

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

APÊL CYNLLUNIO

**CODI AMLOSGFA GYDA MAES PARCIO CYSYLLTIEDIG, FFORDD FYNEDIAD
A GERDDI COFFA, ADEILADU MYNEDIAD NEWYDD I GERBYDAU A GWAITH
TRIN**

**TIR I'R GORLLEWIN O BARC BUSNES LLANELWY AR OCHR
DDEHEUOL FFORDD GLASGOED, LLANELWY**

CAIS RHIF. 31/2013/1069/PF

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

- 1.1 Mae'r adroddiad hwn yn ymwneud â phenderfyniad y Pwyllgor Cynllunio i wrthod y datblygiad uchod, mae'r Cyngor wedi cael rhybudd ymlaen llaw gan yr ymgeiswyr bod apêl ffurfiol yn cael ei gyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio, gyda chais i'r apêl gael ei drin drwy gyfrwng Ymchwiliad Cyhoeddus.
- 1.2 Bydd yr adroddiad yn rhoi gwybodaeth gefndirol berthnasol i'r Aelodau ac yn gofyn, wrth ddisgwyl cadarnhad gan yr Arolygiaeth Cynllunio bod y broses apelio wedi dechrau, bod yr Aelodau yn penodi dau gynrychiolydd i gynorthwyo gyda chyflwyno'r achos yn yr Ymchwiliad yn unol â Phara. 9.3 y Protocol Ymglymiad Aelodau ac Apeliadau Cynllunio. Bydd hefyd yn cyfeirio at yr angen i gael cynrychiolaeth gyfreithiol a phroffesiynol yn ystod y broses hon.

2. CEFNDIR

- 2.1 Mae'r apêl cynllunio wedi deillio o benderfyniad y Pwyllgor i wrthod cymeradwyo datblygu amlogfa ar Ffordd Glasgoed, Llanelwy.
- 2.2 Cafodd y cais cynllunio ei gyflwyno'n wreiddiol yn Awst 2013, a chafodd ei ystyried yn y Pwyllgor Cynllunio ar 19 Mawrth 2014, gydag argymhelliad Swyddog i ROI caniatâd. Penderfynodd y Pwyllgor i WRTHOD caniatâd, a chytunwyd ar y rhesymau dros wrthod yng nghyfarfod dilynol y Pwyllgor ar 16 Ebrill 2014. Y rhesymau oedd:

"1. Mae'r cynnig yn cynnwys datblygu ardal o dir amaethyddol o ansawdd uchel o fewn y graddau a ystyrir fel 'y gorau a'r mwyaf aml-dddefnydd' ym Mharagraff 4.10.1 o Bolisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 6 (Chwefror 2014), y mae Llywodraeth Cymru yn ei ystyried o bwysigrwydd arbennig a dylid ei warchod fel adnodd cyfyngedig ar gyfer y dyfodol. Mae paragraff 4.10.1 yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol roi pwysau sylweddol i warchod tir o'r fath rhag cael ei ddatblygu, ac mae'n amlinellu ystyriaethau i'w defnyddio gyda chynigion wrth benderfynu ar geisiadau. Yn yr achos hwn, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y

cais yn dangos na ellir bodloni'r angen ar naill ai dir a ddatblygwyd yn flaenorol neu dir o radd amaethyddol is yn yr ardal, neu bod safle'r cais yr un mwyaf addas ar gyfer y datblygiad, ac felly mae'r cynigion yn cael eu hystyried i fod yn groes i ofynion 4.10.1 o Bolisi Cynllunio Cymru Rhifyn 6.

2. Barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw nad oes gan y safle gymwysterau hygrychedd da o ran mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus neu gerddwyr, mae'n gwrthdaro ag amcanion cynaliadwyedd yng Nghynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych (CDLI), Polisi ASA 2 o'r CDLI, amcanion Llywodraeth Cymru ym Mholisi Cynllunio Cymru Rhifyn 6 (Adran 8) a Nodyn Cyngor Technegol 18 - Trafnidiaeth, sy'n ceisio ymestyn y dewis mewn trafndiaeth a hygrychedd diogel mewn ffordd sy'n cefnogi datblygu cynaliadwy. Nid oes gwasanaeth bws yn mynd heibio i'r safle ac mae'r arosfannau bws agosaf dros 500 metr i'r dwyrain ar Barc Busnes Llanelwy, heb unrhyw gyswllt llwybr troed ar hyd y B5381 o gylchfan y Parc Busnes i'r dwyrain o'r safle, gan gyfyngu mynediad ar gyfer car modur i'r amlogfa. Nid yw cynnig yr ymgeiswyr i ddarparu arosfannau bws yn agosach at y safle a'r posibilrwydd o ariannu cynnydd mewn gwasanaethau sy'n mynd heibio i'r safle yn cael eu hystyried yn ddigon datblygedig i warantu lefel dderbyniol o hygrychedd i'r safle drwy ddulliau eraill heblaw gar modur yn ystod oes y datblygiad."

- 2.3 Cafodd y penderfyniad i wrthod caniatâd ei gynnig gan y Cynghorydd Bill Cowie ac eiliwyd gan y Cynghorydd Arwel Roberts.
- 2.4 Cafodd y Dystysgrif Penderfyniad ffurfiol ei dyddio 16 Ebrill 2014.
- 2.5 Mae yna oblygiadau costau sylweddol posibl yn codi o ddelio â'r apêl drwy broses yr Ymchwiliad Cyhoeddus. Bydd hyn yn gorfodi'r Cyngor i gynnwys bargyfreithiwr i wynebu'r achos, a chan fod y penderfyniad i wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog, bydd hefyd angen ystyried cyflogi ymgynghorydd cynllunio i amddiffyn y ddau reswm dros wrthod, o ystyried na fyddai Swyddogion y Cyngor oedd yn cymryd rhan yn yr achos yn gallu cyflwyno tystiolaeth yn groes i'w barn broffesiynol a fynegwyd yn y cam ymgeisio. Mae'n debygol y bydd costau amddiffyn yr apêl oddeutu £10,000 - £15,000, gan adael o'r neilltu y potensial ar gyfer unrhyw hawliadau am gostau llwyddiannus y gellir eu cyflwyno gan yr apelyddion yn yr Ymchwiliad.
- 2.6 Fel sy'n wir mewn sefyllfaoedd tebyg, bydd Swyddogion y Cyngor yn darparu'r cymorth gweithdrefnol angenrheidiol yn ystod proses yr Ymchwiliad.

3. Y PENDERFYNIAD A GEISIR

- 3.1 Gan fod y penderfyniad i wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog, mae angen dilyn y Protocol a fabwysiadwyd ar gyfer ymdrin ag Apeliadau Cynllunio a Chynnwys Aelod, a dyna pam y gofynnir am benderfyniad y Pwyllgor ar y canlynol:

Mae paragraff 9.3 yn nodi:

"Bydd yn ofynnol i Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio roi tystiolaeth mewn ymchwiliad neu wrandawriad anffurfiol mewn apeliadau lle mae argymhelliad swyddog wedi ei wrthdroi. Bydd y Pwyllgor Cynllunio'n penodi cynrychiolwyr i roi tystiolaeth yn y gwrandawriad/ymchwiliad (fel arfer cynigydd ac eilydd y cynnig)".

- 3.2 Mae gofyn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad ynglŷn â'r angen i gynnwys Bargyfreithiwr ac ymgynghorydd Cynllunio i gyflwyno achos y Cyngor, gan ganiatáu i Swyddogion symud ymlaen gyda'r trefniadau angenrheidiol mewn pryd ar gyfer paratoi'r Datganiad Achos cychwynnol, y Prawf Tystiolaeth dilynol, a chyflwyno tystiolaeth yn yr Ymchwiliad ei hun.

4. ARGYMHELLIAD

- 4.1 Bod y Pwyllgor Cynllunio yn penodi dau gynrychiolydd i roi tystiolaeth yn yr Ymchwiliad.
- 4.2 Bod y Pwyllgor Cynllunio yn cytuno i gynnwys Bargyfreithiwr ac Ymgynghorydd Cynllunio i amddiffyn y rhesymau dros wrthod.

GRAHAM H. BOASE

PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD