PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod o’r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Neuadd y Sir, Rhuthun, Dydd Mercher, 17 Gorffennaf 2019 am 9.30 am.

YN BRESENNOL

Y Cynghorwyr Ellie Chard, Ann Davies, Peter Evans, Alan James (Is Gadeirydd), Brian Jones, Tina Jones, Gwyneth Kensler, Christine Marston, Melvyn Mile, Merfyn Parry, Pete Prendergast, Andrew Thomas, Julian Thompson-Hill, Joe Welch (Cadeirydd), Emrys Wynne a Mark Young.

Aelodau Lleol – roedd y Cynghorwyr Martyn Holland a Barry Mellor yn bresennol ar gyfer eitemau penodol yn ymwneud a’u wardiau nhw**.**

Arsylwr – y Cynghorydd Meirick Davies

HEFYD YN BRESENNOL

Pennaeth Cynllunio a Diogelu’r Cyhoedd (EJ); Arweinydd Tîm - Lleoedd (SC), Rheolwr Datblygu (PM), Prif Swyddog Cynllunio (IW), a Gweinyddwr Pwyllgorau (KEJ)

1 YMDDIHEURIADAU

Cynghorwyr Huw Jones a Tony Thomas

Estynnodd Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio ei ddymuniadau gorau i’r Cynghorydd Huw Jones a chytunwyd y dylid anfon cerdyn ato i'r perwyl hwnnw.

2 DATGAN CYSYLLTIAD

Ni ddatganwyd unrhyw gysylltiad.

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 22 Mai 2019.

***PENDERFYNWYD** y dylid cymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 22 Mehefin, 2019 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 cysylltiedig. Cyfeiriwyd hefyd at y 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 ar y rhaglen.

5 CAIS RHIF 25/2018/1216/PF - BWLCH DU, NANTGLYN, DINBYCH

Daeth yr Is-gadeirydd, y Cynghorydd Alan James, i gadeirio'r eitem hon gan mai'r Cadeirydd, y Cynghorydd Joe Welch, oedd yr Aelod Lleol. Roedd y Swyddogion wedi argymell gohirio'r ddwy eitem.

Trafodaeth Gyffredinol - cyfeiriodd y Swyddogion at wybodaeth yn y papurau atodol hwyr (taflenni glas) a gohebiaeth a anfonwyd gan gyfreithwyr yr ymgeisydd ar 5 Gorffennaf. Yng ngoleuni manylder y wybodaeth hwyr hon a'i harwyddocâd o ran y cais a oedd gerbron y pwyllgor, argymhellodd y swyddogion, er tegwch i bob parti, mai priodol fyddai gohirio'r drafodaeth ar yr eitemau yn ymwneud â Bwlch Du. Byddai hyn yn rhoi cyfle rhesymol i swyddogion adolygu'r wybodaeth, ceisio cyngor cyfreithiol yn ôl yr angen ar unrhyw faterion sy'n codi, ac os bydd angen adolygu cynnwys adroddiadau perthnasol y swyddogion, a gyflwynir i'r pwyllgor yn ddiweddarach.

Dywedodd Cynghorydd Welsh (Aelod Lleol) bod ceisiadau i ohirio eitemau fel arfer yn digwydd o ganlyniad i dderbyn swmp o wybodaeth newydd ond roedd y rhan fwyaf o'r wybodaeth a dderbyniwyd yn yr achos hwn wedi bod yn hysbys ers peth amser felly nid oedd yn cefnogi gohirio. Mewn perthynas yn benodol â'r eitem ar yr adeilad rhestredig roedd swyddogion wedi argymell y dylid caniatáu'r cais ac roedd yr ymgeisydd wedi dweud nad oedd am i'r cais gael ei ohirio. Mewn ymateb dywedodd y swyddogion bod gwybodaeth newydd gymhleth a chyfraith achos wedi eu cyflwyno nad oeddent wedi cael cyfle i'w hasesu ac mewn amgylchiadau o'r fath y drefn arferol oedd gofyn am ohiriad er mwyn sicrhau bod aelodau yn cael yr holl wybodaeth angenrheidiol i wneud penderfyniad gwybodus. O ran yr elfen adeilad rhestredig roedd cyfeiriad yn yr ohebiaeth at sut yr oedd swyddogion wedi delio â'r mater felly gwnaed yr argymhelliad i ohirio'r ddau gais er tegwch i'r ddau barti er mwyn darparu rhagor o wybodaeth.

Cynnig - cytunodd y Cynghorydd Mark Young bod llawer o wybodaeth newydd wedi ei chyflwyno nad oedd yr aelodau wedi cael digon o amser i edrych yn iawn arni felly roedd yn cynnig, ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Ellie Chard, y dylid gohirio'r ddau gais yn unol ag argymhelliad y swyddog.

PLEIDLAIS:
O BLAID GOHIRIO - 11
YN ERBYN GOHIRIO - 1
YMATAL - 1

***PENDERFYNWYD** y dylid **GOHIRIO'R** cais yn unol ag argymhelliad y swyddog.*

Gofynnodd y Cynghorydd Mark Young hefyd am eglurder ynglŷn â'r trafodaethau gyda'r ymgeisydd am y mater o ddefnydd anghyfreithlon yr adeilad ar ôl gweld cyfeiriad at Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol yn yr adroddiadau. Cyfeiriodd swyddogion at wybodaeth a ddarparwyd yn flaenorol a'r mater o ardystio a oes gan adeilad statws cyfreithiol fel annedd ai peidio, sy'n digwydd ar ffurf cais am

Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol. Cadarnhawyd bod trafodaeth wedi digwydd gyda'r ymgeisydd am hyn ond roedd angen delio gyda'r cais a gyflwynwyd.

6 CAIS RHIF 21/2019/0197/PF - TAN Y GRAIG, MAESHAFN, YR WYDDGRUG

Cyflwynwyd cais i godi annedd newydd, garej ar wahân a gwaith cysylltiedig yn Nhan y Graig, Maeshafn, Yr Wyddgrug.

Siaradwr Cyhoeddus –

Ms. B. Smith (o blaid) – eglurodd Ms Smith gysylltiadau ei theulu â'r ardal a'r rheswm y tu ôl i'r cais sef bodloni anghenion teuluol ac i aros yn yr ardal ar yr un pryd a darparu annedd hunangynhaliol addas ar gyfer y dyfodol sydd yn economaidd ymarferol.

Trafodaeth Gyffredinol – Siaradodd y Cynghorydd Martyn Holland (Aelod Lleol) o blaid y cais a fyddai'n galluogi teulu ifanc i aros yn yr ardal a gwneud cyfraniad cadarnhaol tuag at gymuned ffyniannus. Byddai'r eiddo newydd yn cwrdd a'r holl heriau amgylcheddol ac yn cyd-fynd â'r mathau o eiddo sydd yn y cyffiniau agos. Wrth gyfeirio at y polisïau a'r arweiniad perthnasol dadleuodd y Cynghorydd Holland bod y profion perthnasol i Bolisi RD4 y Cynllun Datblygu Lleol wedi eu pasio oherwydd:

(i) bod gan yr adeilad hawl defnydd cyfreithiol fel annedd er nad oes unrhyw un wedi byw yno yn y blynyddoedd diweddar a bod yr adeiladau allanol wedi dirywio.

(ii) nid yw'r adeilad yn rhestredig ac mae amryw o ychwanegiadau wedi eu gwneud nad ydynt wedi ychwanegu fawr ddim at gymeriad yr ardal – nid oedd gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd Powys unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar yr amod y gwneir cofnod o'r adeilad cyn ei ddymchwel.

(iii) mae'n annedd yn simsan ac yn aneffeithlon a soniwyd am annigonolrwydd yr adeilad presennol a'r gwaith sylweddol a fyddai'n angenrheidiol yn ôl yr adroddiad ar yr archwiliad strwythurol sy'n golygu nad yw'r prosiect yn ariannol hyfyw.

