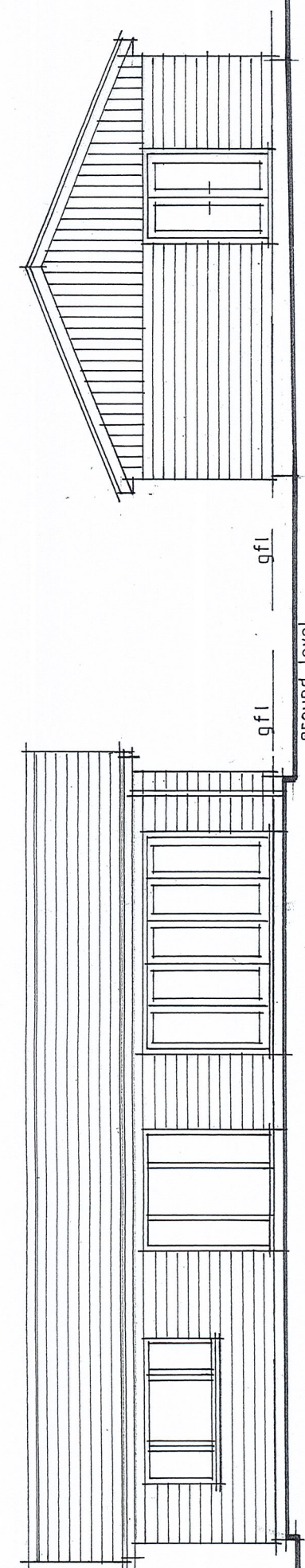
21/2019/1032
Scale: 1:2500

Printed on: 21/9/2020 at 16:40 PM

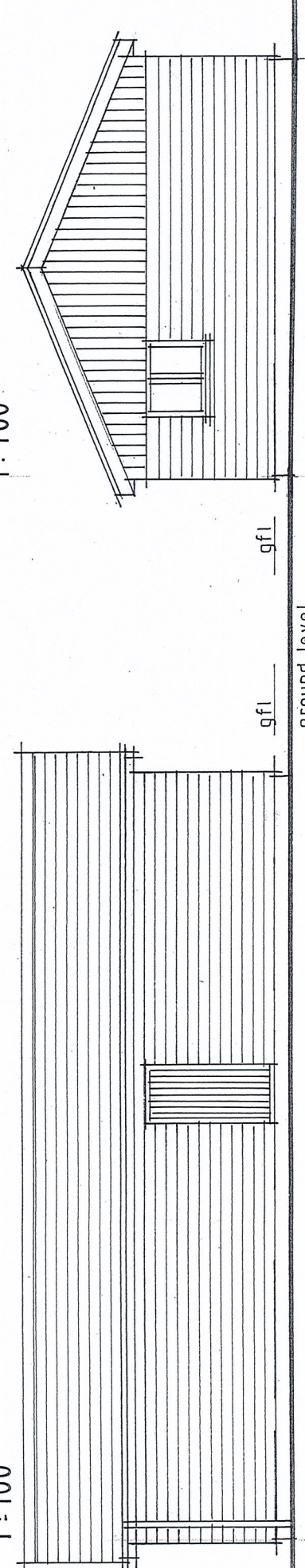
Tudalen 29



SITE LAYOUT PLAN
1:500



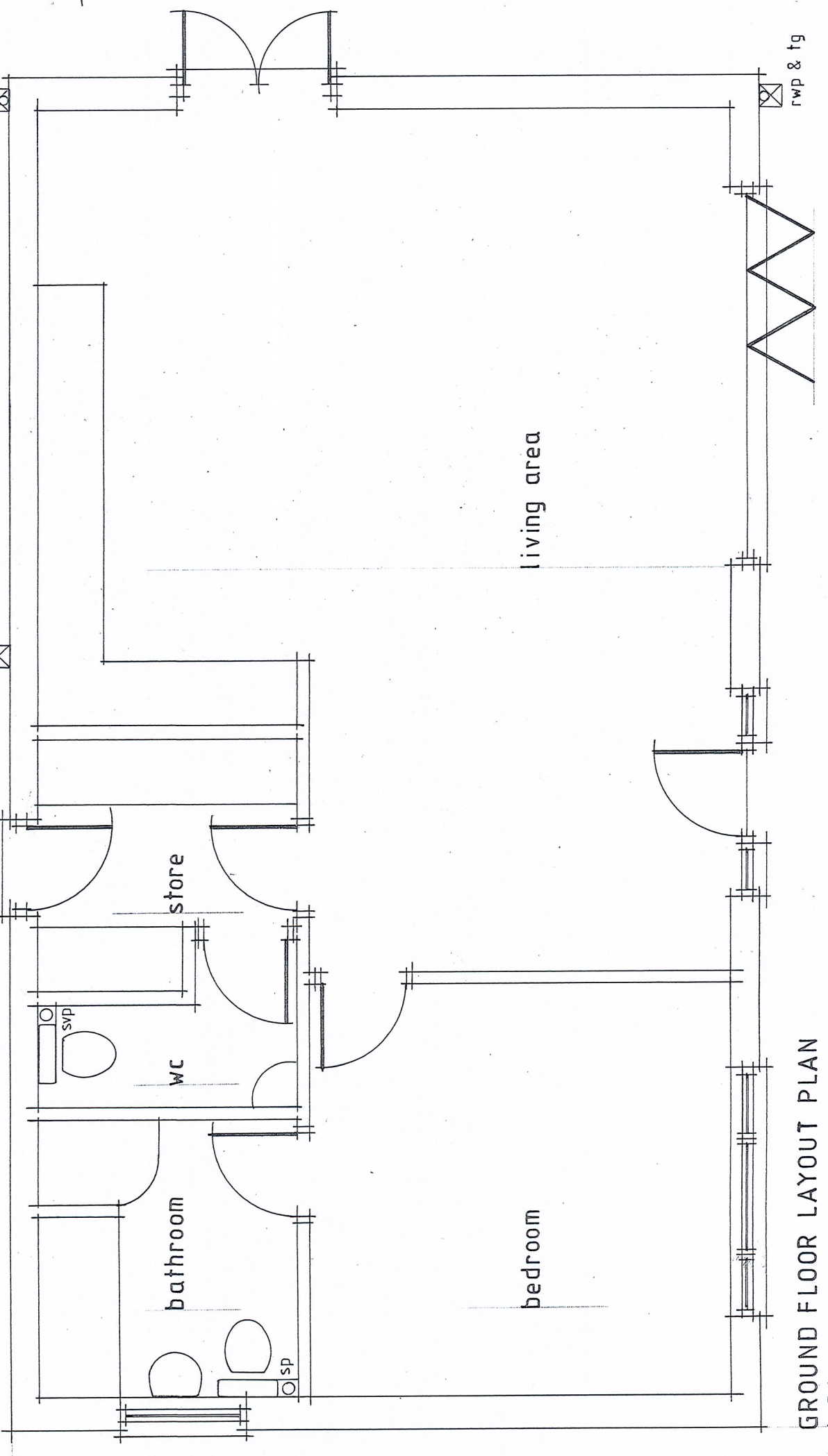
FRONT ELEVATION
1:100



SIDE ELEVATION
1:100



REAR ELEVATION
1:100



GROUND FLOOR LAYOUT PLAN
1:50

Tudalen 31

© COPYRIGHT. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORKS.

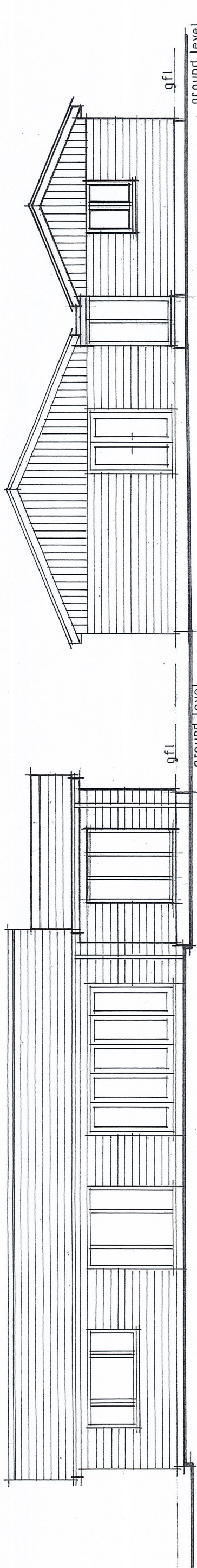
