

At: Gadeirydd ac Aelodau'r  
Pwyllgor Cynllunio

Dyddiad: 1 Chwefror 2017

Rhif  
Union: 01824 712568

ebost: [democrataidd@sirddinbych.gov.uk](mailto:democrataidd@sirddinbych.gov.uk)

Annwyl Gyngorydd

Fe'ch gwahoddir i fynychu cyfarfod y **PWYLLGOR CYNLLUNIO, DYDD MERCHER, 8 CHWFROR 2017** am **9.30 AM** yn **SIAMBR Y CYNGOR, NEUADD Y SIR, RHUTHUN LL15 1YN**

Yn gywir iawn

G Williams  
Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol a Democrataidd

## **AGENDA**

### **1 YMDDIHEURIADAU**

### **2 DATGAN CYSYLLTIAD**

Dylai'r Aelodau ddatgan unrhyw gysylltiad personol neu gysylltiad sy'n rhagfarnu ag unrhyw fater a nodwyd yn un i'w ystyried yn y cyfarfod hwn.

### **3 PENODI CADEIRYDD**

Penodi Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer gweddill blwyddyn y cyngor 2016/17.

### **4 MATERION BRYN FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD**

Rhybudd o eitemau y dylid, ym marn y Cadeirydd, eu hystyried yn y cyfarfod fel materion brys yn unol ag Adran 100B (4) Deddf Llywodraeth Leol, 1972.

### **5 COFNODION** (Tudalennau 11 - 22)

Cadarnhau cywirdeb cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd 11 Ionawr 2017 (copi wedi'i atodi).

## **CEISIADAU AM GANIATÂD I DDATBLYGU (EITEMAU 6 - 7) -**

### **6 CAIS RHIF 03/2016/1195/PO - TIR YN (RHAN O ARDD) FAIRLAWNS, FRON BACHE, LLANGOLLEN (Tudalennau 23 - 36)**

Ystyried cais i ddatblygu 0.07ha o dir trwy godi un annedd (cais amlinellol – pob mater a gadwyd yn ôl) ar dir yn (rhan o ardd) Fairlawns, Fron Bache, Llangollen (copi wedi'i atodi).

### **7 CAIS RHIF 41/2016/1113/PS - THE OLD CREAMERY, Ffordd Yr Wyddgrug, Bodfari, Dinbych (Tudalennau 37 - 48)**

Ystyried cais i amrywio amodau 2 a 3 caniatâd cynllunio rhif 41/2000/1065/PC, i ganiatáu ar gyfer defnydd Dosbarth B2 yr adeilad i gyfarwyddo ar gyfer gweithrediadau ac eithrio Mr. D. R. Parsonage, a chynnal gweithrediadau atodol i ddefnydd yr adeilad ar dir o amgylch yr adeilad (cais ôl-weithredol) (copi wedi'i atodi).

## **AELODAETH**

### **Y Cynghorwyr**

Y Cynghorydd Bill Cowie (Is-Gadeirydd)

Brian Blakeley  
Joan Butterfield  
Jeanette Chamberlain-Jones  
Meirick Davies  
Stuart Davies  
Peter Arnold Evans  
Huw Hilditch-Roberts  
Rhys Hughes  
Hugh Irving  
Alan James  
Alice Jones  
Pat Jones  
Barry Mellor  
Bob Murray

Dewi Owens  
Merfyn Parry  
Pete Prendergast  
Arwel Roberts  
Anton Sampson  
Gareth Sandilands  
David Simmons  
Bill Tasker  
Julian Thompson-Hill  
Joe Welch  
Cefyn Williams  
Cheryl Williams  
Huw Williams  
Mark Young

## **COPIAU I'R:**

Holl Gynghorwyr er gwybodaeth  
Y Wasg a'r Llyfrgelloedd  
Cyngorau Tref a Chymuned

## **CROESO I BWYLLGOR CYNLLUNIO CYNGOR SIR DDINBYCH**

### **SUT GAIFF Y CYFARFOD EI GYNNAL**

Oni bai bod Cadeirydd y Pwyllgor yn nodi i'r gwrthwyneb, bydd trefn y prif eitemau yn dilyn yr agenda a nodwyd ar flaen yr adroddiad hwn.

### **Cyflwyniad cyffredinol**

Bydd y Cadeirydd yn agor y cyfarfod am 9.30yb ac yn croesawu pawb i'r Pwyllgor Cynllunio.

Bydd y Cadeirydd yn gofyn a oes unrhyw ymddiheuriadau dros absenoldeb a datganiadau o fuddiannau.

Bydd y Cadeirydd yn gwahodd Swyddogion i roi cyflwyniadau byr i'r eitemau ar yr agenda.

Bydd Swyddogion yn amlinellau (fel ag sy'n briodol) eitemau a fydd yn cynnwys siarad cyhoeddus, ceisiadau ar gyfer gohirio, eitemau sydd wedi'u tynnu'n ôl, ac unrhyw eitemau Rhan 2 lle bydd y wasg a'r cyhoedd yn cael eu gwahardd. Bydd cyfeiriadau at unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddisbarthwyd yn Siambr y Cyngor cyn dechrau'r cyfarfod, gan gynnwys y taflenni sy'n crynhoi cyflwyniadau/newidiadau hwyr (taflenni glas) ac unrhyw gynlluniau atodol neu ddiwygiedig sy'n ymwneud ag eitemau i'w trafod.

Mae'r 'Taflenni Glas' yn cynnwys gwybodaeth bwysig, gan gynnwys crynodeb o ddeunydd a dderbyniwyd mewn perthynas ag eitemau ar yr agenda rhwng cwblhau'r prif adroddiad a'r diwrnod cyn y cyfarfod. Mae'r taflenni hefyd yn nodi trefn arfaethedig y ceisiadau cynllunio, sy'n cymryd i ystyriaeth unrhyw geisiadau i siarad yn gyhoeddus.

Mewn perthynas â threfn yr eitemau, bydd disgwyl i unrhyw Aelodau sydd am ddwyn eitem i'w thrafod wneud cais yn union ar ôl cyflwyniad y Swyddogion. Rhaid i unrhyw gais o'r fath fod yn gynnig ffurfiol a bydd pleidlais ar y cais.

Mae'r Pwyllgor Cynllunio yn cynnwys 30 o Aelodau Etholedig. Yn unol â phrotocol, mae'n rhaid i 50% o Aelodau'r Pwyllgor fod yn bresennol i sefydlu cworwm ac i sicrhau bod modd ystyried eitem a phleidleisio ar eitem.

Caiff Cyngorwyr Sir sydd ddim yn aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio fynychu a siarad ar eitem, ond ni allant wneud cynnig, na phleidleisio.

## **YSTYRIED CEISIADAU CYNLLUNIO**

### **Y drefn i'w dilyn**

Bydd y Cadeirydd yn cyhoeddi'r eitem sydd i'w thrafod nesaf. Mewn perthynas â cheisiadau cynllunio, cyhoeddir rhif y cais, sail y cynnig a'r lleoliad, yr Aelodau lleol perthnasol ar gyfer yr ardal, ac argymhelliad y Swyddog.

Os oes yna siaradwyr cyhoeddus ar eitem, bydd y Cadeirydd yn eu gwahodd i annerch y Pwyllgor. Os oes siaradwyr yn erbyn ac o blaid cynnig, gofynnir i'r siaradwr sydd yn erbyn i siarad yn gyntaf. Bydd y Cadeirydd yn atgoffa siaradwyr bod ganddynt hyd at 3 munud i annerch y Pwyllgor. Mae gan siarad cyhoeddus ei brotocol ei hunan.

Lle bo hynny'n berthnasol, bydd y Cadeirydd yn cynnig cyfle i'r Aelodau ddarllen unrhyw wybodaeth hwyr ar yr eitem ar y 'Taflenni Glas' cyn parhau.

Os oes unrhyw Aelod am gynnig y dylid gohirio eitem, gan gynnwys ceisiadau i Banel Archwilio Safle ymweld â'r safle, dylid gwneud y cais ynghyd â'r rheswm cynllunio, cyn unrhyw siarad cyhoeddus neu drafodaeth am yr eitem honno.

Cyn unrhyw drafodaeth, bydd y Cadeirydd yn gwahodd swyddogion i roi cyflwyniad cryno i'r eitem lle credir bod hyn yn werth chweil yng ngolau natur y cais.

Mae sgriniau arddangos yn Siambr y Cyngor a ddefnyddir i ddangos ffotograffau neu gynlluniau a gyflwynir gyda cheisiadau. Cymerir y ffotograffau gan Swyddogion i roi argraff gyffredinol i Aelodau o safle a'i amgylchedd, ac nid eu bwriad yw cyflwyno achos o blaid neu yn erbyn cynnig.

Bydd y Cadeirydd yn cyhoeddi bod yr eitem yn agored am drafodaeth ac yn rhoi cyfle i Aelodau siarad a rhoi sylwadau am yr eitem.

Os oes unrhyw gais wedi bod yn destun Panel Archwilio Safle cyn y Pwyllgor, bydd y Cadeirydd fel rheol yn gwahodd yr Aelodau hynny a fynychodd, gan gynnwys yr aelod lleol, i siarad yn gyntaf.

Yn achos yr holl geisiadau eraill, bydd y Cadeirydd yn gofyn i'r aelod(au) lleol siarad yn gyntaf, os yw ef/nhw yn dymuno gwneud hynny.

Fel rheol, rhoddir hyd at bum munud i Aelodau siarad, a bydd y Cadeirydd yn llywio'r drafodaeth yn unol â Rheolau Sefydlog.

Unwaith bod aelod wedi siarad, ni ddylai ef/hi siarad eto oni bai ei fod ef/hi am esboniad o bwyntiau a gododd yn y drafodaeth, a rhaid i hynny hefyd ddigwydd ar ôl i'r holl Aelodau eraill gael cyfle i siarad, a gyda chaniatâd y Cadeirydd.

Ar derfyn trafodaeth yr Aelodau, bydd y Cadeirydd yn gofyn i Swyddogion ymateb yn ôl yr angen i gwestiynau a phwyntiau a godwyd, gan gynnwys cyngor ar unrhyw benderfyniad sy'n mynd yn groes i'r argymhelliad.

Cyn symud ymlaen at y bleidlais, bydd y Cadeirydd yn gwahodd neu'n gofyn am eglurhad o gynigion ac eilyddion i'r cynigion o blaid neu yn erbyn argymhelliad y Swyddog, neu unrhyw benderfyniadau eraill sy'n gofyn am ddiwygiadau i gynigion. Pan gaiff cynnig ei wneud yn groes i argymhelliad y Swyddog, bydd y Cadeirydd yn gofyn am eglurhad o'r rheswm/rhesymau cynllunio dros y cynnig hwnnw, er mwyn i hyn gael ei gofnodi yng Nghofnodion y cyfarfod. Mae'n bosibl y bydd y Cadeirydd yn gofyn am sylwadau gan y Swyddog Cyfreithiol a Chynllunio am ddilysrwydd y rheswm/rhesymau a nodwyd.

Bydd y Cadeirydd yn gwneud cyhoeddiad i nodi bod y drafodaeth ar ben, a bod y pleidleisio i ddilyn.

## **Y drefn bleidleisio**

Cyn gofyn i Aelodau bleidleisio, bydd y Cadeirydd yn cyhoeddi pa benderfyniadau a wnaed a sut fydd y bleidlais yn cael ei chynnal. Gellir gofyn am esboniad pellach ynghylch newidiadau, amodau newydd ac ychwanegol a rhesymau dros wrthod er mwyn sicrhau nad oes unrhyw amwysedd yn yr hyn y mae'r Pwyllgor yn pleidleisio o'i blaid neu yn ei erbyn.

Os yw unrhyw aelod yn gwneud cais am Bleidlais wedi'i Chofnodi, mae'n rhaid ymdrin â hyn yn gyntaf yn unol â'r Rheolau Sefydlog. Bydd y Cadeirydd a Swyddogion yn egluro'r drefn i'w dilyn. Bydd enwau bob un o'r Aelodau pleidleisio sy'n bresennol yn cael eu galw allan, a bydd gofyn i'r Aelod nodi a yw eu pleidlais o blaid neu yn erbyn rhoi caniatâd neu ymwrthod. Bydd Swyddogion yn cyhoeddi canlyniad y bleidlais ar yr eitem.

Os yw pleidlais arferol i ddigwydd trwy gyfrwng y system bleidleisio electronig, bydd y Cadeirydd yn gofyn i'r Swyddogion weithredu'r sgrin bleidleisio yn y Siambr, a phan ofynnir iddynt wneud hynny, mae'n rhaid i'r Aelodau gofnodi eu pleidlais drwy bwysu'r botwm priodol.

Mae gan Aelodau 10 eiliad i gofnodi eu pleidleisiau unwaith bo'r sgrin wedi ymddangos.

Os yw'r system bleidleisio electronig yn methu, gellir cynnal y bleidlais drwy ddangos dwylo. Bydd y Cadeirydd yn esbonio'r drefn sydd i'w dilyn.

Ar derfyn y bleidlais, bydd y Cadeirydd yn cyhoeddi'r penderfyniad ar yr eitem.

Pan fydd penderfyniad ffurfiol y Pwyllgor yn groes i argymhelliad y Swyddog, bydd y Cadeirydd yn gofyn i Aelodau gytuno'r broses a ddefnyddir i ddrafftio amodau cynllunio neu resymau dros wrthod, er mwyn rhyddhau'r Tystysgrif Penderfyniad (e.e. dirprwyo awdurdod i'r Swyddog Cynllunio, i'r Swyddog Cynllunio mewn cysylltiad ag Aelodau Lleol, neu drwy gyfeirio'n ôl i'r Pwyllgor Cynllunio ar gyfer cadarnhad).

