PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Neuadd y Dref, Dinbych, Dydd Mercher, 15 Mawrth 2017 am 9.30 am.

YN BRESENNOL

Cynghorwyr Brian Blakeley, Joan Butterfield, Jeanette Chamberlain-Jones, Bill Cowie (Is-gadeirydd), Meirick Davies, Stuart Davies, Huw Hilditch-Roberts, Rhys Hughes, Alan James, Alice Jones, Pat Jones, Barry Mellor, Bob Murray, Dewi Owens, Merfyn Parry, Pete Prendergast, Arwel Roberts, Anton Sampson, Gareth Sandilands, David Simmons, Julian Thompson-Hill, Joe Welch (Cadeirydd), Cefyn Williams, Cheryl Williams, Huw Williams a Mark Young

Arsyllwyr – Cynghorwyr Ann Davies, Hugh Evans, Colin Hughes, Gwyneth Kensler a Win Mullen-James

Roedd y Cynghorydd David Smith, Aelod Arweiniol y Parth Cyhoeddus yn bresennol ar gyfer eitemau rhif 12 - 14 ar y rhaglen.

HEFYD YN BRESENNOL

Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (GB); Arweinydd Tîm – Lleoedd (SC); Rheolwr Datblygu (PM), Swyddog Rheoli Datblygu (PG); Uwch Beiriannydd – Priffyrdd (MP); Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai (AL); Uwch Swyddog Cynllunio (LG), Swyddog Polisi Cynllunio (LD) a Gweinyddwr Pwyllgorau (KEJ).

PWYNT O WYBODAETH

Eglurodd y Cadeirydd nad oedd modd cynnal y cyfarfod yn Siambr y Cyngor, Rhuthun fel arfer gan fod gwaith yn cael ei wneud a oedd hefyd yn golygu na allai'r cyfarfod gael ei we-ddarlledu ac na ellid defnyddio'r offer pleidleisio electronig. Byddai'r cofnodion yn darparu cofnod ffurfiol o'r cyfarfod a byddai'r bleidlais yn cael ei chynnal drwy godi dwylo.

1 YMDDIHEURIADAU

Y Cynghorwyr Peter Evans, Hugh Irving a Bill Tasker
Byddai'r Cynghorwyr Rhys Hughes a Dewi Owens yn cyrraedd y cyfarfod yn hwyr.

2 DATGAN CYSYLLTIAD

Y Cynghorydd Joe Welch – Cysylltiad Personol – Eitem rhif 5 ar y Rhaglen
Y Cynghorydd Arwel Roberts – Cysylltiad Personol – Eitemau 5 ac 11 ar y Rhaglen.
Y Cynghorydd Ann Davies – Cysylltiad Personol – Eitem rhif 11 ar y Rhaglen

3 MATERION BRYS FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD

Ni chafwyd unrhyw faterion brys.

4 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 8 Chwefror 2017.

PENDERFYNWYD *y dylid derbyn a chymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 8 Chwefror, 2017 fel cofnod cywir.*

CEISIADAU AM GANIATÂD I DDATBLYGU (EITEMAU 5 - 11)

Cyflwynwyd ceisiadau lle’r oedd angen penderfyniad y pwyllgor ynghyd â'r dogfennau cysylltiedig. Cyfeiriwyd hefyd at wybodaeth ategol a dderbyniwyd yn hwyr ers cyhoeddi'r rhaglen a oedd yn ymwneud â cheisiadau penodol. Er mwyn caniatáu ceisiadau’r cyhoedd i gyflwyno sylwadau cytunwyd y dylid amrywio trefn rhaglen y ceisiadau fel y bo’n briodol.

5 CAIS RHIF 01/2016/0374/PF - TIR YNG NGHAE TOPYN ODDI AR HEN FFORDD RHUTHUN, FFORDD EGLWYSWEN, DINBYCH

[Datganodd y Cynghorydd Welch gysylltiad personol gan fod Perchennog y cae y mae’r cais yn ymwneud ag o yn ffrind iddo. Datganodd y Cynghorydd Arwel Roberts gysylltiad personol yn yr eitem hon gan ei fod yn ymwneud â Chapel yr oedd yn pregethu’n aml ynddo.

Roedd cais wedi ei gyflwyno i godi 75 o dai, ynghyd â ffyrdd cysylltiedig, mannau agored a gwaith cysylltiedig ar dir yng Nghae Topyn, oddi ar Hen Ffordd Rhuthun, Ffordd Eglwyswen, Dinbych.

Siaradwyr Cyhoeddus-

Dr. H. Watkin **(Yn erbyn)** – cyfeiriodd at ddogfennau roedd wedi eu hanfon at aelodau ar y diwrnod blaenorol ynglŷn â’i wrthwynebiad i’r datblygiad ac amlygodd feysydd pryder penodol yn ymwneud â mynediad i gerddwyr, mannau agored, priffyrdd a pharcio, llifogydd, ac effeithiau ar y Gymraeg a bioamrywiaeth.

Mr. M. Gilbert (**O blaid)** – pwysleisiodd fod y safle wedi ei ddyrannu ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLl ac felly roedd yn dadlau bod gwrthwynebiadau i’r lleoliad a’r pellter at gyfleusterau yn bwyntiau amherthnasol. Adroddodd ar y gofynion a gyflwynwyd drwy’r gweithdrefnau ymgeisio ac ymatebodd i faterion a godwyd ynghylch y traffig a gynhyrchwyd a pharcio, llifogydd, bioamrywiaeth ac addysg.

