PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dydd Mawrth, 23 Ionawr 2018

YN BRESENNOL: Y Cynghorydd A. Lenny (Cadeirydd)

Y Cynghorwyr:
S.M. Allen, J.M. Charles, S.A. Curry, I.W. Davies, J.A. Davies, P.M. Edwards, W.T. Evans, S.J.G. Gilasbey, J.K. Howell, J.D. James, C. Jones, D. Jones, H.I. Jones, M.J.A. Lewis, K. Lloyd, K. Madge and B.D.J. Phillips

Hefyd yn bresennol:
Y Cynghorydd Tremlett, a fu'n annerch y Pwyllgor ynghylch ceisiadau cynllunio W/35450
Y Cynghorwyr L.D. Evans ynghylch ceisiadau cynllunio W/35041

Yr oedd y swyddogion canlynol yn gwasanaethu yn y cyfarfod:
K. James, Peiriannydd Cynorthwyol (Cydgysylltu Cynllunio)
S. Murphy, Uwch-gyfreithiwr
G. Noakes, Uwch Swyddog Rheoli Datblygu (y Dwyrain)
L. Quelch, Y Pennaeth Cynllunio
D. Roberts, Swyddog Rheoli Datblygu
K. Thomas, Swyddog Gwasanaethau Democrataidd

Y Siambr, Neuadd y Sir - 1.30 - 3.20 pm

1. YMDDIHEURIADAU AM ABSENOLDEB

Derbyniwyd ymddiheuriadau am absenoldeb gan y Cynghorwyr G.B Thomas a J.E. Williams.

2. DATGAN BUDDIANNAU PERSONOL

Ni chafwyd dim datganiadau o fuddiant personol.

3. W/35450 - DATBLYGIAD PRESWYL ARFAETHEDIG GAN GYNNWYS 42 0 BRESWYLFEYDD AR DIR GER YSGOL GYNRADD TALACHARN, TALACHARN SA33 4SQ

Cyfeiriodd yr Uwch-swyddog Rheoli Datblygu at ymweliad preifat y Pwyllgor â'r safle'n gynharach y diwrnod hwnnw (gweler cofnod 4.3 cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 16 Tachwedd 2017), er mwyn i'r Pwyllgor gael golwg ar y pryderon oedd wedi'u lleisio ynghylch y cynnydd mewn traffig a fyddai'n digwydd yn sgil y datblygiad arfaethedig, er diogelwch cerddwyr, yn enwedig y plant sy'n cerdded i'r ysgol ac o'r ysgol. Cyfeiriodd, gyda chymorth sleidiau PowerPoint, at adroddiad ysgrifenedig y Pennaeth Cynllunio a oedd yn rhoi arfarniad o'r safle, ynghyd â disgrifiad o'r datblygiad, crynodeb o'r ymatebion a gafwyd i'r ymgynghoriad a gwybodaeth am y polisïau lleol a chenedlaethol a oedd yn berthnasol wrth asesu'r cais.

Cyfeiriwyd yn benodol at hanes cynllunio'r safle mewn perthynas â chymeradwyo cais cynllunio W/09082 yn 2008, yn amodol ar Gytundeb Adran 106 i ddarparu manteision i'r gymuned, y ffaith fod y gymeradwyaeth honno wedi dod i ben yn 2013, a phenderfyniad Arolygydd Llywodraeth Cymru i gynnwys y safle yn ei

hadolygiad rhwymol ynghylch yr CDLl, a gyhoeddwyd ar 16 Hydref 2014 heb unrhyw ofynion neu amodau penodol y bydd y manteision i'r gymuned y cytunwyd arnynt o dan W/09082 yn cael eu cynnwys mewn unrhyw ganiatâd cynllunio newydd. O ganlyniad i'r penderfyniad hwnnw, rhoddwyd gwybod i'r Pwyllgor y byddai angen ystyried y cais yn unol â deddfwriaeth gynllunio statudol bresennol, gan gynnwys Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010, a osodai gyfyngiadau ar y defnydd o Rwymedigaethau Cynllunio Adran 106, ac felly ni ellid cynnwys y manteision i'r gymuned y cytunwyd arnynt yn flaenorol yn y cais newydd. Fodd bynnag, pe byddai'r Pwyllgor yn cymeradwyo'r cais, byddai dal angen i'r ymgeisydd gychwyn ar Gytundeb Adran 106 a fyddai'n cynnwys cyfraniad o £26k at addysg gynradd ac uwchradd yn nalgylch y safle, a gwelliannau i'r priffyrdd gan gynnwys darparu llwybr troed ar hyd rhan flaen y safle hyd at bentref Broadway.

I grynhoi, rhoddwyd gwybod i'r Pwyllgor fod y Pennaeth Cynllunio yn argymell cymeradwyo'r cais am y rhesymau a nodwyd yn ei hadroddiad ysgrifenedig ac yn amodol ar fod yr ymgeisydd yn cychwyn ar Gytundeb Adran 106.

Cyflwynwyd sylwadau ar y manteision i'r gymuned y cytunwyd arnynt yn flaenorol fel rhan o gais cynllunio W/09082 ac yn benodol, ar y problemau o ran trosglwyddo perchnogaeth tir. Dadleuwyd y dylai'r datblygwr gynnwys y manteision hynny fel rhan o unrhyw gais cynllunio newydd a gymeradwyir ar gyfer y tir. Cyflwynwyd sylwadau ychwanegol ar y mynedfeydd ar wahân ar gyfer yr elfennau tai fforddiadwy a'r tai preifat o'r datblygiad arfaethedig, a chysylltu'r elfennau hynny â'i gilydd er mwyn osgoi eu gwahanu.