Mae tudalen hwn yn fwriadol wag

## PWYLLGOR CYNLLUNIO

### TREFN BLEIDLEISIO

Atgoffir yr aelodau o'r drefn i'w dilyn wrth bleidleisio i roddi neu i wrthod caniatâd cynllunio. Bydd y Cadeirydd neu'r Swyddogion yn esbonio'r drefn i'w dilyn fel y bo angen.

Unwaith y bydd y sgriniau arddangos yn y Siambr wedi eu clirio yn barod ar gyfer y pleidleisio a phan fydd y sgrîn bleidleisio yn ymddangos, bydd gan y Cynghorwyr 10 eiliad i gofnodi eu pleidlais fel a ganlyn:

Ar y bysellfwrdd pleidleisio, pwyswch y

<p>+ i <b>RODDI</b> caniatâd - i <b>WRTHOD</b> caniatâd 0 i <b>BEIDIO</b> â phleidleisio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------

Neu yn achos eitemau Gorfodi:

<p>+ i <b>AWDURDODI</b> Camau Gorfodi - i <b>WRTHOD AWDURDODI</b> Camau Gorfodi 0 i <b>BEIDIO</b> â phleidleisio</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Mae tudalen hwn yn fwriadol wag



## PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Neuadd y Sir, Rhuthun, Dydd Mercher, 11 Ionawr 2017 am 9.30 am.

## YN BRESENNOL

Y Cyngorwyr Brian Blakeley, Joan Butterfield, Jeanette Chamberlain-Jones, Bill Cowie (Is-Gadeirydd), Meirick Davies, Stuart Davies, Peter Evans, Huw Hilditch-Roberts, Rhys Hughes, Hugh Irving, Alan James, Alice Jones, Barry Mellor, Dewi Owens, Merfyn Parry, Pete Prendergast, Arwel Roberts, Anton Sampson, Gareth Sandilands, David Simmons, Julian Thompson-Hill, Joe Welch, Cefyn Williams, Huw Williams a Mark Young

Arsylwyr – Cyngorwyr Martyn Holland, Gwyneth Kensler a Win Mullen-James

Mynychodd y Cyngorwyr David Smith, Aelod Arweiniol y Parth Cyhoeddus ar gyfer eitem rhif 12 ac 13 ar y rhaglen.

## HEFYD YN BRESENNOL

Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (GB); Prif Gyfreithiwr – Cynllunio a Phrifyrdd (SC); Rheolwr Datblygu (PM); Prif Swyddog Cynllunio (IW); Rheolwr Tai a Chynllunio Strategol (AL); Uwch Beiriannydd – Prifyrdd (MP) a Gweinyddwr Pwyllgorau (KEJ).

## CYNGHORYDD RAYMOND BARTLEY - TEYRNGED

Ar ran y Pwyllgor Cynllunio talodd yr Is-Gadeirydd y Cyngorwyr Bill Cowie deyrnged i'r Cyngorwyr Raymond Bartley fu farw'n ddiweddar yn dilyn salwch byr. Roedd y Cyngorwyr Bartley yn fonheddwr, yn broffesiynol ac yn ffrind arbennig iawn. Bu'n Gadeirydd ardderchog a bydd yn golled fawr i'r Pwyllgor Cynllunio ac i Sir Ddinbych. Roedd y Pwyllgor yn meddwl am ei deulu ar yr adeg hwn. Dywedwyd y byddai aelodau unigol yn cael cyfle i dalu teyrnged i'r Cyngorwyr Bartley yng nghyfarfod nesaf y Cyngor Llawn. Safodd yr aelodau a'r swyddogion mewn teyrnged ddistaw.

Fel Is-Gadeirydd, Cadeiriodd y Cyngorwyr Bill Cowie y cyfarfod.

### 1 YMDDIHEURIADAU

Y Cyngorwyr Bob Murray, Bill Tasker a Cheryl Williams.

### 2 DATGAN CYSYLLTIAD

Y Cyngorwyr Stuart Davies – Cysylltiad Personol – Eitem 11 ar y Rhaglen

Y Cyngorwyr Gareth Sandilands – Cysylltiad Personol – Eitem 10 ar y Rhaglen

Y Cyngorwyr Huw Williams – Cysylltiad Personol – Eitem 5 a 6 ar y Rhaglen

Y Cyngorwyr Mark Young – Cysylltiad Personol – Eitem 7 ar y Rhaglen

### 3 **MATERION BRYN FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD**

Ni chodwyd unrhyw fater brys.

### 4 **COFNODION**

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 14 Rhagfyr 2016.

Cywirdeb – Dywedodd y Cynghorydd Meirick Davies fod rhai o'r ffigurau pleidleisio a gofnodwyd yn y cofnodion yn wahanol i'w nodiadau ef a byddai'n siarad gyda'r swyddog perthnasol am y mater yn dilyn y cyfarfod. Nodwyd nad oedd unrhyw amrywiaeth yn y ffigurau yn effeithio ar y canlyniad pleidleisio.

***PENDERFYNWYD**, yn amodol ar yr uchod, cymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 14 Rhagfyr 2016 fel cofnod cywir.*

### **CEISIADAU AM GANIATÂD I DDATBLYGU (EITEMAU 5 - 10) -**

Cyflwynwyd ceisiadau a oedd yn gofyn am benderfyniad y pwyllgor ynghyd â dogfennau cysylltiol. Cyfeiriwyd hefyd at wybodaeth a gyflwynwyd yn hwyr a dderbyniwyd ar ôl cyhoeddi'r rhaglen ac a oedd yn ymwneud â cheisiadau penodol. Er mwyn caniatáu ceisiadau aelodau'r cyhoedd i gyflwyno sylwadau cytunwyd y dylid amrywio trefn rhaglen y ceisiadau fel y bo'n briodol.

### 5 **RHIF Y CAIS 16/2016/1045/PF - PLAS LLANBEDR, LLANBEDR DYFFRYN CLWYD, RHUTHUN**

[Datganodd y Cynghorydd Huw Williams gysylltiad personol yn yr eitem hon oherwydd bod yr Asiantiaid oedd yn gweithredu ar ran Llanbedr Hall hefyd yn gweithredu fel ei Asiantiaid o ran gwaith yn ymwneud â'i ffarm].

Roedd cais wedi'i gyflwyno i amrywio amod rhif 12 caniatâd cynllunio 16/2016/0545 er mwyn parhau i ddefnyddio'r ddwy fynedfa ar gyfer y datblygiad, gan ddileu'r angen i gyfyngu defnydd mynedfa Lôn y Mynydd ym Mhlas Llanbedr, Llanbedr Hall, Dyffryn Clwyd, Rhuthun.

#### **Siaradwr Cyhoeddus -**

Ms G Crawley (**o blaid**) – cyfeiriodd at hanes cynllunio blaenorol a chanfyddiadau apêl yr Arolygydd na fyddai unrhyw effaith sylweddol ar draffig sy'n defnyddio'r rhodfa gefn ac amlygodd welliannau i'w gwneud i'r rhodfa o flaen y datblygiad i annog defnydd. Byddai holl draffig adeiladu yn defnyddio'r rhodfa o flaen y datblygiad. Dadleuwyd nad oedd yn rhesymol gwrthod yr amrywiad o ystyried yr hanes cynllunio a hawliau defnydd presennol.

**Trafodaeth Gyffredinol** – Tynnodd y Cynghorydd Huw Williams (Aelod Lleol) sylw at y pwynt mynediad o'r cefn a rhwydwaith ffordd fel y nodwyd ar y cynlluniau ac a ddangoswyd yn sleidiau'r cyflwyniad ac amlygodd bryderon arbennig ynglŷn â'r briffordd. Roedd pryderon yn cynnwys annigonolrwydd y llwybr mynediad cefn a

Lôn y Mynydd / Lôn Cae Glas ac ar Gefnffordd yr A494 gan gynnwys dim neu welededd gwael yn y gyffordd yn arwain o'r cefn, goryrru ar hyd ffyrdd mynediad cefn a Chefnffordd yr A494 rhwng Rhuthun a'r Wyddgurug a oedd yn gul ac yn beryglus ac yn lle gwael am ddamweiniau. Hefyd amlygodd ran o lwybr mynediad cefn wedi'i arwyddbostio'n benodol yn anaddas i gerbydau a nifer o ddamweiniau ffordd ar hyd y llwybr cefn. Yn olaf, cyfeiriwyd at y nifer fawr o wrthwynebiad lleol ar sail priffordd ac o ystyried y cynnydd posibl mewn traffig o ganlyniad i'r datblygiad cadarnhaodd y Cynghorydd Williams na allai gefnogi'r cais.

Yn ystod trafodaeth bu'r aelodau'n ystyried y ffactorau o blaid ac yn erbyn yr amrywiad, gan bwysu a mesur yr hanes cynllunio a phryderon diogelwch ffordd. Cadarnhaodd y Cynghorwyr Merfyn Parry, Dewi Owens a Huw Hilditch-Roberts eu bod yn gyfarwydd â'r ardal a dywedwyd am eu profiadau eu hunain a phryderon am ddiogelwch traffig yn y cyswllt hwn. Teimlwyd y dylid rhoi llawer o ystyriaeth i wybodaeth leol a'r llu o wrthwynebiadau a dderbyniwyd oedd yn manylu pryderon diogelwch priffordd. Tra'n cydnabod yr hanes cynllunio a'r tebygolrwydd o apêl yn erbyn y penderfyniad i wrthod y cais roedd yr aelodau hynny'n teimlo bod pryderon diogelwch yn hanfodol yn yr achos hwn, yn arbennig o ystyried bod y rhodfa o flaen y datblygiad yn cynnig llwybr mwy diogel a digonol.

Nid oedd y Swyddogion Cynllunio a Phrifyrdd yn herio cyfyngiadau'r llwybr rhodfa gefn ac yn cydnabod y pryderon a godwyd ynglŷn a'i annigonolrwydd. Fodd bynnag, ailadroddwyd bod hanes cynllunio sylweddol yn yr achos hwn yn cynnig cefnogaeth gyfyngedig i wrthod y cais a manylodd y swyddogion oblygiadau oedd yn codi o ganiatâd cynllunio blaenorol gan y pwyllgor yn 2006 [Rhif. 16/206/0872 – apêl wedi'i gefnogi yn ymwneud â'r defnydd o'r un rhodfeydd], 2015 [Rhif 16/2014/1020 – caniatâd cynllunio ar gael ar gyfer 9 annedd heb unrhyw gyfyngiadau], a 2016 [Rhif. 16/2016/0545 – cymeradwyaeth ddilynol i drefniant yn ymwneud ag amod 10 yn cyfyngu llwybr cerbydau adeiladu i'r rhodfa o flaen y datblygiad]. O wybod yr hanes nid oedd swyddogion yn ystyried bod effaith 2 annedd ychwanegol o dan y caniatâd cynllunio diweddaraf yn caniatáu cyfiawnhad digonol i wrthod y cais ar gyfer amrywiant. O ran tystiolaeth un ddamwain yn unig a gofnodwyd ar hyd y ffordd rhwng Hydref 2011 – Hydref 2016, er y derbyniwyd na roddwyd gwybod am bob damwain. Mewn ymateb i gwestiynau pellach eglurodd y swyddogion bod y ddwy dramwyfa yn eiddo preifat i fyny at y briffordd gyhoeddus. O ran gorfodi amod rhif 12 roedd yn ofynnol i'r ymgeisydd ddangos ffyrdd o atal mynediad i'r rhodfa gefn i'r awdurdod lleol ei gymeradwyo a byddai torri unrhyw amod yn fater gorfodi.

**Cynnig** – Roedd y Cynghorydd Huw Williams yn ystyried bod defnyddio mynediad Lôn y Mynydd yn beryglus ac nid yn addas i'r diben, ac roedd yn cynnig, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Dewi Owens bod y cais yn cael ei wrthod, yn groes i argymhelliad y swyddog, ar sail diogelwch priffordd.

**PLEIDLAIS:**

CYMERADWYO - 6

GWRTHOD - 16

YMATAL - 0

**PENDERFYNWYD** i **WRTHOD** caniatâd, yn groes i argymhelliad y swyddog, ar sail diogelwch priffyrdd.

Os bydd yna apêl yn erbyn penderfyniad y pwyllgor, cytunwyd fel cynigydd ac eilydd bod y Cynghorwyr Huw Williams a Dewi Owens yn mynychu unrhyw wrandawriad apêl dilynol. Nodwyd hefyd na fyddai'r Swyddog Priffyrdd yn gallu amddiffyn y penderfyniad mewn apêl a chytunodd yr aelodau i gynnwys Ymgynghorydd Priffyrdd os bydd angen. Hefyd penderfynwyd i gytuno ar eiriad y rheswm dros wrthod gyda'r aelod lleol.

**6 CAIS RHIF 16/2016/1044/PF - PLAS LLANBEDR, LLANBEDR DYFFRYN CLWYD, RHUTHUN**

[Datganodd y Cynghorydd Huw Williams gysylltiad personol yn yr eitem hon oherwydd bod yr Asiantiaid oedd yn gweithredu ar ran Llanbedr Hall hefyd yn gweithredu fel ei Asiantiaid o ran gwaith yn ymwneud â'i ffarm].

