PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod o’r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Neuadd y Sir, Rhuthun LL15 1YN, Dydd Mercher, 12 Medi 2018 am 9.30 am.

YN BRESENNOL

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

Aelodau Lleol – Mynychodd y Cynghorwyr Tony Flynn, Martyn Holland a Rhys Thomas y cyfarfod ar gyfer eitemau penodol ar y rhaglen a oedd yn ymwneud â’u wardiau hwy.

HEFYD YN BRESENNOL

Arweinydd Tîm - Lleoedd (SC), Rheolwr Datblygu (PM), Prif Swyddog Cynllunio (IW), Uwch Beiriannydd - Priffyrdd (MP), a Gweinyddwr Pwyllgorau (KEJ)

1 YMDDIHEURIADAU

Y Cynghorwyr Meirick Davies a Tina Jones

2 DATGAN CYSYLLTIAD

Ni ddatganwyd unrhyw gysylltiad personol na.chysylltiad sy’n rhagfarnu.

3 MATERION BRYS FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD

Ni chodwyd unrhyw faterion brys.

4 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 18 Gorffennaf 2018.

Materion yn Codi – Tudalen 12, Eitem 5: Fferm Wynt Coedwig Clocaenog – Roedd y cais wedi cael ei ohirio yn y cyfarfod diwethaf ac ers hynny, wedi ei ddiddymu.

PENDERFYNWYD *y dylid derbyn a chymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 18 Gorffennaf 2018 fel cofnod cywir.*

CEISIADAU AM GANIATÂD I DDATBLYGU (EITEMAU 5 – 10) -

Cyflwynwyd ceisiadau a oedd yn gofyn am benderfyniad y Pwyllgor ynghyd â’r dogfennau cysylltiol. Cyfeiriwyd hefyd at yr wybodaeth atodol a gyflwynwyd yn hwyr (taflenni glas) a dderbyniwyd ers cyhoeddi'r Rhaglen ac a oedd yn ymwneud â cheisiadau penodol. Er mwyn caniatáu ceisiadau gan aelodau’r cyhoedd i gyflwyno sylwadau, cytunwyd y dylid

amrywio trefn y ceisiadau yn y rhaglen.

5 CAIS RHIF 21/2018/0166 – 12 BRYN ARTRO AVENUE, LLANFERRES, YR WYDDGRUG

Cyflwynwyd cais am ganiatâd i godi estyniad unllawr i gefn yr adeilad yn 12 Bryn Artro Avenue, Llanferres, Yr Wyddgrug.

Siaradwyr Cyhoeddus -

Mr. B. Barton **(Yn Erbyn)** – Mynegodd Mr. Barton bryderon ynghylch cywirdeb y cynlluniau a gyflwynwyd. Roedd rhai o’r rhain wedi cael eu diwygio ers eu cyflwyno. Roedd yn anghytuno â dehongliadau swyddogion mewn perthynas â’r rheol 45 gradd ar gyfer estyniadau i gefn adeiladau, a darparodd fanylion ei gyfrifiadau ei hun er mwyn dangos sut y byddai’r cynnig yn methu â bodloni’r rheol honno.

Mrs. S. Harris **(O Blaid)** – Esboniodd Mrs. Harris y cyflwynwyd y cais er mwyn ymestyn y gegin a bodloni anghenion cynyddol y teulu o ran gofod heb orfod symud o’r ardal o ystyried eu cysylltiadau sefydledig â'r gymuned. Cafwyd arweiniad gan benseiri ac ni fu unrhyw fwriad i beri gofid.

Trafodaeth Gyffredinol – Cafwyd adroddiad gan y Cynghorydd Alan James ar gyfarfod y Panel Archwiliad Safle ar 7 Medi 2018, a dywedodd ei fod yn fodlon â chanlyniad yr ymweliad hwnnw. Cyfeiriodd y Cynghorydd Martyn Holland (Aelod Lleol) at bryderon a fynegwyd gan Gyngor Cymuned Llanferres a nododd – gan fod y cais am simnai bellach wedi ei ddiddymu a chadarnhad wedi ei dderbyn gan swyddogion cynllunio y byddai’r estyniad yn bodloni rheoliadau cynllunio – nad oedd unrhyw wrthwynebiad pellach i’r cais.

