PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Neuadd y Sir, Rhuthun LL15 1YN, Dydd Mercher, 14 Chwefror 2018 am 9.30 am.

YN BRESENNOL

Y Cynghorwyr Ellie Chard, Ann Davies, Meirick Davies, Alan James (Is-gadeirydd), Peter Evans, Brian Jones, Huw Jones, Pat Jones, Tina Jones, Gwyneth Kensler, Christine Marston, Bob Murray, Merfyn Parry, Peter Scott, Tony Thomas, Julian Thompson-Hill, Joe Welch (Cadeirydd), Emrys Wynne a Mark Young

Arsylwyr – Cynghorwyr Hugh Evans, Tony Flynn, Rachel Flynn, Richard Mainon, Andrew Thomas a Rhys Thomas

HEFYD YN BRESENNOL

Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (EJ); Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol, Adnoddau Dynol a Democrataidd (GW); Rheolwr Datblygu (PM); Prif Swyddog Cynllunio (IW); Uwch Beiriannydd - Priffyrdd (MP); Swyddog Cynllunio (PG) a Gweinyddwr Pwyllgorau (KEJ)

1 YMDDIHEURIADAU

Y Cynghorydd Pat Jones

2 DATGANIADAU O FUDDIANT

Y Cynghorydd Joe Welsh – Cysylltiad Personol – Eitem Rhif 5 ar y Rhaglen
Y Cynghorydd Emrys Wynne – Cysylltiad Personol – Eitem Rhif 10 ar y Rhaglen

3 MATERION BRYS FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD

Ni chodwyd unrhyw faterion brys.

4 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 17 Ionawr 2018.

Cywirdeb - Tudalen 11, Cofnod eitem 4 ar y rhaglen – y dyddiad y dylid ei nodi yw 13 Rhagfyr 2017.

PENDERFYNWYD *– yn amodol ar yr uchod, derbyn a chymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 17 Ionawr 2018 fel cofnod cywir.*

CEISIADAU AM GANIATÂD I DDATBLYGU (EITEMAU 5 - 11) -

Cyflwynwyd ceisiadau a oedd yn gofyn am benderfyniad y pwyllgor ynghyd â'r dogfennau

cysylltiol. Cyfeiriwyd hefyd at yr wybodaeth a gyflwynwyd yn hwyr (taflenni glas) a dderbyniwyd ar ôl cyhoeddi'r rhaglen ac a oedd yn ymwneud â'r ceisiadau 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 CAIS RHIF 01/2015/1240/PO - TIR RHWNG HEN FFORDD RHUTHUN A FFORDD NEWYDD RHUTHUN, DINBYCH

[Datganodd y Cynghorydd Joe Welch gysylltiad personol yn yr eitem hon gan ei fod ef a'i deulu yn adnabod rhai o berchnogion y cae].

Cyflwynwyd cais ar gyfer datblygu 2.1 hectar o dir at ddibenion preswyl (cais amlinellol yn cynnwys manylion mynediad) ar dir rhwng Hen Ffordd Rhuthun a Ffordd Newydd Rhuthun, Dinbych.

Siaradwr Cyhoeddus –

Mr. N. Davies (asiant) **(O Blaid)** – cyfeiriodd at drafodaethau ynghylch gosodiad i sicrhau cyflwyniad addas gyda chyfeiriad tybiannol at ddwysedd, tai fforddiadwy, coridor i fywyd gwyllt ac ystyriaeth benodol i ddyluniad y fynedfa. Roedd gwybodaeth ychwanegol wedi'i ddarparu er mwyn ymateb i'r Brîff Datblygu Dyluniad. Roedd perchenogion y safle yn annog y datblygwr i ymgysylltu â'r gymuned leol yn fuan.

