PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Neuadd y Sir, Rhuthun, Dydd Mercher, 13 Tachwedd 2019 am 9.30 am.

YN BRESENNOL

Y Cynghorwyr Ellie Chard, Ann Davies, Peter Evans, Alan James (Is-gadeirydd), Gwyneth Kensler, Christine Marston, Melvyn Mile, Bob Murray, Tony Thomas, Julian Thompson-Hill, Joe Welch (Cadeirydd), Emrys Wynne a Mark Young.

Aelodau Lleol – Y Cynghorwyr Huw Hilditch-Roberts, Rhys Thomas a Huw Williams ar gyfer eitemau penodol yn ymwneud â'u wardiau.

Sylwedyddion – Joan Butterfield, Barry Mellor a Peter Scott

HEFYD YN BRESENNOL

Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (EJ); Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol, AD a Democrataidd/ Swyddog Monitro (GW); Arweinydd Tîm – Tîm Lleoedd (SC); Rheolwr Rheoli Datblygu (PM); Prif Swyddog Cynllunio (IW); Swyddog Cynllunio (DS); Uwch Beiriannydd - Rheoli Datblygu (MP) a Gweinyddwr Pwyllgorau (KEJ)

1 YMDDIHEURIADAU

Y Cynghorwyr Brian Jones, Huw Jones, Tina Jones, Merfyn Parry, Pete Prendergast ac Andrew Thomas

2 DATGAN CYSYLLTIAD

Datganodd y Cynghorydd Huw Hilditch-Roberts gysylltiad personol yn Eitem 7 ar y Rhaglen – Tir yn Fron Haul, Llanfwrog, Rhuthun oherwydd ei fod yn aelod o'r un Clwb Rygbi â'r ymgeisydd.

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 9 Hydref 2019.

PENDERFYNWYD *y dylid derbyn a chymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 9 Hydref, 2019 fel cofnod cywir.*

CEISIADAU AM GANIATÂD I DDATBLYGU (EITEMAU 5 - 12) -

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 01/2019/0579/PF – Y MAES GLANIO, PARC LLEWENI, DINBYCH

Cyflwynwyd cais am newid defnydd tir ar gyfer gosod uned lletygarwch/ swyddfa, adeiladu lle parcio cysylltiedig a defnydd deuol o'r traciau presennol fel maes glanio a defnydd gan ysgol yrru; defnyddio'r trac presennol ar gyfer hyfforddiant 4x4 a gosod caban ar gyfer cyflwyno/hyfforddiant ac wyneb caled cysylltiedig ar gyfer tiwtora sgidio ceir yn y Maes Glanio, Parc Lleweni, Dinbych.

Siaradwr Cyhoeddus –

Amlygodd Ms. M. Green **(yn Erbyn)** – y gwrthwynebiad lleol i'r cynnig a'r pryderon y byddai'r llygredd sŵn cyfredol a ddioddefir oherwydd gweithgareddau ar y safle yn cynyddu pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu. Cyfeiriwyd hefyd at bryderon ynghylch llygredd dŵr a golau a'r effaith niweidiol ar gyflawni Statws Awyr Dywyll.

Darparodd Mr. T. Witham (**o Blaid**) - rhoddodd rywfaint o gefndir i weithrediad y busnes a chynlluniau ar gyfer y dyfodol ac amlygodd yr effaith gadarnhaol ar yr economi leol a phobl ifanc trwy ddarparu hyfforddiant o safon. Roedd y busnes wedi bod yn gweithredu o fewn terfynau datblygu a ganiateir, ni dderbyniwyd unrhyw gwynion sŵn ac ni fyddai dŵr yn cael ei ddefnyddio i efelychu amodau.

Trafodaeth Gyffredinol - Roedd gwybodaeth ychwanegol wedi'i chynnwys yn y papurau atodol hwyr (dalennau glas) o ran sylwadau a dderbyniwyd ynghyd â mân ail-eirio amod 4 ynghylch defnydd cymeradwy ac amod newydd a awgrymir i reoli'r defnydd o ddŵr wyneb. Dywedodd y Cynghorydd Mark Young (Aelod Lleol) fod llawer o'r pryderon a godwyd i ddechrau wedi cael sylw gyda'r ymgeisydd ond gofynnodd am sicrwydd pellach ynghylch symud yr adeiladau pe bai'r busnes yn dod i ben ynghyd â phryderon priffyrdd a sŵn. Gofynnodd y Cynghorydd Rhys Thomas (Aelod Lleol) am eglurhad ynghylch yr oriau gweithredu.

Ymatebodd swyddogion i'r materion a godwyd gan aelodau gan gynghori -

- roedd amod 5 yn ymwneud â symud yr adeilad a chyfleusterau cysylltiedig pe bai'r busnesau'n rhoi'r gorau i weithredu o'r safle yn orfodadwy yn gyfreithiol
- pe bai unrhyw gwynion ynghylch sŵn, byddai swyddogion yn ymchwilio ac yn cymryd unrhyw gamau a ystyrir yn briodol
- roedd symudiadau traffig yn debygol o fod yn isel ac wedi'u rhannu trwy gydol y dydd ac o ystyried lleoliad yr adeilad swyddfa roedd digon o dramwyfa i osgoi tagfeydd o amgylch y fynedfa; yn unol â hynny, nid oedd unrhyw bryderon ynghylch priffyrdd
- cadarnhawyd bod yr oriau gweithredu fel y gwnaed cais amdanynt ac angen penderfyniad arnynt rhwng 08.30 a 19.00.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Christine Marston at gŵyn ynghylch rasio ar y safle a dywedodd swyddogion nad oedd y cais yn cynnwys cyfeiriad at weithgareddau neu ddigwyddiadau rasio ac roedd amod 4 yn atal y traciau rhag cael eu defnyddio ar gyfer unrhyw weithgaredd rasio ceir. Gellid ymchwilio i unrhyw adroddiadau ar sail

tystiolaeth o weithgareddau anawdurdodedig fel mater ar wahân y tu allan i'r cyfarfod.

Cynnig - Roedd y Cynghorydd Mark Young yn fodlon bod yr holl bryderon a godwyd wedi cael sylw priodol ac felly cynigiodd, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Peter Evans, y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog.

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 12
GWRTHOD – 1
YMATAL – 0

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

6 CAIS RHIF 01/2019/0752/PF – 8 LÔN NANT, DINBYCH

Cyflwynwyd cais i godi estyniad arfaethedig ac addasiadau i annedd yn 8 Lôn Nant, Dinbych.

Cynnig - Cyfeiriodd y Cynghorydd Gwyneth Kensler at y wybodaeth dechnegol hwyr a gynhwyswyd yn y papurau atodol yr hoffai gael amser ychwanegol i'w hystyried ac awgrymodd hefyd y dylid trefnu ymweliad safle. Ar y sail honno cynigiodd, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Bob Murray, y dylid gohirio'r cais.

PLEIDLAIS:
O BLAID GOHIRIO - 13
YN ERBYN GOHIRIO - 0
YMATAL – 0

PENDERFYNWYD *y dylid* ***GOHIRIO'R*** *cais yng ngoleuni'r wybodaeth atodol hwyr ychwanegol a dderbyniwyd ac i ddarparu ar gyfer ymweliad safle.*

7 CAIS RHIF 22/2019/0544/PC - OLD BARN, HWYLFA, LLWYN, GELLIFOR, RHUTHUN

Cyflwynwyd cais i ddefnyddio adeilad amaethyddol ar gyfer atgyweirio a chynnal a chadw cerbydau, peiriannau ac offer yr ymgeisydd ei hun a ddefnyddir mewn cysylltiad â busnes contractio amaethyddol a gwaith tir yr ymgeisydd a newid defnydd tir amaethyddol cyfagos i storfa ategol mewn cysylltiad â'r adeilad (cais ôl-weithredol) yn yr Old Barn, Hwylfa, Llwyn, Gellifor, Rhuthun.