Trafodaeth Gyffredinol - Cyflwynodd y Rheolwr Datblygu eitem yn nodi fod y safle'n rhan o ddyraniad tir mwy ar gyfer tai yn y CDLl. Tynnodd sylw at y diffyg mawr yn nifer y tai a gwblhawyd dros gyfnod y CDLl, gan nodi y byddai’r datblygiad yn darparu 75 o dai ac ystod o anheddau (gydag ychydig mwy na’r isafswm o 10% o dai fforddiadwy), gofod agored a thaliad swm gohiriedig o £31,993. Er mwyn arwain datblygwyr posibl, roedd Briff Datblygu Safle (BDS) wedi cael ei fabwysiadu,

ac er nad oedd yn bolisi, roedd y BDS hwn yn cynnig arweiniad ac roedd yn ystyriaeth gynllunio o bwys yn yr achos hwn. Roedd y prif ystyriaethau cynllunio wedi eu hamlinellu yn yr adroddiad ac roedd y BDS wedi cael ei ystyried hefyd mewn perthynas â chynigion fel rhan o'r broses honno. Nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi eu codi gan arbenigwyr a ymgynghorwyd a nhw a darparwyd dogfennau priodol mewn perthynas â'r asesiadau a'r strategaethau perthnasol oedd eu hangen. Yn olaf, atgoffwyd aelodau fod yr ystyriaethau cynllunio o bwys yn ymwneud ag effaith y cynnig yn hytrach nag egwyddor y datblygiad.

Tynnodd y Cynghorydd Mark Young (Aelod Lleol) sylw at y swm sylweddol o waith a wnaed i ddatblygu'r BDS ar gyfer Safleoedd Brookhouse a oedd yn sail ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio ar y safle, ac roedd yn credu fod sawl agwedd i'r datblygiad arfaethedig nad oedd yn cydymffurfio â'r gofynion hynny. Rhannwyd y farn hon gan ei gyd-Gynghorwyr o Ddinbych, Colin Hughes a Gwyneth Kensler a roddodd ychydig o hanes y safle o fewn cyd-destun presennol y cais cynllunio a dyraniad y safleoedd gan yr Arolygiaeth Gynllunio. Roedd trigolion Dinbych wedi gwrthwynebu'r dyraniad safle yn y CDLl ac nid oedd y cynigion datblygu presennol yn cynrychioli eu lles gorau. Siaradodd y Cynghorydd David Smith hefyd o blaid y defnydd penodol o BDS wrth ystyried ceisiadau cynllunio ac roedd yn siomedig nad oedd mwy o bwyslais wedi'i roi ar y BDS ar yr achlysur hwn. Y consensws cyffredinol oedd, o ystyried fod y BDS wedi cael ei deilwra'n benodol ar gyfer Safleoedd Brookhouse, ac er gwaethaf sicrwydd y byddem yn cydymffurfio'n bendant â'r BDS, nid oedd wedi digwydd yn yr achos hwn. Codwyd cwestiynau hefyd ar y pwynt hwn ynghylch yr asesiad cludiant a mesurau i fynd i'r afael â phryderon ynghylch llifogydd ynghyd â phroblemau draenio. Mynegwyd pryderon hefyd ynghylch cadernid y gofynion cyfreithiol a gynigiwyd o ystyried bod nifer wedi cael eu herio a'u gwyrdroi yn sgil hynny yn y gorffennol.

Dyma oedd ymateb y Swyddogion i bryderon a chwestiynau'r Aelodau:-

- rhoddwyd eglurhad o'r derminoleg ynghylch BDS gan gadarnhau nad oedd yr BDS yn bolisi yn yr ystyr cyfreithiol ond roedd yn arweiniad ac yn ystyriaeth gynllunio o bwys ac yn rhan bwysig o'r asesiad
- pwysleisiwyd nad oedd y BDS wedi cael ei anwybyddu yn yr achos hwn a nododd y swyddogion yn glir fod polisïau yn y CDLl a gefnogwyd gan arweiniad ac roedd asesiad clir o'r cais wedi ei gynnal gan roi ystyriaeth i'r BDS
- er eglurder, gofynnwyd i aelodau nodi'r meysydd hynny o'r BDS y credent nad oedd y cais yn cydymffurfio â nhw
- mewn perthynas â chwestiynau ynghylch addysg a draenio / llifogydd, tynnwyd sylw'r aelodau at y wybodaeth ychwanegol yn y papurau ategol (taflenni glas) a oedd yn rhoi eglurhad ar y materion hynny
- er y gwerthfawrogwyd fod pryderon ynghylch materion priffyrdd, ystyriwyd fod y data a gynhyrchwyd fel rhan o'r Asesiad Cludiant yn gadarn ac roedd yr effaith ar y rhwydwaith priffyrdd lleol wedi'i nodi yn yr adroddiad – daethpwyd i'r casgliad y gallai'r rhwydwaith briffyrdd bresennol ymdopi â'r lefel hwnnw o draffig ac roedd hyder y gallai ymdopi â'r traffig ychwanegol.

Yn ystod y drafodaeth, rhoddodd aelodau ystyriaeth i'r polisïau a'r canllawiau perthnasol, gan gynnwys y BDS a'r ystyriaethau cynllunio o bwys fel yr amlinellwyd

yn yr adroddiad. Yn ychwanegol at y cyfoeth o bryderon a godwyd drwy'r sylwadau a dderbyniwyd, mynegodd yr aelodau eu pryderon ynghylch y datblygiad hefyd –

- Priffyrdd (gan gynnwys mynediad a pharcio) – pryderon ynghylch digonolrwydd yr Asesiad Cludiant a'r dulliau cyfrifo o ystyried fod datblygiadau blaenorol a gymeradwywyd ar y sail hwnnw wedi arwain yn sgil hynny at gynnydd mewn problemau traffig; problemau parcio ar Hen Ffordd Rhuthun; safle'r fynedfa wrth ymyl y Capel a'r angen am leoedd parcio ychwanegol ar amseroedd brid, a phryderon ynghylch llwybrau diogel i'r ysgol
- Addysg – roedd gofyniad yn y BDS am gyfraniad addysg a mynegwyd pryderon ynghylch y penderfyniad i hepgor y gofyniad hwnnw, yn arbennig o ystyried ffafriaeth rhieni gyda nifer o ysgolion yn hollol llawn, gan gynnwys Ysgol Glan Clwyd, ynghyd â'r straen ar yr isadeiledd ysgolion presennol ar ffurf dosbarthiadau symudol. Amlygwyd pwysigrwydd yr amgylchedd addysgol i ddisgyblion presennol a darpar ddisgyblion
- Y Gymraeg – cyflwynwyd mai Dinbych oedd ag un o'r niferoedd uchaf o siaradwyr Cymraeg yn y sir a allai gael ei fygwth gan y datblygiad gan fynd yn groes i strategaethau i gynyddu nifer y siaradwyr Cymraeg yn y sir ac ar draws Cymru
- Tai fforddiadwy – roedd y datblygwr wedi nodi ei fwriad i ddarparu 8 annedd fel tai fforddiadwy ar y safle a fyddai'n gorfod bod yn destun cytundeb A.106 i'w gyflawni. Fodd bynnag, nid oedd rhai aelodau wedi eu perswadio y gellid dibynnu ar gytundeb cyfreithiol i sicrhau fod yr anheddau hynny'n cael eu darparu
- Gofod Agored – roedd galwadau i ddarparu'r dyraniad llawn
- Draenio (gan gynnwys llifogydd) – teimlwyd y dylid fod wedi delio â'r elfen hon ar y cam cyn ymgeisio fel y nodwyd yn y BDS ac er bod rhywfaint o wybodaeth wedi cael ei darparu ynghylch rheoli llifogydd dŵr wyneb a draenio, nid oedd aelodau'n credu bod digon o fanylion i'w bodloni i'r perwyl hwn, yn enwedig o ystyried nad oedd yr isadeiledd presennol yn ymdopi ac ystyriwyd bod y datblygiad a'r modd arfaethedig o fynd i'r afael â'r mater hwn yn debyg o arwain at lifogydd ychwanegol. Roedd hefyd rhywfaint o bryder ynghylch lleoliad yr orsaf bwmpio nesaf at y Capel
- Colli Gwrychoedd – roedd y cynnig yn cynnwys cael gwared ar wrychoedd a gwnaed cyfeiriad yn y BDS at y gwrych presennol a oedd yn ffinio â'r A525 a phob ochr i Hen Ffordd Rhuthun a dylai'r gwrych sefydledig sy'n ffinio â Ffordd Eglwyswen gael ei gynnal gan amlygu eu pwysigrwydd ar gyfer sgrinio gweledol ac fel cynefinoedd ar gyfer bywyd gwyllt lleol
- Graddfa, Dwysedd a Chymeriad y Datblygiad Tai - pryderon fod y datblygiad yn mynd yn erbyn graddfa a chymeriad yr ardal gyfagos ac yn groes i'r BDS o ran bod cyflawnhad dros ddwysedd is yn yr achos hwn.

Rhoddodd Swyddogion yr ymatebion canlynol i'r pryderon a'r cwestiynau hynny:-

Priffyrdd (gan gynnwys mynediad a pharcio) -

- er nad oedd y feddalwedd y gofynnwyd amdani wedi ei defnyddio yn yr Asesiad Cludiant, roedd swyddogion yn fodlon fod y cyfrifiadau a ddarparwyd yn gadarn
- roedd y canllawiau a nodwyd yng Nghanllaw Cynllunio Atodol y Cyngor ar Barcio wedi cael ei ddiwallu
- ystyriwyd na fyddai'r datblygiad yn golygu cynnydd sylweddol mewn traffig yn lleoliad cyffordd Hen Ffordd Rhuthun a Ffordd Eglwyswen a byddai'n debyg o gynhyrchu cynnydd o un car y funud ar y briffordd
- roedd problem bresennol yn gysylltiedig â pharcio ar Hen Ffordd Rhuthun (brig y llethr) ac roedd pob mynedfa i'r ffordd yn cyrraedd safonau gweledEdd
- yn ddelfrydol, byddai 10 safle yn cael eu darparu ar gyfer y Capel a chynigiodd y datblygwr greu lleoedd parcio i'r Capel ar ffurf cilfan gyda 4 lle – gallai rhagor o safleoedd gael eu darparu fel rhan o'r cais ar gyfer datblygu'r safle arall
- gan ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd, nid oedd y Swyddog Priffyrdd yn ystyried bod sail ddigonol dros wrthod y cais ar faterion ac roedd amodau wedi eu hawgrymu i ddelio gyda phwyntiau penodol yn ôl yr angen.

Draenio – nid oedd gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru a Pheiriannydd Draenio Tir y Sir ynghylch y modd arfaethedig o ddelio â draenio dŵr wyneb ac roedd swyddogion yn credu fod digon o wybodaeth wedi ei chyflwyno i ddangos y gellid rheoli dŵr wyneb a dŵr budr yn effeithiol os cyflwynwyd amodau priodol. Roedd ystyriaeth wedi ei rhoi i'r effaith ar y Capel wrth leoli'r orsaf bwmpio ac roedd wedi ei drafod gydag Iechyd yr Amgylchedd a oedd yn teimlo nad oedd unrhyw broblemau o ran sŵn neu arogl ac felly nid oedd effaith.

Archaeoleg – ymgynghorwyd ag Archeolegydd y Sir ac Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd Powys ac roeddynt wedi dod i'r casgliad mai effaith gyfyngedig fyddai ar y safle.

Addysg – o ystyried yr wybodaeth ddiweddaraf a oedd ar gael a'r cyfrifiad o ran nifer y lleoedd ysgol a fyddai'n cael eu cynhyrchu gan y datblygiad newydd, credai swyddogion Addysg fod gallu digonol yn yr ysgolion cynradd ac uwchradd agosaf ac felly ni fyddai angen cyfraniad ariannol – o ran yr isadeiledd cymunedol, roedd yn rhaid i gyfraniadau fod yn rhesymol ac wedi eu cysylltu â'r datblygiad.

Tai Fforddiadwy – nododd swyddogion fod y defnydd o gytundebau A.106 yn arfer safonol i sicrhau bod datblygwyr yn cael eu dal i gyfrif ac nid oedd yn sail cadarn i wrthod y cais.

Yn sgil y pryderon a godwyd ynghylch y datblygiad, cynigiodd y Cynghorydd Mark Young, wedi'i eilio gan y Cynghorydd Merfyn Parry, y dylid gwrthod y cais, a chanolbwyntiodd trafodaeth bellach ar y sail cynllunio penodol dros wrthod. Nododd Swyddogion, pe bai'r cais yn cael ei wrthod, yn groes i argymhelliad y swyddogion, byddai adroddiad yn cael ei gyflwyno i gyfarfod nesaf y pwyllgor yn unol â'r arfer er mwyn i swyddogion ymateb i'r materion a godwyd a rhoi cyngor pellach ynglŷn â pha mor briodol oedd y sail cynllunio dros wrthod.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Mark Young, ac eiliodd y Cynghorydd Merfyn Parry, y dylid gwrthod y cais, yn groes i argymhelliad y swyddog ar sail yr effaith annerbyniol ar y Gymraeg; effaith ar ddiogelwch traffig a llwybrau diogel i'r ysgol;

gwybodaeth annigonol wedi'i chyflwyno ynghylch draeniad a phryderon ynghylch llifogydd; diffyg cyfraniadau ariannol tuag at addysg yn arwain at effeithiau negyddol ar addysg; diffyg darpariaeth mannau agored digonol ar y safle; colli gwrychoedd; graddfa, dwysedd a chymeriad y datblygiad tai, ac effaith niweidiol ar yr eglwys gyfagos oherwydd yr orsaf bwmpio arfaethedig.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 1
GWRTHOD - 24
YMATAL - 0

PENDERFYNWYD *y dylid* ***GWRTHOD*** *rhoi caniatâd, yn groes i argymhelliad y swyddogion ar sail yr effaith annerbyniol ar y Gymraeg; effaith ar ddiogelwch traffig a llwybrau diogel i'r ysgol; gwybodaeth annigonol wedi'i chyflwyno ynghylch draeniad a phryderon ynghylch llifogydd; diffyg cyfraniadau ariannol tuag at addysg yn arwain at effeithiau negyddol ar addysg; diffyg darpariaeth mannau agored digonol ar y safle; colli gwrychoedd; graddfa, dwysedd a chymeriad y datblygiad tai, ac effaith niweidiol ar yr eglwys gyfagos oherwydd yr orsaf bwmpio arfaethedig.*

Ar y pwynt hwn (11.30 a.m.) cafwyd egwyl ar gyfer lluniaeth.

6 CAIS RHIF 01/2016/1241/PF - SAFLE HEN GANOLFAN DECHNOLEG AC ADDYSG ALWEDIGAETHOL DINBYCH, LÔN GANOL, DINBYCH

Cyflwynwyd cais i ddymchwel yr adeiladau presennol ac ailddatblygu'r tir trwy adeiladu 70 o fflatiau gofal ychwanegol, uned byw cymunedol, adeiladu mynedfeydd newydd i gerbydau a cherddwyr, newid mynedfa bresennol i gerbydau a gwaith tirlunio caled a meddal yn Safle Hen Ganolfan Dechnoleg ac Addysg Alwedigaethol, Lôn Ganol, Dinbych.