M & R
MATISCHOK & ROSS
architectural services

project title
THE PADDOCK, LLANFERRES, MOLD.

drawing title
Existing Plan, Elevations & Site Plan.

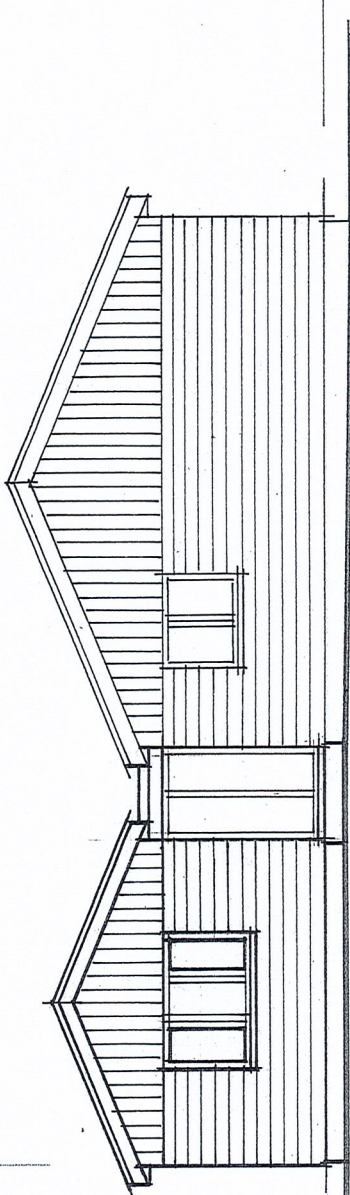
project no.	0468	drawing no.	12	revision	
date	26:11:19	scale	1:50, 1:100, 1:500	drawn by	PM

Birch House, Hen Lon Parcwr, Ruthin, Denbighshire, LL15 1NA
 ☎ 01824 705 222 ☎ 01824 707 171
 ✉ mail@matischokross.co.uk 🌐 www.matischokross.co.uk

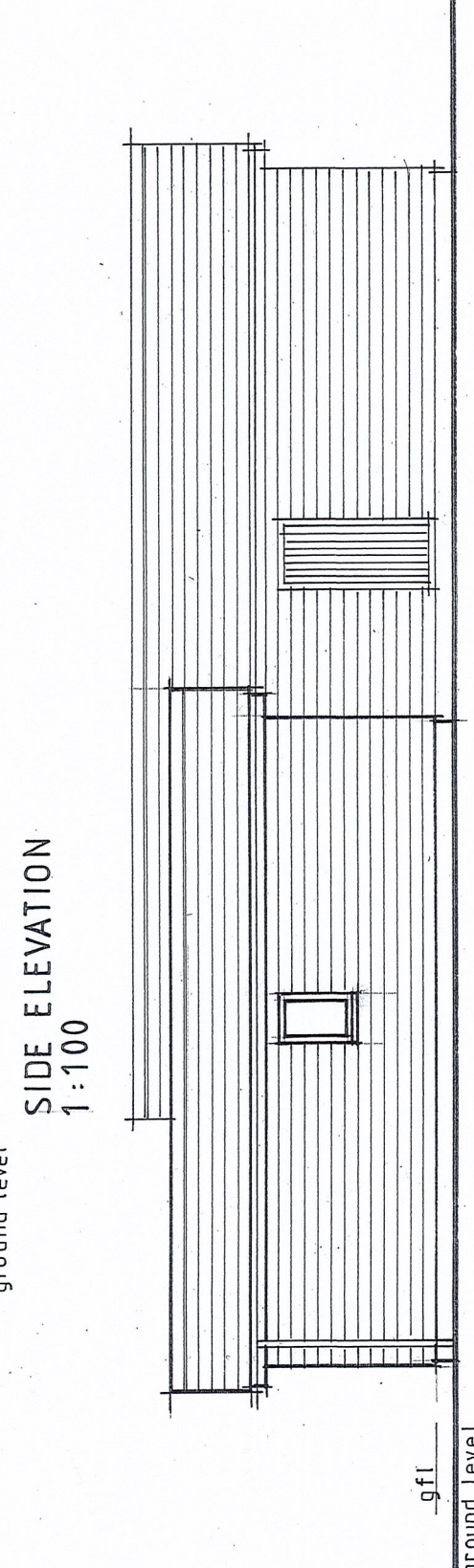


FRONT ELEVATION
1:100

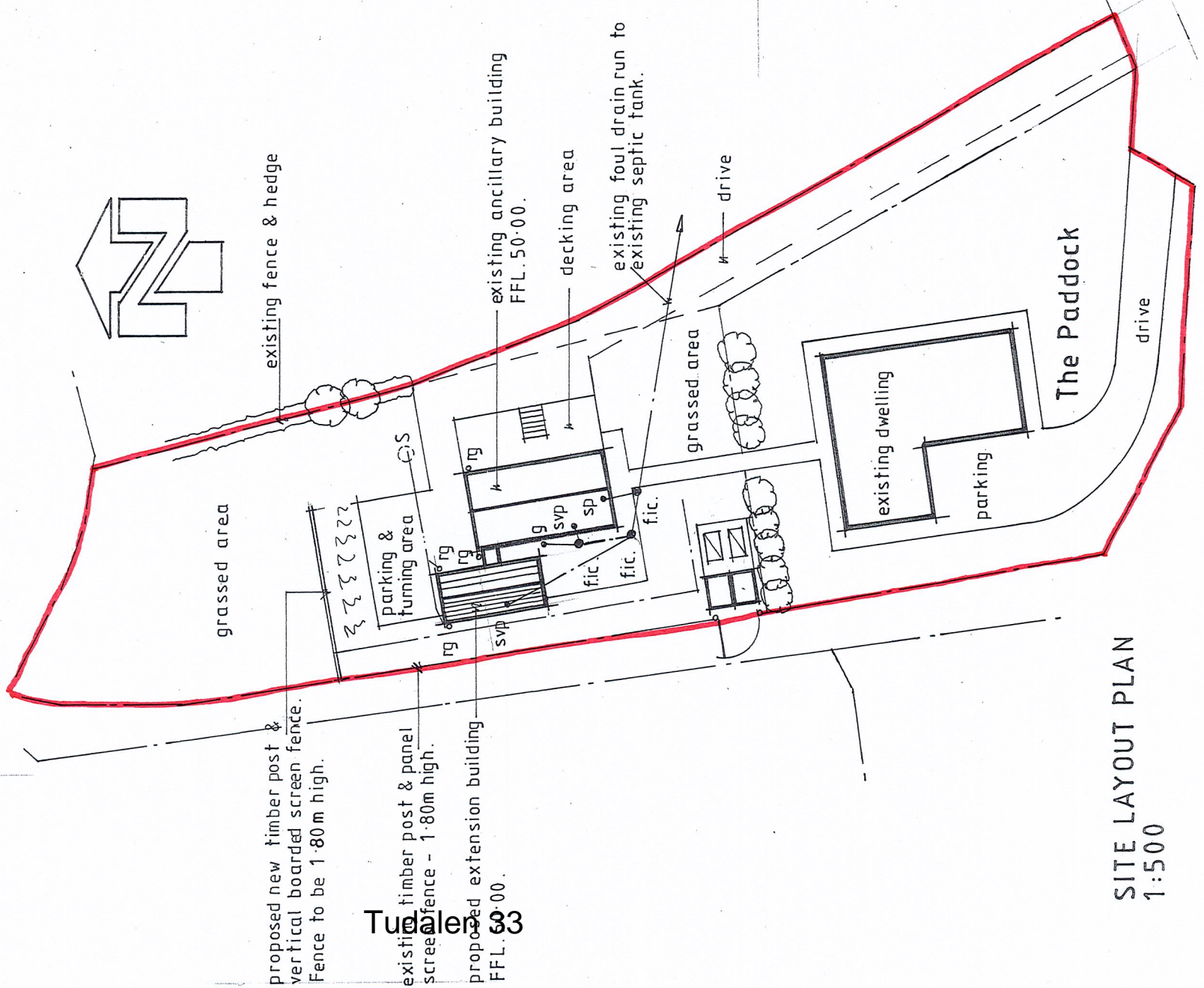
SIDE ELEVATION
1:100



SIDE ELEVATION
1:100



REAR ELEVATION
1:100

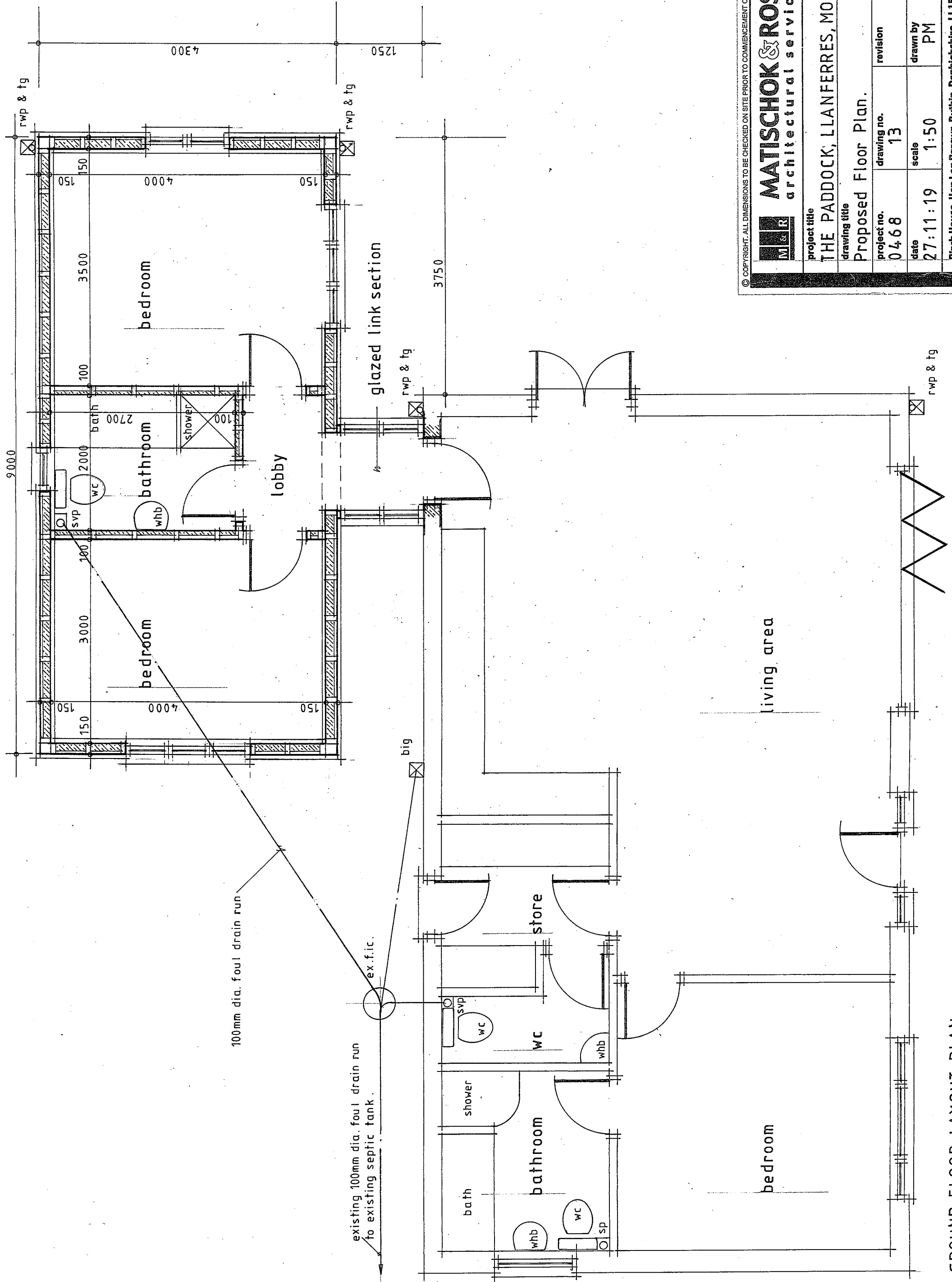


SITE LAYOUT PLAN
1:500

External Materials (to match existing ancillary building).
Roofs :- New or second-hand natural blue/grey mineral slates.
Walls :- Horizontal and vertical natural timber boarding - cedar or larch boarding.
Windows & External Doors :- Black upvc/aluminium windows & external doors.
Fascia & Barge Boards :- Black timber effect upvc fascia, barge and soffit boards.
Rainwater Goods :- Black upvc gutters and down pipes.

© COPYRIGHT. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORKS.


M & R		MATISCHOK & ROSS architectural services	
project title	THE PADDOCK, LLANFERRES, MOLD.		
drawing title	Proposed Elevations & Site Plan.		
project no.	0468	drawing no.	14
date	02.12.19	scale	1:100, 1:500
		revision	drawn by
			PM
Birch House, Hen Lon Parcwr, Ruthin, Denbighshire, LL15 1NA ☎ 01824 705 222 ☎ 01824 707 171 ✉ mail@matischokross.co.uk 🌐 www.matischokross.co.uk			



Tudalen 35

GROUND FLOOR LAYOUT PLAN
1:50

© COPYRIGHT. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORKS.

 MATISCHOK & ROSS architectural services	
project title	THE PADDOCK, LLANFERRES, MOLD
drawing title	Proposed Floor Plan.
project no.	0468
revision	13
date	27:11:19
scale	1:50
drawn by	PM
Birch House, Hen Lon Parcwr, Ruthin, Denbighshire, LL15 1NA ☎ 01824 705 222 ☎ 01824 707 171 ✉ mail@matsichokross.co.uk 🌐 www.matsichokross.co.uk	

WARD : Llanarmon Yn Ial / Llandegla

WARD MEMBER(S): Cllr Martyn Holland

APPLICATION NO: 21/2019/1032/ PF

PROPOSAL: Erection of extension to existing domestic ancillary building, formation of access track to serve the domestic ancillary building and associated works (Partly retrospective)

LOCATION: The Paddock Llanferres Mold

APPLICANT: Mr & Mrs Gary & Margret Davies

CONSTRAINTS: PROW
AONB

PUBLICITY UNDERTAKEN: Site Notice - No
Press Notice - No
Neighbour letters - Yes

REASON(S) APPLICATION REPORTED TO COMMITTEE:
Scheme of Delegation Part 2

- Recommending refusal- Local Member Call in
