PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd dros gynhadledd fideo ddydd Mercher, 10 Mawrth 2021 am 9.30 am.

YN BRESENNOL

Y Cynghorwyr Ellie Chard, Ann Davies, Peter Evans, Mabon ap Gwynfor, Alan James (Is-Gadeirydd), 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, Joe Welch (Cadeirydd), Emrys Wynne a Mark Young

Arsylwyr - Y Cynghorwyr Meirick Davies a Glenn Swingler

HEFYD YN BRESENNOL

Arweinydd Tîm – Tîm Lleoedd (TD); Rheolwr Rheoli Datblygu (PM); Swyddog Cynllunio (PG) a Gweinyddwyr Pwyllgor (KEJ a RTJ)

1 YMDDIHEURIADAU

Ni chafwyd unrhyw ymddiheuriadau.

2 DATGANIADAU O FUDDIANT

Datganodd y Cynghorydd Merfyn Parry gysylltiad personol oedd yn rhagfarnu mewn perthynas ag eitem 6 ar y rhaglen - Tir ger Bryntirion Cottage, Bodfari gan mai ef oedd yn berchen y safle ac wedi cyflwyno'r cais.

3 MATERION BRYS FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD

Ni chodwyd unrhyw fater brys.

4 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 10 Chwefror 2021.

PENDERFYNWYD *y dylid derbyn a chymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Chwefror, 2021 fel cofnod cywir.*

CEISIADAU AM GANIATÂD I DDATBLYGU (EITEMAU 5 - 8) -

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 cynnwys gwybodaeth ychwanegol yn ymwneud â'r ceisiadau hynny. Er mwyn caniatáu ceisiadau gan aelodau'r cyhoedd i gyflwyno sylwadau, cytunwyd y dylid amrywio trefn y ceisiadau ar y rhaglen.

5 CAIS RHIF 03/2020/0909/PF – TIR YN (RHAN O ARDD) 15 MAES BACHE, LLANGOLLEN

Cyflwynwyd cais ar gyfer Adeiladu 1 annedd, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a gwaith cysylltiedig ar dir (sy'n rhan o ardd) 15 Maes Bache, Llangollen. [Cafodd y cais hwn ei ohirio o'r cyfarfod diwethaf]

Siaradwr Cyhoeddus –

Bob Dewey (asiant) **(o blaid)** - dywedodd bod y cais yn bodloni'r holl ofynion safonol ac nid oedd yn ddatblygiad tiroedd cefn, ond â mynediad annibynnol ei hun a phriffordd ar y blaen. Dadleuodd y byddai cynsail yn cael ei osod gan grybwyll caniatâd cynllunio blaenorol ar gyfer datblygiadau tai ar yr un llechwedd a oedd wedi bod yn dderbyniol o ran AHNE, a chyfeiriodd at y ddibyniaeth ar benderfyniad apêl gynllunio oedd wedi dyddio fel un amhriodol. Roedd yr annedd yn fach ac wedi'i ddylunio'n dda ac yn benodol ar gyfer topograffi'r safle ac ni fyddai'n niweidio harddwch yr ardal. Nid oedd gan Gyngor Tref Llangollen na CADW unrhyw wrthwynebiad, a cadarnhaodd CADW na fyddai'r cynnig yn effeithio ar Safle Treftadaeth y Byd. Gwrthododd y pryderon o ran preifatrwydd, golau a sŵn hefyd, gan fod y cymdogion yn gefnogol o'r cynnig.

Trafodaeth Gyffredinol – Disgrifiodd y Cynghorydd Melvyn Mile (Aelod Lleol) safle'r cais a'r amgylchedd o bwyntiau gweledol gwahanol yn yr ardal. Cyfeiriodd at leoliad y gronfa ddŵr goncrid a'r datblygiad tai dwysedd uchel a'r effaith ar y tirlun, heb godi unrhyw bryderon o ran yr AHNE. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn weledol iawn gyda'r to yn is na'r ffens ar gefn yr eiddo a'r coedd y tu ôl. Anghytunodd gyda barn y Cyd-Bwyllgor AHNE a barn y swyddog nad oedd y cynnig yn parchu cymeriad y datblygiad gerllaw na'r ardal agored. Ar ôl ymweld â safle'r cais ac o ran graddfa a dyluniad y cais, nid oedd y Cynghorydd Mile yn ystyried y posibilrwydd bod trosolwg yn bryder, nid oedd hyn yn broblem yn yr apêl gynllunio yn 2007, ac roedd y coed a'r gwrych (nad oedd ar y lluniau) yn cuddio'r eiddo. Hefyd, nid oedd yn ystyried y golau i fod yn broblem o ystyried maint yr annedd gyda dau eiddo arall uwch ei ben wedi'u lleoli ymhellach allan. Yn yr apêl yn 2007, cododd yr Arolygydd Cynllunio bryderon am y mynediad ar lôn wledig a oedd wedi newid ers hynny yn dilyn datblygiadau eraill. Yn olaf, fel amlygodd y gwahaniaeth rhwng safbwyntiau'r Cyd-bwyllgor AHNE, Cyfoeth Naturiol Cymru a CADW o ran effaith yr amwynder gweledol ar yr un cais.