Siaradwr Cyhoeddus –

Dywedodd E. Evans (**yn Erbyn**) – bod y cais wedi dod i fodolaeth ond o ganlyniad i rybudd gorfodi, cyfeiriodd at ganiatâd blaenorol a roddwyd ac roedd yn anghytuno â defnyddio'r adeilad at y dibenion y cytunwyd arnynt a nodwyd. Dadleuwyd yn erbyn defnyddio tir amaethyddol gradd 1 a phriodoldeb y lleoliad, ac na fodlonwyd meini prawf perthnasol yn groes i ganllaw Polisi Cynllunio Cymru.

Adroddodd M. Roberts (**o Blaid**) - ar gynlluniau ar gyfer y busnes a sut y byddai'n cyfrannu at ddichonoldeb economaidd y gymuned wledig. Roedd yn ddatblygiad ar raddfa fach mewn lleoliad priodol a allai, gydag amodau, oresgyn pryderon a godwyd ac ar y sail honno dylid cymeradwyo'r cais.

Trafodaeth Gyffredinol - Dywedodd y Cynghorydd Huw Williams (Aelod Lleol) ei fod wedi ymweld â'r safle a'i fod wedi gweithio gyda swyddogion gyda'r bwriad o fynd i'r afael â phryderon preswylwyr. Gwelodd fod y safle'n daclus ac wedi'i gynnal a'i gadw'n dda a chefnogodd argymhelliad y swyddog i ganiatáu'r cais. Cododd y Cynghorydd Emrys Wynne rywfaint o bryder ynghylch niwsans sŵn posibl yn deillio o weithgareddau ar y safle gan obeithio y byddai'r amodau a gynigiwyd i fynd i'r afael â'r mater hwnnw yn ddigonol pe bai'r aelodau'n bwriadu caniatáu'r cais. Roedd ganddo hefyd rai pryderon ynghylch colli tir amaethyddol gradd 1 y teimlai y dylid ei amddiffyn pe bai cyfle i wneud hynny. Mewn ymateb i'r materion a godwyd, dywedodd swyddogion y derbyniwyd bod sŵn yn cael ei gynhyrchu o weithgaredd ar y safle ond roedd yr asesiad sŵn wedi dod i'r casgliad y gallai lefelau sŵn gael eu lliniaru trwy fesurau inswleiddio a'u rheoli'n ddigonol gan amod. Cytunwyd hefyd bod colli tir amaethyddol yn ffactor i aelodau ei bwyso a mesur ynghyd ag ystyriaethau eraill megis materion cyflogaeth ac roedd swyddogion wedi ystyried ar gyfartaledd y dylid caniatáu'r cais. Mewn ymateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Gwyneth Kensler, cadarnhawyd bod PSE4 a PSE5 yn caniatáu trosi adeiladau i ddefnyddiau amgen a defnyddiau cyflogaeth yn amodol ar gyflawni'r profion.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Julian Thompson-Hill argymhelliad y swyddog i ganiatáu'r cais, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Melvyn Mile.

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 10
GWRTHOD – 1
YMATAL – 2

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

8 CAIS RHIF 02/2019/0159/PF – TIR YN FRON HAUL, LLANFWROG, RHUTHUN, LL15 2DB

Cyflwynwyd cais am amnewid adeilad presennol i gaban gwyliau, codi 3 caban gwyliau newydd, gyda ffyrdd cysylltiedig newydd, creu pwll dŵr gosod systemau draenio a thirlunio ar dir yn Fron Haul, Llanfwrog, Rhuthun. Gohiriwyd yr eitem gan y pwyllgor ym mis Medi hyd nes y derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol i egluro'r achos dros y datblygiad.

Siaradwr Cyhoeddus –

Cyfeiriodd R. Davies (asiant) (**o Blaid**) - at y wybodaeth ychwanegol y gofynnwyd amdani, datganiad cyfiawnhad, cyfrifon manwl a datganiad hyfywedd. Dadleuodd fod y cais yn cydymffurfio â Pholisi PSE5 a oedd yn caniatáu ar gyfer datblygiad twristiaeth y tu allan i ffiniau datblygu yn ddarostyngedig i feini prawf manwl, gan

dynnu sylw at brinder clir o gyflenwad llety gwyliau yn yr ardal a galw cryf yn y farchnad.

Trafodaeth Gyffredinol - Siaradodd y Cynghorydd Huw Hilditch-Roberts (Aelod Lleol) o blaid y cais a sut y credai fod y profion polisi wedi'u diwallu. Roedd o'r farn bod y dyluniad yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal, gan dynnu sylw at nifer o eiddo / cyfleusterau yn y cyffiniau i ddangos y pwynt hwn; cyfeiriodd at yr astudiaeth o alw am westai a gomisiynwyd gan Sir Ddinbych a ddaeth i'r casgliad fod galw clir am westai ac a adroddodd ar ei ymdrechion i drefnu llety grŵp trwy Booking.com i ddangos y diffyg argaeledd yn Rhuthun, a thynnodd sylw hefyd at y gostyngiad mewn llety i ymwelwyr yn ddiweddar; amlygwyd hefyd y diffyg tir a ddyrannwyd at ddefnydd busnes yn Rhuthun fel ffactor i'w ystyried. Dywedodd y Cynghorydd Hilditch-Roberts fod gan yr ymgeisydd hanes profedig yn y dref, y byddai'r cynnig yn diwallu angen ac o fudd economaidd i Rhuthun a thwristiaeth yn Sir Ddinbych, ac anogodd yr aelodau i ganiatáu'r cais.

Ymatebodd y swyddogion i'r materion a godwyd fel a ganlyn –

- ailadroddwyd ei fod yn safle maes glas yng nghefn gwlad agored tua 2km i ffwrdd o ganol y dref yn Rhuthun lle roedd busnesau eraill yr ymgeisydd wedi'u lleoli ac nad oedd mecanwaith cynllunio i glymu'r datblygiad â'r busnes tafarn presennol.
- eglurwyd ar y sioe sleidiau o ffotograffau a ddarparwyd bod yr adeilad y cynigiwyd ei drawsnewid ym marn swyddogion, yn adeilad newydd o ystyried mai dim ond un drychiad rhannol oedd yn cael ei gadw - roedd y ffermdy ar ochr arall y trac wedi'i ganiatáu fel annedd newydd ac wedi'i dymchwel ac roedd yn gynllun cwbl ar wahân
- roedd Astudiaeth Sir Ddinbych o Alw a Photensial am Westai 2018 wedi ystyried llety gwestai a chyfeiriodd y cais at osod ar gyfer gwyliau hunangynhwysol. Cynhaliwyd asesiad ar wahân a nododd ddiffyg cyffredinol o bob math o lety i ymwelwyr ledled y sir ond nid oedd yn benodol i Ruthun
- cyfeiriwyd at y cais fel llety gwyliau a chabanau ond yn y bôn eiddo deulawr mawr iawn oeddent, sy'n llawer mwy na'r safonau gofod ar gyfer unedau pedair ystafell wely. Roedd datblygiad yng nghefn gwlad agored yn cael ei reoli'n llym ac roedd angen cyfiawnhad gor-redol nad oedd swyddogion o'r farn ei fod wedi'i wneud yn yr achos hwn
- ystyriwyd na wnaed unrhyw ymdrechion i ddod o hyd i unrhyw adeiladau neu dir addas sydd ar gael o fewn 2km i'r busnesau presennol a bod y safle wedi'i ddewis ar y sail ei fod ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

Bu rhywfaint o drafodaeth bellach ynghylch perthnasedd Astudiaeth Sir Ddinbych o'r Galw a Photensial am Westai i'r cais cynllunio, a pha bwysau i'w roi arno o ystyried ei fod yn ymwneud yn unig â llety gwestai er ei fod yn awgrymu rhywfaint o arallgyfeirio llety ymwelwyr o fewn cyd-destun penodol. Fodd bynnag, awgrymwyd bod diffyg cyffredinol mewn llety i ymwelwyr yn y sir.