Trafodaeth Gyffredinol – Roedd y Cynghorydd Mark Young (Aelod Lleol) yn credu bod yna wendid yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) presennol o ran clustnodi tir ar gyfer tai. Fe holodd am gyfeiriadau yn ymwneud â safle Cae Topyn yn yr adroddiad o ystyried y dylai pob cais gael ei ystyried yn ôl ei rinweddau ei hun a thynnodd sylw at bryderon y gymuned leol yn benodol ynghylch materion llifogydd a draenio. Mynegodd y Cynghorydd Rhys Thomas (Aelod Lleol) bryderon hefyd ynglŷn â'r ffaith bod yr Arolygiaeth Gynllunio wedi clustnodi'r darn yma o dir ar gyfer tai yn erbyn dymuniadau'r gymuned. Er y cafwyd rhywfaint o sicrwydd o'r consesiynau y cyfeiriwyd atynt gan yr asiant yn ei gyflwyniadau, byddai bywydau preswylwyr a'r amgylchedd yn gweld newid dramatig yn sgil y datblygiad arfaethedig. Darllenodd y Cynghorydd Thomas ddatganiad ar ran y preswylwyr lleol a phetai'r cais yn cael ei gymeradwyo, roedd yn ceisio cytundeb y byddai'r datblygwr yn ymgynghori â nhw yn fuan o ran y cynlluniau arfaethedig a gyflwynwyd gyda'r bwriad o ddatrys pryderon, yn enwedig mewn perthynas â chronni dŵr wyneb; effaith y datblygiad ar y tanciau septic, agosatrwydd tai newydd at eiddo presennol; lleoliad y coridor ar gyfer bywyd gwyllt, a lleoliad y fynedfa/allanfa a'r ddarpariaeth pafin.

Rhoddodd y Rheolwr Datblygu rywfaint o gefndir ar gyfer y safle a'r ffaith ei fod wedi'i gynnwys yn y CDLl, ac fe eglurodd nad oedd gan safle'r cais hwn hanes o gynllunio penodol. Fodd bynnag, fe gyfeiriwyd at safle Cae Topyn oherwydd ei fod wedi bod yn rhan o glustnodi tir ar gyfer tai ac roedd wedi bod trwy broses gynllunio yn gymharol ddiweddar gyda chyfarwyddyd gan yr Arolygiaeth Gynllunio ynglŷn â pha mor dderbyniol neu fel arall yw datblygiad yn y lleoliad hwnnw. Roedd pryderon a godwyd gan breswylwyr lleol wedi cael eu hystyried yn ystod y broses cais cynllunio ac roedd wedi'i gynnwys yn berthnasol yn y prif adroddiad. I ymateb i'r galw gan breswylwyr lleol i gael ymgynghoriad pellach petai'r cais yn cael ei

gymeradwyo, byddai manylion y datblygiad yn destun ymarfer ymgynghoriad cyhoeddus.

Yn ystod trafodaeth ddilynol, fe dynnwyd sylw at bwysigrwydd darpariaeth addysg a sicrhau bod yna gapasiti ddigonol mewn ysgolion lleol i allu ymdopi ag unrhyw ddatblygiad newydd, a cheisiwyd sicrwydd ynghylch hynny. Cyfeiriwyd hefyd at broblemau gyda'r CDLl a bancio tir er fe dderbyniwyd y byddai'n well delio â'r mater yn rhan o'r adolygiad CDLl a fyddai'n digwydd yn fuan ac roedd angen ystyried y cais yn seiliedig ar bolisïau a chynlluniau presennol. Roedd y prif fater yn ymwneud â draenio/llifogydd gyda phryderon ynghylch problemau parhaus gyda llifogydd yn yr ardal roedd angen mynd i'r afael â nhw a'r effaith ddilynol ar ddatblygiad yn y dyfodol. Ceisiwyd sicrwydd ynghylch gweithredu mesurau priodol a chadarn i fynd i'r afael â'r pryderon hynny a thynnwyd sylw at yr angen i ddiogelu petai'r systemau yn methu yn y dyfodol, yn enwedig o ystyried y pryderon dros ddefnydd arfaethedig o ffosydd cerrig i ymdrin â dŵr wyneb. Fe awgrymwyd y gallai bond fod yn ddull priodol o ddiogelu'r Cyngor yn erbyn problemau yn y dyfodol.

Ymatebodd y Swyddogion i'r materion a godwyd fel a ganlyn -

- Addysg – roedd asesiad wedi nodi capasiti cyfyngedig i allu ymdopi â disgyblion ychwanegol yn yr ysgolion agosaf. Roedd amod 23 yn cyfeirio at yr angen i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau Darpariaeth Addysg y Cyngor a byddai asesiad a chyfrifiad pellach yn cael ei gynnal pan fyddai nifer terfynol yr anheddau ar gyfer y safle wedi cael ei gymeradwyo er mwyn cyfrifo'r union gyfraniad terfynol y ceisiwyd amdano.

- Draenio (gan gynnwys llifogydd) – cafodd aelodau eu hatgoffa o'r broses tra'n clustnodi tir ar gyfer tai yn y CDLl ac asesiadau o ran a oedd y tir yn addas ar gyfer datblygu ar yr adeg hynny. Ni fyddai'r tir wedi cael ei glustnodi ar gyfer tai petai risg sylweddol o lifogydd neu broblemau draenio wedi cael ei nodi. Ar ôl edrych ar y cais amlinellol ystyriodd y Swyddogion bod digon o wybodaeth wedi'i chyflwyno i ddangos y gellid rheoli dŵr budr a dŵr wyneb yn dderbyniol yn amodol ar gyflwyno amodau priodol. Roedd hi'n arfer safonol i gadw'r dyluniad draenio manwl a chynigion ar gyfer cynnal a chadw yn y dyfodol yn ôl i'w ystyried yn ystod y cam cynllunio manwl. Roedd amod 14 yn nodi na ellir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad nes bod y Cyngor yn fodlon gyda'r cynllun i ddelio â rheoli dŵr budr a dŵr wyneb a oedd yn cynnwys trefniadau rheoli a chynnal a chadw dilynol. Fe dynnwyd sylw at y ffaith nad oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru wrthwynebiad i'r dulliau arfaethedig o drin â draenio dŵr wyneb. Felly nid oedd swyddogion yn credu bod modd cyfiawnhau bond ar hyn o bryd.

Fe ailadroddodd Swyddogion bod y cais ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol gyda materion a gadwyd yn ôl yn cael eu cyflwyno i'w hystyried yn ddiweddarach. Os oedd aelodau yn credu bod draenio yn bryder difrifol yna gallai'r mater penodol hwnnw ddod yn ôl i'r pwyllgor.

Nid oedd gan y Cynghorydd Mark Young hyder yn y mesurau arfaethedig i reoli a mynd i'r afael â materion llifogydd a draenio o ystyried nad oedd y problemau presennol yn yr ardal wedi cael eu datrys eto. Fe eglurodd mai'r achos dros lifogydd

presennol ar y briffordd oedd draen priffordd oedd wedi'i flocio ac roedd swyddogion priffordd yn gweithio i fynd i'r afael â'r broblem honno, ond nid oedd yn gysylltiedig â'r cais presennol. Darparwyd manylion am y cynllun arfaethedig ar gyfer safle'r cais a oedd yn cynnwys defnyddio ffosydd cerrig ac roedd ymchwiliadau wedi dangos y gallai'r systemau weithio. Y bwriad oedd i'r Awdurdod Priffyrdd ymrwymo i gytundeb gyda'r datblygwr i fabwysiadu'r ffos gerrig a thalu am ei gynnal a'i gadw yn y dyfodol trwy daliad swm ohiriedig gan y datblygwr. Wedi dweud hynny byddai angen cytundeb pellach ar fanylion y cynlluniau a chytundeb.

Cynnig – Roedd y Cynghorydd Tony Thomas yn cynnig argymhelliad y swyddog i ganiatáu'r cais, ac fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd Brian Jones.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 14
GWRTHOD - 2
YMATAL - 2

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

6 CAIS RHIF 09/2017/1153/PS - 2 TŶ CLWYD, CHAPEL LANE, BODFARI, DINBYCH

Cyflwynwyd cais i amrywio amod 5 caniatâd cynllunio amlinellol rhif 09/2017/0887 i ganiatáu i gerbydau facio yn ôl i'r lle parcio, ac arwydd cysylltiedig yn 2 Tŷ Clwyd, Chapel Lane, Bodfari, Dinbych.