Reasons: To allow the committee the opportunity to consider the need and justification for the proposed development.

CONSULTATION RESPONSES:

LLANFERRES COMMUNITY COUNCIL –

“No objection in principle but would refer the Planning Department to the previous proposal No. 21/2015/0213. This application should be subject to the conditions laid down in the original application”.

CLWYDIAN RANGE AND DEE VALLEY AREA OF OUTSTANDING NATURAL BEAUTY
JOINT ADVISORY COMMITTEE –

“The proposed extension will effectively create a 3 bedroom/2 bathroom detached dwelling which functions independently from the primary residence. In this context, the committee would query whether this application should be more appropriately considered as an application for a rural enterprise dwelling with the usual tests applied to determine the acceptability of the proposals.”

RESPONSE TO PUBLICITY:

Representations received neither support nor object:
Paul and Gwenda Jelley, Bryn Ffynnon Farm, Forestry Road, Llanferres

Summary of planning based reasons:

Questioned whether the new driveway is included in the application

Questions the use of the ancillary building as domestic accommodation suitable for a family home

It is not required for someone to live on the site and there are many affordable homes available in the area

Concerns that this development will set a precedent for similar applications for new dwellings in the open countryside on larger properties.

RECONSULTATION RESPONSES:

Submission of amended plans to include the new access driveway serving the ancillary building shown within red line boundary and included as part of the application description.

LLANFERRES COMMUNITY COUNCIL-

Previous comments still stand. Fully support comments made by AONB.

CLWYDIAN RANGE AND DEE VALLEY AREA OF OUTSTANDING NATURAL BEAUTY
JOINT ADVISORY COMMITTEE –

Retains the view that the extension will effectively create a 3 bedroom/2 bathroom detached dwelling which functions independently from the primary residence. The separate access track reinforces the impression that this is an independent dwelling. Query whether a rural enterprise dwelling application would be more appropriate.