Wrth gloi ychwanegodd y Cynghorydd Holland bod Cyngor Cymuned Llanferres a Chynghorwyr Cymuned Maeshafn yn cefnogi'r cais ac mai pryderon pennaf y cymdogion agosaf yw cynhaliaeth y llwybr troed cyhoeddus ac mae'r ymgeiswyr wedi cytuno i roi sylw i hyn. [Nododd yr adroddiad y disgwylir ymateb i'r ymgynghoriad gan Gyngor Cymuned Llanferres o hyd].

Yn ystod y drafodaeth ystyriodd yr aelodau rinweddau'r cais a dehongliadau'r profion polisi a gyflwynwyd gan y swyddogion, yr aelod lleol a'r siaradwr cyhoeddus. Roedd y Cynghorydd Emrys Wynne wedi'i berswadio y gwnaed achos cryf dros ganiatáu'r cais, yn enwedig o ystyried y cyfle i adeiladu eiddo addas i'r pwrpas newydd, wedi'i osod yn ôl oddi wrth y ffordd heb unrhyw achos cryf wedi'i gyflwyno o ran pwysigrwydd hanesyddol yr adeilad presennol. Siaradodd y Cynghorwyr Merfyn Parry a Julian Thompson-Hill hefyd o blaid y cais gan ystyried na fydd unrhyw golledion gormodol i'r amgylchedd lleol gan y bydd yr adeilad yn cyd-fynd â natur gymysg gweddill yr eiddo yn y cyffiniau.

Cyfeiriodd swyddogion at y profion Polisi RD4 sy'n berthnasol yn yr achos hwn a chadarnhaodd bod i'r adeilad hawliau defnydd cyfreithiol fel annedd yn uned ag RD4(i). Wedi ystyried safbwyntiau Cyfoeth Naturiol Cymru a Phwyllgor yr AHNE roedd y swyddogion yn teimlo bod yr annedd presennol yn gwneud cyfraniad pwysig i gymeriad yr ardal leol ac nad oedd felly'n cydymffurfio ag RD4(ii) ac yn cydymffurfio dim ond yn rhannol ag RD4(iii) (mae'r adeilad yn strwythurol gadarn er ei fod mewn cyflwr gwael ac mae potensial i'w atgyweirio). Er y parchu rhinweddau'r ddadl a gyflwynwyd, yng ngoleuni ymrwymiad i Cyngor i ddiogelu adeiladau o gymeriad neu rinwedd yng nghefn gwlad, roedd y swyddogion wedi argymell y dylid gwrthod y cais.

Cynnig - Roedd Cynghorydd Emrys Wynne yn teimlo y diwallwyd y prawf polisi perthnasol i Bolisi RD4 a bod y cynigion yn dderbyniol yng ngoleuni'r holl bolisïau ac arweiniad perthnasol. Ar y sail hwnnw cynigiodd, a chafodd ei eilio gan y Cynghorydd Merfyn Parry, y dylid caniatáu'r cais a bod y swyddogion yn ymgysylltu â'r aelod lleol am amodau cynllunio sydd i'w rhoi ynghlwm â'r caniatâd.

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 12
GWRTHOD – 2
YMATAL – 0

PENDERFYNWYD *y dylid CANIATÁU'R cais, yn groes i argymhellion y swyddogion, ar y sail bod y cynigion yn dderbyniol ar ôl ystyried yr holl bolisïau ac arweiniad perthnasol, a bod y swyddogion yn ymgysylltu â'r aelod lleol o ran yr amodau cynllunio sydd i'w rhoi ynghlwm wrth y caniatâd.*

7 CAIS RHIF 45/2019/0156/PF – 64 FFORDD BRIGHTON, Y RHYL

Cyflwynwyd cais i newid defnydd a gwneud addasiadau i gyn-swyddfeydd i ffurfio ysbyty pwrpasol 61 gwely, 6 ward yn 64 Ffordd Brighton, y Rhyl (copi ynghlwm).

Siaradwr Cyhoeddus –

Dadleuodd Mr. J. Horden (asiant) **(O blaid)** – yn erbyn y sail dros wrthod oherwydd nad oes galw yn y Rhyl am adeiladau swyddfa mawr, a fawr ddim gobaith o werthu neu osod y safle yn yr achos hwn, a phe bai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai'r defnydd da'n cael ei wneud o'r adeilad a chyflogaeth yn cael ei greu.

Trafodaeth Gyffredinol - siaradodd y Cynghorydd Barry Mellor (Aelod Lleol) yn erbyn y cais gan ddadlau na fyddai'r fath gyfleuster yn briodol ar gyfer y lleoliad arfaethedig ac amlygodd yr effaith ar breswylwyr cyfagos o ran aflonyddwch ac ofn troseddau a chyfeiriodd at gyflwyniad deiseb sy'n dangos cryfder gwrthwynebiadau'r cyhoedd i'r cais. Cyfeiriwyd at yr achos busnes a'r model gwasanaeth arfaethedig a chodwyd pryderon am y galw am wasanaethau a hyfywedd y cynigion ynghyd â'r effaith dilynol ar gyfleusterau'r bwrdd iechyd lleol a'r gwasanaethau cysylltiedig, a'r ffaith bod Heddlu Gogledd Cymru wedi codi pryderon am y trefniadau diogelwch. Yn olaf, codwyd pryderon am golled tir cyflogaeth pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu.

Yn ystod y drafodaeth ystyriodd yr aelodau rinweddau'r cais a'r meini prawf polisi, a chafwyd trafodaeth bellach yn canolbwyntio ar y profion polisi perthnasol i Bolisi Datblygu Lleol PSE 3 ac egwyddor y datblygiad yr oedd swyddogion wedi seilio eu hargymhelliad i wrthod arno. Casgliad y Swyddogion oedd nad oedd y profion wedi eu diwallu gan nad oedd unrhyw wir dystiolaeth bod safleoedd eraill wedi cael eu hystyried ar gyfer y datblygiad na bod proses farchnata wedi ei dilyn i ddangos na allai'r safle arfaethedig bellach ddarparu lle cyflogaeth, ac ni ddylid felly ei ildio'n barhaol at ddefnydd arall. Ystyriwyd y byddai colli'r defnydd o'r swyddfeydd yn tarfu ar allu'r ardal i ddiwallu amrywiaeth o anghenion cyflogaeth lleol. Cyfeiriwyd hefyd at Nodyn Cyngor Technegol 23 cysylltiedig â datblygiad economaidd ac roedd Swyddogion Datblygiad Economaidd y Cyngor wedi cynghori ynghylch diffyg eiddo o'r maint hwnnw y gellid ei ddefnyddio ar gyfer swyddfeydd – er nad oes defnydd dynodedig ar hyn o bryd nid yw hynny'n golygu mai dyma fydd yr achos yn y dyfodol. Cyfeiriodd y Cynghorydd Brian Jones at yr angen tebygol yn y dyfodol am dir cyflogaeth ac adeiladau cysylltiedig â phrosiectau'n deillio o Fargen Twf Economaidd Gogledd Cymru.

Trafododd yr aelodau hefyd ystyriaethau cynllunio eraill posibl cysylltiedig ag ofn troseddau fel sail dros wrthod gan na chafwyd tystiolaeth glir gan yr heddlu o ran y pryderon a godwyd ganddynt a phe bai caniatâd yn cael ei roi efallai y byddai'n bosibl rheoli'r pryderon hynny drwy bennu amodau. Cadarnhaodd yr aelodau hefyd y diffyg tystiolaeth a gafwyd ynglŷn ag unrhyw effaith arwyddocaol ar isadeiledd y gymuned a gofynion polisi yn y cyswllt hwnnw felly nid ystyriwyd bod yr effaith ar yr isadeiledd yn sail briodol dros wrthod yn yr achos hwn. Am y rhesymau hyn roedd y swyddogion wedi gwneud argymhelliad clir i wrthod ar y sail nad oedd y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PSE 3.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Mark Young at y diffyg capasiti yn y gwasanaeth iechyd gan ddweud fod y safle wedi bod ar werth ers dros ddwy flynedd. Roedd wedi ystyried y cyfle i greu nifer o swyddi a dod ag adeilad sy'n dirywio yn ôl i ddefnydd yn erbyn y posibilrwydd y gallai'r safle barhau i ddirywio a pharau i fod yn ddiddefnydd am flynyddoedd i ddod os gwrthodir y cais. Gan gydnabod y pryderon a godwyd ynglŷn â'r datblygiad, gofynnodd am ragor o eglurder ar ddosbarth y ddarpariaeth y gwnaed cais amdano; a yw Cyngor Tref y Rhyl o blaid neu yn erbyn y datblygiad a faint o breswylwyr oedd wedi codi pryderon am droseddu posibl.

Ymatebodd y Swyddogion fel a ganlyn –

- eglurwyd y gwahanol gategorïau o ddefnydd o fewn y cais ar ôl cadarnhau'r categori defnydd C2 a oedd yn cynnwys cartrefi gofal a chartrefi ymadferol yn hytrach na chategori C2A sy'n ymwneud â sefydliadau preswyl diogel.
- yn eu hymateb roedd Cyngor Tref y Rhyl wedi codi pryderon amlwg ond nid oeddent wedi datgan a oeddent yn dymuno gwrthwynebu'r cais.
- cyfeiriwyd at dudalen 183 yr adroddiad yn rhoi manylion y gwrthwynebiadau a gafwyd gan breswylwyr gyda deg llythyr o wrthwynebiad wedi eu derbyn.
  Roedd deiseb yn cynnwys 128 o lofnodwyr hefyd wedi ei chyfeirio ati o fewn y papurau atodol hwyr (taflenni glas).
- cadarnhawyd y byddai angen i'r aelodau ystyried pa bwysau i'w roi ar y posibilrwydd o weld adeilad gwag sy'n dadfeilio yn dod yn ôl i ddefnydd gan

greu 150 o swyddi fel y nodwyd yn yr adroddiad, yn erbyn y materion eraill a godwyd mewn perthynas â Pholisi PSE 3 a chyngor a gafwyd gan Swyddogion Datblygiad Economaidd y Cyngor.

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

PLEIDLAIS:
CANIATÂU - 1
GWRTHOD - 15
YMATAL – 0

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

Ar y pwynt hwn (10.45am) cymerodd yr aelodau egwyl am luniaeth.

8 CAIS RHIF 14/2019/0233/ PO – TIR YN LLYS HEULOG, CYFFYLLIOG, RHUTHUN

Cyflwynwyd cais i ddatblygu 0.48ha o dir at ddibenion preswyl (cais amlinellol yn cynnwys mynediad) ar dir yn Llys Heulog, Cyffylliog, Rhuthun (copi ynghlwm).