Roedd cais wedi'i gyflwyno i drawsnewid garejis yn annedd sengl ym Mhlas Llanbedr, Llanbedr Dyffryn Clwyd, Rhuthun.

**Siaradwr Cyhoeddus-**

Ms G Crawley (**O blaid**) - dywedodd fod y cynllun arfaethedig yn cynnig gwelliant i'r caniatâd cynllunio presennol gyda threfniadau gwell ar gyfer mudo ystlumod a gwelliannau i'r cwrt.

**Trafodaeth Gyffredinol** – Nid oedd y Cynghorydd Huw Williams (Aelod Lleol) yn gwrthwynebu'r cais gan gadarnhau nad oedd unrhyw faterion o ran mynediad o ganlyniad i lif naturiol y traffig. Fodd bynnag, roedd yn mynegi pryderon ynglŷn â'r oedi o ran datblygu'r safle ac roedd yn gobeithio y byddai'r gwaith yn dechrau cyn gynted â phosibl. Mewn ymateb i gwestiwn oddi wrth y Cynghorydd Merfyn Parry ynglŷn â swyddogion llif traffig cadarnhaodd swyddogion bod mynediad i wasanaethu'r safle trwy'r rhodfa gefn.

**Cynnig** – Cynigiodd y Cynghorydd Huw Williams argymhelliad y swyddog i gymeradwyo'r cais, ac fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd Anton Sampson.

**PLEIDLAIS:**

CYMERADWYO - 25

GWRTHOD - 0

YMATAL - 0

**PENDERFYNWYD** y dylid rhoi **CANIATÂD** yn unol ag argymhellion y swyddog fel y nodwyd yn yr adroddiad.

**7 CAIS RHIF 31/2016/1003/PF - ADEILAD ALLANOL YN NHYDDYN EOS, GROESFFORDD MARLI, ABERGELE**

[Datganodd y Cynghorydd Mark Young gysylltiad personol yn yr eitem hon gan fod yr Ymgeisydd yn gyfaill i'r teulu.]

Cafodd cais ei gyflwyno i droi adeilad allanol yn un annedd (dyluniad wedi newid o'r hyn a gymeradwywyd eisoes dan rif 31/2005/1468) – adeilad allanol yn Nhyddyn Eos, Groesffordd Marli, Abergele.

#### **Siaradwr Cyhoeddus-**

Mr A Pierce (**O blaid**) – cyfeiriodd at hanes cynllunio blaenorol ac eglurodd yr oedi o ran gwaith adeiladu ar y safle ac adolygiadau i'r cais gwreiddiol.

**Trafodaeth Gyffredinol** – Dywedodd y Cynghorydd Meirick Davies (Aelod Lleol) fod swyddogion yn hapus gyda'r dyluniad diwygiedig. Roedd Cyngor Cymuned Cefn Meiriadog wedi mynegi pryderon ynglŷn â'r amser yr oedd y gwaith adeiladu yn ei gymryd ac roedd yr ymgeisydd wedi rhoi sicrwydd y byddai'n symud ymlaen yn gyflym i gwblhau'r datblygiad o fewn deuddeng mis. O ganlyniad, roedd y Cynghorydd Davies yn cynnig bod y cais yn cael ei ganiatáu yn amodol ar yr amod bod angen cwblhau'r gwaith adeiladu o fewn deuddeng mis yn hytrach na'r pum mlynedd arferol. Eglurodd y Rheolwr Datblygu bod yr amserlen pum mlynedd yn cyfeirio at ddechrau'r datblygiad a oedd eisoes wedi dechrau yn yr achos hwn. O ganlyniad awgrymodd bod amod rhif 1 fel y manylwyd yn yr adroddiad yn cael ei dynnu yn ei gyfanrwydd.

**Cynnig** – Cynigiodd y Cynghorydd Meirick Davies argymhelliad y swyddog i gymeradwyo'r cais, yn amodol ar ddileu amod 1 o ran dechrau ar y datblygiad ac eiliwyd gan y Cynghorydd Rhys Hughes.

#### **PLEIDLAIS:**

CYMERADWYO - 23

GWRTHOD - 0

YMATAL - 0

**PENDERFYNWYD** y dylid rhoi **CANIATÂD** yn unol ag argymhellion y swyddog fel y nodwyd yn yr adroddiad, yn amodol ar ddileu amod rhif 1 o ran dechrau'r datblygiad.

### **8 CAIS RHIF 40/2016/0256/PC – CAEAU I'R DE-ORLLEWIN O GROESFFORDD BORTH, ABERGELE**

Cafodd cais ei gyflwyno i gadw a newid defnydd adeilad amaethyddol i brosesu coed a defnyddio'r iard i storio coed (ôl-gais) ar gaeau i'r de-orllewin o Groesffordd Borth, Abergele.

#### **Siaradwr Cyhoeddus-**

Mr B Owen (**O blaid**) – eglurodd weithrediad y busnes a manteision o ran cyflogaeth leol a'r economi wledig. Ymatebodd i (1) bryderon sŵn gan ddadlau'r effaith lleiaf a bod Swyddogion Rheoli Llygredd yn derbyn hyn, a (2) pryderon priffyrdd yn dadlau y byddai defnydd amaethyddol yn cynhyrchu mwy o ddefnydd gan gerbydau ac y byddai mesurau lleddfu yn cael eu gweithredu i fynd i'r afael â phryderon.

**Trafodaeth Gyffredinol** – Tynnodd y Rheolwr Datblygu sylw at wybodaeth ychwanegol fel y manylwyd yn y papurau atodol a ddosbarthwyd yn y cyfarfod a oedd yn manylu hanes cynllunio ar gyfer y safle hyd eithaf gwybodaeth y swyddogion. Eglurodd mai'r mater dan ystyriaeth oedd pa un a oedd y defnydd o'r adeilad, mynediad i gerbydau a'r safle yn addas ac yn dderbyniol ar gyfer busnes prosesu coed. Er gwaethaf pryderon swm roedd y Swyddog Rheoli Llygredd yn ystyried na fyddai'r swm o'r prosesu coed ei hun yn cyfiawnhau gwrthod gan y gellir rheoli'r lefelau drwy amodau. Er mai'r defnydd amaethyddol oedd y sefyllfa ar gyfer syrthio yn ôl arno, roedd swyddogion yn meddwl y byddai'r defnydd ar gyfer prosesu coed yn cynyddu'r effaith annerbyniol ar ddiogelwch priffordd a fanylwyd o fewn yr adroddiad.

Dywedodd y Cynghorydd Arwel Roberts am yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 12 Medi 2016. Cyfeiriodd at amrywiol ddamweiniau ar y ffordd gerbydau ac roedd yn meddwl bod y mynediad i'r safle/ffordd allan yn beryglus iawn. Credai y byddai caniatáu'r cais yn gwaethygu'r sefyllfa a chytunodd gyda'r swyddogion y dylid gwrthod y cais ar sail diogelwch priffordd. O ganlyniad cynigiodd y Cynghorydd Roberts i wrthod y cais yn unol ag argymhellion y swyddog.

Ymhelaethodd y Cynghorydd Alice Jones (Aelod Lleol) ynglŷn â hanes cynllunio'r safle o 2004 ac amlygodd ddiystyrwch y perchennog o ran rheoliadau a gweithdrefnau cynllunio ers hynny heb unrhyw ddefnydd difrifol o'r safle at ddibenion amaethyddol. Hefyd mynegodd bryder am y cais cynllunio ôl-weithredol ac roedd yn cynnig newid defnydd o amaeth i brosesu/gweithgynhyrchu coed ac amlygodd y gwrthwynebiad gan drigolion cyfagos. Roedd y Cynghorydd Jones yn cefnogi argymhelliad y swyddog i wrthod ar sail priffordd a theimlodd nad oedd yna sail i ddadl yr ymgeisydd y byddai defnydd amaethyddol yn golygu nifer uwch o gerbydau o ystyried na fu llawer neu ddim defnydd amaethyddol yn y gorffennol ac yn annhebygol o fod yn y dyfodol. Fodd bynnag, gofynnodd iddynt ystyried swm ac amwynder preswyl a cholli tir amaethyddol fel rhesymau cynllunio dilys dros wrthod y cais. Dywedodd y Cadeirydd bod y rhesymau dros beidio â chynnwys y seiliau cynllunio hynny wedi eu manylu o fewn yr adroddiad. O ganlyniad eiliodd y Cynghorydd Alice Jones y cynnig gan y Cynghorydd Arwel Roberts i wrthod y cais yn unol ag argymhellion y swyddog.

Trafododd yr aelodau'r ystyriaethau cynllunio materol ymhellach gyda swyddogion a gofynnwyd am eglurhad ynglŷn â nifer o faterion. O ran priffyrdd, gofynnwyd mwy o gwestiynau ynglŷn â dadl yr ymgeisydd y gall y defnydd syrthio yn ôl ar gyfer y safle at ddibenion amaethyddol arwain at fwy o symudiadau cerbydau a pha un a oedd tystiolaeth i gefnogi'r sail diogelwch priffyrdd o ran damweiniau a gofnodwyd, yn arbennig o ystyried ei fod yn gais ôl-syllol. Gofynnwyd cwestiynau ynglŷn â'r polisiau cynllunio sy'n ymwneud â newid defnydd o amaeth i waith cynhyrchu, diffiniad o'r gwaith prosesu coed a pha un a ellid ei ystyried fel prosiect arallgyfeirio ar ffarm.

Ymatebodd y Swyddogion i sylwadau a chwestiynau fel a ganlyn-

- ymhelaethwyd ar y polisiau cynllunio o ran newid posibl i ddefnydd amaethyddol gan gynghori bod defnydd masnachol o adeiladau gwag yn cael ei ganiatáu o

ran polisi cynllunio cyn belled â bod tystiolaeth yn cael ei chyflwyno – nad oedd tystiolaeth wedi'i chyflwyno a bod y busnes prosesu coed wedi dechrau heb ganiatâd cynllunio, a dyna pam y cyflwynwyd y cais ôl-syllol.

- cyfeiriwyd at yr asesiad priffyrdd, gan gynnwys dadansoddiad ysgubo llwybr, a'r casgliadau y byddai yna effaith andwyol ar ddiogelwch priffordd gan arwain at yr argymhelliad i'r cais gael ei wrthod. Roedd yna chwech o ddamweiniau wedi eu cofnodi ers i'r busnes prosesu coed ddechrau ond derbyniwyd na adroddwyd am bob damwain. Roedd y swyddogion hefyd yn ystyried na fyddai dychwelyd i ddefnydd amaeth o'r safle yn effeithio lawer oherwydd maint y cae tra y byddai gweithredu'r busnes prosesu coed yn arwain at gynnydd mewn traffig ac effaith andwyol ar ddiogelwch priffordd. tynnwyd sylw'r aelodau at yr achos busnes ar gyfer datblygu fel y manylwyd o fewn yr adroddiad ynglŷn â gweithredu'r busnes a natur y defnydd prosesu coed o ran y cais dan sylw.
- ymhelaethwyd ymhellach ar yr hanes cynllunio blaenorol ac eglurwyd y rhesymau dros wrthod y cais cynllunio ym mis Tachwedd 2015.

**Cynnig** – Cynigiodd y Cynghorydd Arwel Roberts argymhelliad y swyddog i gymeradwyo'r cais, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Alice Jones.

**PLEIDLAIS:**

CYMERADWYO - 6

GWRTHOD - 16

YMATAL - 0

**PENDERFYNWYD** y dylid **GWRTHOD** y cais yn unol ag argymhellion y swyddog a nodwyd yn yr adroddiad.

**9 CAIS RHIF 43/2016/0512/PF - 74 Ffordd Gronant, Prestatyn**

Cafodd cais ei gyflwyno i godi 5 o fflatiau, 6 annedd ar wahân a gwaith cysylltiedig yn 74 Ffordd Gronant, Prestatyn.

**Siaradwr Cyhoeddus-**

Mrs C Jones (**Yn erbyn**) - yn dadlau nad oedd y datblygiad yn cyd-fynd a'r ardal o ystyried natur ddylanwadol y bloc fflatiau a oedd hefyd yn effeithio ar amwynder preswyl ond yn croesawu datblygiad y safle yn unol â chaniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd yn 2005.

**Trafodaeth Gyffredinol** – Rhoddodd y Cynghorydd Julian Thompson-Hill (Aelod Lleol) rywfaint o hanes cynllunio a chadarnhaodd nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i egwyddor y datblygiad. Fodd bynnag, roedd yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig ar sail y bloc fflatiau yn unig a chytunodd â barn y siaradwr cyhoeddus yn hyn o beth. Nid oedd yn ystyried bod lleoliad arfaethedig y bloc fflatiau yn addas a themlodd nad oedd y maint yn cyd-fynd â'r ardal, hyd yn oed wrth gymryd i ystyriaeth yr eiddo mawr ar wahân yn y cyffiniau, a chaniatáu ar gyfer y ffaith y byddai'r bloc fflatiau yn cynnig amrywiaeth eang o ddeiliadaeth a thai fforddiadwy. Mynegodd bryder hefyd ynglŷn â cholli 13 o goed.