Mewn ymateb i'r sylwadau, rhoddwyd gwybod gan asiant y Datblygwr bod y cais wedi bod yn destun ymgynghoriad helaeth ac na chyflwynwyd dim gwrthwynebiadau gan ymgyngoreion statudol, yn amodol ar amodau priodol, a'i fod hefyd yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. O ran y gymeradwyaeth flaenorol, a'r cytundeb Adran 106, roedd y rheiny wedi dod i ben a byddai angen ystyried unrhyw gymeradwyaeth newydd a'r cytundeb Adran 106, yn unol â deddfwriaeth gyfredol yn ogystal â sicrhau eu bod yn berthnasol, yn angenrheidiol, yn rhesymol a'u bod yn cydymffurfio â Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol. O ran safle'r elfen Tai Fforddiadwy, roedd hynny wedi'i benderfynu mewn ymgynghoriad â darparwr tai cymdeithasol arfaethedig er mwyn lleoli'r datblygiad wrth ochr ei ystâd, Cwrt Woodford, am resymau rheoli. Gofynnodd am i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais, fel yr argymhellir gan y Pennaeth Cynllunio, gan fod y cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio presennol.

Cyfeiriodd yr Uwch-gyfreithiwr at y caniatâd cynllunio blaenorol a chadarnhaodd, pan ddaeth i ben yn 2013, fod y Cytundeb Adran 106 hefyd wedi dod i ben. O ganlyniad, byddai angen i unrhyw gais newydd am ddatblygu'r safle gael ei ystyried yng nghyd-destun polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol presennol yn ogystal ag adroddiad sylwadau Arolygydd Llywodraeth Cymru.

Ymatebodd y Pennaeth Cynllunio a'r Uwch-swyddog Rheoli Datblygu i'r materion a godwyd.

O ystyried y sylwadau a gyflwynwyd, roedd y Pwyllgor o'r farn y dylai'r broses o ystyried y cais gael ei gohirio er mwyn galluogi'r Pennaeth Cynllunio i gael trafodaethau pellach â'r ymgeisydd ynghylch pa fanteision a fyddai'n cael eu darparu i'r gymuned, gan ystyried polisi SP16 y Cynllun Datblygu Unedol, a hefyd sôn am y pryderon a godwyd ynghylch y mynedfeydd ar wahân i'r safle a bod y

diffyg cyswllt rhwng y ddwy elfen yn cael effaith negyddol ar breswylwyr, yn enwedig y plant sy'n gorfod cerdded ar hyd y briffordd gyhoeddus i Ysgol Talacharn.

PENDERFYNWYD gohirio'r broses o ystyried cais cynllunio W/35450 i alluogi'r Pennaeth Cynllunio i drafod ymhellach â'r ymgeisydd y materion a godwyd uchod.

4. W/35041 - TY FFORDDIADWY AR DIR GER TALIARIS, MAESYCRUGIAU, PENCADER, SA39 9DH

Cyfeiriodd yr Uwch-swyddog Rheoli Datblygu at ymweliad preifat y Pwyllgor â'r safle'n gynharach y diwrnod hwnnw (gweler cofnod 5.2 o gyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 14 Rhagfyr 2017), er mwyn i'r Pwyllgor gael golwg ar y safle o ystyried y sylw a gyflwynwyd a oedd yn cefnogi'r cais ar y sail bod yr ymgeisydd yn bodloni'r meini prawf o ran anghenion lleol, ei fod wedi cael ac wedi rhoi sylw i gyngor cyn cynllunio, ac nad oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law. Cyfeiriodd, gyda chymorth sleidiau PowerPoint, at adroddiad ysgrifenedig y Pennaeth Cynllunio a oedd yn rhoi arfarniad o'r safle, ynghyd â disgrifiad o'r datblygiad, crynodeb o'r ymatebion a gafwyd i'r ymgynghoriad a gwybodaeth am y polisïau lleol a chenedlaethol a oedd yn berthnasol wrth asesu'r cais.

Rhoddwyd gwybod i'r Pwyllgor fod y Pennaeth Cynllunio yn argymell gwrthod y cais am y rhesymau a nodwyd yn ei hadroddiad ysgrifenedig hi. Fodd bynnag, pe byddai'r Pwyllgor yn bwriadu rhoi caniatâd, yn groes i'r argymhelliad hwnnw, dylid rhoi cymeradwyaeth ar yr amod bod yr ymgeisydd yn ymgymryd ag Asesiad Effaith Sŵn, yn unol â gofynion Pennaeth Diogelu'r Cyhoedd a chychwyn ar Gytundeb Adran 106 ar sail meini prawf o ran anghenion lleol.

PENDERFYNWYD cymeradwyo cais cynllunio W/35041, yn groes i argymhelliad y Pennaeth Cynllunio, yn amodol ar gyflwyno Asesiad Effaith Sŵn boddhaol ac ar yr amod bod yr ymgeisydd yn cychwyn ar Gytundeb Adran 106 ar sail meini prawf o ran anghenion lleol.

________________________ ________________

CADEIRYDD **DYDDIAD**