Cyfeiriodd y Prif Swyddog Cynllunio at weithrediad polisïau cynllunio yn yr achos hwn ac ystyriaeth i’r effaith ar eiddo cyfagos. Roedd rhai sylwadau wedi cyfeirio at y canllaw 45 gradd a gynhwysir yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer Datblygiadau Preswyl y gellir ei ddefnyddio i asesu ceisiadau er mwyn rhoi syniad o resymoldeb y cynnig. Manylwyd ar gyfrifiadau swyddogion o ran hynny o fewn yr adroddiad, gyda’r awgrym fod y linell 45 gradd yn agos at, ac o bosib yn cael ei dresmasu gan ran fechan o’r estyniad. Fodd bynnag, roedd y gofynion hefyd yn nodi y dylid gweithredu’r canllawiau gan ystyried amgylchiadau ar y safle, a maint yr estyniad mewn perthynas ag eiddo cyfagos – yn yr achos hwn roedd y sgrinio rhwng yr eiddo, h.y. uchder y ffens derfyn, llwyni, ac ati hefyd yn ffactor lliniarol i’w ystyried. O ystyried yr holl ffactorau daeth swyddogion i’r casgliad fod y cynnig yn un rhesymol ac nad oedd yr effaith ar gymdogion yn afresymol.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Tony Thomas yr argymhelliad gan y swyddogion i gymeradwyo’r cais, ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Ann Davies.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 17
GWRTHOD - 0
YMATAL - 0

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

6 CAIS RHIF 01/2018/0607 – TIR YNG NGHAE TOPYN, ODDI AR HEN FFORDD RHUTHUN, FFORDD EGLWYSWEN, DINBYCH

Cyflwynwyd cais am fanylion y cynllun ar gyfer gwarediad dŵr wyneb a dŵr budr, egwyddorion draenio cynaliadwy a darpariaeth trefniadau rheoli a chynnal a chadw dilynol a gyflwynwyd yn unol ag amod 8 cod caniatâd cynllunio 01/2016/0374/PF ar dir yng Nghae Topyn, oddi ar Hen Ffordd Rhuthun, Ffordd Eglwyswen, Dinbych.

Trafodaeth Gyffredinol – Gwnaeth y Cynghorydd Mark Young (Aelod Lleol) gais am sicrwydd ynghylch trefniadau rheoli a chynnal a chadw y cynllun arfaethedig, a chwestiynodd y peryglon ynghlwm â'r cynllun a'r modd y byddent yn cael eu rheoli. Diolchodd y Cynghorydd Rhys Thomas (Aelod Lleol) i swyddogion am eu cymorth wrth ddatrys problemau y tynnwyd sylw atynt gan gymdogion yn dilyn dechrau'r datblygiad, a gwnaeth gais am sicrwydd y byddai'r safle yn cael ei fonitro'n agos wrth i'r gwaith fynd rhagddo. Roedd y Cynghorydd Gwyneth Kensler hefyd yn awyddus i dderbyn sicrwydd ynghylch perygl llifogydd a gallu'r Cyngor i sicrhau cydymffurfiad â'r amodau cynllunio a osodwyd.

Cafwyd ymateb gan swyddogion i'r materion a godwyd ac i gwestiynau pellach, gan gynnwys rhai ar addasrwydd y systemau arfaethedig ac atebolrwydd ariannol, fel a ganlyn -

- Byddai'r gwaith o reoli a chynnal a chadw dŵr wyneb yn y systemau draenio priffordd a dŵr wyneb y tu allan i ffiniau'r llain datblygu yn cael ei fabwysiadu gan y Cyngor wedi iddynt gael eu cwblhau trwy Gytundeb Priffyrdd Adran 38 a fyddai'n cynnwys rhwymedigaeth i sicrhau cwblhad y gwaith adeiladu. Roedd swm ohiriedig hefyd yn daladwy i ofalu am gostau cynnal a chadw'r dyfodol. Cafwyd sicrwydd y byddai swyddogion yn goruchwylio'r gwaith adeiladu ac yn barod i gyfarfod ag Aelodau Lleol i drafod materion ymhellach.
- Roedd y Peiriannydd Llifogydd Arweiniol Lleol yn fodlon fod y datblygwr wedi arfer diwydrwydd dyladwy wrth gyflogi ymgynghoriaeth beirianyddol cymwys a phrofiadol i ddylunio'r system ddraenio dŵr wyneb. Roedd y system arfaethedig yn rheoli'r perygl o lifogydd ar safle'r datblygiad a thir ac eiddo cyfagos mewn modd priodol yn unol â chanllawiau cyfredol.
- Gallai glaw trwm yn disgyn ar dir dyfrlawn achosi llifogydd bron â bod mewn unrhyw le. Roedd Nodyn Cyngor Technegol 15 yn nodi na ddylai datblygiad gynyddu'r perygl o lifogydd mewn man arall ac ni fyddai'r cynllun arfaethedig yn yr achos hwn yn cynyddu'r risg o lifogydd ar y safle.
- Derbyniwyd fod sail y gwrthwynebiad gan Gyngor Tref Dinbych yn aneglur ac nid oedd unrhyw beth wedi ei dderbyn i daflu golau pellach ar eu gwrthwynebiad. Byddai swyddogion yn parhau i geisio eglurder ar eu sylwadau.
- Roedd disgwyl y byddai rhywfaint o darfu o ganlyniad i faint y datblygiad, a chodwyd nifer o faterion â'r datblygwyr yn dilyn cychwyn ar y gwaith yn ddiweddar. Amlygwyd pwysigrwydd cynnal deialog agored â'r datblygwr a gwaith ar y cyd rhwng swyddogion, Aelodau a'r gymuned er mwyn delio'n gyflym ag unrhyw faterion a godir a sicrhau cydymffurfiad ag amodau cynllunio. Yn nhermau ymrwymiad y Cyngor i gymryd camau gorfodi, byddai angen