Siaradwr Cyhoeddus –

Mr. S. Emery **(O Blaid)** - cyfeiriodd at weithrediad y busnes a threfniadau parcio a'r mesurau arfaethedig i sicrhau nad yw cerbydau yn bacio yn ôl i'r ffordd wrth adael y safle. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan y Swyddog Priffyrdd.

Trafodaeth Gyffredinol – Fe eglurodd y Cynghorydd Merfyn Parry (Aelod Lleol) bod cais ôl-syllol ar gyfer newid defnydd ar gyfer llety gwyliau wedi cael ei gymeradwyo gan y pwyllgor ym mis Tachwedd 2017 yn ddibynnol ar amod bod lle i gerbyd droi rownd ar y safle mewn ymateb i bryderon priffyrdd a godwyd gan y Cyngor Cymuned. Roedd y Cyngor Cymuned hefyd wedi gwrthwynebu'r cais i amrywio'r amod hwnnw gan eu bod yn parhau i bryderu dros ddiogelwch priffordd gyda cherbydau yn bacio nôl i'r ffordd. Roedd y Cynghorydd Parry yn credu petai'r cais yn cael ei gymeradwyo byddai'n anodd gorfodi cydymffurfedd o fewn yr adnoddau presennol.

Dywedodd swyddogion nad oedd yna dystiolaeth i awgrymu y byddai yna effaith ar ddiogelwch priffyrdd ac nid oedd yna achos cryf i fynnu darparu ardal i droi ar y safle ar y sail hynny. Fe argymhellwyd bod yr amrywiad yn cael ei gymeradwyo ar yr amod bod arwydd yn cael ei osod yn cynghori gyrwyr i facio yn ôl oddi ar y briffordd i'r gofod parcio penodol ac roedd swyddogion yn fodlon y gellir gorfodi'r amod.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Ellie Chard argymhelliad y swyddog i gymeradwyo'r cais, ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Ann Davies.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 15
GWRTHOD - 2
YMATAL - 1

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

7 CAIS RHIF 19/2015/1228/PO - TIR GER BRYN YSGUBORIAU, LLANELIDAN RHUTHUN

Cyflwynwyd cais ar gyfer codi annedd amaethyddol ar dir ger Bryn Ysguboriau, Llanelidan, Rhuthun.

Siaradwr Cyhoeddus –

Mr. Huw Evans (asiant) **(O Blaid)** – Roedd yn anghydweld nad oedd profion TAN 6 wedi cael eu bodloni ac fe awgrymodd y dylid rhoi rhagor o bwyslais ar ystyriaethau eraill i ganiatáu'r cais heb gyfaddawdu ar ddogfennau canllawiau a pholisi.

Trafodaeth gyffredinol – Siaradodd y Cynghorydd Hugh Evans (Aelod Lleol) o blaid y cais a fyddai'n cefnogi teulu a busnes lleol ac a fyddai'n cael effaith gadarnhaol ar y gymuned. Mae Nodyn Cyngor Technegol 6 (TAN 6) yn nodi'r hyn y dylid ei ystyried ar gyfer ceisiadau ar gyfer ceisiadau annedd gweithwyr amaethyddol, yn enwedig mewn cysylltiad â'r prif brofion sydd angen eu bodloni, ac fe heriodd ac eglurodd gasgliadau adroddiad yr ymgynghorydd annibynnol fel y nodir yn y prif adroddiad fel a ganlyn -