Roedd y Cadeirydd wedi derbyn e-bost gan y Cynghorydd Graham Timms (aelod lleol) nad oedd yn gallu mynychu'r cyfarfod. Roedd y Cynghorydd Timms yn anghytuno â barn y swyddog y byddai'r datblygiad yn achosi niwed annerbyniol i gymeriad ac ymddangosiad y tirlun, gan gredu na fyddai posib sylwi ar yr effaith gan y byddai'n disgyn yn naturiol o fewn ffin weledol Maes Bache. Cyfeiriodd hefyd at y nifer o dai gerllaw a chefnogodd y defnydd o'r tir o fewn ffin datblygu Llangollen. Credai'r Cynghorydd Timms y byddai defnyddio tir priodol o fewn y ffin i elwa mynediad trigolion at wasanaethau a siopau canol y dref yn fwy ffafriol na defnyddio'r mannau gwyrdd amgylchynol i gefnogi'r galw am dai.

Gofynnodd y Cynghorydd Mark Young am eglurder o ran ffin y datblygiad mewn perthynas â safle'r cais a safle'r eiddo uwchben y safle a oedd wedi cael caniatâd

cynllunio er gwaethaf mwy o effaith gweledol. Credodd y Cynghorydd Brian Jones bos y Cynghorydd Mile wedi gwneud achos ysgogol i gymeradwyo'r cais yn seiliedig ar ei wybodaeth leol o'r ardal.

Ymatebodd y swyddog cynllunio i'r materion a godwyd yn ystod y drafodaeth fel a ganlyn –

- cadarnhaodd bod safle'r cais wedi cael ei leoli o fewn y ffin datblygiad a'r llinell ffiniol wedi'i lunio ar hyd y ffordd.
- dywedodd bod adeiladau i dde'r eiddo ar oleddf uwch, ond roedd topograffi a sgrinio'r coed yn golygu nad oeddent yn sefyll allan yn yr un ffordd â safle'r cais ar draws y dyffryn.
- cydnabu safbwyntiau gwahanol yr aelodau lleol a'r paralelau a luniwyd gyda datblygiadau eraill, ond gofynnodd i'r aelodau ystyried yr effeithiau ar yr AHNE a oedd yn ddynodiad statudol cenedlaethol, wrth wneud eu penderfyniad.
- eglurodd o ran pellter, y byddai'r balconi a'r ffenestr ystafell fyw ar y llawr cyntaf ond yn 4.5m ar y pwynt agosaf i'r ffin, a oedd yn llai na'r 12m a argymhellir o ystafell fyw ar y llawr cyntaf, er mwyn rhwystro trosolwg.
- pwysleisiodd sail argymhelliad y swyddog o ystyried y penderfyniad apêl ddiwethaf y byddai datblygu'r safle yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad yr AHNE, sylwadau Cyd-bwyllgor AHNE a Chyfoeth Naturiol Cymru ynghyd â'r canllawiau yn nodi safonau pellteroedd.
- eglurodd bod y Llawlyfr Rheoli Datblygiad yn ddogfen ganllawiau gan Lywodraeth Cymru i ddelio gyda, a phenderfynu ar gynigion cynllunio.

Ymatebodd y Cynghorydd Melvyn Mile o ran y pellter rhwng y balconi arfaethedig a'r ffin, gan bwysleisio bod y ffin mewn perthynas â'r ardd drws nesaf ond bod yr eiddo ei hun yn bellach o lawer ar lethr serth. Teimlodd y byddai unrhyw bryderon o ran trosedrych yn gallu cael eu datrys trwy amod, megis gwydr tywyll ar gyfer y balconi. Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu pe byddai'r aelodau o blaid cymeradwyo'r cais, byddai cyfres o amodau cynllunio yn cael eu llunio gyda'r aelod lleol a allai gynnwys amod i fynd i'r afael â throsolwg os yn briodol. Derbyniodd bod rhai materion wedi cael eu trafod o ran effaith ar gymeriad yr ardal a'r ardal agored, ond pwysleisiodd safbwyntiau Cyd-Bwyllgor AHNE a Chyfoeth Naturiol Cymru a oedd wedi argymell gwrthod caniatâd.

Cynnig – Ystyriodd y Cynghorydd Melvyn Mile bod y cynnig yn parchu cymeriad y datblygiad yn yr ardal leol a'r ardal agored. Ar y sail hwnnw, cynigodd y dylid cymeradwyo'r cais a bod y swyddogion yn cysylltu gyda'r aelod lleol o ran yr amodau cynllunio ar gyfer caniatâd, ac fe eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Mark Young.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 19
GWRTHOD – 0
YMATAL – 0

PENDERFYNWYD CYMERADWYO *caniatâd, yn erbyn argymhelliad y swyddog, ar y sail bod y cynnig yn parchu cymeriad y datblygiad yn yr ardal leol ac yr ardal*

agored, a bod swyddogion yn cysylltu gyda'r aelod lleol o ran amodau cynllunio ar gyfer y caniatâd.

6 CAIS RHIF 22/2020/1022/PF – TIR GER BRYN TEG, GELLIFOR, RHUTHUN

Cyflwynwyd cais ar gyfer adeiladu 2 annedd, adeiladu mynediad newydd i gerbydau a gwaith cysylltiedig (ailgyflwyno) ar dir ger Bryn Teg, Gellifor, Rhuthun.

Siaradwr Cyhoeddus –

Robert Jones (asiant) **(o blaid)** – darparodd gefndir ailgyflwyniad y cais a oedd yn cael ei adolygu pan gafodd y cais gwreiddiol ei wrthod. Cyfeiriodd at y rhesymau dros wrthod ar sail graddfa, dyluniad, ffurf, a deunyddiau a darparodd drosolwg o sut aethpwyd i'r afael â'r pryderon hynny a'r gwaith a gyflawnwyd mewn perthynas â hynny.

Trafodaeth Gyffredinol – Hysbysodd y Cadeirydd yr aelodau am y wybodaeth ychwanegol ar y papurau ategol (taflenni glas) ac argymhelliad y swyddog am amod ychwanegol (rhif 10) er lles amwynder preswyl**.**

Cynnig - Cynigodd y Cynghorydd Merfyn Parry argymhelliad y Swyddog i gymeradwyo'r cais, ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd Ann Davies.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 20
GWRTHOD – 0
YMATAL – 0

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

7 CAIS RHIF 28/2020/1024/PF - MOUNT VIEW, BRYN Y GARN ROAD, HENLLAN, DINBYCH

Cyflwynwyd cais ar gyfer dymchwel annedd bresennol ac adeiladu annedd newydd, garej ar wahân, addasiadau i'r mynediad presennol, a gwaith tirlunio a gwaith cysylltiedig yn Mount View, Bryn y Garn Road, Henllan.

Siaradwyr Cyhoeddus -

Mrs Pritchard **(yn erbyn) –** roedd yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig o ran ei faint a'i raddfa oedd yn llawer mwyn na'r eiddo presennol, a fyddai'n effeithio'n negyddol ar yr eiddo gerllaw a'r strydwedd. Dywedodd y byddai'r annedd arfaethedig yn ormesol ac y byddai'n achosi golwg amhrydferth, gan roi cysgod a lleihau golau i'w byngalo gerllaw. Roedd hefyd yn mynd yn erbyn y rhaglen werdd leol, ac roedd halogiad posibl o'r tirlenwi. Codwyd pryderon am sŵn, llwch a chryndod, ymyraethau ac ati o'r datblygiad, a'r posibilrwydd bod yr eiddo yn cael ei adeiladu ar garreg, gan waethygu'r materion a'r difrod posibl.

Mr Arwyn Jones **(o blaid)** – eglurodd amgylchiadau ei deulu a'r rheswm dros y cais i ddarparu cartref digon mawr ar gyfer ei deulu o fewn yr ardal leol. Nid oedd unrhyw fwriad i achosi trallod a soniodd am y gwaith caled i leihau pryderon a'r newidiadau a wnaed megis symud ffenestri i barchu preifatrwydd a lleihau lefel y tŷ. Nid oedd yr eiddo yn ormodol ac roedd yn cyd-fynd â chymeriad yr eiddo presennol ac ni fyddai'r ôl troed presennol yn cynyddu'n ddramatig. Roedd yr holl bryderon a godwyd gan Gyngor Cymuned Henllan wedi cael eu datrys, ac roedd yr holl ofynion angenrheidiol wedi cael eu bodloni er mwyn adeiladu'r cartref i'r teulu.

Trafodaeth Gyffredinol - Ystyriodd yr aelodau'r adroddiad yn ofalus, ynghyd â'r achosion a gyflwynwyd gan y siaradwyr ar y cais. Gofynnwyd am fwy o eglurder ar nifer o faterion a godwyd, yn arbennig o ran amodau'r tir gan gynnwys y posibilrwydd o halogiad a chompówND y tir a allai effeithio'r datblygiad, ynghyd â phryderon amwynder preswyl megis colli golau, golwg gormesol a chysgodi. Nododd y Cynghorydd Merfyn Parry bod yr ymgeisydd wedi mynd i'r afael â'r materion a godwyd ac am ei fod yn gyfarwydd â'r ardal roedd yn credu ei bod yn annhebygol iawn y bydd halogiad o'r hen safle tirlenwi. Cynigodd y dylid cymeradwyo'r cais, ac fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd Peter Evans.

Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu i'r cwestiynau/sylwadau fel a ganlyn -

- eglurodd bod eiddo presennol ar y safle a oedd yn y ffin datblygu ac roedd y cais ar gyfer newid yr annedd.
- byddai angen dilyn rheoliadau adeiladu perthnasol i gynnal y datblygiad a gwiriadau ar amodau'r tir fel rhan o'r broses honno.
- roedd amod ychwanegol wedi cael ei gynnig (manylion yn y papurau ategol) yn gofyn am Ddatganiad Dull Adeiladu yn amlinellu sut fyddai'r datblygiad yn helpu i fynd i'r afael â rhai o'r pryderon a godwyd mewn perthynas â rheoli sŵn, llwch ac ymyrraeth ac ati, yn ystod y gwaith adeiladu.
- cynigiwyd amod ychwanegol arall (manylion yn y papurau ategol) er mwyn sicrhau bod y risgiau cysylltiedig gyda halogiad annisgwyl diwethaf ar y safle, yn cael ei ddelio mewn modd priodol.
- Nid oedd y swyddogion yn ystyried y byddai'r cais yn cael unrhyw effaith annerbyniol ar amwynder preswyl na gweledol, ac roedd yr holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill wedi cael eu hystyried ac amodau cynllunio perthnasol wedi'u gosod lle bod angen.
- roedd angen asesu'r cynnig fel y cyflwynwyd ac ni fyddai'n bosibl gosod amod i symud yr annedd yn ôl yn unol â'r byngalo gerllaw, fel ffordd o fynd i'r afael â phryderon o ran effaith gormesol.
- Pwysleisiodd bod swyddogion wedi asesu'r effaith ar eiddo gerllaw mewn perthynas â golau, gan gynnwys cyfeiriad ar y canllaw 45 gradd fel y nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Datblygiad Preswyl, ac ni ystyriwyd bod unrhyw effaith negyddol.
- cadarnhaodd nad oedd y braslun strydwedd a gynhwyswyd yn y ddogfennaeth yn gynrychiolaeth o liw gwirioneddol yr annedd.
- mewn ymateb i gwestiwn dilynol o ran cyfreithlondeb neu'r Datganiad Dull Adeiladu, cadarnhawyd bod amod ychwanegol wedi cael ei gynnig ar gyfer cyflwyno datganiad dull adeiladu wedi'i rwymo mewn cyfraith ar y caniatâd cynllunio, a byddai swyddogion yn gorfodi'r telerau unwaith y cytunwyd, mewn digwyddiad o unrhyw dor-rheolau.

Roedd y Cynghorydd Glenn Swingler (Aelod Lleol) wedi siarad â'r siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â'r cynnig. Roedd yr ymgeisydd wedi gwneud newidiadau sylweddol i'w gynlluniau i fynd i'r afael â phryderon, ac nid oes gan y Cynghorydd Swingler unrhyw wrthwynebiad i'r cais o ystyried yr amodau a gynigiwyd ac roedd yn gobeithio y bydd ffordd cyfeillgar ymlaen.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Merfyn Parry, i gymeradwyo'r cais, ac fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd Peter Evans**.**

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 20
GWRTHOD – 0
YMATAL – 0

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

[Gadawodd y Cynghorydd Merfyn Parry y cyfarfod ar y pwynt hwn.]

8 CAIS RHIF 18/2020/1050/PF – TIR GYFERBYN Â BWTHYN BRYNTIRION, BODFARI, DINBYCH

Cyflwynwyd cais ar gyfer adeiladu mynediad newydd i gerbydau ac adeiladu sied newydd ar y tir gyferbyn â Bwthyn Bryntirion, Bodfari.

Roedd y cais wedi cael ei gyflwyno gan Gynghorydd Sir (y Cynghorydd Merfyn Parry) ac felly roedd angen penderfyniad y pwyllgor. Argymhelliad y swyddog oedd cymeradwyo'r cais.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Gwyneth Kensler dderbyn argymhellion y swyddogion i gymeradwyo'r cais, ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Ann Davies.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 19
GWRTHOD – 0
YMATAL – 0

PENDERFYNWYD *y dylid* ***CYMERADWYO'R*** *cais yn unol ag argymhellion y swyddog a nodwyd yn yr adroddiad.*

Daeth y cyfarfod i ben am 10.50 a.m.