Roedd y Cynghorwyr Anton Sampson (Aelod Lleol), Hugh Irving a Gareth Sandilands (Aelodau Prestatyn) yn unfrydol yn cefnogi barn y Cynghorydd Julian Thompson-Hill ac yn credu nad oedd y bloc fflatiau yn cyd-fynd â'r ardal ac y byddai'n cael effaith andwyol ar amwynder preswyl.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu am y materion ffeithiol canlynol i aelodau eu hystyried wrth wneud penderfyniad -

- codwyd y mater ynglŷn ag argaeledd tir ar gyfer tai a sicrhau'r defnydd mwyaf o dir ar gyfer tai yn y cynllun datblygu
- roedd datblygiad preswyl wedi'i gynnig ac o ystyried y rhoddwyd caniatâd cynllunio yn flaenorol ar y safle ar gyfer saith annedd roedd hanes yn awgrymu bod tai yn dderbyniol yn y lleoliad hwnnw
- roedd dwysedd y cynllun arfaethedig ar gyfer 21 annedd fesul hectar islaw'r trothwy mewn polisïau cynllunio a oedd yn nodi 35 annedd fesul hectar ond ystyriwyd y byddai'n dderbyniol yn yr achos hwn i ystyried cymeriad yr ardal
- cyfeiriwyd at y cynlluniau a ddarparwyd oedd yn dangos stryd ar hyd Ffordd Gronant lle awgrymwyd y bloc o fflatiau a oedd yn anelu i ddangos nad oedd yr adeilad ei hun dim uwch nag adeiladau presennol gyferbyn ac oedd yn rhoi syniad o ran maint a graddfa
- o ran colli coed, gwelwyd bod y rhan fwyaf o'r coed i'w torri yn enghraifft o ansawdd isel a byddai yna gynllun ailblannu ar y safle ac felly roedd colli coed yn cael ei ystyried yn dderbyniol yn yr achos hwn.

**Cynnig** – Cynigiwyd gan y Cynghorydd Julian Thompson-Hill ac eiliwyd gan y Cynghorydd Anton Sampson bod y cais yn cael ei wrthod ar sail y byddai maint a graddfa'r bloc fflatiau yn cael effaith negyddol sylweddol ar amwynder gweledol yr ardal ar gyfer eiddo a thrigolion cyfagos.

**PLEIDLAIS:**

CYMERADWYO - 10

GWRTHOD - 12

YMATAL - 0

***PENDERFYNWYD i WRTHOD caniatâd yn groes i argymhelliad swyddog ar sail bod y bloc fflatiau o faint a graddfa fyddai'n cael effaith negyddol sylweddol ar amwynder gweledol yr ardal ar gyfer eiddo a thrigolion cyfagos.***

Os bydd yna apêl yn erbyn y penderfyniad, cytunwyd fel cynigydd ac eilydd bod y Cynghorwyr Julian Thompson-Hill ac Anton Sampson yn mynychu ar ran y pwyllgor.

Ar y pwynt hwn (11.35 am) cymerodd y cyfarfod egwyl am luniaeth.

**10 CAIS RHIF 43/2016/1083/PF - 2 LICHFIELD DRIVE, PRESTATYN**

[Datganodd y Cynghorydd Gareth Sandilands gysylltiad personol yn yr eitem hon gan ei fod yn byw ger safle'r cais.]



Roedd cais wedi'i gyflwyno i godi estyniad i gefn annedd (ail-gyflwyniad) yn 2 Lichfield Drive, Prestatyn a chyfeiriwyd at y wybodaeth atodol ychwanegol a ddsbarthwyd yn y cyfarfod.

**Trafodaeth Gyffredinol** – Roedd y Cyngorydd Gareth Sandilands (Aelod Lleol) yn codi nifer o wrthwynebiadau yn erbyn y cais ar ran trigolion lleol a oedd yn ymwneud â thagfeydd traffig, lle parcio ar briffordd gyhoeddus, gorddwysâd eiddo, ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr eiddo a cholli preifatrwydd. Cyfeiriodd at gais cynllunio blaenorol a wrthodwyd a'i amheuaeth bod y cais yn rhannol ôl-gais.

Tynnodd y Rheolwr Datblygu sylw'r aelodau at gynlluniau yn dangos y strwythur coed presennol a oedd yn gyfreithiol ac nid oedd y swyddogion yn meddwl bod yr estyniad arfaethedig yn wahanol iawn o ran maint, graddfa, effaith ar gymdogion ac ati. Mewn ymateb i ymholiad ynglŷn â'r defnydd presennol o'r strwythur pren eglurodd y swyddogion os oedd yr adeilad yn ategol i'r prif annedd y gallai gael ei ddefnyddio'n gyfreithiol fel llety. O ganlyniad i wrthwynebiadau trigolion lleol roedd y Cyngorydd Gareth Sandilands yn cynnig bod y cais yn cael ei wrthod a rhoddodd y swyddogion gyngor o ran ystyriaethau cynllunio perthnasol yn yr achos hwn.

**Cynnig** - Cynigiodd y Cyngorydd Sandilands bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd yr effaith ar gymdogion fyddai'n colli preifatrwydd. Nid oedd dim eilydd ar gyfer y cynnig hwnnw. Cynigiodd y Cyngorydd Meirick Davies argymhellion y swyddogion i roi caniatâd i'r cais, ac eiliwyd hyn gan y Cyngorydd Huw Hilditch-Roberts.

**PLEIDLAIS:**

CYMERADWYO - 18

GWRTHOD - 2

YMATAL - 0

**PENDERFYNWYD** y dylid rhoi **CANIATÂD** yn unol ag argymhellion y swyddog fel y nodwyd yn yr adroddiad.

**11 CADARNHAU PENDERFYNIAD Y PWYLLGOR CYNLLUNIO AR 14 RHAGFYR 2016 MEWN PERTHYNAS Â CHAIS RHIF 03/2016/0300/PF - TIR AR Ffordd Y FICERDY, LLANGOLLEN**

[Datganodd y Cyngorydd Stuart Davies gysylltiad personol yn yr eitem hon gan ei fod yn byw gyferbyn â'r safle oedd yn destun y cais.]

Cyflwynwyd adroddiad yn gofyn i gadarnhau penderfyniad a wnaed gan y Pwyllgor Cynllunio ar 14 Rhagfyr 2016 mewn perthynas â chais i godi 95 o dai, ynghyd â ffyrdd cysylltiedig, manau agored a gwaith cysylltiedig ar dir ar Ffordd y Ficerdy, Llangollen. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad yn ddibynnol ar ddarparu mwy o dai fforddiadwy.

Roedd yr adroddiad yn rhoi diweddariad i aelodau ar wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd mewn perthynas â'r penderfyniad hwnnw fel y crynhowyd isod -

- Tai Fforddiadwy – byddai'r ymgeisydd yn darparu 10% o dai fforddiadwy ar y 95 annedd llawn a oedd yn cyfateb i 9 annedd ar y safle a thaliad swm gohiriedig o £47,074.50 yn gyfnewid am 0.5 annedd. Roedd yr ymgeisydd yn cynnig bod yr unedau fforddiadwy hynny yn gydberchnogaeth. Diogelwch Cyfraniadau Ariannol - gallai datblygu'r unedau fforddiadwy ar y safle, talu'r swm gohiriedig a chyfrifoldebau mannau agored, a darparu cyfraniad ariannol tuag at addysg ei reoli'n ddigonol trwy gytundeb cyfreithiol A.106 ac felly nid oedd swyddogion yn ystyried ei bod yn ofynnol i'r datblygwr fod yn rhan o fond ariannol.
- Lle Parcio – roedd amod tirlunio wedi'i gynnig yn adroddiad gwreiddiol y swyddog yn ceisio cytundeb pellach i'r manylion penodol ar gyfer y man agored a'r ardaloedd wedi'u tirlunio ar y safle a allai, os cytunir, gynnwys lle parcio ychwanegol i gerbydau. Cyfrifoldeb y datblygwr fydd cyflwyno cynnig tirlun ar gyfer yr ardaloedd a gall swyddogion gysylltu ag aelodau lleol ar y cynllun terfynol.

Roedd y Cynghorydd Stuart Davies (Aelod Lleol) yn falch o ddweud bod trigolion lleol wedi cydnabod y drafodaeth gadarn yn y cyfarfod diwethaf wrth ystyried y cais ac roeddent yn ddiolchgar am hyn. Diolchodd i'r swyddogion cynllunio am eu gwaith i sicrhau'r cytundebau perthnasol gyda datblygwyr y gellir eu rheoli a'u gorfodi drwy gytundeb A.106 fel y manylir o fewn yr adroddiad. Fodd bynnag, gofynnodd am eglurhad pellach ar y cynllun cydberchnogaeth arfaethedig a pha un a oedd y Cyngor yn gallu cyfrannu at y ddarpariaeth mewn cyferbyniad â landlordiaid cymdeithasol eraill. Cadarnhaodd y swyddogion y cynnig ar gyfer cyd-ecwiti mewn perthynas â'r 9 uned tai fforddiadwy a dywedodd y byddent yn cysylltu â swyddogion tai ynglŷn â rôl Sir Ddinbych yn y ddarpariaeth honno. Roedd hefyd yn agored i'r datblygwr godi'r mater gyda landlordiaid cymdeithasol eraill a chynnig cynllun. Rhoddwyd sicrwydd y byddai aelodau lleol yn cael eu hysbysu am y trafodaethau hynny.

Ymatebodd y Swyddogion i gwestiynau pellach fel a ganlyn -

- dywedwyd bod y polisïau a gweithdrefnau ar gyfer delio gyda thai fforddiadwy a sicrhau bod gofynion yn cael eu diwallu o ran dyraniad perthnasol yr unedau i ddiwallu'r angen lleol, safonau gofod llawr a ffactorau a meini prawf gwerth/fforddiadwyedd – dylai unrhyw bryderon am achosion unigol gael eu codi y tu allan i'r cyfarfod a dylai unrhyw bryderon ehangach ynglŷn â'r polisïau hynny gael eu codi trwy Grŵp Llywio'r Cynllun Datblygu Lleol neu'r Pwyllgor Archwilio.
- derbyniwyd sylwadau hwyr gan Gymdeithas Ddinesig Llangollen a oedd yn holi am y cyfraniadau arfaethedig mewn perthynas ag Addysg a Gofod Swyddfa ac eglurodd swyddogion y rhesymau dros y farn y byddai darparu mannau agored a chyfraniad yn seiliedig ar y 45 uned ychwanegol yn dderbyniol yn yr achos hwn o ystyried yr egwyddor a hanes cynllunio.

**Cynnig** - Cynigiodd y Cynghorydd Stuart Davies argymhellion y swyddogion i gadarnhau'r penderfyniad i roi caniatâd cynllunio ar y sail fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Huw Hilditch-Roberts.

**PLEIDLAIS:**

O BLAID - 18  
YN ERBYN – 0  
YMATAL - 0

**PENDERFYNWYD** bod Aelodau yn cadarnhau penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio ar 14 Rhagfyr 2016 ac yn cymeradwyo caniatâd cynllunio yn amodol ar y canlynol -

- cwblhau a llofnodi cytundeb cyfreithiol A.106
- yr amodau cynllunio a osodwyd yn yr adroddiad gwreiddiol gan y swyddog
- cynnig diwygiedig y datblygwr o 10% o dai fforddiadwy o'r 95 annedd.

## 12 **CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: 'CARAFANAU, CHALETS A SAFLEOEDD GWERSYLLA' - DRAFFT YMGYNGHORI**

Cyflwynodd y Cynghorydd David Smith, Aelod Arweiniol y Parth Cyhoeddus adroddiad yn cyflwyno dogfen ddrafft Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ar Garafanau, Chalets a Safleoedd Gwersylla fel sail ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Roedd y ddogfen yn rhoi arweiniad pellach i ddatblygwyr, swyddogion ac aelodau.

Atgoffodd y Cynghorydd Smith Aelodau o wahanol gamau'r broses cyn i'r Pwyllgor Cynllunio fabwysiadu'r dogfennau CCA yn derfynol. Anogodd yr aelodau i ymateb gyda'u barn yn ystod y cyfnod ymgynghori.

Wrth bleidleisio, roedd pawb yn unfrydol -

**PENDERFYNWYD** bod yr Aelodau yn cytuno ar y Canllaw Cynllunio Atodol drafft ar Garafanau, Chalets a Safleoedd Gwersylla fel sail ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.

## **Gwahardd y wasg a'r cyhoedd**

**PENDERFYNWYD** dan ddarpariaethau Adran 100A Deddf Llywodraeth Leol 1972, gwahardd y Wasg a'r Cyhoedd o'r cyfarfod ar gyfer yr eitemau canlynol ar y sail y byddai gwybodaeth eithriedig yn debygol o gael ei datgelu fel y'i diffinnir ym Mharagraffau 12 ac 14 Rhan 4 Atodlen 12A y Ddeddf.

## 13 **HEN YSBYTY GOGLEDD CYMRU, DINBYCH - GORCHYMYN PRYNU GORFODOL - DATGANIAD BREINIO CYFFREDINOL**

Cafodd adroddiad cyfrinachol ei gyflwyno yn gofyn am awdurdodiad ar gyfer gwneud Datganiad Breinio Cyffredinol i gwblhau pryniant gorfodol safle Hen Ysbyty Gogledd Cymru a throsglwyddo perchnogaeth yn uniongyrchol i Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladu Gogledd Cymru.

Roedd yr adroddiad yn rhoi rhywfaint o hanes cefndir y sefyllfa a'r broses hyd yma a chynhaliwyd dwy sesiwn briffio aelodau ar y pwnc yn ystod y mis diwethaf. Manteisiodd yr Aelodau ar y cyfle i ofyn cwestiynau i'r swyddogion ynglŷn â'r broses ei hun, gan gynnwys dadleuon cyfreithiol, yr amserlenni tebygol a goblygiadau ariannol gan gynnwys iawndal sy'n daladwy. Trafodwyd rôl yr Ymddiriedolaeth

Cadwraeth Adeiladu hefyd. Yn ystod y drafodaeth talwyd teyrnged i swyddogion blaenorol a phresennol sy'n cymryd rhan yn y broses.

**Cynnig** – Cynigiodd y Cynghorydd Mark Young argymhelliad y swyddog, gan gredu mai dyma'r ateb gorau yn yr achos hwn ac eiliwyd gan y Cynghorydd Meirick Davies.

**PLEIDLAIS:**

O BLAID - 15

YN ERBYN – 0

YMATAL - 1

**PENDERFYNWYD -**

- (a) *Pwyllgor Cynllunio yn cymeradwyo Datganiad Breinio Cyffredinol i gwblhau pryniant gorfodol safle Hen Ysbyty Gogledd Cymru a ddangosir ag ymyl coch ar y cynllun fel y manylwyd yn Atodiad 1 yr adroddiad yn unol ag adran 47 Deddf 1990 a throsglwyddo perchnogaeth y safle yn uniongyrchol i Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladu Gogledd Cymru a*
- (b) *Bydd y Datganiad Breinio Cyffredinol yn cael ei gyflwyno, ar ôl i Gytundeb Cefn Gefn gael ei lofnodi gan Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladu Gogledd Cymru a'r Cyngor.*

Daeth y cyfarfod i ben am 12.45pm.

# Eitem Agenda 6

**WARD:** Llangollen

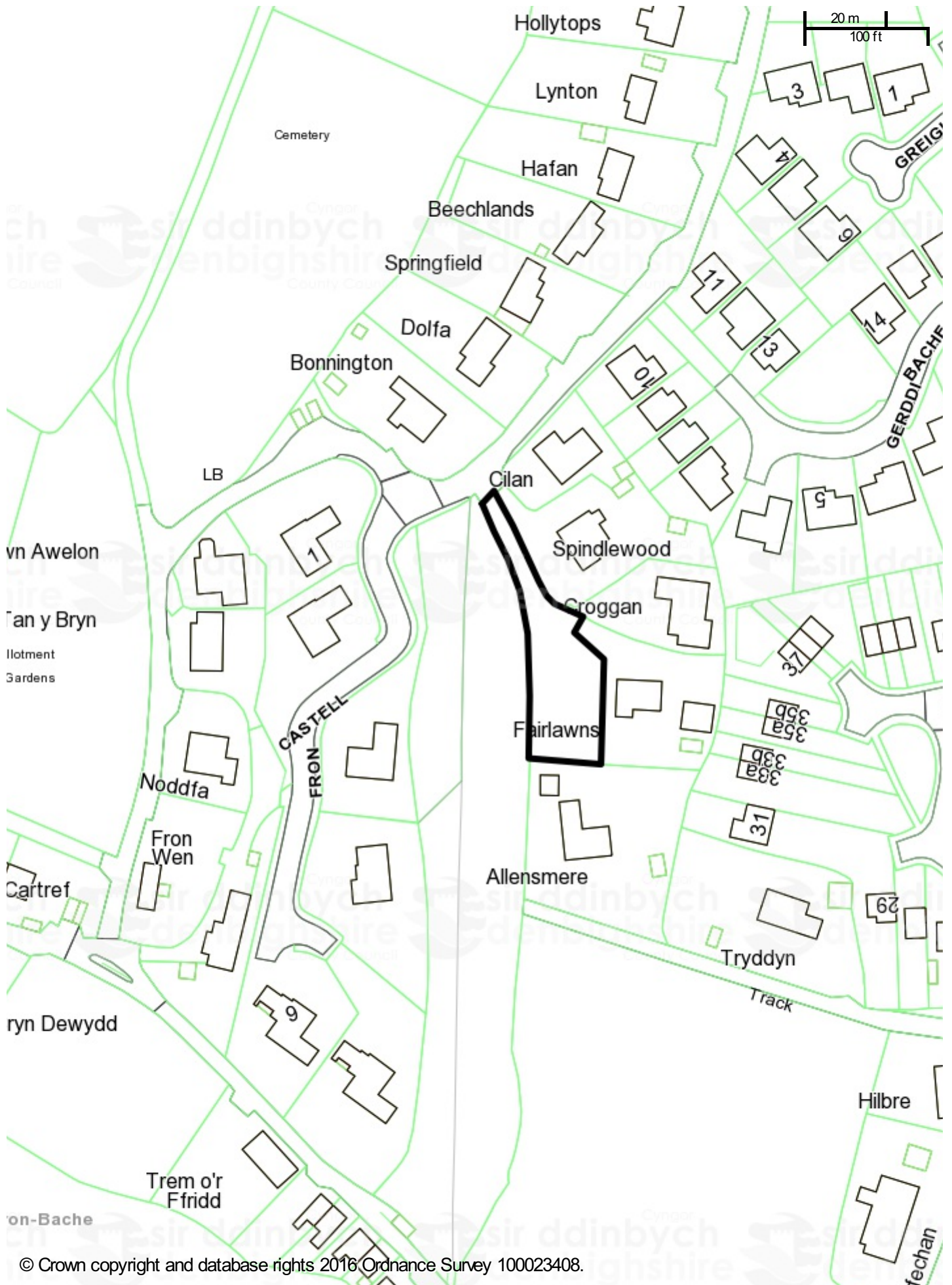
**AELODAU WARD:** Cynghorwyr Rhys Hughes (c ) a Stuart Davies (c )

**RHIF CAIS:** 03/2016/1195/ PO

**CYNNIG:** Datblygu 0.07 hectar o dir drwy godi 1 annedd (cais amlinellol - pob mater wedi'u cadw'n ôl)

**LLEOLIAD:** Tir yn (Rhan o ardd) Fairlawns Fron Bache Llangollen

Mae tudalen hwn yn fwriadol wag



© Crown copyright and database rights 2016 Ordnance Survey 100023408.

03/2016/1195/PF

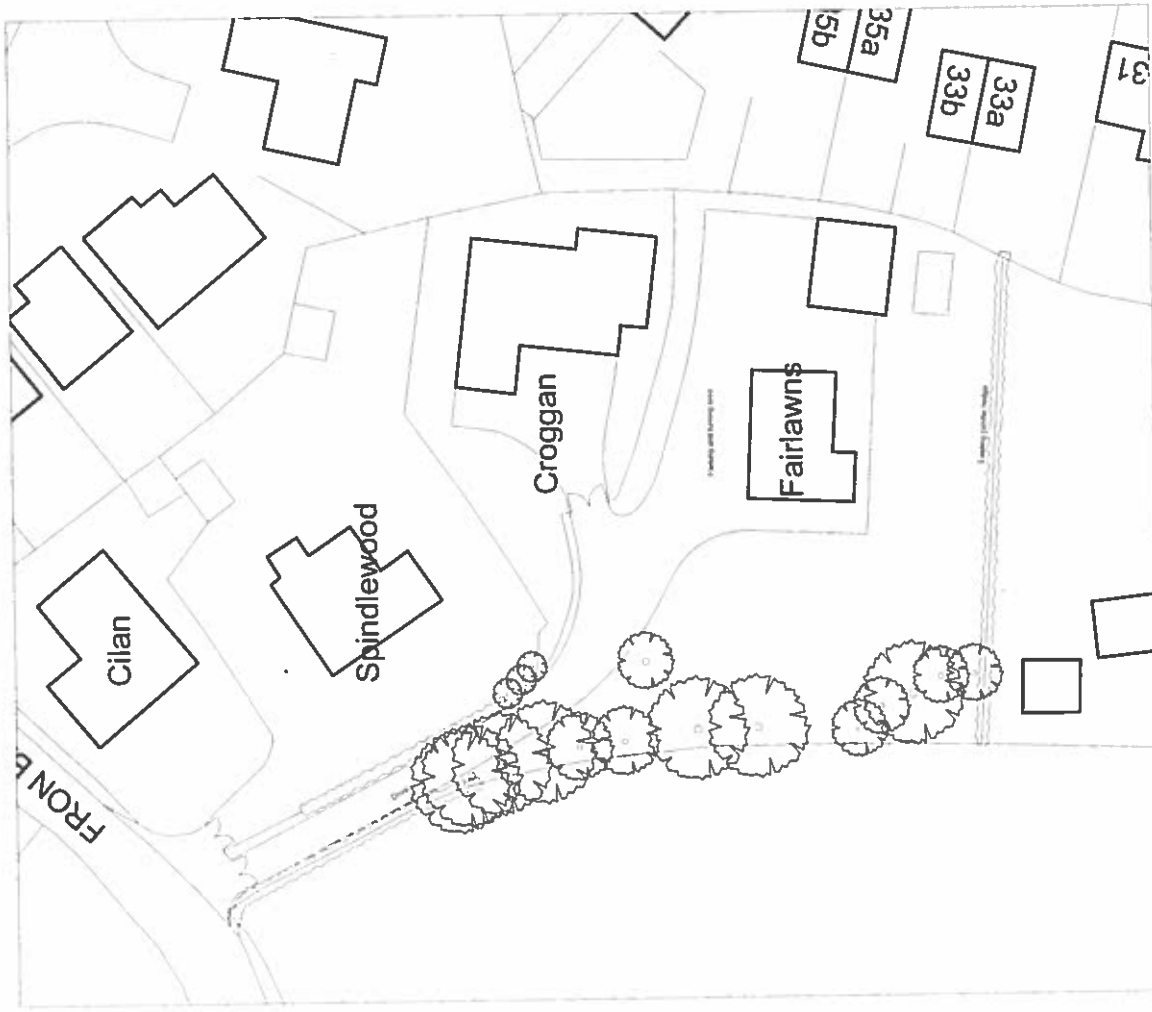
Scale: 1:1250

Printed on: 24/1/2017 at 14:31 PM

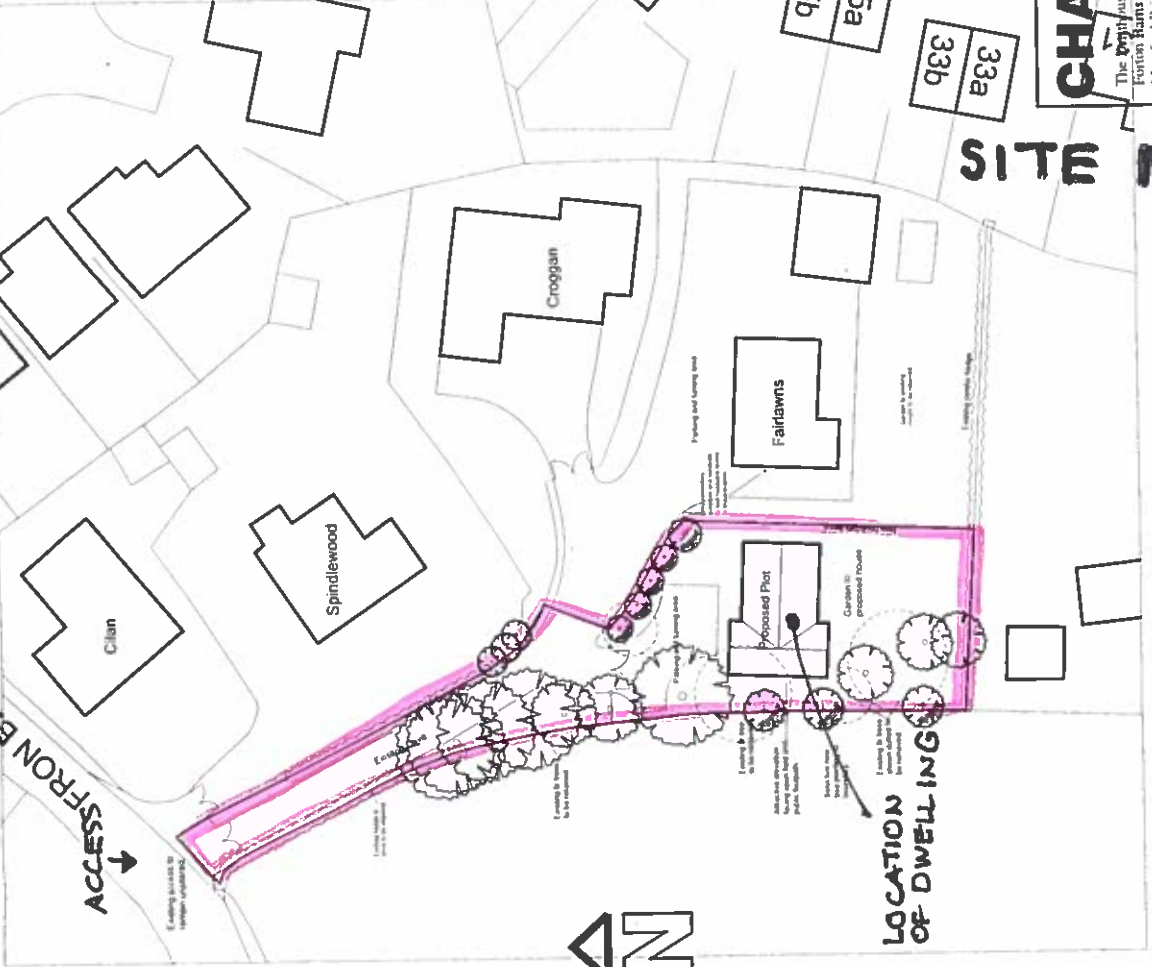




PROPOSED PLOT AT FAIRLAWNS, FROMBACHÉ, LLANGOLLEN.



EXISTING SITE PLAN 1:250



PROPOSED SITE PLAN 1:250

SITE PLAN

**CHART**

The Property Studio  
Fenton Hams  
Montford Bridge  
Shrewsbury SY4 1HT

Client	Mr. C. Smith
Project	Proposed Fairlawns, Llan
Drawing	Site Plan F



**WARD :** Llangollen

**WARD MEMBERS:** Councillors Rhys Hughes (c ) and Stuart davies (c )

**APPLICATION NO:** 03/2016/1195/ PO

**PROPOSAL:** Development of 0.07 ha of land by erection of 1 dwelling (outline application - all matters reserved)

**LOCATION:** Land at (Part garden of) Fairlawns Fron Bache Llangollen

**APPLICANT:** Mr Christopher Smith

**CONSTRAINTS:** World Heritage Site BufferPROWAONB

**PUBLICITY UNDERTAKEN:** Site Notice - No  
Press Notice - No  
Neighbour letters - Yes

**REASON(S) APPLICATION REPORTED TO COMMITTEE:**  
**Scheme of Delegation Part 2**

- Recommendation to grant / approve – Town / Community Council objection

**CONSULTATION RESPONSES:**

**LLANGOLLEN TOWN COUNCIL:**

"Members believe that the proposed shared access with the adjoining properties does not comply with Local Development Plan Policy RD1 -Sustainable development and good standard design, in that the development does not:

- i) Respects the site and surroundings in terms of the siting, layout, and intensity of use of land/buildings and spaces around and between buildings; and
- ii) Provide a safe and convenient access for vehicles and emergency vehicles together with adequate parking, services and manoeuvring space.

It was therefore resolved to object to this application on the above grounds."

**CLWYDIAN RANGE AND DEE VALLEY AREA OF OUTSTANDING NATURAL BEAUTY  
JOINT ADVISORY COMMITTEE:**

"The Joint Committee has no objection to this application."

**DWR CYMRU / WELSH WATER:**

No objections, subject to details of drainage being requested through planning condition prior to the commencement of development.

**CADW WORLD HERITAGE SITE:**

"The proposed development will add a single dwelling to an extant group of buildings. The Pontcysyllte Aqueduct and Canal World Heritage Site Supplementary Planning Guidance classified the proposed development as being type 2 "Small scale development within the Buffer Zone in Settlement Limits". The proposed development will not have an impact on the Outstanding Universal Values of the World Heritage Site and will not have more than a local impact on the World Heritage Site."

**DENBIGHSHIRE COUNTY COUNCIL CONSULTEES –**  
Head of Highways and Infrastructure

- Highways Officer :

Has no objection in principle to the proposals.

Planning Permission was obtained under application 03/2011/0260/PO in 2011 and I advise that the current scheme in terms of access has not changed since then. Although the existing access onto Fron Bache is substandard in terms of visibility and no improvements can be made as the land in ownership of the applicant is outside their control, the Highway Authority consider that this small scale development of 1 additional dwelling and low speeds and traffic on Fron Bach Road will not result in any danger to road users.

Archaeologist:

No objections

## **RESPONSE TO PUBLICITY:**

### In objection

Representations received from:

Barbara Pugh, Crogen, Fron Bache

John & Dawn Marjoram, 1 Fron Castell, Llangollen

Dr. T. Downes & Dr. A. Evans, Spindlewood, Fron Bache

Summary of planning based representations in objection:

Impact upon highway safety as a result of inadequate visibility

**EXPIRY DATE OF APPLICATION: 5/2/17**

**EXTENSION OF TIME AGREED? 10/2/17**

**REASONS FOR DELAY IN DECISION (where applicable):**

- timing of receipt of representations
- awaiting consideration by Committee

## **PLANNING ASSESSMENT:**

### **1. THE PROPOSAL:**

#### 1.1 Summary of proposals

1.1.1 Outline planning permission is sought for the development of a dwelling on land adjacent to Fairlawns, Fron Bache, Llangollen. All detailed matters (layout, access, appearance, etc.) are reserved for further approval.

1.1.2 Indicative plans show:

- A dwelling sited centrally on the site to the west of Fairlawns, with parking and turning to the north and an amenity area to the south.
- An indicative access to the north of the site, off the existing driveway.
- Three Fir trees on the boundary to be removed to accommodate the dwelling.

1.1.3 The indicative plan is included at the front of the report to assist assessment of the application.

#### 1.2 Description of site and surroundings

1.2.1 The site is located on the southern fringe of Llangollen in an area known as Fron Bache.

1.2.2 Fairlawns is a detached two storey dwelling, rendered with a tiled roof. To the north a bungalow Grogan has been developed in the former orchard of Fairlawns.

- 1.2.3 There are further detached dwellings to the north and semi-detached dwellings to the east.
- 1.2.4 Fairlawns has a relatively large curtilage with an outbuilding to the rear on the eastern side, and the open area (subject to this application) on the west.
- 1.2.5 Two dwellings currently share the main driveway to the plot, and another dwelling Spindlewood has its access running off the same opening onto Fron Bache (i.e. a double access). This arrangement can be appreciated from the plan at the front of the report.

1.3 Relevant planning constraints/considerations

- 1.3.1 The site is located within the development boundary of Llangollen and is also within the Clwydian Range and Dee Valley Area of Outstanding Natural Beauty, and the World Heritage Site Buffer zone.

1.4 Relevant planning history

- 1.4.1 Outline permission for the same development was granted consent in 2011. The current application seeks a renewal of that permission.

1.5 Developments/changes since the original submission

- 1.5.1 None

1.6 Other relevant background information

- 1.6.1 None

**2. DETAILS OF PLANNING HISTORY:**

- 2.1 03/2011/0260 - / Development of 0.07 ha of land by erection of 1 dwelling (outline application – including access).  
Granted 16/05/2011

**3. RELEVANT POLICIES AND GUIDANCE:**

The main planning policies and guidance are considered to be:

3.1 Denbighshire Local Development Plan (adopted 4<sup>th</sup> June 2013)

**Policy RD1** – Sustainable development and good standard design

**Policy BSC1** – Growth Strategy for Denbighshire

**Policy BSC 3** – Securing infrastructure contributions from development

**Policy BSC 11** – Recreation and open space

**Policy VOE2** – Area of Outstanding Natural Beauty and Area of Outstanding Beauty

**Policy VOE3** – Pontcysyllte Aqueduct and Canal World Heritage Site

**Policy ASA3** – Parking standards

3.2 Supplementary Planning Guidance

3.3 Government Policy / Guidance

Planning Policy Wales (Edition 9) November 2016

Development Control Manual November 2016

Technical Advice Notes

**4. MAIN PLANNING CONSIDERATIONS:**

In terms of general guidance on matters relevant to the consideration of a planning application, Planning Policy Wales Edition 9, 2016 (PPW) confirms the requirement that planning applications 'should be determined in accordance with the approved or adopted development plan for the area, unless material considerations indicate otherwise' (PPW section 3.1.3). PPW advises that material considerations must be relevant to the regulation of the development and use of land in the public interest, and fairly and reasonably relate to the development concerned (PPW section 3.1.4). Development Management Manual 2016 states that material considerations can include

the number, size, layout, design and appearance of buildings, the means of access, landscaping, service availability and the impact on the neighbourhood and on the environment (DMM section 9.4).

The following paragraphs in Section 4 of the report therefore refer to the policies of the Denbighshire Local Development Plan, and to the material planning considerations which are considered to be of relevance to the proposal.

4.1 The main land use planning issues in relation to the application are considered to be:

- 4.1.1 Principle
- 4.1.2 Visual amenity including AONB
- 4.1.3 Residential amenity
- 4.1.4 Drainage (including flooding)
- 4.1.5 Highways (including access and parking)
- 4.1.6 Open Space
- 4.1.7 Pontcysyllte Aqueduct & Canal World Heritage Site
- 4.1.8 Other matters

4.2 In relation to the main planning considerations:

4.2.1 Principle

The main policy in the LDP which is relevant to the principle of housing development in towns as BSC1, which seeks to make provision for new housing in a range of locations, concentrating development within identified development boundaries.

Policy RD1 states that development proposals within development boundaries will be supported subject to compliance with detailed criteria. The proposal would therefore be acceptable in terms of the general principles of these policies.

4.2.2 Visual amenity

Local Development Plan Policy RD 1 test (i) requires due regard to issues of siting, layout, form, character, design, materials, aspect, microclimate and intensity of use of land / buildings and spaces between buildings, which are matters relevant to the visual impact of development; test (vi) requires that development does not unacceptably affect prominent public views into, out of, or across any settlement or area of open countryside; test (vi) requires the incorporation of existing landscape or other features, takes account of site contours, and changes in levels and prominent skylines; and test (xiii) requires the incorporation of suitable landscaping measures to protect and enhance development in its local context.

The application is made in outline form, with all matters relating to the appearance of the development being reserved for later consideration. However, the application states that the maximum height of the building would be 8.2m, and it would not exceed 13m wide or 12m long.

Having regard to the site characteristics, it is considered that the site can be developed without harming the visual amenity of the area or wider Area of Outstanding Natural Beauty.

4.2.3 Residential amenity

Local Development Plan Policy RD 1 test (i) requires due regard to issues of siting, layout, form, character, design, materials, aspect, microclimate and intensity of use of land / buildings and spaces between buildings, which touch on the potential for impact on residential amenity; test (vi) sets the requirement to assess the impact of development on the amenities of local residents, other land and property users, or characteristics of the locality, in terms of increased activity, disturbance, noise, dust, fumes, litter, drainage, light pollution, etc.

The application is made in outline form, with all matters relating to the siting of the dwelling and layout of the development being reserved for later consideration.

Having regard to the site characteristics, it is considered that the site can be developed in a way which provides sufficient amenity for future occupants of the dwelling, and without harming the residential amenity of neighbouring dwellings.

#### 4.2.4 Drainage (including flooding)

Local Development Plan Policy RD 1 test (xi) requires that development satisfies physical or natural environmental considerations relating to drainage and liability to flooding. Planning Policy Wales Section 13.2 identifies flood risk as a material consideration in planning and along with TAN 15 – Development and Flood Risk, provides a detailed framework within which risks arising from different sources of flooding should be assessed.

No drainage details have been provided as part of the application. Dwr Cymru have not raised an objection, but have requested that full details of the proposed drainage are conditioned to be approved prior to the commencement of development.

It is considered that the proposal is acceptable in terms of drainage and is therefore compliant with policy RD 1 in this respect.

#### 4.2.5 Highways (including access and parking)

Local Development Plan Policy RD 1 tests (vii) and (viii) oblige provision of safe and convenient access for a range of users, together with adequate parking, services and manoeuvring space; and consideration of the impact of development on the local highway network Policy ASA 3 requires adequate parking spaces for cars and bicycles in connection with development proposals, and outlines considerations to be given to factors relevant to the application of standards. These policies reflect general principles set out in Planning Policy Wales (Section 8) and TAN 18 – Transport, in support of sustainable development.

Concern has been raised by the Town Council and local residents that the access to the site is inadequate and would impact on highway safety. The Highway Officer notes the access is below standard, but concludes given that it is in existence and would serve only one additional dwelling, the increased risk to highway safety would be negligible. In addition, although this application is made with all matters reserved (including access), the previous application included access for consideration and was granted planning permission.

With respect to the comments of the Town Council and local residents, having regard to the planning history of the site, the amount of development proposed, and the Highway Officer response, it is not considered that there is a sustainable objection to the proposal on highway safety grounds. The application is therefore considered acceptable in terms of access, subject to the final details being approved as a reserved matter.

#### 4.2.6 Open Space

Policy BSC 3 of the local development plan sets the basic requirement for development to contribute, where relevant, to the provision of infrastructure, including recreation and open space, in accordance with policy BSC 11. Policy BSC 11 requires new developments to provide open space in accordance with the County's minimum standard of 2.4 hectares per 1000 population. It states that open space should always be provided on site, and that commuted sums will only be acceptable where it is demonstrated that development would not be financially viable should the full requirement be provided onsite, or where it is impractical to provide the full requirement onsite. Where there is no identified shortfall of open space in an area, the option of a commuted sum payment may be appropriate to mitigate impact on existing open space and equipment.

As the current application seeks outline permission it would be appropriate to consider imposition of a standard planning condition to ensure arrangements for

complying with open space requirements in line with policy and guidance in paragraph 7.5 of Supplementary Planning Guidance Open Space.

4.2.7 Pontcysyllte Aqueduct & Canal World Heritage Site

Policy VOE3 of the Local Development Plan relates specifically to development which may impact on the Pontcysyllte Aqueduct and Canal World Heritage Site and its Outstanding Universal Value, and in particular the authenticity and integrity of the attributes which justified its designation. It indicates that development which would lead to harm to the attributes will not be permitted, and refers to the setting of the World Heritage Site as a key material consideration. SPG 26 – Pontcysyllte Aqueduct and Canal World Heritage Site provides guidance on the determination of applications that may affect the Site and its setting.

Planning Policy Wales (Section 6.5.24) reiterates that the World Heritage Site is a material consideration in the determination of applications, and that impact on the site and its setting should be carefully considered.

The application is made in outline form, with all matters relating to the appearance of the development being reserved for later consideration. However, CADW (WHS) have been consulted, and no objections have been raised to the proposal.

It is not considered that the development of this site would have an adverse impact upon the character of the World Heritage Site buffer zone.

Other matters

Well – being of Future Generations (Wales) Act 2015

The Well-being of Future Generations (Wales) Act 2015 imposes a duty on the Council not only to carry out sustainable development, but also to take reasonable steps in exercising its functions to meet its sustainable development (or well-being) objectives. The Act sets a requirement to demonstrate in relation to each application determined, how the development complies with the Act.

The report on this application has been drafted with regard to the Council's duty and the "sustainable development principle", as set out in the 2015 Act. The recommendation takes account of the requirement to ensure that present needs are met without compromising the ability of future generations to meet their own needs. It is therefore considered that there would be no significant or unacceptable impact upon the achievement of well-being objectives as a result of the proposed recommendation.

**5. SUMMARY AND CONCLUSIONS:**

5.1 Having regard to the responses received and the planning history of the site, it is considered that the application is acceptable, and it is recommended that permission be granted.

**RECOMMENDATION: GRANT-** subject to the following conditions:-

1. Approval of the details of the layout, scale, appearance of the building, access and the landscaping of the site (hereinafter called ""the reserved matters"" ) shall be obtained from the Local Planning Authority in writing before the commencement of any development.
2. Application for approval of the reserved matters shall be made to the Local Planning Authority before the expiration of three years from the date of this permission.
3. The development hereby permitted shall be begun either before the expiration of five years from the date of this permission, or before the expiration of two years from the date of approval of the last of the reserved matters to be approved, whichever is the later.
4. The development hereby permitted shall be carried out in strict accordance with details shown on the following submitted plans and documents unless specified as otherwise within any other condition pursuant to this permission:
  - (i) Existing and proposed site plan (Drawing No. Fair01 Rev. A) received 2 December 2016
  - (ii) Location plan received 2 December 2016



5. All planting, seeding, turfing, fencing, walling or other treatment comprised in the approved details of landscaping shall be carried out in the first planting and seeding seasons following the commencement of the development and any trees or plants which, within a period of five years of the development, die, are removed or become seriously damaged or diseased shall be replaced in the next planting season with others of similar size and species.
6. All trees and hedges to be retained as part of the development hereby permitted shall be protected during site clearance and construction work by 1 metre high fencing erected 1 metre outside the outermost limits of the branch spread, or in accordance with an alternative scheme agreed in writing by the Local Planning Authority; no construction materials or articles of any description shall be burnt or placed on the ground that lies between a tree trunk or hedgerow and such fencing, nor within these areas shall the existing ground level be raised or lowered, or any trenches or pipe runs excavated, without prior written consent of the Local Planning Authority.
7. Notwithstanding the approved plans, the detailed landscaping plan shall show full details of replacement trees along the western boundary of the site, including species and precise siting.
8. Prior to the commencement of work on the external walls and roof of the dwelling, the written approval of the Local Planning Authority shall be obtained in respect of the walls and roof materials to be used and no materials other than those approved shall be used.
9. Facilities shall be provided and retained with the site for the parking and turning of vehicles in accordance with a scheme to be agreed with the Local Planning Authority and shall be completed prior to the proposed development being brought into use.
10. PRE-COMMENCEMENT CONDITION  
No development shall be permitted to commence until the mechanism for securing a contribution for the provision of recreational open space has been agreed in writing by the Local Planning Authority and such contribution has been made.
11. PRE-COMMENCEMENT CONDITION  
No development shall commence until a drainage scheme for the site has been submitted to and approved in writing by the local planning authority. The scheme shall provide for the disposal of foul, surface and land water, and include an assessment of the potential to dispose of surface and land water by sustainable means. Thereafter the scheme shall be implemented in accordance with the approved details prior to the occupation of the development and no further foul water, surface water and land drainage shall be allowed to connect directly or indirectly with the public sewerage system.

The reasons for the conditions are:-

1. The application is for outline permission with details of means of access only.
2. To comply with the provisions of Section 92 of the Town and Country Planning Act 1990.
3. To comply with the provisions of Section 92 of the Town and Country Planning Act 1990.
4. For the avoidance of doubt and to ensure a satisfactory standard of development.
5. To ensure a satisfactory standard of development, in the interests of visual amenity.
6. In order to ensure that trees and hedges to be retained are not damaged by building or engineering works.
7. To ensure in the interests of visual amenity a satisfactory standard of landscaping in conjunction with the development.
8. In the interests of visual amenity.
9. To provide for the parking and turning of vehicles and to ensure that reversing by vehicles into or from the highway is rendered unnecessary in the interest of highway safety.
10. In the interest of providing public open space
11. To prevent hydraulic overloading of the public sewerage system, to protect the health and safety of existing residents and ensure no pollution of or detriment to the environment.

Mae tudalen hwn yn fwriadol wag

# Eitem Agenda 7

**WARD:** Tremeirchion

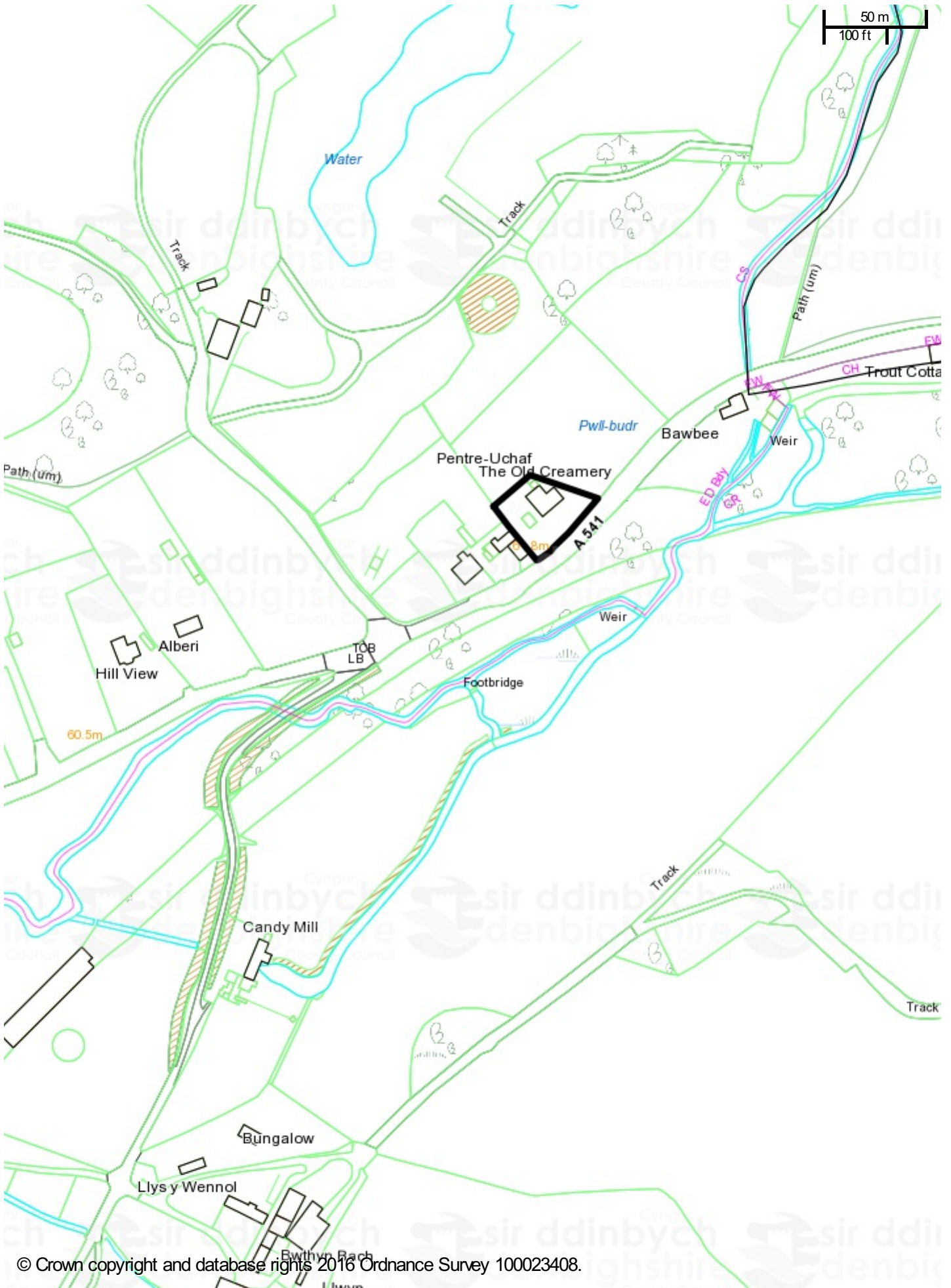
**AELOD WARD:** Y Cyngorydd Barbara Smith

**RHIF CAIS:** 41/2016/1113/PS

**CYNNIG:** Amrywio amodau 2 a 3 caniatâd cynllunio rhif 41/2000/1065/PC, i ganiatáu ar gyfer defnydd Dosbarth B2 yr adeilad i gyfarwyddo ar gyfer gweithrediadau ac eithrio Mr. D. R. Parsonage, a chynnal gweithrediadau atodol i ddefnydd yr adeilad ar dir o amgylch yr adeilad (cais ôl-weithredol)

**LLEOLIAD:** The Old Creamery Ffordd yr Wyddgrug Bodfari Dinbych

Mae tudalen hwn yn fwriadol wag



© Crown copyright and database rights 2016 Ordnance Survey 100023408.

41/2016/1113/PS

Scale: 1:2500

Printed on: 24/1/2017 at 15:39 PM

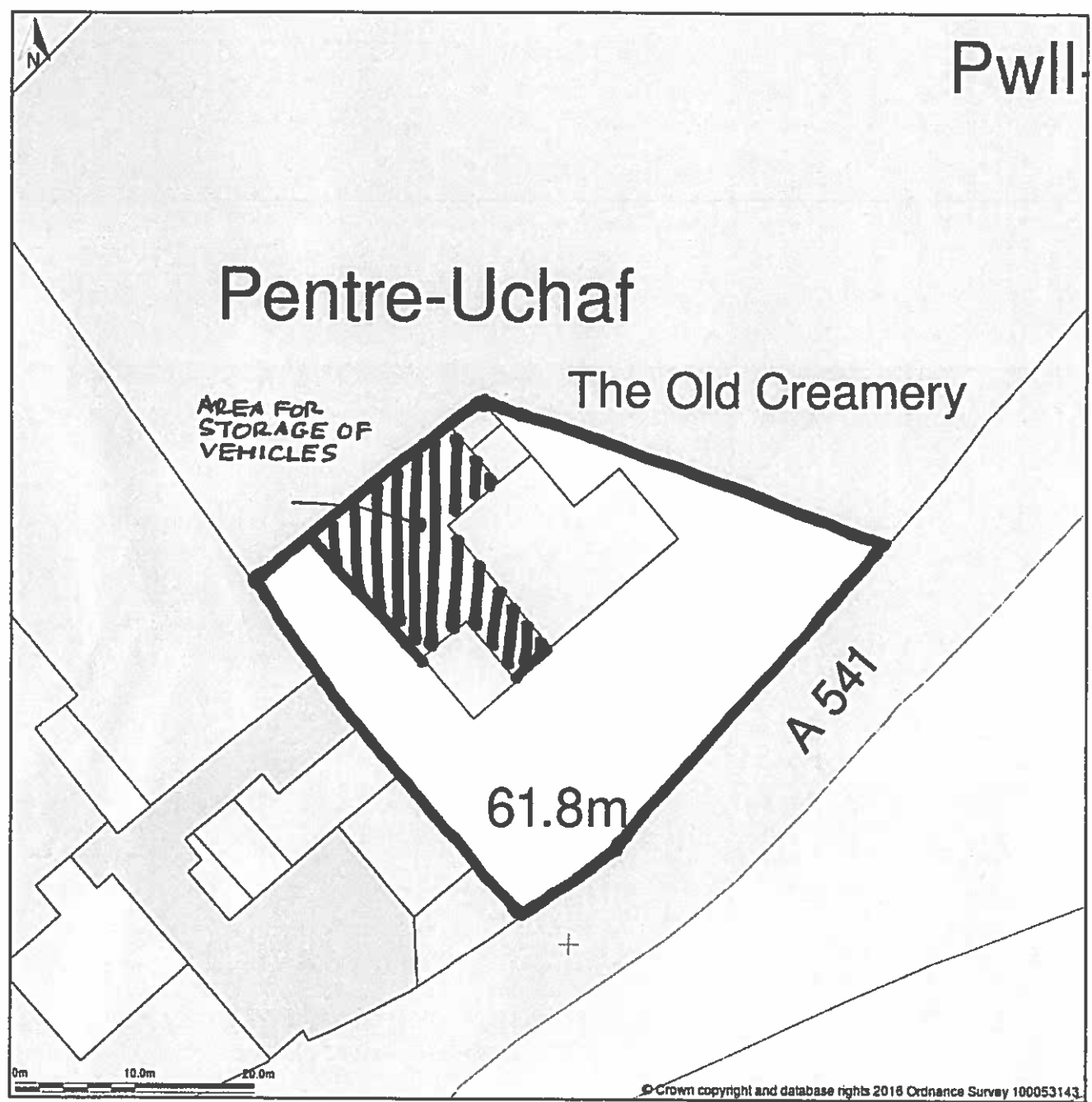
# Tudalen 37



© Denbighshire County Council



Workshop, Pentre Uchaf, A541 Rose Garden Bends Bodfari To Cty Boundary, Denbigh, LL16 4DR



Block Plan shows area bounded by: 310926.0, 371800.0, 311016.0, 371890.0 (at a scale of 1:500) The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

Produced on 7th Nov 2016 from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. © Crown copyright 2016. Supplied by www.buyaplan.co.uk a licensed Ordnance Survey partner (100053143). Unique plan reference: #00170293-A22DE5

Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain. Buy A Plan logo, pdf design and the www.buyaplan.co.uk website are Copyright © Pass Inc Ltd 2016





**WARD :** Tremeirchion

**WARD MEMBER:** Councillor Barbara Smith

**APPLICATION NO:** 41/2016/1113/PS

**PROPOSAL:** Variation of conditions 2 and 3 of planning permission Code No. 41/2000/1065/PC, to allow for the permission for the Class B2 use of the building to inure for operations other than Mr. D. R. Parsonage, and for operations ancillary to the use of the building to be carried out on the land surrounding the building (retrospective application)

**LOCATION:** The Old Creamery Mold Road Bodfari Denbigh

**APPLICANT:** Mr John Houlston JBH Repairs

**CONSTRAINTS:** C2 Flood Zone AONB

**PUBLICITY UNDERTAKEN:** Site Notice - No  
Press Notice - No  
Neighbour letters - Yes

#### **Scheme of Delegation Part 2**

- Application submitted by Relative of Member of Staff of Planning Service

#### **CONSULTATION RESPONSES:**

##### **BODFARI COMMUNITY COUNCIL**

"Following their meeting on 11th January 2017, Bodfari Community Council recommend approval with the comments that, while the community council had no objection in principle to the change of use from B1 to B2, the application appears to put no limit on the area of the site to be used. In addition there are concerns about extra traffic in view of the difficult nature of the National Speed Limit road, and about the visual impact and untidiness of the site in an AONB as well as concerns that the whole site will have adequate hazardous substance protocols and environmental protections in place, considering the proximity of the site to the River Wheeler".