- fe nodir yn yr adroddiad bod yr annedd presennol yn annhebygol o gael ei werthu ar y farchnad agored ar ôl i dad yr ymgeisydd ymddeol – nid dyma oedd y polisi ar gyfer Ystâd Nant Clwyd nad oedd wedi gwerthu tir am dros 40 mlynedd; byddai'r tir naill ai'n cael ei drafod gyda'r tenant presennol neu ei osod
- prawf swyddogaeth – nid oedd y dull o gyfrifo'r gofynion yn ystyried pob digwyddiad posibl a'r realiti o ffermio ac nid oedd yn darparu gwir adlewyrchiad o sut mae ffermwyr yn ymgymryd â'u busnes gydag uchafbwyntiau ac isafbwyntiau, cyfraniad y tad i'r busnes oedd yn lleihau, na'r ffaith bod yr ymgeisydd yn gwneud gwaith cneifio dan gontract i gynyddu incwm y busnes
- prawf ariannol – ni roddwyd ystyriaeth i waith cneifio contract yr ymgeisydd i gynyddu incwm na chyflog ei wraig a oedd yn groes i'r practis cyffredinol; roedd y dull o gyfrifo fforddiadwyedd yn ddiffygiol, yn enwedig o ystyried bod 88% o incwm ffermwyr yn cael ei gynyddu gydag incwm o'r tu allan. Gellir hefyd cael sicrwydd o hyfywedd y busnes yn natganiad cefnogol cyfrifwyr y teulu (oedd wedi'i gynnwys yn y papurau atodol hwyr)
- llety addas arall oedd ar gael – cyfeiriwyd at y diffyg tai newydd a fforddiadwy yn yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Evans bod TAN 6 yn darparu canllawiau ac y gellir eu dehongli mewn ffyrdd gwahanol. Dywedodd nad oedd digon o bwyslais wedi'i roi ar ystyriaethau eraill yn y meini prawf gyda gwendidau wedi'u nodi wrth gyfrifo fforddiadwyedd a gofynion llafur. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiadau ac roedd yna gefnogaeth i'r cais gan y Cyngor Cymuned a'r gymuned leol. Yn olaf fe gyfeiriwyd at flaenoriaethau corfforaethol y Cyngor a byddai caniatáu'r cais yn helpu gyda'r uchelgais i gefnogi pobl ifanc i fyw a gweithio yn y sir.

Roedd aelodau yn awyddus i gefnogi teuluoedd a busnesau lleol a chyfeiriwyd eto at y blaenoriaethau corfforaethol a phwysigrwydd y cynnig i'r gymuned wledig leol a ffordd o fyw a oedd yn thema bwysig o Ddeddf Lles Cenedlaethau'r Dyfodol. Mewn perthynas â phrofion TAN 6 roedd yr aelodau yn cytuno nad oedd y dulliau cyfrifo yn rhoi ystyriaeth lawn a'r realiti o ffermio na'r incwm sydd ar gael i'r ymgeisydd tra'n asesu hyfywedd y busnes yn y dyfodol. Gofynnwyd cwestiynau ynghylch gosod amodau petai'r cais yn cael ei ganiatáu a chadarnhaodd y Rheolwr Datblygu yr arfer o gytuno ar set o amodau a rheolau cynllunio gyda'r Aelod Lleol petai aelodau yn mynd yn erbyn argymhelliad y swyddog. Fe atgoffwyd yr aelodau bod swyddogion yn gorfod glynu wrth y geiriad yn y dogfennau a cheisio arbenigedd ymgynghorwyr annibynnol ar achosion o'r fath.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Gwyneth Kensler, a chafodd ei eilio gan y Cynghorydd Merfyn Parry, bod y cais yn cael ei ganiatáu, yn groes i argymhelliad y swyddog, ar y sail bod yna ddehongliadau o fewn TAN 6, fel y canllaw perthnasol ar gyfer y mater penodol hwn o annedd i weithwyr amaeth, y dylid rhoi pwyslais ar asesiad swyddogaethol, ariannol ac anghenion lleol, ac yn yr achos hwn, gellir eu dehongli eu bod yn derbyn annedd yn y lleoliad hwn.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 17
GWRTHOD - 1
YMATAL - 0

PENDERFYNWYD – CANIATÁU *y cais, yn groes i argymhelliad y swyddog, ar y sail bod yna ddehongliadau o fewn TAN 6, fel y canllaw perthnasol ar gyfer y mater penodol hwn o annedd i weithwyr amaeth, y dylid rhoi pwyslais ar asesiad swyddogaethol, ariannol ac anghenion lleol, ac yn yr achos hwn, gellir eu dehongli eu bod yn derbyn annedd yn y lleoliad hwn.*

8 CAIS RHIF 43/2017/1100/PO - TIR GERLLAW LLYS YR YNADON, FFORDD FICTORIA, PRESTATYN

[Datganodd y Cynghorydd Emrys Wynne gysylltiad personol yn yr eitem hon oherwydd ei fod yn Ynad Heddwch].

Cyflwynwyd cais ar gyfer manylion mynediad, ymddangosiad, tirlunio, cynllun a graddfa 20 o unedau preswyl wedi eu cyflwyno yn unol ag Amod 1 ar ganiatâd cynllunio amlinellol rhif 43/2015/1241/PO (Cam 1 cais materion a gadwyd yn ôl); Manylion yr amrediad o feintiau a'r mathau o dai wedi eu cyflwyno yn unol ag amod 10 a Manylion lefelau lloriau gorffenedig yr 20 o dai a gyflwynwyd yn rhannol yn unol ag amod 11 ar dir ger Llys yr Ynadon, Victoria Road, Prestatyn.

Siaradwr Cyhoeddus –

Mr. W. Gill **(O Blaid)** – fe eglurodd amod a roddwyd ar y caniatâd amlinellol bod dwysedd y safle gyfystyr ag ugain uned preswyl a darparwyd manylion am y math a maint yr unedau hynny. Mae uchder y rhandai bellach wedi cael eu gostwng o ddau lawr. Roedd y datblygwr wedi gwneud cyfraniad ariannol sylweddol yn lle darparu man agored ar y safle. Fe wnaethant dynnu sylw at ofynion technegol ychwanegol am fod y safle mewn parth llifogydd.

Trafodaeth Gyffredinol – Fe soniodd y Cynghorydd Tony Flynn (Aelod Lleol) am ddau faes o bryder (1) fflatiau yn anghydnaws â'r ardal, a (2) colli man agored gwyrdd. Er ei fod yn gwerthfawrogi'r dymuniad i wneud y mwyaf o werth y safle ar gyfer datblygiad preswyl, fe bwysleisiodd y Cynghorydd Flynn werth y man agored gwyrdd presennol er mwyn i blant chwarae a gofynnodd bod camau'n cael eu cymryd i gadw'r ddarpariaeth honno. Mynegodd y Cynghorydd Rachel Flynn (Aelod Lleol) bryderon ynghylch isadeiledd ac effaith ar ysgolion lleol a meddygfeydd. Gofynnodd hefyd a oedd modd defnyddio'r taliad swm ohiriedig yn lle'r man agored ar gyfer cyfleusterau plant a gofynnodd am sicrwydd y byddai lles preswylwyr yn cael ei ddiogelu yn erbyn yr amhariad y byddai'r datblygiad yn ei achosi.

Wrth ymateb i'r materion a godwyd -

- dywedodd y Rheolwr Datblygu bod y caniatâd amlinellol yn sefydlu derbynioldeb y datblygiad, gan gynnwys yr elfen dwysedd preswyl, a bod y cais presennol yn cynnwys manylion am fynediad, ymddangosiad, tirweddu, gosodiad a graddfa
- pwysleisiodd nad oedd y man agored gwyrdd y cyfeirir ato wedi cael ei ddynodi yn hynny yn y Cynllun Datblygu Lleol a byddai cyfraniad ariannol i'r man agored cyhoeddus yn yr ardal yn cael ei gyfrannu ac y byddai'n cael ei neilltuo i fod o fudd i gyfleusterau lleol
- fe eglurodd y Rheolwr Datblygu bod y mater o isadeiledd eisoes wedi cael ei archwilio tra'n asesu egwyddor y datblygiad
- dywedodd bod angen i'r Aelod Lleol gytuno ar gynllun rheoli adeiladu a'r amgylchedd, a fyddai'n galluogi i'r datblygiad ddigwydd gyda chyn lleied o aflonyddwch ac amhariad i breswylwyr â phosibl
- cyfeiriodd at y math o dai a gosodiad, mynediad i gerbydau a pharcio, a graddfa'r datblygiad a oedd wedi cael ei ostwng ddau lawr, roedd hyn i gyd-fynd ag eiddo deulawr eraill yn yr ardal.

Gofynnodd y Cynghorydd Bob Murray a oedd modd defnyddio'r swm gohiriedig yn lle man agored i brynu rhan o'r safle at y diben hwnnw a oedd wedi'i nodi'n flaenorol ar gyfer defnydd manwerthu. Mynegwyd pryderon hefyd ynghylch uchder crib y datblygiad o'i gymharu ag eiddo eraill yn yr ardal a cheisiwyd sicrwydd ynghylch sicrhau cydymffurfedd â safonau ansawdd a manylion dylunio. Mewn ymateb i gwestiynau hysbyswyd yr aelodau -

- y byddai yna gais materion a gadwyd yn ôl arall yn cael ei gyflwyno ar gyfer yr elfen unedau manwerthu a gymeradwywyd fel rhan o'r caniatâd amlinellol gwreiddiol

- ni fyddai modd defnyddio’r swm gohiriedig i brynu tir gan fod yna feini prawf llym ynghylch sut y gellir gwario’r taliad hwnnw. Fe awgrymwyd y gallai trafodaeth rhwng aelodau a Gwasanaethau Eiddo gael eu cynnal y tu allan i’r cyfarfod mewn perthynas â chaffael tir ond ni fyddai’n rhan o’r broses gynllunio ac ni fyddai’n realistig disgwyl i dir gyda a chaniatâd amlinellol ar gyfer datblygiad manwerthu fod yn gaffaeliad fforddiadwy ar gyfer man agored
- nid oedd hi’n bosibl cadarnhau uchder y cribau ar doeau'r anheddau ond roedd diwygiadau wedi cael eu gwneud ac roedd yr uchder wedi cael ei leihau i ymateb i bryderon a fynegwyd - roedd mesur o ran uchder llawr gwaelod i’r grib wedi cael ei ddarparu ac roedd swyddogion yn credu ei fod yn dderbyniol o ystyried dyluniad eiddo cyfagos a darparu tai mewn ardal oedd â pherygl llifogydd posibl
- rhoddwyd sicrwydd y byddai safonau ansawdd y dyluniad o ran maint yr unedau yn cael eu rheoli’n llym i sicrhau y byddant yn cael ei bodloni.

Cynnig – Roedd y Cynghorydd Tony Thomas yn cynnig argymhelliad y swyddog i ganiatáu’r cais, ac fe’i eiliwyd gan y Cynghorydd Peter Scott.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 16
GWRTHOD - 1
YMATAL - 0

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

Ar y pwynt hwn (11.20 a.m.) cymerodd yr aelodau egwyl am luniaeth.

9 CAIS RHIF 18/2017/1000/PC - TIR YN SUNNYCROFT, LLANDYRNOG, DINBYCH

Roedd y cais a cyflwynwyd ar gyfer newid defnydd y tir a chodi adeilad at ddibenion hwyluso adeiladu trelars cerbydol (cais ôl-syllol) ar dir yn Sunnycroft, Llandyrnog, Dinbych wedi cael ei dynnu nôl gan asiant yr ymgeisydd.

10 CAIS RHIF 40/2017/1133/PF - REAL PETFOOD COMPANY, UNED 2, ROYAL WELCH AVENUE, BODELWYDDAN

Cyflwynwyd cais ar gyfer codi estyniad i ffatri bresennol i ddarparu gofod swyddfa ychwanegol yn Real Petfood Company, Uned 2, Royal Welch Avenue, Bodelwyddan.

Siaradodd y Cynghorydd Richard Mainon (Aelod Lleol) o blaid gohirio’r cais i aros am benderfyniad y niwsans arogl sy’n gysylltiedig â’r defnydd, ac roedd lle i ddeall y byddai hyn yn destun cais cynllunio yn y dyfodol.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Brian Jones, bod y cais yn cael ei ohirio i aros am benderfyniad y niwsans arogl, ac fe’i eiliwyd gan y Cynghorydd Peter Evans.

PLEIDLAIS:

O BLAID GOHIRIO - 17
YN ERBYN GOHIRIO - 0
YMATAL - 0

PENDERFYNWYD *bod y cais yn cael ei* ***OHIRIO*** *i aros am benderfyniad y niwsans arogl.*

11 CAIS RHIF 45/2017/1087/PF - 90 STRYD FAWR, Y RHYL

Cyflwynwyd cais ar gyfer newid defnydd siop fanwerthu bresennol yn lolfa goffi gyda chyfleuster coffi parod ategol yn 90 Stryd Fawr, Y Rhyl.

Trafodaeth Gyffredinol – Fe eglurodd y Cynghorydd Alan James (Aelod Lleol) bod gwrthwynebiad Cyngor Tref y Rhyl i'r cais yn seiliedig ar yr awydd i gadw manwerthu A1 yn y dref fel y cyfeiriwyd ato yn eu cynllun tref lleol. Fodd bynnag, roedd masnachu ar y Stryd Fawr wedi newid yn sylweddol ers llunio cynllun y dref ac roedd hi'n angenrheidiol cydbwyso'r awydd i gadw'r siop at ddefnydd manwerthu yn erbyn eiddo gwag arall a'r cyfle i gynyddu nifer yr ymwelwyr yn y dref. Ar y sail hwnnw ac o ystyried y gallai'r eiddo gael ei droi nôl i A1 manwerthu os na fyddai'r busnes lolfa goffi yn llwyddiannus, roedd y Cynghorydd James yn cefnogi'r cais.

Roedd yna gefnogaeth gyffredinol ar gyfer y newid defnydd o ystyried nad yw'r eiddo wedi ei feddiannu ar hyn o bryd, ond gofynnwyd cwestiynau ynghylch posibilrwydd yn y dyfodol i'w drosi mewn i eiddo prydau parod poeth os na fydd y lolfa goffi yn llwyddiannus ac a fyddai eiddo defnydd cymysg yn fwy addas. Cyfeiriodd swyddogion at natur defnydd A3 gan ddweud nad oedd arwydd o'r cynlluniau llawr a gwybodaeth a gyflwynwyd bod yr ymgeisydd eisiau ymgymryd â gwerthiannau manwerthu a fyddai'n gwarantu defnydd cymysg. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu fe fyddai yna bosibilrwydd yn y dyfodol y gallai'r eiddo weithredu fel lleoliad prydau parod poeth ond mae'n rhaid cael rhesymau cynllunio dilys os ydi'r aelodau o blaid gosod cyfyngiadau ar y sail hwnnw. Mae eiddo prydau parod poeth hefyd yn destun proses drwyddedu ar wahân a rheolau eraill yn ymwneud â'i weithrediad ac oriau agor.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Alan James argymhelliad y swyddog i gymeradwyo'r cais, ac fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd Bob Murray.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 17
GWRTHOD - 0
YMATAL - 0

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

12 ADRODDIAD ER GWYBODAETH: PENDERFYNIAD APÊL GYNLLUNIO - FFERM WYNT PANT Y MAEN, LLYN BRAN, BYLCHAU, DINBYCH

Cyflwynwyd adroddiad gwybodaeth ar benderfyniad yr apêl gynllunio a gafwyd gan Lywodraeth Cymru ar ddatblygiad fferm wynt ar dir i'r de-orllewin o Nantglyn.

Roedd Ysgrifennydd y Cabinet dros Ynni, Cynllunio a Materion Gwledig wedi anghytuno ag argymhellion yr Arolygydd Apêl ac roedd wedi caniatáu'r apêl a chymeradwyo caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad y fferm wynt.

Mynegodd y Cadeirydd (Aelod Lleol) ei siom a'i bryder dros y canlyniad, ac roedd o'n credu ei fod yn mynd yn groes i'r broses ddemocrataidd. Er gwybodaeth yn unig y cafodd yr adroddiad ei gyflwyno i'r pwyllgor a chytunwyd i drafod y mater ymhellach gyda swyddogion y tu allan i'r cyfarfod.

PENDERFYNWYD *derbyn yr adroddiad.*

Daeth y cyfarfod i ben am 11.56 a.m.