PWYLLGOR CYNLLUNIO

15 MAWRTH 2017

ADRODDIAD GWYBODAETH GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

PENDERFYNIADAU APELIADAU CYNLLUNIO
Medi 2016 – Chwefror 2017

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1. Mae’r adroddiad yn darparu amlinelliad o’r penderfyniadau diweddar a gyhoeddwyd gan yr Arolygiaeth Gynllunio ar apeliadau a gyflwynwyd yn erbyn penderfyniadau’r Cyngor Sir ar geisiadau cynllunio.

1.2. Mae'r adroddiad yn nodi’n fyr manylion pob achos, y materion a ystyriwyd i fod yn berthnasol i'r penderfyniadau a chasgliadau'r Arolygydd ar y materion.

1.3. Eitem wybodaeth yw hon. Mae croeso i chi gysylltu â Swyddogion y tu allan i'r Cyfarfod i drafod materion manwl sy'n deillio 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:

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. Bydd swyddogion yn darparu adborth bob 6 mis ar benderfyniadau apêl gan fod y rhain yn ddieithriad yn codi materion o ran dehongli polisi a chyfarwyddyd, yn deillio o benderfyniadau Arolygwyr, y mae angen eu cadw mewn cof o ran ystyried ceisiadau sydd heb eu penderfynu. Mae ‘gwersi a ddysgwyd’/ pwyntiau ymarfer syml hefyd a allai 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 benderfyniadau'r 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. 43/2014/1166.

3. PENDERFYNIADAU APÊL

Yn y cyfnod rhwng 1 Medi 2016 ac 1 Chwefror, 2017, cafodd y Cyngor 9 benderfyniad apêl gan yr Arolygiaeth Gynllunio. Cafodd 3 o'r apeliadau eu caniatáu a chafodd 6 eu gwrthod. Mae crynodeb byr o bob un o'r achosion yn dilyn.

<table>
<tr><td colspan="2">Cais : 43/2014/1166
Cynnig : Datblygu 2.4ha o dir ar gyfer datblygiad preswyl (cais amlinellol - cedwir pob mater yn ôl)
Lleoliad: Tir oddi ar Warren Drive, Prestatyn</td></tr>
<tr><td>Gwrthodwyd y cais o dan bwerau dirprwyedig</td><td>Ymchwiliad Cyhoeddus - CANIATAWYD YR APÊL</td></tr>
<tr><td colspan="2">Prif faterion:
A yw'r cynnig yn bodloni profion ar gyfer datblygiadau hynod ddiamddiffyn ym mharth C1 a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (TAN 15) a pholisi RD1 Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych, ac os nad ydyw, a oes ystyriaethau perthnasol digonol i orbwyso unrhyw wrthdaro â TAN 15 a pholisi RD1.

Effaith y cynnig ar argaeledd / cyflenwad o dir cyflogaeth yn yr ardal, gan roi sylw i bolisïau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol, ac os oes niwed, a oes yna ystyriaethau eraill o bwys yn ddigonol i orbwyso'r niwed.

Casgliadau'r Arolygydd:
Llifogydd
O ran y prawf cyntaf a nodir yn TAN 15, ac o gofio'r amgylchiadau penodol sy'n gysylltiedig â chyflenwad tir ar gyfer tai ym Mhrestatyn, roedd yr Arolygydd yn fodlon bod y cynnig yn ddatblygiad a gyfiawnheir o fewn parth C1 gan y dangoswyd bod y datblygiad yn angenrheidiol i gynorthwyo gyda strategaeth y cynllun datblygu o ddarparu tai ar 'dir a ddatblygwyd o'r blaen' yn yr anheddiad.

O ran y pedwerydd prawf a nodir yn TAN 15, roedd yr Arolygydd yn fodlon fod y canlyniadau llifogydd yn dderbyniol. Wrth ddod i'r casgliad hwnnw, mae'n cyfeirio at y canllawiau yn TAN 15 sy'n datgan bod y trothwyon yn A1.15 yn darparu canllawiau dangosol ar yr hyn a ystyrir yn amodau goddefol, ac o ystyried presenoldeb rhybuddion digonol a pharatoi, gallai personél ag offer priodol ymgymryd â gweithgareddau mewn argyfwng. Yn yr achos hwn byddai gan breswylwyr y datblygiad arfaethedig, gyda neu heb gymorth gan y gwasanaethau brys, bedair gwaith yn hirach i adael yr ardal na'r hyn a nodir yn y Nodyn Cyngor Technegol. Roedd yr Arolygwr o'r farn nad oedd gan y Cyngor unrhyw dystiolaeth gadarn pam na fyddai hyn yn wir neu y byddai gallu'r gwasanaethau brys yn cael ei wthio o ganlyniad i'r cynnig. Felly yn groes i safbwynt y Cyngor, roedd yr Arolygydd o'r farn y byddai'r preswylwyr gyda mwy na digon o amser i adael yr ardal pe bai angen. Dywedodd hefyd ei bod yn werth nodi y byddai'r safle yn elwa o wasanaeth rhybuddion llifogydd am ddim (Llinell Rhybuddion Llifogydd Uniongyrchol) sy'n cael ei redeg gan CNC y gallai darpar breswylwyr gofrestru amdano. Pan gaiff blaen y llifogydd mewn amser wedyn ei ystyried yn erbyn gormodiant ymylol y trothwyon ar gyfer dyfnder a chyflymder dŵr llifogydd, roedd o'r farn y gellid rheoli canlyniadau unrhyw lifogydd yn dderbyniol.

Tir Cyflogaeth
Roedd yr Arolygydd yn gwerthfawrogi y byddai ailddatblygu'r safle ar gyfer tai yn lleihau'r stoc o safleoedd cyflogaeth yn yr ardal, ond nododd fod y safle ar hyn o bryd wedi dirywio ac yn wag, ac nid oedd yn gweld lawer o obaith ar gyfer defnydd mwy effeithiol fel tir cyflogaeth pe bai'r apêl yn cael ei gwrthod. Hefyd yn seiliedig ar y dystiolaeth a gyflwynwyd mewn perthynas â chyflenwad a galw yn yr ardal sy'n cynnwys cyfeiriad at Brestatyn, nid oedd yn gweld dim niwed mewn colli safle'r apêl at ddibenion cyflogaeth neu na fyddai ei golli yn cael unrhyw effaith sylweddol ar anghenion cyflogaeth yr ardal. Daeth i'r casgliad, ar gyfartaledd, tra byddai'r datblygiad arfaethedig yn lleihau'r stoc o dir cyflogaeth, ni fyddai hyn yn rhy niweidiol i fuddiannau cyflogaeth yn yr ardal, ac ni fyddai'n niweidio'n ormodol allu'r ardal i fodloni ystod o anghenion cyflogaeth lleol, gan fodloni gofynion meini prawf (iii) o'r polisi PSE3.</td></tr>
</table>

Cais : 46/2014/1061 **Cynnig :** Manylion yn unol ag amod 1 caniatâd cynllunio amlinellol 46/2013/0802 (Datblygu 1.1 hectar o dir at ddibenion preswyl) **Lleoliad:** Tir I'r gogledd o Fryn Gobaith, Llanelwy	
Gwrthodwyd y cais o dan bwerau dirprwyedig	Gwrandawiad - CANIATAWYD YR APEL
Prif faterion: P'un a yw'n rhesymol bod angen cytuno ar y materion dwysedd a chymysgedd o fathau o dai yn y cam materion a gadwyd yn ôl; ac, os felly, P'un a yw'r cynllun yn darparu dwysedd priodol o ddatblygiad, a chymysgedd a chydbwysedd o feintiau tai, gan roi sylw i egwyddorion datblygu cynaliadwy, a pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Casgliadau'r Arolygydd: Cytunodd yr Arolygydd â barn Arolygydd apêl ar achos yn delio â materion 'graddfa' a 'chynllun', y 'gellir ystyried eu ffocws fel y cydberthynas rhwng, a chyfosodiad, gwahanol elfennau datblygiad a'r ardal o'i amgylch. Er y gallai rhannau cyfansoddol datblygiad, h.y. y 'cymysgedd', gael effaith ar gydberthnasau o'r fath, mae, *ar y gorau*, yn ystyriaeth ymhlyg'. Yn groes i farn y Cyngor, ystyriodd yr Arolygydd yr apêl y cyfeiriwyd ati i fod yn uniongyrchol berthnasol i'r mater dan sylw yn yr apêl bresennol, er y gwahanol bwyslais megis ei gyfeiriad at nifer yr ystafelloedd gwely, roedd yn ymdrin â'r egwyddor o allai'r Cyngor ofyn am gytuno ar gymysgedd priodol o dai yn y cam materion a gadwyd yn ôl ai peidio, h.y. fel sydd yn wir yn yr achos yn yr apêl fel sy'n gysylltiedig ag ail reswm y Cyngor dros wrthod. Pe bai'r Cyngor yn dymuno rheoli dwysedd neu gymysgedd y tai pe bai'n dod i hynny, yna dylid bod wedi gofyn am ragor o fanylion ar adeg rhoi caniatâd cynllunio amlinellol neu roi amodau wedi'u geirio'n briodol; nid oes lle i ailystyried y materion hyn a ddylent fod wedi eu trin yn y cam amlinellol. Nid oes angen ystyried a yw'r cynllun yn darparu datblygiad o ddwysedd priodol, neu gymysgedd a chydbwysedd o feintiau tai, gan fod materion penodol o'r fath yn gorwedd y tu allan i delerau'r caniatâd cynllunio amlinellol. Nodyn y Swyddog Mae'r Cyngor wedi herio casgliadau/ dehongliad yr Arolygydd o'r materion i'w hystyried o ran graddfa a gosodiad. Bydd yr Aelodau'n cael gwybod am y canlyniad.	

Cais : 41/2015/0682 **Cynnig** : Newid defnydd o'r tir i osod carafán symudol i ddarparu llety preswyl am gyfnod dros dro mewn cysylltiad â menter wledig bresennol **Lleoliad**: Tir yn The Croft, Rhuallt, Llanelwy	
Gwrthodwyd y cais o dan bwerau dirprwyedig	Gwrandawiad anffurfiol - CANIATAWYD YR APEL
Prif fater: A yw'r datblygiad arfaethedig yn hanfodol ar gyfer cynnal menter wledig hyfyw. **Casgliadau'r Arolygydd:** Nid yw'r data a chynllun busnes a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn gadarn ac nid yw'r prawf ariannol wedi cael ei fodloni. Serch hynny, ystyrir bod perfformiad y busnes hyd yn hyn yn ddigon addawol i'r graddau gellir caniatáu llety dros dro ac y gallai'r fenter fod yn gynaliadwy. Mae gweddill meini prawf TAN6 yn cael eu bodloni a deuir i'r casgliad felly bod y datblygiad arfaethedig yn hanfodol ar gyfer cynnal menter wledig hyfyw. Rhoddodd yr Arolygydd ganiatâd dros dro am 3 blynedd ar gyfer y garafán symudol, er mwyn rhoi cyfle i ddatblygu'r busnes ac i ddangos a oes achos ar gyfer llety parhaol mewn cysylltiad â'r fenter.	

Cais : 43/2016/0879 **Cynnig :** Arddangos 3 hysbyseb **Lleoliad:** Celyn Vets 2 Ffordd Aberconway, Prestatyn	
Gwrthodwyd y cais o dan bwerau dirprwyedig	Sylwadau ysgrifenedig - GWRTHODWYD YR APEL
Prif fater: Effaith yr hysbysebion ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal.	

Casgliadau'r Arolygydd:
Byddai'r arwydd arfaethedig yn niweidiol i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal breswyl. Fel y cyfryw, byddai'n groes i Ganllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor 17: Hysbysebion.

Cais : 43/2016/0032
Cynnig : Adeiladu garej ddomestig
Lleoliad: The Willows, Ffordd Llanelwy, Dyserth

Gwrthodwyd y cais o dan bwerau dirprwyedig	Sylwadau ysgrifenedig - GWRTHODWYD YR APEL

Prif faterion:
Effaith weledol y garej arfaethedig mewn perthynas â'i gysylltiad â'r tŷ presennol a'r eiddo cyfagos.

Casgliadau'r Arolygydd:
Oherwydd ei uchder gormodol, byddai'r adeilad garej arfaethedig yn rhy fawr i'w gymharu â'r hyn sydd o'i amgylch, yn niweidiol i gymeriad yr ardal, a byddai'n cael effaith weledol ormesol annerbyniol ar ddeiliaid eiddo cyfagos a gerllaw.

Cais : 16/2015/1047
Cynnig : Codi 12 annedd 3 llawr yn lle Plas Llanbedr.
Lleoliad: Plas Llanbedr, Llanbedr Dyffryn Clwyd, Rhuthun

Gwrthodwyd y cais o dan bwerau dirprwyedig	Sylwadau ysgrifenedig - GWRTHODWYD YR APEL

Prif faterion:
A fyddai'r cynnig yn ffurf dderbyniol o ddatblygiad gan ystyried polisïau cenedlaethol a lleol sy'n ymwneud â chefn gwlad.