Adroddodd y Cynghorydd Mark Young fod twristiaeth a nifer yr ymwelwyr â'r sir yn parhau i dyfu a'i fod yn awyddus i weld buddsoddiad yn yr ardal hon a'i fod wedi cael sicrwydd y gellid gosod amodau i gyfyngu'r anheddau arfaethedig at ddefnydd

gwyliau yn unig. Ychwanegodd y Cynghorydd Emrys Wynne ei gefnogaeth i'r cais o ystyried ei fod yn ddatblygiad lleol gan fusnes lleol a fyddai'n gwella'r economi ac yn darparu llety gwyliau o safon uchel a fyddai'n gwella'r ardal gyfagos. Cytunodd â barn ei gyd-Aelod Lleol y Cynghorydd Huw Hilditch-Roberts ac ymhelaethodd ar y modd yr oedd o'r farn bod y profion polisi perthnasol wedi'u cyflawni y gellid eu cynnwys yn y rhesymau terfynol dros y penderfyniad pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu. Amlygodd hefyd na fu unrhyw sylwadau yn codi pryderon a chredai fod cefnogaeth leol i ddatblygiad o'r fath. Pe bai'r aelodau'n bwriadu caniatáu'r cais, cyfeiriodd at nifer o amodau i'w gosod er mwyn mynd i'r afael â materion a godwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru ynghylch risg llifogydd a'r angen am asesiad ecolegol, ac o ran sgrinio a diogelu'r llwybr troed yn briodol, ymhlith eraill. Dywedodd swyddogion pe bai'r aelodau'n dymuno mynd yn erbyn argymhelliad y swyddogion mai'r arfer arferol oedd cytuno ar set o amodau gyda'r Aelod Lleol i'w rhoi ar y caniatâd, ond roedd opsiwn hefyd i ddod â'r amodau yn ôl i'r pwyllgor i'w cymeradwyo.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Mark Young, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Emrys Wynne, y dylid caniatáu'r cais ar y sail bod trosi'r adeilad yn uned wyliau yn cwrdd â Pholisi PSE4 mewn perthynas â throsi adeiladau gwledig, a bod profion mewn perthynas â Pholisi PSE5 wedi cael eu cyflawni i bob pwrpas, gan fod y datblygiad yn cael ei ystyried yn briodol o ran graddfa a dyluniad i'w leoliad; dangosodd tystiolaeth nad oedd unrhyw adeiladau eraill yn yr ardal a oedd yn addas i'w haddasu at y defnydd hwnnw, a dangoswyd achos busnes hyfyw.

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 9
GWRTHOD – 4
YMATAL – 0

PENDERFYNWYD *y dylid* ***CANIATÁU'R*** *cais, yn groes i argymhelliad y swyddogion, ar y sail bod y cais yn cydymffurfio â meini prawf Polisi PSE4 a bod y profion mewn perthynas â Pholisi PSE5 wedi'u cyflawni'n effeithiol.*

9 CAIS RHIF 43/2018/0750 – TIR I'R GOGLEDD, GORLLEWIN A'R DWYRAIN O MINDALE FARM, FFORDD HENDRE, GALLT MELYD

Cyflwynwyd cais ar gyfer dymchwel annedd bresennol a'r tai allanol, adeiladu 133 o anheddau, adeiladu ffyrdd mewnol y stad, carthffosydd, systemau draenio trefol cynaliadwy a mannau agored, gwaith tirlunio strategol a chaled/meddal, a gwaith ategol gyda chais 43/2018/0751 ar gyfer ffordd gyswllt newydd i Ffordd Talargoch (A547) ar dir i ogledd, dwyrain a gorllewin i Mindale Farm, Ffordd Hendre, Gallt Melyd, Prestatyn i'w ailystyried. [Roedd cais 43/2018/0751 wedi'i gyflwyno i'w ailystyried fel eitem ar wahân ar yr agenda.]

Gwrthodwyd y ddau gais gan y Pwyllgor Cynllunio ar 4 Medi 2019, yn groes i argymhelliad y swyddog. Yn dilyn trafodaethau gan y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd mewn ymgynghoriad â'r Swyddog Monitro, yn unol â'r Cynllun Dirprwyo presennol, ystyriwyd bod y seiliau dros wrthod a gyflwynwyd ar y ddau gais yn arwain at risg sylweddol o ddyfarnu costau. yn erbyn y Cyngor mewn unrhyw apêl neu her gyfreithiol ddilynol. O ganlyniad, roedd y ddau gais wedi'u

hail-gyflwyno i'w hystyried yn y Pwyllgor Cynllunio ar 9 Hydref pan benderfynwyd gohirio'r ddwy eitem hyd nes y derbynnir gwybodaeth bellach. Roedd yr adroddiadau atodol yn rhoi'r wybodaeth ychwanegol y gofynnwyd amdani i aelodau ac eglurhad o'r rhesymau dros ofyn am ailystyried y ceisiadau ynghyd â'r holl wybodaeth gefndir berthnasol sy'n ymwneud â'r achos.

Siaradwr Cyhoeddus –

Cyfeiriodd B. Paterson (**yn Erbyn**) **-** at benderfyniad y Pwyllgor Cynllunio i wrthod y cais ym mis Medi heb unrhyw newidiadau cynllunio ers hynny; cymharodd risgiau ariannol i'r Cyngor a'r gostyngiad yng ngwerth eiddo a chost i ddeiliaid tai lleol eiddo a oedd yn uniongyrchol gysylltiedig; dadleuodd na ddylid defnyddio tir llain las y tu allan i ffin datblygu i hwyluso'r datblygiad.

Cynghorodd M. Gilbert (**o Blaid**) **-** bod y safle wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad preswyl yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) a dylid cydsynio ceisiadau yn unol â'r CDLl oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall; amlygodd y diffyg cyflenwad tir sydd ar gael ar gyfer tai a'r math o dai sydd eu hangen y byddai'r cais yn helpu i fynd i'r afael â hwy; cyfeiriodd at dystiolaeth a chyngor clir y gallai pryderon a godwyd gael eu lliniaru'n briodol gan amodau heb unrhyw resymau y gellir eu cyfiawnhau dros wrthod.

Trafodaeth Gyffredinol - Rhoddodd y Swyddog Monitro rywfaint o gyd-destun cyffredinol i wneud penderfyniadau yn y Pwyllgor Cynllunio ynghyd â'r rhesymeg dros ailgyflwyno'r ceisiadau yn yr achos hwn. Roedd swyddogion o'r farn bod gan y penderfyniad a wnaed yng nghyfarfod mis Medi a'r rhesymau a roddwyd drosto risg uchel o ddyfarnu costau sylweddol yn erbyn y Cyngor ar apêl. Darparwyd manylion y broses ar gyfer costau a ddyfarnwyd yn seiliedig ar resymoldeb penderfyniadau a rhediad y mater ac roeddent wedi'u nodi yn yr adroddiad. Roedd amcangyfrif cost wedi'i ddarparu gan gynrychiolydd cyfreithiol yr ymgeisydd a byddai angen craffu'n llym ar unrhyw ddyfarniad cost dilynol ond roedd yn anghywir awgrymu bod cais costau yn annhebygol o lwyddo yn yr achos hwn, a chyfeiriwyd at achos blaenorol a gyfeiriwyd yn ôl i'r pwyllgor a arweiniodd at orchymyn i'r Cyngor dalu costau sylweddol ar apêl. Roedd y penderfyniad i'r Pwyllgor Cynllunio ei gymryd a dylid ei gyrraedd yn wrthrychol gan ystyried cyngor swyddogion a'i farnu ar yr ystyriaethau perthnasol a gyflwynwyd; lle gwnaed penderfyniadau yn groes i gyngor swyddogion dylid rhoi rhesymau clir dros wneud hynny. Roedd y cyngor yn yr adroddiad yn glir ac roedd gan swyddogion rwymedigaeth broffesiynol i'w ddarparu. Wrth wneud eu penderfyniad gofynnwyd i'r aelodau ystyried y risgiau a nodwyd ac ystyried cyngor swyddogion cynllunio yn ofalus.