Siaradwr Cyhoeddus-

Mr R. Dafis (Ymgeisydd/ Grŵp Cynefin) **(O blaid)** – amlygwyd fod gwaith agos rhwng Grŵp Cynefin a'r Cyngor i ddatblygu'r cynnig i ddarparu tai sydd eu hangen yn fawr er budd pobl hŷn yn yr ardal mewn lleoliad amlwg yn agos at y dref. Hefyd adroddodd ar y gwaith i liniaru llif traffig gyda Chynllun Traffig manwl yn ei lei ar gyfer y cyfnod adeiladu.

Trafodaeth Gyffredinol – Cefnogodd y Cynghorydd Gwyneth Kensler (Aelod Lleol) y cais a fyddai'n cynnig cyfleuster pwrpasol oedd ei ddirfawr angen i drigolion lleol drwy drawsnewid safle oedd wedi bod yn segur ers cyfnod hir. Cydnabu bryderon ynghylch materion priffyrdd y byddai hi'n trafod ymhellach gyda'r Swyddog Priffyrdd ond anogodd aelodau i ganiatáu'r cais. Croesawodd y Cynghorydd Barry Mellor y datblygiad a rhoddodd ganmoliaeth i Grŵp Cynefin am y gwaith roeddent wedi ei wneud gyda chynlluniau tebyg. Roedd y Cynghorydd Meirick Davies yn awyddus i gynnal rhai o gerrig hen adeilad yr ysgol yn yr adeilad newydd a dywedodd swyddogion y gellid cynnwys y defnydd o ddeunyddiau yn yr amodau cynllunio.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Barry Mellor argymhelliad y swyddogion i gymeradwyo'r cais, ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Arwel Roberts.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 25
GWRTHOD - 0
YMATAL - 0

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

7 CAIS RHIF 20/2016/0164/PO - TIR AR FFERM TŶ COCH, GRAIGFECHAN, RHUTHUN

Cyflwynwyd cais i ddatblygu 0.1 hectar o dir trwy godi 2 annedd fforddiadwy at anghenion lleol (cais amlinellol - pob mater wedi'u cadw'n ôl) ar dir ar Fferm Tŷ Coch, Graigfechan, Rhuthun.

Siaradwr Cyhoeddus-

Mr. H. Evans **(O blaid) –** dadleuodd y byddai'r datblygiad yn helpu diwallu'r angen tai fforddiadwy yn yr ardal ond gwnaeth y profion caeth a weithredir hi'n eithriadol o anodd i'w darparu. Roedd y safle mewn lleoliad cyfforddus yn yr ardal a byddai'n cael ei ystyried yn rhan o'r datblygiad presennol. Mewn gwirionedd byddai'n dod yn rhan o derfyn yr annedd.

Trafodaeth Gyffredinol – Eglurodd y Cynghorydd Hugh Evans (Aelod Lleol) mai'r aelod lleol y cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad oedd y cynghorydd cymunedol lleol. Cefnogodd y Cynghorydd Evans y cais gan nodi fod y tai wedi eu bwriadu ar gyfer y bedwaredd cenhedlaeth o deulu lleol, a oedd yn cael eu parchu yn y cymuned, a dyma oedd eu unig opsiwn i fyw yn yr ardal y cawsant eu magu. Nododd fod y cais yn yr un ysbryd â dyheadau eraill y cyngor gan gynnwys cynaladwyedd y Gymraeg, cymunedau mwy bywiog a gwledig, darparu cyfleoedd i bobl ifanc fyw yn Sir Ddinbych, darparu tai fforddiadwy, a gwydnwch a chynaliadwyedd mewn cymunedau. Nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi'u cael i'r cais.

Rhoddodd Aelodau ystyriaeth i rinweddau'r cais ac roeddent yn awyddus i gefnogi teuluoedd lleol mewn achosion o'r fath lle'r oeddent yn dymuno byw yn eu cymunedau ond fod diffyg tai fforddiadwy. Nodwyd bwriad y teulu i roi'r tir fel rhodd ar gyfer y datblygiad ac roedd cefnogaeth gan y teulu i sicrhau bod y tai'n fforddiadwy i aelodau eraill y teulu. Nodwyd hefyd fod y teulu wedi derbyn fod yn rhaid i dai fforddiadwy angen lleol fod ar gael am byth a byddai unrhyw ganiatâd yn amodol ar gytundeb A.106 i sicrhau bod yr anheddau yn parhau'n fforddiadwy tra bod yr angen yn bodoli. Rhoddodd Aelodau ystyriaeth hefyd i agosrwydd yr anheddau arfaethedig at derfyn y pentref. Ail-bwysleisiodd swyddogion y rhesymeg dros yr argymhelliad i wrthod o ystyried bod y safle y tu allan i unrhyw derfyn pentref ac nad oeddent yn rhan o'r bentrefan a gydnabuwyd yn y CDLl; ac nid oedd profion polisi allweddol ar gyfer datblygu tai fforddiadwy wedi eu cyflawni. Gofynnodd y Cynghorydd Rhys Hughes i'r polisi ar dai fforddiadwy gael ei ystyried

fel rhan o’r adolygiad oedd i ddod ar y CDLl er mwyn ei gwneud yn haws i bobl leol adeiladu cartref fforddiadwy yn eu cymunedau.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Stuart Davies, ac eiliodd y Cynghorydd Huw Hilditch-Roberts, y dylid cymeradwyo’r cais, yn amodol ar gytundeb A.106 a chytuno ar amodau cynllunio gyda’r Aelod Lleol, ar y sail bod yr angen am dai fforddiadwy yn drech nac unrhyw ystyriaeth gynllunio arall yn yr achos hwn a gan ystyried agosrwydd y safle at derfyn y pentref.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 20
GWRTHOD - 2
YMATAL - 0

PENDERFYNWYD *y dylid* ***CYMERADWYO’R*** *cais, yn amodol ar gytundeb A.106 a chytuno ar amodau cynllunio gyda’r Aelod Lleol, ar y sail bod yr angen am dai fforddiadwy yn drech nac unrhyw ystyriaeth gynllunio arall yn yr achos hwn a gan ystyried agosrwydd y safle at derfyn y pentref.*

Ar y pwynt hwn (12.25 p.m.) cafwyd egwyl ar gyfer lluniaeth.

8 CAIS RHIF 44/2017/0055/PF – TIR YN 31 PARC Y TYWYSOG, RHUDDLAN, Y RHYL

Cyflwynwyd cais i godi annedd ar wahân ar dir yn 31 Parc y Tywysog, Rhuddlan, y Rhyl.

Siaradwr Cyhoeddus-

Mr. B. Robinson **(O blaid)** – dadleuodd fod cynsail ar gyfer datblygiad o’r fath yn yr ardal wedi ei osod a chyfeiriodd at nifer o esiamplau i gyfleu’r pwynt hwnnw. Dywedodd fod pob ymdrech wedi ei wneud i leihau’r graddau yr oedd yn edrych dros yr eiddo hynny gyda sgrinio y gellid mynd i’r afael ag o ymhellach drwy amodau.

Trafodaeth Gyffredinol – Siaradodd y Cynghorydd Arwel Roberts (Aelod Lleol) o blaid y cais gan nodi fod y teulu wedi byw yn Rhuddlan ers cenedlaethau a bod anghenion tai yn yr ardal. Nododd fod yr ymgeisydd yn barod i gynnig sgrinio priodol i fynd i’r afael â’r mater o edrych drosodd a sicrhau nad oedd effaith negyddol ar amwynder gweledol. Cefnogodd y Cynghorydd David Simmons y cais hefyd gan ystyried bod datblygiadau tebyg sy’n edrych dros eiddo eraill yn yr ardal ac roedd yn credu fod cynsail wedi ei osod yn hynny o beth. Gofynnodd y Cynghorydd Ann Davies (Aelod Lleol) am eglurhad ynghylch perchnogaeth y lôn fynediad i’r annedd bwriedig.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu nad oedd y cais wedi ei wneud ar gyfer tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. Manylodd ar y rhesymeg y tu ôl argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais gan ystyried y pellter rhwng yr eiddo ac effaith negyddol yn nhermau amwynder gweledol a phreswyl. Nid oedd y swyddogion yn ystyried bod y mesurau sgrinio arfaethedig yn mynd i’r afael â’r

materion yn ddigonol. Roedd gwrthwynebiadau hefyd wedi eu derbyn gan Gyngor Tref Rhuddlan a chymdogion. Mewn ymateb i gwestiynau, tynnodd swyddogion sylw at y pellter bychan rhwng eiddo fel manylion ar y cynlluniau a gyflwynwyd. Mewn perthynas â pherchnogaeth o'r fynedfa i'r eiddo, dywedodd swyddogion nad oedd yr ardal yn rhan o safle'r cais ac nid oedd felly'n ystyriaeth o bwys yn yr achos hwn.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Huw Williams, ac fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd Cheryl Williams, bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y swyddog. Cynigiodd y Cynghorydd Arwel Roberts, ac eiliodd y Cynghorydd David Simmons, y dylid cymeradwyo'r cais yn amodol ar amodau sgrinio gweledol i fynd i'r afael â phryderon ynglŷn ag edrych drosodd.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 9
GWRTHOD - 13
YMATAL - 0

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

9 CAIS RHIF 01/2016/1243/PF - SAFLE HEN GANOLFAN DECHNOLEG AC ADDYSG ALWEDIGAETHOL DINBYCH, LÔN GANOL, DINBYCH

Cyflwynwyd cais i ddymchwel hen adeiladau ysgol ar safle hen Ganolfan Dechnoleg ac Addysg Alwedigaethol Dinbych, Lôn Ganol, Dinbych.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Barry Mellor y dylid dilyn argymhelliad y swyddog i gymeradwyo'r cais, ac fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd Julian Thompson-Hill**.**

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 21
GWRTHOD - 0
YMATAL - 0

PENDERFYNWYD *hysbysu Llywodraeth Cymru pe bai'r Cyngor Sir yn cael y grym i bennu'r cais, y byddai'n* ***RHOI CYMERADWYAETH ARDAL GADWRAETH.***

10 CAIS RHIF 15/2016/0842/PF - TŶ ISA, FFORDD PANT DU, ERYRYS, YR WYDDGRUG

Cyflwynwyd cais i barhau i ddefnyddio tir fel estyniad i gwrtil preswyl yn Nhŷ Isaf, Ffordd Pant Du, Eryrys, yr Wyddgrug.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Joan Butterfield y dylid dilyn argymhelliad y swyddogion i gymeradwyo'r cais, ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Stuart Davies**.**

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 20
GWRTHOD - 0
YMATAL - 1

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

11 CAIS RHIF 44/2017/0072/PF - TIR GERLLAW CASTLE HILL, LÔN HYLAS, RHUDDLAN, Y RHYL

[Datganodd y Cynghorydd Ann Davies (Aelod Lleol) gysylltiad personol yn yr eitem hon gan ei bod yn byw ger safle'r cais. Datganodd y Cynghorydd Arwel Roberts gysylltiad personol oherwydd ei fod yn Llywodraethwr yn Ysgol y Castell sydd wrth ymyl lleoliad y cais.

Cyflwynwyd cais i godi 1 annedd gyda garej ar wahân a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir wrth ymyl Castle Hill, Lôn Hylas, Rhuddlan.

Gofynnodd y Cynghorydd Ann Davies (Aelod Lleol) i'r cais gael ei ohirio i aros am fwy o wybodaeth ynglŷn ag uchder y datblygiad, unrhyw ddiddordeb archeolegol a'r fynedfa. Eglurodd Swyddogion fod caniatâd cynllunio ar gyfer yr un datblygiad yn union wedi dod i ben y mis blaenorol ac nid oeddent yn credu fod unrhyw gyfiawnhad dros ohirio o ystyried bod yr un materion wedi cael eu hystyried yn flaenorol.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Brian Blakeley, ac eiliodd y Cynghorydd Julian Thompson-Hill y dylid gohirio'r cais i aros am eglurhad ynglŷn ag uchder y datblygiad, unrhyw ddiddordeb archeolegol a'r fynedfa.

PLEIDLAIS:
O BLAID GOHIRIO – 9
YN ERBYN GOHIRIO – 11
YMATAL - 0

PENDERFYNWYD *peidio gohirio'r cais.*

Trafodaeth Gyffredinol - amlygodd y Cynghorydd Ann Davies (Aelod Lleol) ei phryderon ynglŷn ag uchder y datblygiad, a theimlai ei fod yn ormesol gan ystyried ei fod mewn ardal gadwraeth ac yn creu dolur llygad gydag ychydig o ystyriaeth wedi ei roi i natur ac arwyddocâd hanesyddol yr ardal gyfagos. Mynegodd bryderon hefyd ynghylch creu mynedfa newydd ar y ffordd, a oedd yn cynnwys tynnu wal ac iddi arwyddocâd hanesyddol i lawr, a chododd bryderon priffyrdd gan gynnwys gwelededd gwael ger ysgol a oedd yn brysur ar adegau prysur. Cytunodd y Cynghorydd Arwel Roberts (Aelod Lleol), gan amlygu arwyddocâd hanesyddol yr ardal a'i bryderon ynghylch diogelwch y briffordd yn sgil creu mynedfa ychwanegol y credai y byddai'n gwaethygu'r problemau traffig presennol a thagfeydd ar adegau prysur.

Tynnodd y Rheolwr Datblygu sylw'r aelodau at yr hanes cynllunio a oedd yn ystyriaeth allweddol gan nodi fod caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer annedd ar y plot drwy apêl mor ddiweddar â 2012 ac nad oedd unrhyw newid sylweddol wedi bod yn y polisi ers hynny na gwahaniaeth amlwg yn y datblygiad arfaethedig. Mewn ymateb i gwestiynau, dywedodd swyddogion mai'r cynnig oedd tynnu rhan o'r wal i lawr i greu mynedfa 3 metr a byddai gweddill y wal yn cael ei chadw. Byddai'r fynedfa i gerbydau yn cael ei hasesu gan swyddogion Priffyrdd. Roedd swyddogion cynllunio wedi cynnig yr un amodau a gyflwynwyd ar y caniatâd blaenorol a oedd yn trafod y deunyddiau i'w defnyddio gan gynnwys cerrig a llechi traddodiadol i gyfateb â'r hyn a ddefnyddiwyd ar yr annedd cyfagos.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Arwel Roberts y dylid gwrthod y cais ar sail diogelwch y briffordd, ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Dewi Owens

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 10
YMATAL - 10
GWRTHOD - 0

Gan fod nifer cyfartal o bleidleisiau o blaid ac yn erbyn, defnyddiodd y Cadeirydd ei bleidlais fwrw o blaid cymeradwyo'r cais. O ganlyniad -

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

12 NODYN CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: MANNAU AGORED HAMDDEN - DOGFEN I'W MABWYSIADU

Cyflwynodd y Cynghorydd David Smith, Aelod Arweiniol y Parth Cyhoeddus adroddiad yn argymell y dylid mabwysiadu dogfen ddrafft Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ar Fannau Agored Hamdden Cyhoeddus. Atgoffodd yr Aelodau o wahanol gamau'r broses cyn i'r Pwyllgor Cynllunio fabwysiadu'r dogfennau CCA.

Yn dilyn cyfnod ymgynghori o naw wythnos, cynigwyd salw diwygiad mewn ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd a oedd wedi'u hamlygu yn y ddogfen derfynol a'u nodi yn yr Adroddiad Ymgynghori. Nid oedd CCA wedi'i fabwysiadu ar hyn o bryd ar fannau agored cyhoeddus a byddai'r ddogfen yn cynnig arweiniad ar ddarpariaeth a dyluniad mannau agored mewn datblygiadau newydd.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Stuart Davies argymhelliad y swyddog i gymeradwyo'r CCA drafft, ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Bill Cowie.

O'i roi i'r bleidlais -

PENDERFYNWYD *bod yr Aelodau'n cymeradwyo'r ddogfen Canllawiau Cynllunio Atodol 'Mannau Agored Hamdden Cyhoeddus' (sydd ynghlwm yn Atodiad II yr adroddiad) i'w defnyddio i benderfynu ar geisiadau cynllunio.*

13 CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL: CYNLLUNIO AR GYFER DIOGELWCH CYMUNEDOL - MABWYSIADU'R DDOGFEN DERFYNOL

Cyflwynodd y Cynghorydd David Smith, Aelod Arweiniol y Parth Cyhoeddus adroddiad yn argymell y dylid mabwysiadu dogfen ddrafft Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ar Gynllunio ar gyfer Diogelwch Cymunedol.

Yn dilyn cyfnod ymgynghori o wyth wythnos cynigwyd salw diwygiad mewn ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd a oedd wedi'u hamlygu yn y ddogfen derfynol a'u nodi yn yr Adroddiad Ymgynghori. Roedd y ddogfen yn rhoi arweiniad ar sut y gellid gwella diogelwch cymunedol a lleihau ofn troseddau trwy ddylunio a thirlunio.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Stuart Davies argymhelliad y swyddogion i gymeradwyo'r CCA drafft, ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Julian Thompson-Hill.

O'i roi i'r bleidlais -

PENDERFYNWYD *bod yr aelodau'n mabwysiadu'r Canllaw Cynllunio Atodol ar Gynllunio ar gyfer Diogelwch Cymunedol sydd ynghlwm fel Atodiad 2 i'w ddefnyddio wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau cynllunio.*

14 BRÎFF DATBLYGU SAFLE: TIR WRTH YMYL YSGOL PENDREF A LODGE FARM, DINBYCH UCHAF – MABWYSIADU'R DDOGFEN DERFYNOL

Cyflwynodd y Cynghorydd David Smith, Aelod Arweiniol y Parth Cyhoeddus adroddiad yn argymell mabwysiadu y Brîff Datblygu Safle (BDS) ar gyfer tir gerllaw Ysgol Pendref a Lodge Farm, Dinbych Uchaf, gyda newidiadau a argymhellwyd, ar gyfer pennu ceisiadau cynllunio ac apeliadau cynllunio. Roedd y BDS wedi bod drwy'r un proses â dogfennau'r Canllaw Cynllunio Atodol cyn cael eu cyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio i'w mabwysiadu'n derfynol.

Roedd yr adroddiad yn manylu ar ganlyniadau'r ymgynghoriad cyhoeddus naw wythnos ar y BDS drafft ac yn cynnig nifer o newidiadau i'r BDS mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd a oedd wedi eu hamlygu yn y ddogfen derfynol a'u nodi yn yr adroddiad ymgynghori. Os caiff ei gymeradwyo, bydd y BDS yn cael ei ddefnyddio wrth benderfynu ar unrhyw gais cynllunio ar y safle. Cymeradwyodd y Cynghorydd Colin Hughes (Aelod Lleol) yr ymarferiad ymgynghori, y rhoddwyd sylw i'w ganlyniadau yn y ddogfen derfynol, ac ail-bwysleisiodd yr angen i roi ystyriaeth lawn i'r BDS wrth ystyried ceisiadau cynllunio ar y safle hwn yn y dyfodol.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Stuart Davies argymhelliad y swyddogion i gymeradwyo'r Briff Datblygu Safle diwygiedig, ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Huw Williams.

Wrth bleidleisio, roedd pawb yn unfrydol -

PENDERFYNWYD *y dylai aelodau fabwysiadu'r Briff Datblygu Safle arfaethedig ar gyfer tir wrth ymyl Ysgol Pendref a Lodge Farm, Dinbych Uchaf, sydd ynghlwm fel Atodiad 2 i'r adroddiad, gyda newidiadau a argymhellir, ar gyfer penderfynu ar geisiadau ac apeliadau cynllunio.*

Ar y pwynt hwn, manteisiodd y Cynghorydd David Smith ar y cyfle i ddiolch i aelodau Grŵp Llywio'r CDLl am eu cyfraniad gwerthfawr dros y pum mlynedd diwethaf a hefyd cymeradwyodd waith y swyddogion oedd yn ymwneud â'r broses honno.

15 ADRODDIAD ER GWYBODAETH: PENDERFYNIADAU APELIADAU CYNLLUNIO

Cyflwynwyd adroddiad er gwybodaeth yn darparu amlinelliad o'r penderfyniadau diweddar a gyhoeddwyd gan yr Arolygiaeth Gynllunio ar apeliadau a gyflwynwyd yn erbyn penderfyniadau ar geisiadau cynllunio gan y Cyngor Sir. Anogwyd yr aelodau i gysylltu â swyddogion perthnasol tu allan i'r cyfarfod os oedd angen rhagor o wybodaeth arnynt ynglŷn ag achosion penodol.

PENDERFYNWYD *derbyn yr adroddiad er gwybodaeth.*

Daeth y cyfarfod i ben am 1.25p.m.