Casgliadau'r Arolygydd:
Byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad yng nghefn gwlad agored mewn lleoliad anghynaladwy, gyda dibyniaeth drom ar geir preifat, lle nad oes amgylchiadau eithriadol yn bodoli. Felly, byddai'r cynnig yn groes i Bolisi Cynllunio Cymru, TAN6 a Pholisi RD4 y CDLl. Ar ben hynny, mae'r ddadl ynghylch a gafodd y Plas ei ddefnyddio (neu ei ganiatáu) mewn gwirionedd ar ryw adeg ar gyfer 12 (neu hyd yn oed 13) o fflatiau, byddai defnydd o'r fath yn amlwg wedi bod ar sail polisïau ar gyfer ailddefnyddio adeilad presennol, ac ni fyddai ynddo'i hun yn ei gwneud yn iawn i gymeradwyo anhedd-dai newydd yn lle unedau fflat yn y lleoliad hwn.

Cais : 01/2015/1244
Cynnig : Codi caban pren i'w ddefnyddio o bryd i'w gilydd gan hyfforddwr gleidio
Lleoliad: Y Maes Awyr, Parc Lleweni, Dinbych

Gwrthodwyd y cais o dan bwerau dirprwyedig	Sylwadau ysgrifenedig - GWRTHODWYD YR APEL

Prif faterion:
A yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi cenedlaethol a gynlluniwyd i ddiogelu cefn gwlad.

Casgliadau'r Arolygydd:
Nid yw'r angen am y llety fel rhan o'r defnydd sefydledig wedi cael ei egluro. Byddai'r cynnig yn arwain at annedd newydd yng nghefn gwlad heb i'r angen am yr annedd honno gael ei gyfiawnhau yn iawn.
Byddai'r caban pren arfaethedig wedi ei leoli ger y cartref symudol presennol a ystyriwyd yn yr apeliadau blaenorol, ac ni fyddai'n cael effaith sylweddol ar gymeriad nac edrychiad yr ardal oherwydd ei ddyluniad a'i leoliad. Fodd bynnag, heb gyfiawnhad polisi digonol byddai'n tanseilio'r polisïau ataliaeth sy'n berthnasol i ddatblygiad yng nghefn gwlad agored, a gallai arwain at ddefnydd preswyl anghyfiawn arall. Byddai'r cynnig felly yn achosi niwed i fuddiannau o bwysigrwydd cydnabyddedig. Byddai natur dros dro ac achlysurol yr alwedigaeth yn anodd ei reoli a'r canlyniad net fyddai annedd newydd yng nghefn gwlad, hyd yn oed gyda'r rheolaeth hwn mewn grym. Nid oes unrhyw opsiynau eraill i ddiwallu'r angen canfyddedig, ar wahân i'r cartref symudol presennol ar y safle, wedi cael eu hystyried. Roedd yr Arolygydd wedi ystyried y manteision a nodwyd gan yr apelydd o ran o'r ymwelwyr a ddenir gan y gweithgareddau gleidio ar y safle, ond nid oedd yn argyhoeddedig bod y manteision hyn yn ddibynnol ar yr hyfforddwyr yn byw ar y safle. Mae'r datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â pholisi cenedlaethol a gynlluniwyd i ddiogelu cefn gwlad.

Cais : 14/2015/0854 **Cynnig** : Codi 2 dyrbin gwynt bach a chytiau dal offer cysylltiedig a thraciau mynediad **Lleoliad:** Foel Uchaf, Cyffylliog, Ruthun	
Gwrthodwyd y cais o dan bwerau dirprwyedig	Sylwadau ysgrifenedig - GWRTHODWYD YR APEL

Prif faterion:
Effaith y datblygiad ar gymeriad ac amwynder gweledol y dirwedd o'i amgylch ac os yw unrhyw niwed o'r fath yn cael ei orbwyso gan ystyriaethau perthnasol eraill.

Casgliadau'r Arolygydd:
Byddai effaith weledol y tyrbinau yn arbennig o niweidiol wrth edrych o'r isffyrdd ger Porth Farm ac ym Mhant Pastynog (golygfannau 1 a 3). Hefyd byddai rhywfaint o niwed i'r golygfeydd o Lwybr Hiraethog (golygfan 4). Fodd bynnag, byddai'r niwed mwyaf sylweddol yn y golygfeydd o'r man ffafriol i'r gorllewin o'r safle lle byddai'r tyrbinau i'w gweld yn y pellter canol gyda Bryniau Clwyd yn y cefndir. O'r lleoliadau hyn, byddai'r tyrbinau yn ymddangos fel nodweddion ynysig, anghydweddol ac yn tynnu sylw mewn safle uchel o flaen yr olygfa o Fryniau Clwyd a thu hwnt. Byddai'r tyrbinau hefyd yn ymddangos fel nodweddion amlwg ar y gorwel ar ben y Foel Uchaf mewn golygfeydd o fannau cyfagos eraill gan gynnwys Castell Dinbych (golygfan 5). Byddai'r datblygiad felly yn gwrthdaro â'r canllawiau ar gyfer Ardal Strategaeth 10 i osgoi lleoli datblygiad ynni gwynt ar hyd gorwelion naturiol agored, llethrau agored ac o fewn llinellau golwg golygfeydd allweddol.

Mae tyrbinau gwynt yn eu rhinwedd yn strwythurau mawr eu natur, ac mae rhywfaint o amlygrwydd a newid gweledol i'r dirwedd yn anochel, yn enwedig o ystyried eu hangen i fanteisio ar adnoddau gwynt. Fodd bynnag, yr asesiad cyffredinol o effeithiau gweledol y cynnig yn yr achos hwn yw, gan ystyried natur amlwg y safle a'i le yn y dirwedd, nodweddion cynhenid yr ardal ac arwyddocâd y golygfeydd yr effeithir arnynt, byddai'r datblygiad yn achosi niwed difrifol i gymeriad y dirwedd a'i amwynder gweledol. Fel y cyfryw y byddai'r datblygiad yn gwrthdaro â darpariaethau Polisi VOE 9 y Cynllun Datblygu Lleol.
Ystyriodd yr Arolygydd berthynas y cynnig i'r ardal chwilio strategol gerllaw ynghyd â'r datblygiadau ffermydd gwynt presennol ac a ganiatawyd yn yr ardal. Er yn gymharol agos at yr ardal chwilio strategol mae'r safle yn gorwedd o fewn ardal o gymeriad tirwedd gwahanol iawn, sydd yn gosod cyd-destun gwahanol ar gyfer ystyried cynigion tyrbinau gwynt. Er y byddai'r tyrbinau arfaethedig gryn bellter o'r tyrbinau yn yr ardal chwilio strategol, cytunodd yr Arolygydd â'r Cyngor bod yna botensial i'r datblygiad gyfrannu at ledaeniad tirwedd ffermydd gwynt y tu hwnt i gyfyngiadau'r ardal chwilio strategol, lle mae amcan ymhlyg TAN 8 yw cynnal cymeriad y dirwedd.

Cais : 05/2015/1066 **Cynnig** : Codi estyniad deulawr yn y cefn **Lleoliad**: Ty'n y Ceubren, Glyndyfrdwy, Corwen	
Gwrthodwyd y cais o dan bwerau dirprwyedig	Sylwadau ysgrifenedig - GWRTHODWYD YR APEL

Prif faterion:
Effaith y datblygiad arfaethedig ar gymeriad ac ymddangosiad yr eiddo lletyol, yr ardal leol ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy gerllaw.

Casgliadau'r Arolygydd:
Byddai'r estyniad arfaethedig yn arwain at ddatblygiad a fyddai nid yn unig yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr eiddo lletyol, ond hefyd i'r ardal ehangach, sydd yn AHNE dynodedig. Yn hyn o beth mae'r cynnig yn gwrthdaro â pholisïau RD3 a VOE2 Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir Ddinbych (2013) sydd, gyda'i gilydd, ac ymhlith pethau eraill, yn gofyn i gynigion fod yn gydnaws o ran dyluniad, graddfa, crynswth a deunyddiau i gymeriad ac ymddangosiad yr adeilad presennol ac i atal niwed i gymeriad ac ymddangosiad Tirwedd yr AHNE.

4. ARGYMHELLIAD

4.1. Mae'r adroddiad er gwybodaeth yn unig.

GRAHAM H. BOASE
PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD