PWYLLGOR CYNLLUNIO

14 MEDI 2016

ADRODDIAD GWYBODAETH GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

PENDERFYNU AR APÊL CYNLLUNIO

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 Mae'r adroddiad yn rhoi amlinelliad o benderfyniadau diweddar a gyhoeddwyd gan yr Arolygiaeth Gynllunio ar apeliadau yn erbyn penderfyniadau'r Cyngor Sir.

1.2 Mae'r adroddiad yn nodi manylion pob achos, penderfyniad yr Arolygiaeth, a mannau o ddiddordeb yn fras.

1.3 Mae hwn yn eitem gwybodaeth. Mae croeso i aelodau gysylltu â Swyddogion y tu allan i'r Cyfarfod i drafod materion manwl sy'n codi o'r penderfyniadau.

2. CEFNDIR.

2.1 Bydd yr Aelodau'n ymwybodol y gall apeliadau godi o nifer o sefyllfaoedd, gan gynnwys:

- Methiant y Cyngor Sir i benderfynu ar gais o fewn y cyfnod statudol ar gyfer y math hwnnw o gais

- Gosod amodau ar ganiatâd / cymeradwyaeth / cydsyniad

- Gwrthod caniatâd / cymeradwyaeth / cydsyniad.

2.2 Gwneir apeliadau i'r Arolygiaeth Gynllunio, o fewn cyfnodau amser statudol o wneud penderfyniad, neu fethiant i wneud un. Maent yn cael eu trin drwy'r prif fecanweithiau a ganlyn:

Gwasanaeth Apêl Deiliad tŷ - Cafodd y broses hon ei sefydlu i gyflymu'r broses o ddelio ag achosion apêl symlach sy'n delio ag apeliadau megis estyniad i gartref. Ni chaiff datganiadau eu cyfnewid yn y broses hon, ond bydd yr Arolygiaeth yn gwneud penderfyniad yn seiliedig ar y cais cynllunio a gyflwynwyd ac ar unrhyw ddogfennau perthnasol eraill megis yr adroddiad Pwyllgor neu adroddiad y Swyddog Dirprwyedig.

Cynrychiolaeth Ysgrifenedig - Cyflwyno datganiadau ysgrifenedig gan y Cyngor, apelyddion, a phartïon â diddordeb. Dyma'r broses symlaf a chyflymaf fel arfer, gyda chost isel i'r partïon.

Gwrandawiad Anffurfiol - Cyflwyno datganiadau ysgrifenedig o achos gan y Cyngor, apelyddion, a phartïon â diddordeb, ac yna Gwrandawiad wedi'i gadeirio gan Arolygydd a benodwyd gan yr Arolygiaeth Gynllunio. Mae Gwrandawiad yn para un diwrnod fel arfer. Mae gan y Cyngor a'r apelyddion hawl i wneud ceisiadau am gostau mewn Gwrandawiad.

Ymchwiliad Cyhoeddus - Cyflwyniadau o Ddatganiadau o achos a Phroflenni Tystiolaeth gan y Cyngor, apelyddion, a phartïon â diddordeb, ac yna Ymchwiliad ffurfiol wedi'i gadeirio gan Arolygydd a benodwyd gan yr Arolygiaeth Gynllunio. Gall hyd Ymchwiliadau amrywio, yn dibynnu ar y math o gynnig, nifer y materion dan sylw, a nifer y rhai sydd â diddordeb. Caiff y prif bartïon gynrychiolaeth gyfreithiol, gallant ddefnyddio tystion arbenigol i gynnig tystiolaeth, a bydd croesholi ar gyfer tystiolaeth yn digwydd.

2.3 Mae swyddogion yn bwriadu rhoi adborth ar benderfyniadau apêl yn rheolaidd gan fod materion o ddehongli polisi a chanllawiau yn deillio o benderfyniadau Arolygwyr bob amser, y mae angen eu cadw mewn cof o ran ystyried ceisiadau amhenderfynedig. Mae gwersi / pwyntiau ymarfer syml yn cael eu dysgu hefyd a all fod yn amhrisiadwy i Swyddogion, Aelodau a phartïon allweddol eraill fel Cynghorau Tref a Chymuned, yn deillio o'r broses apelio.

2.4 Gellir gweld copïau llawn o'r penderfyniadau Arolygiaeth Gynllunio ar yr apeliadau ar y cyfleuster Chwilio am Geisiadau Cynllunio ar wefan y Cyngor Sir, drwy nodi rhif y cais perthnasol, e.e. 45/2015/0468.

3. PENDERFYNIADAU APELIADAU

3.1 **Cais**: **45/2015/0468**

Cynnig: Ailddatblygu'r safle er mwyn darparu eglwys a chanolfan gymunedol

Lleoliad: Hen Safle Peirianneg a Dylunio Thorpe, Ffordd Derwen, Y Rhyl

Gwrthodwyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio

Gwrandawiad anffurfiol

GWRTHODWYD YR APÊL

Prif faterion: Effaith y datblygiad arfaethedig ar y cyflenwad o dir cyflogaeth ac ar berygl llifogydd.

Casgliadau’r Arolygydd:

Tir cyflogaeth - Derbyniodd yr Arolygydd ei fod wedi’i ddangos nad oes safle arall addas ar gael ar gyfer y defnydd cymunedol arfaethedig, ac y byddai'r datblygiad yn arwain at greu swyddi, ond ni fyddai hyn yn bodloni'r angen penodol a nodir ym mholisi PSE2 ar gyfer cyflogaeth yn y sector busnes, diwydiannol neu warws a dosbarthu. Byddai'r cynnig yn groes i amcanion polisiau PSE2 a PSE3.

Perygl llifogydd – Daethpwyd i’r casgliad bod defnydd y ganolfan yn golygu mai adeilad cyhoeddus ydyw, ac felly yn ddefnydd hynod o agored i niwed fel y'i diffinnir yn TAN15. Wrth gydnabod ffactorau o blaid y datblygiad, nid yw'r profion cyfiawnhad yn NCT15 yn cael eu bodloni ac mae’r cynigion yn groes i amcanion polisi RD1 a pholisi cynllunio cenedlaethol.

3.2 Cais: 46/2016/0198

Cynnig: Torri coeden gastanwydden

Lleoliad: Gwesty Talardy, Llanelwy

Gwrthodwyd y cais yn y Pwyllgor yn erbyn argymhelliad y Swyddog

Sylwadau ysgrifenedig

CANIATAWYD YR APÊL

Prif faterion: gwerth amwynderol y goeden a'r effaith y byddai ei thorri yn ei gael ar gymeriad a golwg yr ardal; p'un a yw'r gwaith yn cael ei gyfiawnhau gan ystyried y rhesymau a gyflwynwyd.

Casgliadau’r Arolygydd:

Caiff torri coeden ei gyfiawnhau ar ôl ystyried cyflwr cyffredinol y goeden, effaith y gwaith sydd ei angen i gadw'r goeden, ei disgwyliad oes, a'r cyfraniad cyfyngedig y byddai'n ei wneud yn ei ffurf newidiol i gymeriad yr ardal.

3.3 Cais: 41/2015/0682

Cynnig: Dymchwel annedd presennol a chodi annedd yn ei le

Lleoliad: Ty Ucha, Bodfari

Gwrthodwyd y cais o dan bwerau dirprwyedig

Gwrandawiad anffurfiol

GWRTHODWYD YR APÊL

Prif faterion: Effaith y datblygiad arfaethedig ar gymeriad a golwg yr ardal gyfagos, gyda sylw arbennig i’w faint a’i sefyllfa; ac ar dir amaethyddol yr ardal.

Casgliadau’r Arolygydd:

Byddai lleoliad a maint y datblygiad arfaethedig yn ei wneud yn elfen amlwg ac ymwthiol yn y dirwedd; er ei fod yn cydymffurfio â pholisi RD4, ni fyddai'r niwed i'r dirwedd yn unol â'r cynllun datblygu. Nid yw'r defnydd o dir amaethyddol Gradd 2 fel estyniad i'r cwrtil preswyl yn dderbyniol gan fod hwn yn adnodd cyfyngedig ac nid oes angen diystyru ei golled, yn groes i baragraff 4.10.1 o Bolisi Cynllunio Cymru.

3.4 **Cais**: **07/2015/1205**

Cynnig: Adeiladu manège ar gyfer defnydd preifat

Lleoliad: Pentre Bach, Llandrillo, Corwen

Caniatawyd y cais gwreiddiol gydag amodau, dan bwerau dirprwyedig. Roedd Amod 6 yn cyfyngu'r defnydd i'r ymgeisydd a'i theulu.

Sylwadau ysgrifenedig

CANIATAWYD YR APÊL

Prif faterion: Effaith y newid i amod 6 ar gymeriad ac edrychiad y rhan hon o'r Ardal o Harddwch Eithriadol.

Casgliadau'r Arolygydd:

Y cyngor o hyd yw bod rheolau cynllunio yn ymwneud â defnydd y tir yn hytrach na hunaniaeth y defnyddiwr. Gellir mynd i'r afael â phryderon y Cyngor dros effaith y traffig ychwanegol a'r pwysau i ddatblygiad ategol sy'n gysylltiedig â defnydd masnachol drwy ddiwygio geiriad yr amod.

Diwygiwyd Amod 6 i nodi y bydd defnydd y manège yn achlysurol i annedd Pentre Bach, gan wahardd defnydd masnachol neu fusnes.

3.5 Cais: 23/2014/1440

Cynnig: Codi is-orsaf drydan 132kV a gwaith cysylltiedig

Lleoliad: Tir yng Nghoedwig Clocaenog, Saron, Dinbych

Gwrthodwyd y cais yn y Pwyllgor yn erbyn argymhelliad y Swyddog

Gwrandawiad anffurfiol

CANIATAWYD YR APÊL

Prif faterion: Effaith y datblygiad arfaethedig ar gymeriad a golwg yr ardal o ran y dirwedd ac effeithiau gweledol; effaith y datblygiad ar amodau byw'r trigolion cyfagos gan gyfeirio'n benodol at effaith sŵn.

Casgliadau'r Arolygydd:

Mewn perthynas â chymeriad y tirlun wrth edrych arno yn unigol neu gyda'i gilydd, ni fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effeithiau sylweddol, ac mae'r cyngor yn TAN8 yn bendant mewn perthynas â datblygu o fewn Ardaloedd Chwilio Strategol mai'r amcan ymhlyg yw derbyn newid yn y dirwedd o ganlyniad i ddatblygiad tyrbinau gwynt. Ni fyddai'r datblygiad yn arwain at unrhyw niwed sylweddol i amwynder

gweledol yn yr ardal. Ni fyddai effaith annerbyniol ar amodau byw’r trigolion cyfagos mewn perthynas ag effaith sŵn, cyn belled ag y gosodir lefel y sŵn i lefel isel yn barhaol.

4. ARGYMHELLIAD

4.1. Mae'r adroddiad er gwybodaeth yn unig.

GRAHAM H. BOASE

PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD