ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO, GWARCHOD Y CYHOEDD A'R GWASANAETH CEFN GWLAD

ADRODDIAD I GEISIO PENDERFYNIAD AR AMODAU CYNLLUNIO I'W CYNNWYS AR GANIATÂD CYNLLUNIO 25/2018/1216

Addasiadau ac estyniad i gefn adeilad presennol, dymchwel strwythur y cwrtil, codi adeilad atodol, cynnal a chadw caban pren (am gyfnod dros dro), ffens a gatiau ar y ffin a darparu lle parcio ar y safle a man troi.

Bwlch Du, Nantglyn, Dinbych

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1. Gofyn i'r Aelodau benderfynu ar yr amodau cynllunio i'w hatodi i Dystysgrif Penderfyniad cais cynllunio rhif: 25/2018/1216, y penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio roi caniatâd mewn cysylltiad ag ef yng nghyfarfod 15 Ionawr 2020.

2. CEFNDIR

2.1. Cafodd cais cynllunio Bwlch Du ei ystyried yn wreiddiol yng nghyfarfod y Pwyllgor ym mis Medi 2019 pan benderfynwyd rhoi caniatâd. Adroddwyd yn ôl am y cais i'r Pwyllgor ym mis Ionawr yn dilyn cael rhybudd am her gyfreithiol bosibl o ran cyfreithlondeb y penderfyniad. Pleidleisiodd y Pwyllgor dros roi caniatâd yng nghyfarfod mis Ionawr, a phleidleisiodd 12 o blaid, a 2 yn erbyn. Mae cofnodion y cyfarfod hwn yn Eitem 4 yr Agenda hon.

2.2. Nid yw rhinweddau'r cais i gael eu hystyried ar y pwynt hwn. Yn dilyn y bleidlais ar y cais cynllunio ym mis Ionawr, penderfynodd Aelodau y dylai Swyddogion adrodd yn ôl i'r Pwyllgor gyda rhestr ddrafft o amodau i'w cynnwys ar y Dystysgrif Penderfyniad, i'w hystyried a'i chadarnhau gan Aelodau.

2.3. Mae Adran 3 o'r adroddiad yn cynnwys rhestr o amodau cynllunio mae Swyddogion yn credu fyddai'n rhesymol ac yn angenrheidiol i'w cynnwys mewn caniatâd cynllunio ar ôl ystyried yr ymatebion i'r ymgynghoriad, natur a lleoliad y datblygiad arfaethedig, a'r ystyriaethau cynllunio perthnasol a nodwyd a grynhowyd yn Adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor (fel a ystyriwyd ym mis Medi 2019 a mis Ionawr 2020). Mae'r rhestr o amodau wedi'i drafftio i sicrhau cysonder â'r amodau a gafodd eu drafftio ar gyfer y Dystysgrif Penderfyniad ar wahân ar y cais adeilad rhestredig sy'n ymwneud â'r addasiadau a'r estyniad i Fwlch Du (cais 25/2018/1217).

2.4. Mae'r Dystysgrif Penderfyniad ar y cais Cydsyniad Adeilad Rhestredig (Rhif y cais: 25/2018/1217/LB) wedi'i chynnwys fel Atodiad 1, ac mae adroddiad y Swyddog am y cais cynllunio (25/2018/1216/PF) ynghlwm fel Atodiad 2 yr adroddiad hwn, i gyfeirio atynt.

3. AMODAU CYNLLUNIO DRAFFT

3.1. **Yr Amodau a argymhellir i'w cynnwys ar y Dystysgrif Penderfyniad ar gyfer 25/2018/1216 yw:**

1) Bydd y datblygiadau sy'n cynnwys gwaith addasu ac estyn Bwlch Du, codi'r adeilad ategol, a'r gwaith dymchwel ar yr hen ysgubor yn dechrau heb fod yn hwyrach na 12 Chwefror 2025.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 91 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

2) Cwblheir y datblygiadau a ganiateir drwy hyn yn llwyr yn unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a'r dogfennau canlynol a gyflwynwyd oni nodir fel arall o fewn unrhyw amod arall yn unol â'r caniatâd hwn:
(i) Cynllun llawr presennol (Llun Rhif 1) a ddaeth i law 28 Rhagfyr 2018
(ii) Gwedd ddeheuol fel y mae (Llun Rhif 2) a ddaeth i law 28 Rhagfyr 2018
(iii) Gwedd ogleddol fel y mae (Llun Rhif 3) a ddaeth i law 28 Rhagfyr 2018
(iv) Gwedd orllewinol a dwyreiniol fel y mae (Llun Rhif 4) a ddaeth i law 28 Rhagfyr 2018
(v) Cynllun y to fel y mae (Llun Rhif 5) a ddaeth i law 28 Rhagfyr 2018
(vi) Golwg 3D fel y mae (Llun Rhif 6) a ddaeth i law 28 Rhagfyr 2018
(vii) Strwythur wedi adfeilio cyfagos i'r tŷ (Llun Rhif 7) a ddaeth i law 28 Rhagfyr 2018
(viii) Cynllun llawr arfaethedig (Llun Rhif 10v2) a ddaeth i law 8 Ebrill 2019
(ix) Gwedd ddeheuol arfaethedig (Llun Rhif 13v2) a ddaeth i law 8 Ebrill 2019
(x) Gwedd ogleddol arfaethedig (Llun Rhif 14v2) a ddaeth i law 8 Ebrill 2019
(xi) Gwedd orllewinol a ddwyreiniol arfaethedig (Llun Rhif 15v2) a ddaeth i law 8 Ebrill 2019
(xii) Cynllun to arfaethedig (Llun Rhif 16v2) a ddaeth i law 8 Ebrill 2019
(xiii) Rhannu'r estyniad arfaethedig (Llun Rhif 17v2) a ddaeth i law 8 Ebrill 2019
(xiv) Caban pren fel y mae (Llun Rhif 8) a ddaeth i law 28 Rhagfyr 2018
(xv) Trin lleoedd tân presennol (Llun Rhif 11v2) a ddaeth i law 8 Ebrill 2019
(xvi) Ffenestri codi newydd arfaethedig (Llun Rhif 12v2) a ddaeth i law 8 Ebrill 2019
(xvii) Lluniau wedi'u rendro o'r estyniad arfaethedig (Llun Rhif 20v2) a ddaeth i law 8 Ebrill 2019
(xviii) Lluniau wedi'u rendro o'r estyniad arfaethedig (Llun Rhif 21v2) a ddaeth i law 8 Ebrill 2019
(xix) Lluniau wedi'u rendro o'r adeilad ategol arfaethedig (Llun Rhif 22v2) a ddaeth i law 8 Ebrill 2019
(xx) Ffotograffau o gytiau cŵn a sied dros dro presennol (Llun Rhif 23) a ddaeth i law 8 Ebrill 2019
(xxi) Ffotograffau mewnol o Fwlch Du a manylion am waith atgyweirio ac addasu (Llun Rhif 24v2) a ddaeth i law 8 Ebrill 2019
(xxii) Cynllun dangosol draenio dŵr wyneb a dŵr budr (Llun Rhif 25v2) a ddaeth i law 8 Ebrill 2019
(xxiii) Adeilad storio ategol newydd arfaethedig (Llun Rhif 18 V2) a ddaeth i law 16 Ionawr 2019
(xxiv) Trefniant cyffredinol adeiladau, tirlunio ac ardaloedd amwynder (Llun Rhif 19v2) a ddaeth i law 8 Ebrill 2019
(xxv) Tŷ Allan – Cynllun / Gwedd Bresennol (Rhif Dwg: PJH/12/2019/01) a ddaeth i law 3 Medi 2019
(xxvi) Tŷ Allan – Cynllun / Gwedd Bresennol (Rhif Dwg: PJH/12/2019/02) a ddaeth i law 3 Medi 2019
(xxvii) Bloc/cynllun safle a ddaeth i law 16 Ionawr 2019
(xxxiii) Cynllun lleoliad a ddaeth i law 16 Ionawr 2019

Rheswm: I osgoi amheuaeth a sicrhau safon datblygu boddhaol.

3) Ni chaniateir i unrhyw waith ddechrau ar yr ardal a gynigir yn y safle ar gyfer parcio a throi cerbydau nes bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi cymeradwyaeth ysgrifenedig ar gyfer y deunydd arwynebu arfaethedig. Caiff yr ardal barcio a throi ei gosod yn unol â'r manylion fel y'u cymeradwywyd a chaiff ei chwblhau o fewn 12 mis i

ddyddiad y caniatâd hwn. Caiff y trefniadau parcio a mynediad eu cadw fel y'u cymeradwywyd bob amser.

Rheswm: Er mwyn sicrhau harddwch, ac i sicrhau darpariaeth parcio oddi ar y ffordd mewn cysylltiad â'r annedd, er mwyn sicrhau diogelwch ar y briffordd.

4) Ni chaniateir unrhyw waith adeiladu ar wynebau allanol waliau'r estyniad i Fwlch Du nac ar yr adeilad storio ategol newydd nes bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi cymeradwyaeth ysgrifenedig i ddefnyddio samplau o'r gymysgedd gwaith cerrig a morter, a manylion y rhiniogau. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau harddwch, ac er mwyn sicrhau bod y deunydd a'r manylion yn briodol ac yn parchu cymeriad a golwg yr adeilad rhestredig.

5) Ni chaniateir unrhyw waith adeiladu ar do yr estyniad arfaethedig nac ail-doi Bwlch Du nes bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi cymeradwyaeth ysgrifenedig i samplau o'r haenau to yn dangos eu proffil a'r gorffeniad lliw allanol arfaethedig, ac i fanylion y crib a'r bondo. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau harddwch, ac er mwyn sicrhau bod y deunydd yn briodol ac yn parchu cymeriad a golwg yr adeilad rhestredig.

6) Caiff y datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn ei wneud yn unol â'r lliniaru, digolledu a gwella arfaethedig a nodir yn yr asesiad ecolegol a gyflwynwyd (Arolwg Rhywogaeth a Warchodir Ecoleg Clwydian dyddiedig 14 Ebrill 2019), ac ni chaniateir i ddim o'r addasiadau a gymeradwywyd i'r prif adeilad na gwaith ar adeiladu'r estyniad a'r adeilad ategol a'r man parcio a throi ddechrau nes bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi caniatâd ysgrifenedig i:
a) Adroddiad neu ddatganiad dull yn nodi dulliau osgoi Ymlusgiaid, mesurau lliniaru a digolledu, a
b) Cynlluniau yn dangos y cynigion manwl ar gyfer ymgorffori nodweddion sy'n addas i'w defnyddio gan ystlumod sy'n clwydo ac adar sy'n nythu yn strwythur Bwlch Du a'r estyniad arfaethedig, yn unol ag argymhellion a wnaed yn adran 8 yr Adroddiad Arolwg Ystlumod (cyfeirnod dogfen: 2462751 derbyniwyd: 23/04/19).
Dylid gweithredu'r mesurau a gymeradwyir yn llawn.

Rheswm: Er mwyn diogelu buddiannau ecolegol.

7) Caiff y caban pren ei ddefnyddio fel llety preswyl yn unig yn ategol at dŷ annedd Bwlch Du, a chaiff ei symud o'r safle o fewn:
a) 6 mis i'r dyddiad y caiff tŷ annedd Bwlch Du ei feddiannu yn dilyn cwblhau'r gwaith a gymeradwywyd drwy hyn ar gyfer ei addasu a'i estyn; neu
b) 5 mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn,
pa bynnag un sydd gynharaf.
Caiff y tir y mae'r caban pren wedi'i leoli arno ei adfer i'w gyflwr blaenorol o fewn 3 mis i ddyddiad symud y caban.

Rheswm: Mae'r angen am lety preswyl dros dro ar y safle yn bodoli i gynnig cyfle i gwblhau'r gwaith ar addasu ac estyn yr adeilad rhestredig yn unig; ac i sicrhau bod y caban pren yn cael ei symud er mwyn sicrhau harddwch a lleoliad yr adeilad rhestredig.

8) Caiff y cynigion ar gyfer trin strwythur yr hen ysgubor eu cwblhau yn unol â'r manylion ar gynllun cyfeirnod RJH/12/2019/02 dim hwyrach na 12 mis o ddyddiad cwblhau'r gwaith addasu ac estyn ar dŷ annedd Bwlch Du.

Rheswm: Er mwyn sicrhau harddwch a lleoliad yr adeilad rhestredig.

9) Ni fydd unrhyw goed ar y safle yn cael eu tocio, brigdorri na'u symud heb gymeradwyaeth ysgrifenedig blaenorol yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau harddwch.

4. ARGYMHELLIAD

Bod Aelodau'n penderfynu RHOI caniatâd cynllunio yn amodol ar yr amodau uchod.