Trafodaeth Gyffredinol – Roedd y cais wedi dod gerbron y pwyllgor o ganlyniad i wrthwynebiadau gan Gyngor Cymuned Cyffylliog, ac ymatebodd swyddogion i'r pum pwynt a godwyd fel a ganlyn - (1) cais oedd hwn am ganiatâd cynllunio amlinellol a'r egwyddor o ddatblygu yn unig ar y cam hwn – roedd amod 15 yn gofyn am fanylion ynglŷn â'r amrediad o feintiau a mathau o dai i'w cymeradwyo cyn datblygu; (2) a (3): o dan y polisi presennol nid yw darpariaeth tai fforddiadwy yn angenrheidiol ar gyfer datblygiadau gyda llai na 10 annedd, yn hytrach mae cyfraniad ariannol yn angenrheidiol fel y nodir o dan amod 12; (4) roedd y safle wedi ei glustnodi ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ac nid oes gofyniad i brofi'r angen am anheddau ar safleoedd wedi'u clustnodi; (5) roedd amod 13 yn ymwneud â threfniadau ar gyfer darpariaeth/cyfraniadau mannau agored. Eglurodd swyddogion hefyd bod caniatâd ar gyfer y safle wedi ei wrthod y llynedd ar sail gwelededd derbyniol ar briffyrdd yn unig a bod y mater hwn yn awr wedi ei ddatrys hyd boddhad Swyddogion Priffyrdd.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Merfyn Parry at amod 12 cysylltiedig â thai fforddiadwy a gofynnodd am i hyn gael ei ymestyn i'r safle datblygu cyfan er mwyn sicrhau pe bai gweddill y safle a glustnodwyd ar gyfer tai yn cael ei werthu, y byddai'r cyfrifoldeb dros ddarparu tai fforddiadwy yn trosglwyddo i'r perchennog tir newydd/datblygwr. Cyfeiriodd hefyd at amod 9 a gofynnodd bod gwaith ar fynedfa'r safle'n cael ei wneud ar ddechrau'r datblygiad. Cymeradwyodd yr Aelodau'r cais. Mewn ymateb i gwestiynau am ffordd yr ystâd cadarnhaodd swyddogion, pe bai'r ffordd yn cael ei mabwysiadu gan yr Awdurdod Priffyrdd ai peidio, byddai dal yn ofynnol ei hadeiladu i fanylebau priffyrdd llawn ac i fodlonrwydd yr Awdurdod Priffyrdd a byddai amodau yn rheoli ei hadeiladu.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Merfyn Parry dderbyn argymhellion y swyddog i gymeradwyo'r cais, ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Gwyneth Kensler**.**

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 16
GWRTHOD – 0
YMATAL – 0

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

9 CAIS RHIF 22/2014/0626/PO – TIR I'R DE ORLLEWIN O BENIARTH, GELLIFOR, RHUTHUN

Cyflwynwyd cais i ddatblygu 0.55ha o dir at ddibenion preswyl a darparu ardal barcio ceir ar gyfer ysgol (cais amlinellol gyda'r holl faterion a gadwyd yn ôl) ar dir i'r de orllewin o Beniarth, Gellifor, Rhuthun (copi ynghlwm).

Trafodaeth Gyffredinol – dywedodd y swyddogion bod yr oedi o ran dod â'r cais gerbron yr aelodau wedi digwydd oherwydd cais y Clerc Cymuned am i beth tir gael ei roi o'r neilltu ar gyfer maes parcio bach i helpu gyda phroblemau parcio yn yr ardal honno – rhywbeth y mae'r ymgeiswyr eisoes wedi ei gynnig fel rhan o'r datblygiad. Mewn ymateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Mark Young ynglŷn a diogelu darpariaeth y maes parcio yn y dyfodol cadarnhaodd swyddogion bod y caniatâd yn cynnwys maes parcio ac roedd tir wedi ei neilltuo i'r diben hwnnw yn y cynllun a oedd hefyd wedi ei ddiogelu gan amod cynllunio. Mater i'r Adran Addysg a'r perchennog tir oedd sut i symud ymlaen gyda'r maes parcio a gellid cynnwys hyn mewn cytundeb trwydded.

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

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 16
GWRTHOD – 0
YMATAL – 0

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

10 CAIS RHIF 45/2019/0415/OB – TIR YN FFORDD BROOKDALE, Y RHYL

Cyflwynwyd cais am Weithred Amrywio er mwyn tynnu Plot 5 o'r Rhwymedigaeth Adran 196 sy'n ymwneud â darpariaeth tai fforddiadwy mewn perthynas â chaniatâd cynllunio 45/2006/0816/PF ar dir yn Ffordd Brookdale, y Rhyl (copi ynghlwm).

Fel mater o drefn holodd y Cynghorydd Mark Young pam yr oedd cais blaenorol wedi ei ystyried o dan rhan 2 o'r rhaglen a dywedodd swyddogion bod gwybodaeth

fasnachol sensitif wedi cael ei hystyried fel rhan o'r cais penodol hwnnw nad oedd yn berthnasol yn yr achos hwn.