DENBIGHSHIRE COUNTY COUNCIL CONSULTEES-
Highways Officer- No objection

RESPONSE TO PUBLICITY:

Representations received in objection:

Paul and Gwenda Jelley, Bryn Ffynnon Farm, Forestry Road, Llanferres

Summary of planning based reasons for objection:

- Another retrospective application as track is already existing
- Inaccuracy of plans, hedgerow removed and curtilage increased onto agricultural land without planning permission
- The public footpath along the hedgerow has not been included on the plan
- Fully support AONB and Community Council's comments

EXPIRY DATE OF APPLICATION: 02/02/2020

EXTENSION OF TIME AGREED: 09/10/2020

REASONS FOR DELAY IN DECISION (where applicable):

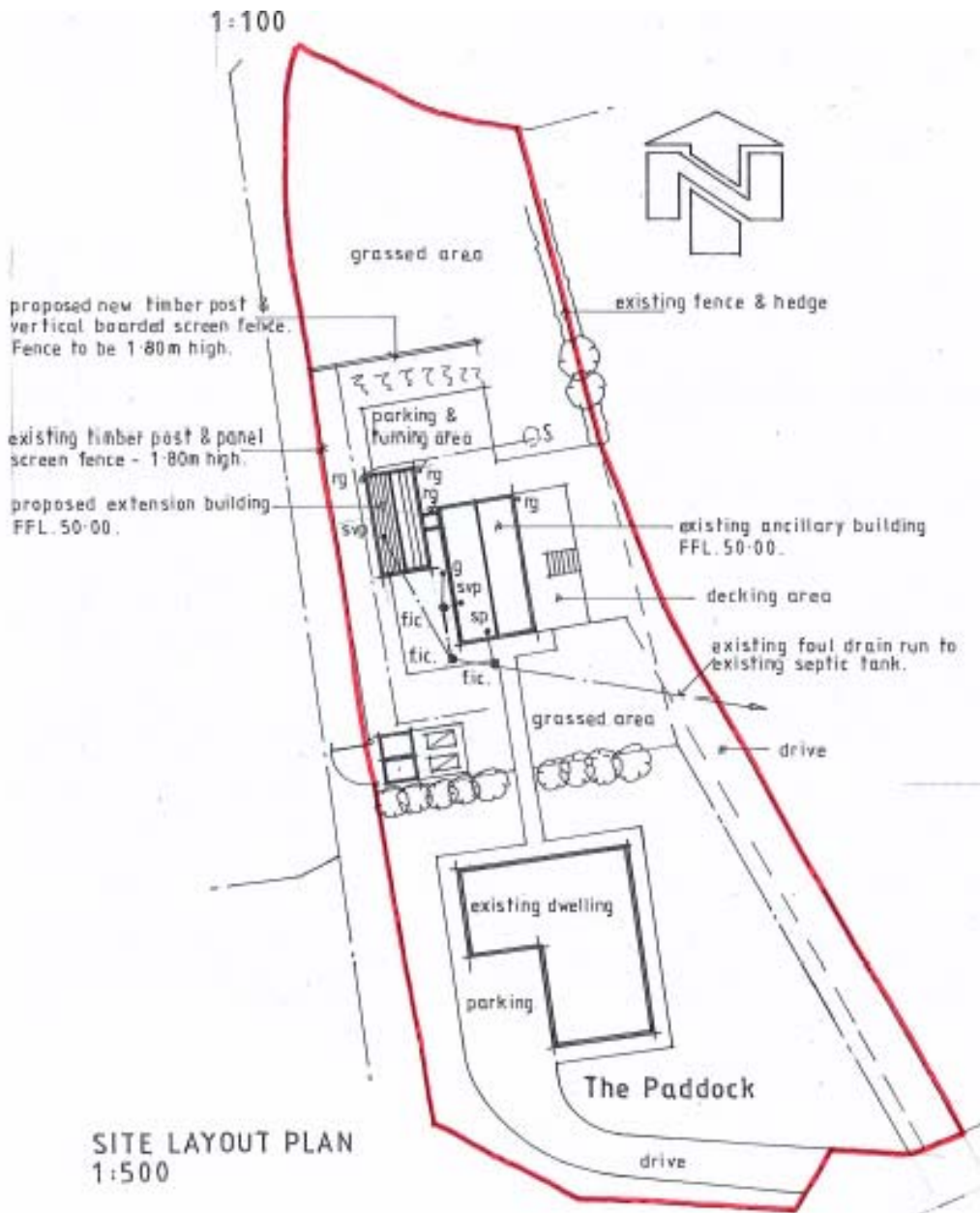
- additional information required from applicant
- Discussions with Legal Officer
- Awaiting consideration by Planning Committee

PLANNING ASSESSMENT:

1. THE PROPOSAL:

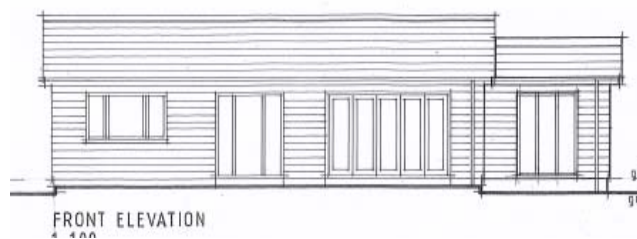
1.1 Summary of proposals

- 1.1.1 The application seeks permission for the erection of a single storey timber clad linked extension to the rear of an existing ancillary outbuilding including the formation of a private access drive to serve the ancillary building only, in connection with the main dwelling, The Paddock, Llanferres.



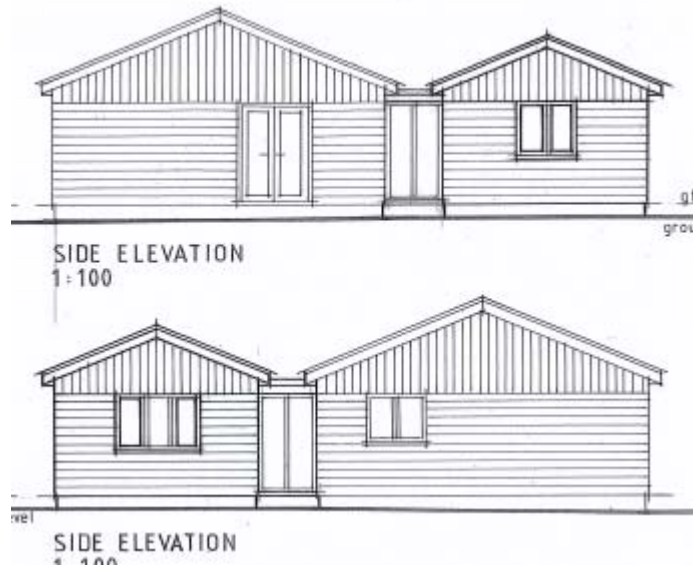
Proposed site plan showing location of main dwelling to the south of the ancillary building and the location of the rear extension to the ancillary building.