**DENBIGHSHIRE COUNTY COUNCIL CONSULTEES –  
HEAD OF HIGHWAYS AND INFRASTRUCTURE**  
No objection.

#### **RESPONSE TO PUBLICITY:**

##### In objection

Representations received from:

Mr I Allnutt, Pentre Uchaf, Bodfari  
Catherine Allnutt, Redcroft, 12 Parkfield Road, Liverpool  
Sophie Allnutt, 14 Seldon Close, Winchester

Summary of planning based representations in objection:  
Visual amenity- concerns over the appearance of the site.  
Waste products create health and safety risk.

##### In support

Representations received from:

Arthur Roberts, Ty Draw Farm, Bodfari  
Margaret Ceri Brooks, Ty Draw Cottage  
Kevin Davies, 129 Crud y Castell, Denbigh  
S Berger, Pentre Ucha Quarry, Bodfari

Christopher Davies, Pen yr Hwylfa Cottage, Brynford  
Frank Ainsworth, The Rose Gardens, Bodfari  
Jane Howard-Brooks, Llys y Wennol, Bodfari

Summary of planning based representations in support:  
Site supports valuable local business which has been in operation for some time.

Other  
John Daniel Sheard, Bawbee Cottage, Mold Road

Summary of planning based comments  
No objection however would not want to see use intensified.

**EXPIRY DATE OF APPLICATION: 02/02/2017**

**EXTENSION OF TIME AGREED: 10/02/2017**

**REASONS FOR DELAY IN DECISION:**

- awaiting consideration by Committee

**PLANNING ASSESSMENT:**

**1. THE PROPOSAL:**

**1.1 Summary of proposals**

1.1.1 The proposal is for a variation of conditions imposed on a planning permission granted in January 2001, which permitted the retention of a mixed use Class B1 (Furniture Workshop) and Class B2 (Vehicle Repair/Bodywork) business.

1.1.2 The original conditions read:

*2. The permission for the Class B2 use of the building on the easterly side of the site shall inure for the benefit of the applicant Mr D.R. Parsonage, only.*

*Reason: In view of the special circumstances of the application and so that the Local Planning Authority can control the use of the site in the interests of residential amenity.*

*3. No operations related to the uses hereby permitted shall be carried out anywhere on the site other than within the buildings.*

*Reason: In the interests of visual and residential amenity*

1.1.3 Condition no. 2 is proposed to be varied to allow for the permission for the Class B2 use of the building to inure for operations other than by the original applicant Mr Parsonage. The reason for this request is that Mr Parsonage is no longer involved in operations at the site. The submission indicates that the current applicant has been operating the site for 14 years without Mr Parsonage.

1.1.4 Condition no. 3 is proposed to be varied to allow for operations ancillary to the use of the building to be carried out on the land surrounding the building. The plan submitted in support of this application indicates the area proposed to be used for these operations is between the workshop and the smaller building to the west and to the rear of the buildings. It measures approximately 180 sq m.

**1.2 Description of site and surroundings**

1.2.1 The site is located on the northern side of the A541 approximately 1 mile to the east of Bodfari as it runs towards Mold.

1.2.2 There are two buildings on the site, a large rendered detached building which houses the garage and a smaller brick building which has permission to be used for storage.

1.2.3 There is an area of hardstanding to the front and side of the buildings. This area is used for the parking and storage of vehicles at present.

1.2.4 The highway boundary of the site is bounded by a mix of wall and a 1m high fence.

1.3 Relevant planning constraints/considerations

1.3.1 The site is located outside any development boundary and within the Clwydian Range and Dee Valley AONB.

1.4 Relevant planning history

1.4.1 The use of the site for the carrying out of vehicle repairs and bodywork was permitted in January 2001.

1.4.2 Previously the site has been in use for other business / industrial uses, and it is understood its original use was a creamery.

1.5 Developments/changes since the original submission

1.5.1 None.

1.6 Other relevant background information

1.6.1 None.

**2. DETAILS OF PLANNING HISTORY:**

2.1 41/2000/1065 Retention of mixed use on site, Class B1 (Furniture Workshop) and Class B2 (Vehicle Repair/Bodywork). Granted 11/01/2001.

**3. RELEVANT POLICIES AND GUIDANCE:**

The main planning policies and guidance are considered to be:  
Denbighshire Local Development Plan (adopted 4<sup>th</sup> June 2013)

**Policy PSE5** – Rural economy

**Policy VOE2** – Area of Outstanding Natural Beauty and Area of Outstanding Beauty

3.1 Government Policy / Guidance

Planning Policy Wales Edition 9 2016

Technical Advice Notes

TAN 6 Planning for Sustainable Rural Communities

**4. MAIN PLANNING CONSIDERATIONS:**

In terms of general guidance on matters relevant to the consideration of a planning application, Planning Policy Wales Edition 9, 2016 (PPW) confirms the requirement that planning applications 'should be determined in accordance with the approved or adopted development plan for the area, unless material considerations indicate otherwise' (PPW section 3.1.3). PPW advises that material considerations must be relevant to the regulation of the development and use of land in the public interest, and fairly and reasonably relate to the development concerned (PPW section 3.1.4). Development Management Manual 2016 states that material considerations can include the number, size, layout, design and appearance of buildings, the means of access, landscaping, service availability and the impact on the neighbourhood and on the environment (DMM section 9.4).

The following paragraphs in Section 4 of the report therefore refer to the policies of the Denbighshire Local Development Plan, and to the material planning considerations which are considered to be of relevance to the proposal.

The main land use planning issues in relation to the application are considered to be:

4.1.1 Principle

- 4.1.2 Visual amenity
- 4.1.3 Residential amenity
- 4.1.4 Highway Safety

4.2 In relation to the main planning considerations:

4.2.1 Principle

The application site lies outside any development boundary. Local Development Plan Policy PSE 5 outlines the general intent of the Local Development Plan to help sustain the rural economy, through the support of tourism and commercial development, subject to detailed criteria relating to the character and distinctive qualities of the local landscape.

Welsh Government Guidance in TAN6 encourages the development of appropriate scale enterprises in rural areas to build sustainable rural communities. Section 7.3 of Planning Policy Wales seeks to promote diversification in the rural economy, and offers in principle support for suitable small scale enterprises, and the expansion of existing businesses located in the open Countryside provided there are no unacceptable impacts on local amenity.

The commercial use of the premises is already established through the 2001 permission, so the principle of a B1 and B2 use has been accepted. The proposal is for the variation of conditions on the 2001 permission which restricts the use of the site to an individual and limits the use of the area surrounding the buildings. The reason the condition was attached related to amenity impacts. Amenity issues are therefore considered to be the key considerations and are reviewed in the following sections of the report.

4.2.2 Residential amenity

Paragraph 3.1.7 of PPW states that proposals should be considered in terms of their effect on the amenity and existing use of land and buildings in the public interest. It is also advised that the Courts have ruled that the individual interest is an aspect of the public interest, and it is therefore valid to consider the effect of a proposal on the amenity of neighbouring properties.

It is understood that the current Applicant has been operating from the site since 2005/6. The planning use of the site remains as approved in 2001 albeit that the name of the principal operator has changed. No objections have been received on residential amenity grounds.

Owing to the separation distances to the neighbouring occupiers, and the nature of the use, it is not considered that variation of the condition would give rise to significant impacts on the amenity of adjacent occupiers. It is considered there would be no policy conflicts as a result of granting the variation.

4.2.3 Visual Amenity

PPW paragraph 4.11.9 states that the visual appearance and scale of development and its relationship to its surroundings and context are material planning considerations when assessing planning applications.

Policy VOE 2 requires assessment of the impact of development within or affecting the AONB and AOB, and indicates that this should be resisted where it would cause unacceptable harm to the character and appearance of the landscape and the reasons for designation.

The use of the site is established and has been operating for a substantial period of time. The vehicle repairs take place within the building and there are vehicles (including longer term repair jobs) parked at the rear and side of the building. The Applicant has advised that he is willing to screen the rear and side of the site. He also advises that the parking to the front of the building is predominantly used during the working day.

The site has been in operation for some time. Whilst the storage / parking of vehicles in the open has some visual impact, the area involved is not extensive and in Officers' opinion was not excessively untidy at the time of the site visit. With respect to the opinions of the JAC and the objectors, Officers consider the use and associated storage that the application is seeking would not appear visually obtrusive or harmful to the AONB. To allay fears of the use becoming unregulated the condition can be reworded with a requirement for screening added. A condition can also be attached to require the removal of vehicles in the area in front of the building whilst the use is not in operation. Subject to these conditions, it is considered that the proposals would not have an unacceptable landscape and visual impact.

#### 4.2.4 Highways (including access and parking)

Policy ASA 3 requires adequate parking spaces for cars and bicycles in connection with development proposals, and outlines considerations to be given to factors relevant to the application of standards. These policies reflect general principles set out in Planning Policy Wales Section 8 relating to consideration of highways safety and transport implications of development proposals.

Access to the site would be from the existing entrance off the A road. Concerns have been raised by the Community Council over the highways safety implications of the variation of the condition.

Highways Officers in their assessment of the application have considered that this is an existing use and the proposals would not result in an increase in intensity or activity on the site. Highway Officers have raised no objection to the proposal. Hence it is not considered that the proposal conflicts with the highways considerations of Policy ASA 3 or PPW.

#### Other matters

##### Well – being of Future Generations (Wales) Act 2015

The Well-being of Future Generations (Wales) Act 2015 imposes a duty on the Council not only to carry out sustainable development, but also to take reasonable steps in exercising its functions to meet its sustainable development (or well-being) objectives. The Act sets a requirement to demonstrate in relation to each application determined, how the development complies with the Act.

The report on this application has been drafted with regard to the Council's duty and the "sustainable development principle", as set out in the 2015 Act. The recommendation takes account of the requirement to ensure that present needs are met without compromising the ability of future generations to meet their own needs. It is therefore considered that there would be no significant or unacceptable impact upon the achievement of well-being objectives as a result of the proposed recommendation

## **5. SUMMARY AND CONCLUSIONS:**

5.1 It is the opinion of Officers that the variation proposed is reasonable having regard to relevant planning policies, and it is therefore recommended for grant.

**RECOMMENDATION: APPROVE VARIATION OF CONDITIONS 2 and 3** - subject to imposition of the following conditions:-

1. The permission for the Class B2 use of the building on the easterly side of the site and associated vehicle storage area shall inure for the benefit of the operators of the garage only.
2. The area hatched red on the approved plan shall be only used for the storage of vehicles in connection with the B2 use of the site.
3. No later than three months from the date of this consent, a screen fence shall be erected in the location marked A-B on the plan attached to this certificate, and a screen / gate shall be erected in the location marked C-D, in accordance with such detailing as may be submitted to

and approved in writing by the Local Planning Authority within one month of the consent. The approved screens shall be retained as approved at all times thereafter.

4. The land between the buildings and the A541 boundary, as coloured blue on the plan attached to this certificate, shall not be used for the parking, storage or servicing of any vehicles associated with the B2 use outside the business hours of that use.

The reasons for the conditions are:-

1. To enable the Local Planning Authority can control the use of the site in the interests of residential amenity.
2. In the interests of visual and residential amenity.
3. In the interests of visual amenity.
4. In the interest of visual amenity.

**NOTES TO APPLICANT:**

You are reminded that the remainder of the conditions of the original planning permission are still applicable on the site. The conditions relate to the storage or materials or machinery, permitted development, access arrangements and opening hours. The original certificate of decision is attached to this consent for your information.