tystiolaeth o unrhyw anghydymffurfio – sef y rheswm dros fod mor ddibynnol ar ymrwymiad torfol. Fodd bynnag, ystyrid gweithredu o'r math yma fel rhywbeth i droi ato yn niffyg dim arall, ac fe fyddai'r Cyngor yn parhau i gydweithio â'r datblygwr i sicrhau eu bod yn gyfrifol ac yn ystyrlon tuag at eu cymdogion.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Alan James yr argymhelliad gan y swyddogion i ganiatáu'r cais, ac fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd Brian Jones.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 16
GWRTHOD - 1
YMATAL - 0

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

7 CAIS RHIF 21/2018/0293 – 16 LÔN Y RHEITHORDY, LLANFERRES, YR WYDDGRUG

Cyflwynwyd cais am ganiatâd i ddymchwel portsh ac adeiladu garej cysylltiedig (cynllun diwygiedig) yn 16 Lôn y Rheithordy, Llanferres, Yr Wyddgrug.

O ystyried y sylwadau hwyr a dderbyniwyd ac yn dilyn trafodaeth â'r Aelod Lleol, dymunai'r Cynghorydd Julian Thompson-Hill ohirio'r cynnig.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Julian Thompson-Hill y dylid gohirio'r cais hyd nes y ceir ymweliad safle i ystyried materion yn ymwneud â diogelwch ar y ffyrdd ac effaith y datblygiad ar eiddo cyffiniol. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Brian Jones.

PLEIDLAIS:
O BLAID GOHIRIO - 16
YN ERBYN GOHIRIO - 1
YMATAL - 0

PENDERFYNWYD *y dylid* ***GOHIRIO'R*** *cais hyd nes y ceir ymweliad safle i ystyried materion yn ymwneud â diogelwch ar y ffyrdd ac effaith y datblygiad ar eiddo cyffiniol.*

8 CAIS RHIF 43/2018/0328 – 1-5 STAD DDIWYDIANNOL PARC DYFFRYN, PRESTATYN

Cyflwynwyd cais am ganiatâd i adeiladu maes parcio a gwaith cysylltiol newydd ar lefel y tir yn 1 – 5 Stad Ddiwydiannol Parc Dyffryn, Prestatyn.

Trafodaeth Gyffredinol – Tynnodd y Cadeirydd sylw at yr ymateb a gafwyd gan gan yr asiant mewn perthynas â'r sylwadau ar y cais y manylwyd arnynt o fewn yr wybodaeth atodol hwyr (taflenni glas) a ddosbarthwyd yn y cyfarfod. Cyfeiriodd y Cynghorydd Julian Thompson-Hill at wrthwynebiad Cyngor Tref Prestatyn a oedd yn ymwneud yn bennaf â'r materion ehangach ynghlwm â darparu ar gyfer siop

newydd yn hytrach na darpariaeth benodol gofod parcio ceir i staff wrth gefn yr adeilad ynghyd â chwynion eraill yn amlygu anghyfleusterau yn ystod adeiladu'r siop, a fyddai'n debygol o gael eu datrys yn dilyn cwblhau'r gwaith. O ganlyniad ni ystyriai fod sail ddilys i wrthwynebu'r cais yma yn benodol.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Julian Thompson-Hill argymhelliad y swyddogion i gymeradwyo'r cais, ac fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd Peter Evans.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 17
GWRTHOD - 0
YMATAL - 0

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

9 CAIS RHIF 43/2018/0439 – 45 BEACH ROAD WEST, PRESTATYN

Cyflwynwyd cais i ddymchwel garej presennol a newid defnydd y cwrtil domestig er mwyn cynnwys carafán sefydlog i'w gosod ar gyfer gwyliau yn 45 Beach Road West, Prestatyn. Roedd y cais yn amodol ar gyfarfod y Panel Archwiliad Safle ar 7 Medi 2018.