- 1.1.2 The rear extension would measure 4.3m x 9m and would comprise 2 bedrooms, a bathroom and lobby area. It would have a pitched roof with a ridge height of 3.7m and eaves height of 2.8m.



Front elevation

- 1.1.3 Windows are proposed to each gable end and patio doors to the front elevation with a small window to the rear to serve the bathroom. It would be connected to the existing outbuilding by a glazed link.



Side elevations showing glazed link

1.2 Description of site and surroundings

- 1.2.1 The site is situated in the open countryside in an elevated position adjacent to the dwelling known as The Paddocks which it is separated by a tall mature hedge with a footpath through for access.
- 1.2.2 It is an existing single storey timber outbuilding located on the site of former disused tennis courts and has its own private garden space, terrace decking and driveway and parking area which is separate to the main dwelling.
- 1.2.3 A public footpath runs along the eastern boundary of the site.

1.3 Relevant planning constraints/considerations

- 1.3.1 The site is located outside of any development boundary and is situated within the AONB protected designation as described in the LDP.

1.4 Relevant planning history

- 1.4.1 Permission was granted for the existing outbuilding in 2015. The floor plan for the 2015 permission showed the building to provide 1 bedroom with ensuite, office/study, and garden equipment storage area. Conditions were attached to the permission to ensure that the building remained as ancillary use/accommodation in connection with the main dwelling.

1.5 Developments/changes since the original submission

- 1.5.1 Additional justification provided to prove the building is used as ancillary accommodation to the main dwelling.
- 1.5.2 Amendment to red line boundary to include the formation of the new access driveway which serves the ancillary building and amendment to application description to include this detail.

1.6 Other relevant background information

- 1.6.1 None.

2. DETAILS OF PLANNING HISTORY:

2.1 21/2015/0213 Erection of ancillary domestic building, GRANTED 24/04/2015

3. RELEVANT POLICIES AND GUIDANCE:

The main planning policies and guidance are considered to be:

3.1 Local Policy/Guidance

Denbighshire Local Development Plan (adopted 4th June 2013)

Policy BSC1 – Growth Strategy for Denbighshire

Policy BSC 6 – Local connections affordable housing in hamlets

Policy BSC 8 – Rural exception sites

Policy BSC 9 – Local connections affordable housing within small groups or clusters

Policy RD3 – Extensions and alterations to existing dwellings

Policy VOE2- Area of Outstanding Natural Beauty/Area of Natural Beauty

Supplementary Planning Guidance

Supplementary Planning Guidance Note: Clwydian Range and Dee Valley Area of Outstanding Natural Beauty

Supplementary Planning Guidance Note: Residential Development

Supplementary Planning Guidance Note: Residential Space Standards

3.2 Government Policy / Guidance

Planning Policy Wales Edition 10 December 2018

Development Control Manual (2016)

3.3 Other material considerations

4. MAIN PLANNING CONSIDERATIONS:

In terms of general guidance on matters relevant to the consideration of a planning application, Section 9.1.2 of the Development Management Manual (DMM) confirms the requirement that planning applications 'must be determined in accordance with the approved or adopted development plan for the area, unless material considerations indicate otherwise'. It advises that material considerations must be relevant to the regulation of the development and use of land in the public interest, and fairly and reasonably relate to the development concerned.

The DMM further states that material considerations can include the number, size, layout, design and appearance of buildings, the means of access, landscaping, service availability and the impact on the neighbourhood and on the environment (Section 9.4).

The DMM has to be considered in conjunction with Planning Policy Wales, Edition 10 (December 2018) and other relevant legislation.

The following paragraphs in Section 4 of the report therefore refer to the policies of the Denbighshire Local Development Plan, and to the material planning considerations which are considered to be of relevance to the proposal.

4.1 The main land use planning issues in relation to the application are considered to be:

4.1.1 Principle

4.1.2 Visual amenity including impact on Area of Outstanding Natural Beauty

4.1.3 Residential amenity

Other matters

4.2 In relation to the main planning considerations:

4.2.1 Principle

Planning Policy Wales Edition 10 (PPW10) paragraph 3.5.6 states development in the countryside should be located within and adjoining those settlements where it can be best be accommodated in terms of infrastructure, access and habitat and landscape conservation. Infilling or minor extensions to existing settlements may be acceptable, in particular where it meets a local need for affordable housing, but new building in the open countryside away from existing settlements or areas allocated for development in development plans must continue to be strictly controlled. All new development should respect the character of the surrounding area and should be of appropriate scale and design.

Policy RD 3 relates specifically to the extension and alteration of existing dwellings, and states that these will be supported subject to compliance with detailed criteria. The Residential Development SPG offers basic advice on the principles to be adopted when designing domestic extensions and related developments. The existing ancillary outbuilding would be regarded as an extension in this context and therefore the principle of appropriate extensions and alterations to existing dwellings is therefore acceptable.

Concerns have been raised by neighbours and the AONB Committee regarding the principle of the development as the application appears to result in creation of a new 3 bed dwelling in the open countryside with no justification provided considering there are a number of affordable homes in the area for a young family. Concerns were also raised that this development would set a precedent for further residential development in the open countryside.

The application proposes extension to an existing detached ancillary outbuilding. The extension would comprise additional 2 bedrooms and bathroom. Following the site visit into the property by the Case Officer, it was evident the ancillary building was being used as a separate unit of accommodation as it had all the amenities required to function separately from the main dwelling, including, kitchen, dining, living area, utility, 2 bathrooms and a bedroom. The unit is screened from view from the main dwelling, The Paddocks, by a tall hedge and has its own private driveway off the main access to The Paddocks and its own parking and turning area to the front and side.



