

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Council Chamber, County Hall, Ruthin and by video conference, Dydd Mercher, 22 Mai 2024 am 9.30 am.

YN BRESENNOL

Y Cyngorwyr Ellie Chard, Gwyneth Ellis, James Elson, Chris Evans, Justine Evans, Jon Harland, Huw Hilditch-Roberts, Alan James, Delyth Jones, Julie Matthews, Terry Mendies, Raj Metri, Merfyn Parry, Arwel Roberts, Gareth Sandilands, Andrea Tomlin, Cheryl Williams, Elfed Williams a/ac Mark Young (Cadeirydd)

HEFYD YN BRESENNOL

Cynghorydd Cyfreithiol (CL); Rheolwr Rheoli Datblygu a Rheoli Adeiladu (PM); Pen Swyddog Cynllunio (PG); Zoom Host (RT-J); a Gweinyddwr Pwyllgor (SLW)

Siaradwr Cyhoeddus – Kelly James (Asiant) ar gyfer eitemau 7 ac 8.

1 YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2 DATGANIADAU O FUDDIANT

Dim.

3 PENODI CADEIRYDD

Gofynnwyd am enwebiadau ar gyfer swydd Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer blwyddyn ddinesig 2024/25.

Cynigiodd y Cynghorydd Alan James y dylid penodi'r Cynghorydd Mark Young yn Gadeirydd ar gyfer blwyddyn ddinesig 2024/25, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Arwel Roberts.

PENDERFYNWYD penodi'r Cynghorydd Mark Young yn Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer blwyddyn ddinesig 2024/25.

4 PENODI IS-GADEIRYDD

Gofynnwyd am enwebiadau ar gyfer swydd Is-Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer blwyddyn ddinesig 2024/25.

Cynigiodd y Cynghorydd Mark Young y dylid penodi'r Cynghorydd Alan James yn Gadeirydd am y flwyddyn 2024/25, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ellie Chard.

PENDERFYNWYD penodi'r Cynghorydd Alan James yn Is-Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer blwyddyn ddinesig 2024/25.

5 MATERION BRYN FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD

Ar y pwynt hwn, talodd y Cadeirydd, y Cynghorydd Mark Young deyrnged i'r diweddar Gynghorydd Win Mullen-James a fu farw'n ddiweddar yn anffodus. Cafwyd munud o fyfyrddod tawel.

6 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 20 Mawrth 2024.

Yn ystod toriad y cyfarfod, cododd y Cynghorydd Andrea Tomlin y ffaith y dylai'r bleidlais ddatgan ar dudalen 13, Hafod y Parc –

Ar gyfer – 16

Yn erbyn – 3

Ymatal - 0

Yn hytrach nag fel y dywedwyd –

Ar gyfer – 19

Yn erbyn - 0

Ymatal - 0

Cadarnhaodd y Swyddog Cyfreithiol a'r Swyddogion Cynllunio bod y Cynghorydd Andrea Tomlin yn gywir ac y byddai nodyn o'r bleidlais gywir yn cael ei ychwanegu at gywirdeb y cofnodion.

PENDERFYNWYD, yn amodol ar yr uchod, derbyn a chymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 20 Mawrth 2024 fel cofnod cywir o'r trafodion.

7 CAIS RHIF 16/2022/0894/PC - CLWYD GATE MOTEL, LLANBEDR DYFFRYN CLWYD LL151YF

Gwnaed cais i ddarparu newidiadau allanol, goleuadau a gwaith cysylltiedig (cais ôl-weithredol) yn Clwyd Gate Motel, Llanbedr Dyffryn Clwyd.

Siaradwr Cyhoeddus – Kelly James (Asiant) (dros) – roedd yr adeilad yn gweithredu fel Motel yn flaenorol. Roedd y safle wedi bod yn wag ers dros 12 mlynedd nes i'r perchnogion presennol brynu'r safle yn 2020. Bryd hynny, roedd yr adeilad mewn cyflwr gwael iawn a chafodd y tir ei esgeuluso. Roedd yr adeilad wedi cael ei adnewyddu'n helaeth a gostiodd dros £1miliwn i ddarparu llety twristiaeth o ansawdd uchel. Recriwtiodd y perchnogion contractwyr lleol ar gyfer y gwaith adnewyddu ac maent yn parhau i ddefnyddio masnachwyr lleol. Maent hefyd yn cyflogi 8 o lanhawyr, garddwyr, tasgmon, glanhawyr ffenestri, glanhawyr carpedi a pheintwyr sydd i gyd yn lleol i'r ardal. Mae ymwelwyr â Clwyd Gate Manor hefyd yn cyfrannu at yr economi leol trwy wario mewn siopau a bwytai lleol. Deallwyd mai'r prif fater yn ymwneud â'r cais oedd effeithiau'r golau allanol ar ecoleg, yr awyr dywyll ac amwynder preswyl. Nid oedd gwrthwynebiad i'r newidiadau allanol i'r adeilad. Mewn perthynas ag effaith weledol y golau ar yr

awyr dywyll, mae asesiad goleuo manwl wedi ei gyflwyno a oedd yn argymhell lleihau maint y golau a diwygio'r manylebau presennol. Yn dilyn ymgynghoriad, mae'r cynllun goleuo wedi'i ddiwygio ymhellach. Nid oedd gan Swyddog Gwarchod y Cyhoedd a Chyd-bwyllgor yr AHNE unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig.

Er mwyn mynd i'r afael â phryderon ynghylch y ffenestr nodwedd bydd y perchennog yn gosod deunydd arlliw i leihau'r golau o'r canhwyllyr mewnol. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith andwyol ar awyr dywyll yr AHNE.

Mewn perthynas â'r effaith ar ecoleg, roedd adroddiad ecolegol gyda'r cais yn cadarnhau bod yr adeilad generadur cyfagos yn glwydfan ystlumod. Byddai coridor tywyll y tu cefn i'r adeilad motel yn cael ei gadw i ddarparu cyswllt o'r glwydfan i'r coetir cyfagos. Roedd y cynigion wedi'u llunio mewn ymgynghoriad â'r swyddog ecoleg na chododd unrhyw wrthwynebiadau. Ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith andwyol ar ecoleg.

O ran amwynder preswyl, roedd y newidiadau arfaethedig yn cynnwys gosod y ffenestr nodwedd yn y drychiad blaen presennol. O ystyried y berthynas rhwng yr adeilad a deiliaid cyfagos, ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn arwain at unrhyw oredrych.

O ran unrhyw niwsans sŵn posibl mae'r cais yn ymwneud â newidiadau allanol yn unig ac nid defnydd o'r safle.

O ystyried yr uchod, byddai'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau RD1, VOE2 a VOE5 y CDLI ac o ran dyluniad ac amwynder preswyl ac ecoleg.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Merfyn Parry y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog, A EILIWYD gan y Cynghorydd Arwel Roberts.

Pleidlais -

Ar gyfer – 19

Yn erbyn - 0

Ymatal - 0

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog.

8 CAIS RHIF 16/2021/1233/PF - TAI ALLAN YN CLWYD GATE MOTEL, LLANBEDR DYFFRYN CLWYD LL15 1YF

Gwnaethpwyd cais i addasu cyn adeilad generadur i greu un uned llety gwyliau, ffurfio cilfan a gwaith cysylltiedig mewn adeiladau allanol yn Clwyd Gate Motel, Llanbedr Dyffryn Clwyd.

Siaradwr Cyhoeddus – Kelly James (Asiant) (dros) – Ceisiwyd caniatâd i drawsnewid yr adeilad segur yn llety gwyliau. Roedd y safle yn yr un berchenogaeth â Clwyd Gate Motel gerllaw. Deallwyd mai'r prif faterion yn ymwneud â'r cais oedd y prif ddatblygiad, effaith y datblygiad ar ecoleg, yr awyr dywyll, mwynder preswyl a diogelwch priffyrdd.

Nid oedd unrhyw wrthwynebiad i'r newidiadau allanol arfaethedig i'r adeilad a oedd yn gyfyngedig. O ran yr egwyddor o ddatblygu, mae'r cynigion yn cydymffurfio â pholisïau PSE4, PSE5 a PPW sy'n cefnogi ailddefnyddio ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau twristiaeth.

O ran goleuo a'r awyr dywyll mae'r pryderon a dderbyniwyd yn ymwneud â Maenordy Clwyd gerllaw ac nid yr adeilad generadur ei hun. Byddai'r ymgeiswyr yn croesawu amod cynllunio yn gofyn am gyflwyno manylion goleuo allanol. Byddai'r cynllun yn cael ei lunio gan ystyried statws yr awyr dywyll.

O ran yr effaith ar ecoleg, mae adroddiad ecolegol ynghlwm wrth y cais yn cadarnhau mai clwydfan ystlumod yw'r adeilad. Bydd y cynigion yn darparu ar gyfer cadw'r glwydfan ystlumod o fewn gofod y to, byddai coridor tywyll y tu ôl i'r adeilad motel yn cael ei gadw i ddarparu cyswllt o'r glwydfan i'r coetir cyfagos. Mae'r cynigion wedi'u llunio mewn ymgynghoriad â'r swyddog ecoleg nad yw'n gwrthwynebu.

Ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith andwyol ar ecoleg ac ystlumod.

Yn unol â PCC byddai'r cynnig yn darparu ar gyfer budd bioamrywiaeth, gyda darparu blychau adar adar y to a'r dryw.

O ran mwynderau preswyl, nid oes unrhyw eiddo preswyl uniongyrchol y byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio arnynt. Ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn achosi unrhyw niwsans yn ymwneud â llygredd golau na sŵn.

Mae'r ymgeiswyr yn bwriadu gosod ffenestr wydr afloyw i'r ystafell ymolchi i sicrhau na cholli'r preifatrwydd.

O ran diogelwch ffyrdd, mae'r bwriad i ddarparu man gollwng i mewn gyferbyn â'r adeilad a man parcio ceir o fewn maes parcio presennol y Maenordy gerllaw. Nid oedd gan y Swyddog Priffyrdd a Llywodraeth Cymru unrhyw wrthwynebiadau. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.

O ystyried yr uchod, byddai'r datblygiad yn cydymffurfio â Pholisïau RD1, PSE4, PSE5, VOE2, VOE5, a SAA3 y CDLI o ran dyluniad, ecoleg, amwynder preswyl a diogelwch priffyrdd.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Merfyn Parry y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog, A EILIWYD gan y Cynghorydd Alan James.

Pleidlais -

Ar gyfer – 19

Yn erbyn - 0

Ymatal - 0

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog.

9 TELERAU CYTUNDEB CYFREITHIOL A106 A DIWEDDARU AMODAU CYNLLUNIO AR GYFER CAIS CYNLLUNIO HYBRID 01/0315/PF YN HEN YSBYTY GOGLEDD CYMRU

Cyflwynodd y Rheolwr Rheoli Datblygu a Rheoli Adeiladu, Paul Mead, delerau cytundeb cyfreithiol S106 a diweddaru amodau cynllunio ar gyfer cais cynllunio hybrid 01/2020/0315/PF yn hen Ysbyty Gogledd Cymru, Dinbych.

Argymhelliad y swyddogion oedd gohirio'r eitem. Roedd gwybodaeth wedi'i diweddaru wedi'i darparu ar y taflenni sylwadau hwyr. Y rheswm am yr argymhelliad i ohirio oedd y ffaith y cafwyd cyngor cyfreithiol. Ar ddatblygiad o'r maint hwn roedd y Cytundeb Cyfreithiol A106 a oedd yn nodi'r rheolaethau a'r mecanweithiau cyflawni ar gyfer y prosiect cyfan, yn hynod gymhleth ac, felly, roedd trafodaethau wedi bod yn mynd rhagddynt ers nifer o flynyddoedd mewn perthynas â hynny. Roedd cyfathrebu wedi parhau hyd at ddechrau'r wythnos gyfredol rhwng y datblygwyr, y cyngor ac ymgynghoreion arbenigol gan gynnwys CNC. Lle'r oedd cyfathrebu parhaus a diffyg union fanylion yn nhelerau'r A106, teimlwyd bod angen i swyddogion ohirio'r eitem hon nes bod yr holl bwyntiau wedi'u hegluro.

Er eglurder, pe bai'r cais wedi'i benderfynu yn y Pwyllgor heddiw, byddai'n dal wedi bod angen cwblhau Cytundeb Cyfreithiol A106 a'i lofnodi cyn y gellid rhoi tystysgrif gynllunio. Ni fyddai hyn yn oedi materion yn hynny o beth gan ei fod yn dal i weithio tuag at y cytundeb cyfreithiol wedi'i lofnodi sy'n cynnwys yr holl fanylion perthnasol. Pwysleisiwyd mewn perthynas â chyflwyno'r prosiect, ariannu a'r prosiect yn digwydd, na fyddai hyn yn achosi unrhyw oedi na phroblemau.

Mynegodd rhai aelodau bryder ynghylch gohirio'r eitem oherwydd oedi'r prosiect a risgiau posibl o ran cyllid.

Cadarnhaodd swyddogion na fyddai unrhyw oedi i'r prosiect ac na fyddai unrhyw risg o ran cyllid.