Trafodaeth Gyffredinol – Siaradodd y Cynghorydd Tony Flynn (Aelod Lleol) o blaid y datblygiad ar ran y sawl oedd yn gyfrifol am y cais a chyflwynodd ddatganiad (a ddosbarthwyd yn y cyfarfod ynghyd â ffotograff o'r awyr**)** yn esbonio y byddai'r carafán yn cael ei ddefnyddio gan deulu a ffrindiau yn bennaf, ac nad oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer hynny. Y rheswm dros gyflwyno'r cais oedd er mwyn caniatáu i'r garafán gael ei gosod i gontractwyr o weithle'r sawl oedd yn gyfrifol am y cais. Byddai hyn yn cyfrif am oddeutu 10% o'i ddefnydd. O ran llifogydd, dadleuwyd nad oedd y garafán yn wahanol mewn unrhyw ffordd i'r podiau a dderbyniodd gymeradwyaeth cynllunio ar Draeth Ffrith yn ddiweddar, a bod carafanau ar faes carafanau cyfagos Lido Beach wedi eu lleoli yn agosach at y môr. Ni fu unrhyw wrthwynebiad i'r cais gan gymdogion.

Er gwaethaf sylwadau hwyr yr ymgeisydd, esboniodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y byddai cymeradwyo'r cais yn creu parth gwyliau o fewn cwrtil preswyl, i bob pwrpas. Gwnaethpwyd yn glir nad oedd gofyn i unrhyw un a oedd yn dymuno lleoli carafán o fewn eu gardd am resymau a oedd yn ategol i'w mwynhad o'r tŷ annedd geisio caniatâd cynllunio am nad oedd yn cyfrif fel newid defnydd. Fodd bynnag, roedd lleoli carafán o fewn cwrtil preswyl am resymau busnes yn cyfrif fel newid defnydd yr oedd angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer, ac fe fyddai camau gweithredu yn cael eu cymryd mewn achosion lle nad oedd cydymffurfiad â hynny. Roedd swyddogion wedi asesu'r cais ar sail y Cynllun Datblygu Lleol ac ymgynghoriad â Chyfoeth Naturiol Cymru. Roeddent wedi ystyried fod y newid defnydd yn groes i'r polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ac y byddai'n gosod cynsail diangen. Roedd y safleoedd eraill yr oedd yr ymgeisydd wedi cyfeirio atynt – megis Traethau Ffrith a Lido wedi eu dynodi fel parthau datblygu twristiaeth. Roedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi rhybuddio fod safle'r cais mewn ardal â pherygl

llifogydd uchel, a gan nad oedd yn barth datblygu twristiaeth dynodedig na ddylid rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd hwnnw o fewn ardal â pherygl o lifogydd.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Tony Thomas yr argymhelliad gan y swyddogion i wrthod y cais, ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Christine Marston.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 1
GWRTHOD - 14
YMATAL - 2

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

10 CAIS RHIF 43/2018/0522 – MAES CARAFANAU FOUR WINDS FARM, FFORDD FFYNNON, PRESTATYN

Cyflwynwyd cais ar gyfer cael gwared ar amod rhif 3 o gòd caniatâd cynllunio 43/2018/0030 (sy’n nodi mai ar gyfer carafanau sy’n teithio yn unig y caniateir defnyddio'r safle, ac na chaiff unrhyw garafán aros ar y safle am gyfnod hwy na 21 diwrnod) ar gyfer Maes Carafanau Four Winds Farm, Ffordd Ffynnon, Prestatyn.