Trafodaeth Gyffredinol – gan gydnabod y rhesymu y tu ôl i'r cais mynegodd y Cynghorydd Pete Prendergast (Aelod Lleol) ei siom ynghylch colled posibl tai fforddiadwy yn yr achos hwn, yn arbennig o ystyried faint o amser yr oedd wedi ei gymryd i gwblhau'r datblygiad - datblygiad yr honnir yn awr nad yw'n ariannol hyfyw. Roedd yn teimlo y dylid cadw elfen tai fforddiadwy'r datblygiad dan adolygiad agos er mwyn sicrhau y caiff y rhwymedigaethau cynllunio eu diwallu, yn arbennig yng ngoleuni'r angen dybryd am dai cost isel yn yr ardal.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol mynegodd yr aelodau eu pryder ynghylch colled posibl tai fforddiadwy, yn enwedig gan fod yr achos hyfywedd blaenorol wedi ei dderbyn ar gyfer y datblygiad, sydd wedi cwtogi nifer y tai fforddiadwy yn barod. Er gwaethaf y gwerthusiad hyfywedd ariannol mae angen tai fforddiadwy o hyd ac roedd peth trafodaeth ynghylch a fyddai o fudd profi'r wybodaeth ariannol ymhellach. Roedd yr aelodau'n awyddus i sicrhau bod darpariaeth tai fforddiadwy yn cael ei ddiogelu a bod datblygwyr yn cadw at eu rhwymedigaethau yn y cyswllt hwnnw. Cadarnhaodd swyddogion bod hwn yn achos anffodus, gan dynnu sylw at y broses ddatblygu hirfaith a'r rhesymau dros hynny, ond yng ngoleuni'r newid mewn amgylchiadau ariannol ac asesiad o'r gwerthusiad hyfywedd ariannol gan Reolwr Prisio ac Ystadau'r Cyngor, ystyriwyd y byddai'n afresymol mynnu cydymffurfiad â'r rhwymedigaethau cynllunio yn yr achos hwn. Wrth ddod i'w penderfyniad roedd y swyddogion hefyd wedi ystyried y rhagolygon o ran diwallu'r rhwymedigaeth gynllunio ac unrhyw broses gyfreithiol y byddai angen ei gweithredu i fynd ar drywydd hynny a/neu i ymateb pe bai apêl. Roedd swyddogion wedi ystyried bod yr asesiad ariannol yn ddigonol o ystyried lefel yr arbeniged oedd yn angenrheidiol yn yr achos hyn a nodwyd y byddai unrhyw graffu annibynnol pellach ar y wybodaeth ariannol yn debygol o achosi costau ychwanegol i'r Adran Gynllunio.

Ar ddiwedd y drafodaeth dywedodd y Cynghorydd Pete Prendergast bod y datblygwr yn yr achos hwn yn cael ei ystyried yn adeiladwr hirsefydlog a llwyddiannus, pa un a fydd colled yn digwydd gyda'r datblygiad penodol hwn ai peidio. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar sail y ddarpariaeth tai fforddiadwy a gan mai'r rhwymedigaeth gynllunio oedd darparu un annedd fforddiadwy, nid oedd yn teimlo ei bod yn afresymol gofyn bod hyn yn cael ei gyflawni.

Cynnig – cynigiodd y Cynghorydd Merfyn Parry, a chafodd ei eilio gan y Cynghorydd Emrys Wynne, bod y cais yn cael ei wrthod ar y sail bod y rhwymedigaeth gynllunio yn dal yn cyflawni pwrpas defnyddiol er gwaethaf y gwerthusiad ariannol a gyflwynwyd.

PLEIDLAIS:
CANIATÁU - 3
GWRTHOD - 13
YMATAL – 0

***PENDERFYNWYD** y dylid **GWRTHOD** caniatâd, yn groes i argymhelliad y swyddogion, ar y sail bod y rhwymedigaeth gynllunio'n dal yn i gyflawni pwrpas*

defnyddiol o ran darparu tai fforddiadwy er gwaethaf y gwerthusiad ariannol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd.

Daeth y cyfarfod i ben am 11.50 a.m.