Byddai cyfathrebu'n parhau ac roedd cytundeb ar fanylion terfynol Cytundeb Cyfreithiol A106 yn agos iawn ac yn gobeithio cael ei gadarnhau o fewn y mis neu ddau nesaf.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Delyth Jones bod y cais yn cael ei ohirio tan gyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio yn y dyfodol, El EILIO gan y Cynghorydd Eryl Williams.

Pleidlais -

Ar gyfer – 14

Yn erbyn – 5

Ymatal - 0

PENDERFYNWYD gohirio'r cais tan gyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio yn y dyfodol.

**Ar y pwynt hwn (10:20 a.m.) cafwyd egwyl o 10 munud.
Ailgynullodd y cyfarfod am 10:30 a.m.**

10 ADRODDIAD AR AMODAU CYNLLUNIO: CAIS RHIF 09/2023/0669 - TAI ALLAN YN HAFOD Y PARC, BODFARI

Cyflwynodd y Cadeirydd yr adroddiad ar amodau i'w gosod ar ganiatâd cynllunio adeiladau allanol yn Hafod-y-Parc, Bodfari.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Merfyn Parry y dylid caniatáu'r amodau, EILIWYD gan y Cynghorydd Eifed Williams.

Pleidlais -

Ar gyfer – 18

Yn erbyn – 1

Ymatal - 0

PENDERFYNWYD bod yr aelodau'n CYMERADWYO'r amodau i'w gosod ar y caniatâd cynllunio, Adeiladau Allanol yn Hafod-y-Parc, Bodfari.

11 ADRODDIAD MATERION CYFFREDINOL - GWRTHWYNEBIADAU I'R GORCHYMYN DIOGELU COED RHIF 1 (2024) AR DIR YN NEUADD Y DREF, HEOL Y CASTELL, LLANGOLLEN

Rhoddodd y Pen Swyddog Cynllunio, Paul Griffin, grynodedb o'r rheswm dros gyflwyno'r adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio.

Roedd y goeden o fewn yr ardal gadwraeth yn Llangollen. Roedd ceisiadau wedi eu gwneud yn flaenorol i waith gael ei wneud ar y goeden o dan y Ddeddf Ardal Gadwraeth ac wrth asesu'r ceisiadau roedd y Swyddog Coed wedi datgan gan ei bod yn goeden mor bwysig, gwerthfawr, byddai angen safon uwch o warchodaeth gyda Gorchymyn Cadw Coed (TPO). Byddai'r Gorchymyn Cadw Coed yn cynnig mwy o reolaeth dros y gwaith a wneir ar y goeden.

Derbyniwyd gwrthwynebiad gan Gyngor Tref Llangollen oherwydd eu barn hwy oedd bod y rheolaethau presennol o dan y Ddeddf Ardal Gadwraeth yn ddigonol.

Oherwydd bod gwrthwynebiad i'r Gorchymyn Cadw Coed, roedd yr eitem wedi'i dwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio i gadarnhau'r Gorchymyn Cadw Coed.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Merfyn Parry y dylid cadarnhau'r Gorchymyn Cadw Coed, EILIWYD gan y Cynghorydd Alan James.

Pleidlais -

Ar gyfer – 18

Yn erbyn - 0

Ymatal - 0

PENDERFYNWYD CADARNHAU Gorchymyn Diogelu Coed ar gyfer y goeden ar dir yn Neuadd y Dref, Stryd y Castell, Llangollen.

12 CAIS AM GYFRANIAD AELOD MEWN APÊL CYNLLUNIO - 01/2022/05223/MA - CHWAREL Y GRAIG, Ffordd Y GRAIG, DINBYCH

Gofynnwyd am gefnogaeth a chyfraniad yr Aelodau i amddiffyn yr Awdurdodau Cynllunio Lleol yn yr Apêl Cynllunio 01/2022/0523/MA – Chwarel y Graig, Ffordd y Graig, Dinbych.

Cadarnhaodd y Cynghorydd Delyth Jones y byddai'n cymryd un o'r rolau i gefnogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn yr Apêl Cynllunio.

Cynigiodd y Cynghorydd Arwel Roberts y Cynghorydd Mark Young, EILIWYD gan y Cynghorydd Elfed Williams.

Cadarnhaodd y Cynghorydd Mark Young y byddai'n gweithio gyda'r Cynghorydd Delyth Jones a'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn yr Apêl Cynllunio.

PENDERFYNWYD bod y Cynghorwyr Delyth Jones a Mark Young yn cefnogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn yr Apêl Cynllunio 01/2022/0523/MA – Chwarel y Graig, Ffordd y Graig, Dinbych

GORFFENNA Y CYFARFOD AM 10:46 A.M.