Main dwelling to the left with ancillary building screened off



New driveway to serve ancillary building

Policy RD3 states that extensions are supported to existing dwellings, which includes the creation of ancillary domestic accommodation, providing it retains some reliance on the main dwelling and does not form its own separate self-contained dwelling. It is stated that the son of the occupiers of the main dwelling lives in the unit with his wife and child who visits on weekends and the additional bedrooms are to accommodate a growing family.

The applicants have stated that the building remains ancillary to The Paddocks despite acknowledging the building has all the day-to-day facilities to run independently from the main dwelling except for a reliance on utilities such as water and electricity supply which come from the main dwelling. The unit does not have a separate postal address registered with Royal Mail nor is it registered for paying Council Tax.

Officers consider that for an outbuilding to remain ancillary it must meet the following tests:

- Form part of the main dwelling, or be clearly related to it, so it cannot be simply split off to create a self-contained new dwelling in the future
- Have some link / degree of dependence on the main dwelling
- Contain the minimum necessary additional accommodation to meet the identified need for annex accommodation (not containing every room which would be expected in a normal dwelling)

In this case, the proposal is to extend an existing ancillary building which effectively creates a 3 bedroom, 2 bathroom unit with all the amenities of a self-contained dwelling. It has a proposed internal floor area of approximately 126sqm which is 45.5sqm above the 80sqm floor space standards for a 3 bed property described within the SPG- Residential Space Standards. The unit is physically separated from the main dwelling, screened from view from this property and has its own access, driveway and parking space. Given the amount of garden space around the main dwelling and the ancillary building, there is no doubt that amenity standards could also be met and the ancillary building could be easily severed from the main dwelling creating its own planning unit.

Having regard to the comments provided by the Community Council and the conditions imposed on the original permission from 2015, it is considered that it may be possible for a development to be acceptable in planning terms subject to tying occupancy conditions. Paragraph 5.43 of the Circular states that, *it may be appropriate to impose a planning condition to ensure the annexe is only used as ancillary accommodation to the main dwelling house and to prevent its occupation independent of the main house.*

The applicant's Planning Consultant suggested that the applicant enters into a S106 agreement or provides a Unilateral Undertaking that:

- (1) Prevents the sale or lease of the ancillary accommodation separately from the main dwelling; and possibly,*
- (2) Restricts the occupation of the ancillary building to family members of those residing in The Paddocks.'*

Officers consider that any S106 agreement would need to meet the Welsh Government Circular 016/214 tests for the acceptability/use of S106 agreements and would need to be in accordance with policy to make the otherwise unacceptable development of a new dwelling in the open countryside, acceptable in planning terms. Officers are of the opinion that, in spite of covenants in the S106, it would still be an unacceptable development in planning terms.

Officers have concerns whether the building is being used as an annexe at all but it still has to be rationalised as to whether a tying condition is justified i.e. that the severance of the "dwelling" to be created would do harm to planning objectives,

- a) in policy terms where an additional dwelling would otherwise be prohibited, such as in a rural area, or
- b) in amenity or traffic terms where a severed additional dwelling would have inadequate space for normal domestic requirements such as amenity space, turning or parking, or used independently would create amenity harm for neighbours.

Officers consider that there is no reasonable doubt that the unit would be physically and functionally separate from the main dwelling. It would have all the necessary day to day living facilities required and there would not therefore be the necessary degree of dependency upon the main dwelling as to render its use ancillary to the main dwelling.

The application is therefore considered to be tantamount to the creation of a new dwelling in the open countryside and is therefore against Local and National Policy.

Having regard to the comments provided by the AONB Officer around the applicant alternatively applying for a Rural Enterprise Dwelling connected with the Sawmill Business, the agent has confirmed that the Sawmill Business on the site would not be able to justify a new dwelling for a rural worker on site as they would not be able to satisfy the criteria contained in TAN 6: Sustainable Rural Communities.

Consideration has also been given to the 'exceptions' policies within the LDP (Policies BSC 6, BSC 8 and BSC 9) which set out the circumstances where residential development in the open countryside might be justified where it is to meet a demonstrable local need for affordable housing. No such case has been made in this instance.

In conclusion, Officers consider the proposed extension to an existing ancillary building would consolidate the concerns that the building is used as a persons' sole and main place of residence and is operating as a separate independent unit. It is not considered reasonable to include occupancy conditions similar to those previously approved under the 2015 permission as a building with 3 proposed bedrooms and all other facilities would clearly be used as a separate residential dwelling. Securing the occupancy of the dwelling to members of the same family through a S106 agreement is also not considered reasonable as it confirms that the building is being used as a main place of residence and would not make the development acceptable in planning terms. As proposal for what is tantamount to the creation of a new dwelling in the open countryside, there are no exceptional circumstances or material planning considerations that override the restrictions to developing new dwellings in the open countryside. The proposal is in conflict with Local and National Policy and therefore unacceptable in principle.

- 4.2.2 Visual Amenity including impact on Area of Outstanding Natural Beauty
Criteria i) of Policy RD 3 requires the scale and form of the proposed extension or alteration to be subordinate to the original dwelling, or the dwelling as it was 20 years before the planning application is made.
Criteria ii) of Policy RD 3 requires that a proposal is sympathetic in design, scale, massing and materials to the character and appearance of the existing building.
Criteria iii) of Policy RD3 requires that a proposal does not represent an overdevelopment of the site.

The Development Management Manual advises at paragraph 9.4.3 that material considerations must be fairly and reasonably related to the development concerned, and can include the number, size, layout, design and appearance of buildings, the means of access, landscaping, service availability and the impact on the neighbourhood and on the environment; and the effects of a development on, for example, health, public safety and crime. The visual amenity and landscape impacts of development should therefore be regarded as a potential material consideration.

Policy VOE 2 requires assessment of the impact of development within or affecting the AONB and AOB, and indicates that this should be resisted where it would cause unacceptable harm to the character and appearance of the landscape and the reasons for designation.

This reflects Planning Policy Wales 10 that which requires planning authorities should give great weight to conserving and enhancing the natural beauty of AONBs, and should have regard to the wildlife, cultural heritage and social and economic well-being of the areas. The special qualities of designated areas should be given weight in the development management process. Proposals in AONBs must be carefully assessed to ensure that their effects on those features which the designation is intended to protect are acceptable. The contribution that development makes to the sustainable management of the designated area must be considered.

There are no representations raising visual amenity issues.

The proposal is for the erection of an extension to an existing detached ancillary building. The extension would comprise an additional 2 bedrooms and bathroom.

Having regard to the design of the extension, it is considered to be in keeping with the character of the existing building and is subordinate in size and scale to the existing building. It is not considered to raise unacceptable visual amenity concerns as it is connected by a glazed link and is set back behind the existing building. Nevertheless, the application site is located within the AONB and therefore development should be designed to ensure there is no visual harm to the character and appearance of the landscape. As the unit is already in existence, it is not considered the extension would raise unacceptable visual amenity concerns, more than what already exist. However, questions over the principle of the development have been raised, primarily in relation to the unit being used as a separate unit of accommodation which could be tantamount to a new dwelling in the open countryside resulting in potential negative impacts on the AONB if this development sets a precedent for similar schemes within the AONB and elsewhere.



Existing ancillary building frontage

Having regard to the design, siting, scale, massing and materials of the proposed extension, in relation to the character and appearance of the dwelling itself, the locality and landscape within the AONB, it is considered the proposals would not have an unacceptable impact on visual amenity and would therefore be in general compliance with the tests in the policies referred to.

4.2.3 Residential Amenity

Criteria iii) of Policy RD 3 requires that a proposal does not represent an overdevelopment of the site.

The Development Management Manual advises at paragraph 9.4.3 that material considerations must be fairly and reasonably related to the development concerned, and can include the number, size, layout, design and appearance of buildings, the means of access, landscaping, service availability and the impact on the neighbourhood and on the environment; and the effects of a development on, for example, health, public safety and crime. The residential amenity impacts of development should therefore be regarded as a potential material consideration.

The impact of the proposals on visual amenity is therefore a basic test in the policies of the development plan.

The Residential Development SPG states that no more than 75% of a residential property should be covered by buildings.

The Residential Space Standards SPG specifies that 40m² of private external amenity space should be provided as a minimum standard for residential dwellings.

There are no representations raising residential amenity issues.

The proposal is for the erection of an extension to an existing detached ancillary building. The extension would comprise an additional 2 bedrooms and bathroom.

Given the location of the building, and distances to other properties and orientation of windows it is not considered that the proposal would impact unacceptably on the amenity of neighbouring properties. It is also considered that sufficient garden area would remain for the benefits of the occupants of the main dwelling and users of the ancillary building.

It is considered that the proposals would comply with the requirements of the policies listed above, and therefore the impact on residential amenity would be acceptable.

Having regard to the scale, location and design of the proposed development, it is considered that the proposals would not have an unacceptable impact on residential amenity, and would therefore be in general compliance with the tests of the policies referred to.

4.2.4 Highways

The Development Management Manual advises at paragraph 9.4.3 that material considerations must be fairly and reasonably related to the development concerned, and can include the number, size, layout, design and appearance of buildings, the means of access, landscaping, service availability and the impact on the neighbourhood and on the environment; and the effects of a development on, for example, health, public safety and crime. The highway impacts of development should therefore be regarded as a potential material consideration.

Policy ASA 3 requires adequate parking spaces for cars and bicycles in connection with development proposals, and outlines considerations to be given to factors relevant to the application of standards. These policies reflect general principles set out in Planning Policy Wales (PPW) and TAN 18 – Transport, in support of sustainable development.

The Parking Standards in New Developments SPG sets out the maximum parking standards for new developments.

Representations have been received regarding the construction of a new access driveway which now forms part of the current application and is shown on the location/site plans. The parking and turning area to the side of the ancillary building has been shown including a new fence to the side screening a private lawned area. Highways Officer's have raised no objection to the proposed driveway and parking arrangements at the site. It is considered that the new driveway serving the ancillary building is not unacceptable on highways grounds.

Officers are of the ~~opinion~~ **opinion** that the new driveway reinforces the impression that the outbuilding functions as separate unit with its own parking and turning space which is completely separate to the main dwelling.

Other matters

Well – being of Future Generations (Wales) Act 2015

The Well-being of Future Generations (Wales) Act 2015 imposes a duty on the Council not only to carry out sustainable development, but also to take reasonable steps in exercising its functions to meet its sustainable development (or well-being) objectives. The Act sets a requirement to demonstrate in relation to each application determined, how the development complies with the Act.

The report on this application has taken into account the requirements of Section 3 'Well-being duties on public bodies' and Section 5 'The Sustainable Development Principles' of the Well-being of Future Generations (Wales) Act 2015. The recommendation is made in accordance with the Act's sustainable development principle through its contribution towards Welsh Governments well-being objective of supporting safe, cohesive and resilient communities. It is therefore considered that there would be no significant or unacceptable impact upon the achievement of well-being objectives as a result of the proposed recommendation.

5. SUMMARY AND CONCLUSIONS:

5.1 It is the opinion of Officers that the proposed extension and private access driveway to the ancillary building consolidates the fact that the building is being used as an independent dwelling, physically and functionally separate to the main dwelling which is against Local and National Policies around development in the open countryside and therefore the application is considered to be unacceptable and is recommended for refusal.

5.2 It is not considered reasonable to include occupancy conditions similar to those previously approved under the 2015 permission as a building with 3 proposed bedrooms and all other facilities would clearly be used as a separate residential dwelling. Securing the occupancy of the dwelling to members of the same family through a S106 agreement is also not considered reasonable as it confirms that the building is being used as a separate dwelling by a family member and would not make the development acceptable in planning terms. It also sets a precedent for similar developments in the open countryside, contrary to Local and National Policy.

RECOMMENDATION:

- REFUSE TO GRANT PERMISSION for the following reason:

1. It is the opinion of Local Planning Authority that the proposed extension to an existing ancillary building and formation of private driveway and access would result in the creation of an independent dwelling which is physically and functionally separate to the main dwelling. It has not been demonstrated that there is an essential or exceptional need for a dwelling in this open countryside location. The proposal is therefore considered to be contrary to rural restraint policies and is in conflict with adopted Local Development Plan Policies BSC1, BSC6, BSC8 or BSC9, Technical Advice Note 6, Technical Advice Note 6 Practice Guidance Rural Enterprise Dwellings and advice set out in Planning Policy Wales (Edition 10).

Mae tudalen hwn yn fwriadol wag