Trafodaeth Gyffredinol – Nododd y Cynghorydd Bob Murray (Aelod Lleol) i’w bryderon gwreiddiol ynglŷn â thraffig gael eu lleddfu gan swyddogion, a chredai’r Cynghorydd Peter Evans yntau y gallai cael gwared ar yr amod fod o gymorth wrth leihau pwysau traffig. Mewn ymateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Andrew Thomas, dywedodd y Rheolwr Datblygu nad oedd y sefyllfa wedi newid ers caniatáu’r cais yn Ebrill 2018. Esboniodd fod yr amod y cynigwyd cael gwared arno wedi ei weithredu mewn ymateb i bryderon a fynegwyd ynghylch symudiad traffig ar y briffordd ac anheddiad preswyl. Fodd bynnag, roedd dau amod arall yn ymwneud ag anheddiad preswyl er mwyn delio â’r pryderon hynny, ac roedd potensial i’r amod i symud carafanau i’r safle ac oddi ar y safle o fewn 21 diwrnod greu mwy o draffig na phe diddymid yr amod.

Ni fynegodd y Cynghorydd Merfyn Parry unrhyw wrthwynebiad i’r cais ond amlygodd y goblygiadau posib o ran rheoli dŵr a gwastraff/elifiant pe bai carafanau yn parhau ar y safle am gyfnodau hirach yn dilyn cael gwared ar yr amod. Cytunodd y Rheolwr Rheoli Datblygu i edrych i fewn i’r mater ac adrodd yn ôl wedi hynny. Nododd Aelodau ddau fater yn ymwneud â chywirdeb o fewn yr adroddiad: (1) Dylid cyfeirio at Gyngor ‘Tref’ yn hytrach nac at Gyngor 'Cymuned’ ar dudalen 98, a (2) Ar dudalen 99, paragraff 1.1.3 dylid cyfeirio at ’31 Hydref’ yn hytrach na ’31 Mawrth’.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Bob Murray argymhelliad y swyddogion i gymeradwyo’r cais, ac fe’i eiliwyd gan y Cynghorydd Peter Evans.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 16
GWRTHOD - 1
YMATAL - 0

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

11 ADRODDIAD GWYBODAETH – DIWEDDARIAD AR APELIADAU CYNLLUNIO

Cyflwynwyd adroddiad gwybodaeth yn rhoi amlinelliad o benderfyniadau ar apeliadau cynllunio a dderbyniwyd gan yr Arolygiaeth Gynllunio ar achosion o fewn y sir ar gyfer y cyfnod rhwng Mawrth 2018 a'r adeg bresennol. Dosbarthwyd atodiad i'r adroddiad yn y cyfarfod yn ogystal. Roedd hwn yn cynnwys crynodeb o ddau benderfyniad ar apeliadau a dderbyniwyd yn dilyn cwblhau'r prif adroddiad. Roedd modd gweld fersiynau llawn o benderfyniadau'r Arolygwyr Cynllunio ar apeliadau trwy wefan Sir Ddinbych.

PENDERFYNWYD *derbyn yr adroddiad.*

HEN YSBYTY GOGLEDD CYMRU, DINBYCH – YR WYBODAETH DDIWEDDARAF

Cafwyd yr wybodaeth ddiweddaraf ynghylch sefyllfa hen Ysbyty Gogledd Cymru, Dinbych ar lafar gan y Swyddog Rheoli Datblygu.

Roedd Datganiad Breinio Cyffredinol i gwblhau'r pryniant gorfodol wedi ei gyflwyno yn ffurfiol i Freemont (Denbigh) Cyf. a Northern Estates Cyf – cwmni sydd yn arwystl cyntaf i'r eiddo – ar 30 Awst, gan olygu y byddai'r Cyngor yn dod yn berchnogion y safle ar 27 Medi 2018. Gellid cyflwyno her gyfreithiol i'r Datganiad Breinio Cyffredinol ond prin oedd y sail gyfreithiol i her o'r fath. Gan gymryd y byddai'r Cyngor yn ennill perchnogaeth y safle, byddai'n rhaid cynnig iawndal i Freemont (Denbigh) Cyf. a Northern Estates Cyf. yn seiliedig ar werth y safle. Ystyriai'r Cyngor mai prin oedd gwerth y safle a'i bod yn debygol na ddeuid i gytundeb ar iawndal ac y byddai'r mater yn fwy na thebyg felly yn cael ei ddelio ag o gan y Tribiwnlys Tiroedd.

Cyn i'r cyfarfod gloi, tynnodd y Cynghorydd Emrys Wynne sylw at ddau fater: 1) diffyg arwyddion dwyieithog yn y siop Iceland a agorwyd yn ddiweddar ym Mharc Manwerthu Clwyd a'r gofynion cynllunio o ran hynny, a 2) diffyg defnydd o enwau swyddogol cylchfannau mewn hysbysebion cynllunio. Cytunodd swyddogion i ddarparu ymateb llawn i'r materion a godwyd yn eu tro.

Daeth y cyfarfod i ben am 10.48 a.m.