Yn ystod y drafodaeth mynegodd y Cynghorydd Bob Murray ei farn bod y Pwyllgor Cynllunio wedi pleidleisio'n ddemocrataidd yn erbyn caniatáu'r cais ym mis Medi ac roedd yn cefnogi'r penderfyniad hwnnw a'r rhesymau a roddwyd dros wrthod yn seiliedig ar faterion priffyrdd/ seilwaith a draenio / llifogydd. Cynigiodd, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Melvyn Mile, y dylid gwrthod y cais ar y sail honno. Dywedodd y Cynghorydd Murray fod Prestatyn yn dioddef llifogydd ac ymhelaethodd ar ei bryderon penodol yn hynny o beth, gan dynnu sylw at broblemau a ddioddefwyd eisoes yn yr ardal, a chododd bryderon hefyd yn ymwneud â phriffyrdd a'r seilwaith lleol. Cytunodd y Cynghorydd Julian Thompson-Hill â barn ei gyd-Aelodau o

Brestatyn ac nid oedd yn cefnogi caniatáu'r cais - fodd bynnag, awgrymodd y dylid canolbwyntio'r rhesymau dros wrthod ar lai o seiliau cryfach yn hytrach na nifer fwy a allai fod yn anoddach eu hamddiffyn. Ailadroddodd y Cynghorydd Peter Evans (Aelod Lleol) ei wrthwynebiadau i'r datblygiad a gofynnodd am i'r penderfyniad democrataidd a phendant a gymerwyd gan y pwyllgor ym mis Medi i wrthod caniatâd gael ei gadarnhau. Roedd o'r farn bod y rhesymau dros wrthod fel y'u drafftiwyd ac a nodwyd yn yr adroddiad yn dilyn cyfarfod mis Medi yn sail briodol i amddiffyn apêl, gydag unrhyw newidiadau i eiriad terfynol y rhesymau i'w cytuno ag ef fel Aelod Lleol y tu allan i'r cyfarfod yn unol ag arfer arferol. Er ei fod yn gwerthfawrogi barn leol ar y datblygiad arfaethedig, amlygodd y Cynghorydd Tony Thomas yr angen am resymau cynllunio cadarn er mwyn amddiffyn unrhyw apêl y credai nad oeddent wedi eu darparu, yn enwedig o gofio bod yr ymatebion technegol a'r dystiolaeth a ddarparwyd yn awgrymu y gellid lliniaru unrhyw bryderon drwy amodau, a bod argymhellion yr Arolygydd Cynllunio yn dilyn yr apêl ddiwethaf wedi cael sylw ers hynny. Tynnodd sylw hefyd at yr angen am dai yn Sir Ddinbych, ac o fath penodol, a byddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu 13 o unedau tai fforddiadwy a 44 o unedau tai dwy ystafell wely.

Cadarnhaodd Swyddogion nifer o faterion ac ymatebwyd i gwestiynau fel a ganlyn -

- dylai penderfyniadau fod yn seiliedig ar ystyriaethau cynllunio a dim ond pen a bai rhesymau cynllunio digonol dros y penderfyniad y dylai'r mater o gostau godi
- byddai'n rhaid i'r Cyngor dalu unrhyw ddyfarniad costau
- roedd safle'r cais wedi'i ddyrannu fel tir ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) cyfredol ac roedd yr ail gais a gyflwynwyd mewn perthynas â'r ffordd gyswllt i wasanaethu'r datblygiad ar dir y tu allan i ffin y CDLl.
- eglurwyd y ddau reswm dros wrthod a ddrafftiwyd gan swyddogion ar seiliau priffyrdd / seilwaith a draenio / llifogydd yn seiliedig ar benderfyniad y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi - roedd y risgiau sy'n gysylltiedig â'r ddau reswm hynny wedi'u nodi'n glir yn yr adroddiad a'u cyfleu i'r aelodau
- pe bai aelodau'n bwriadu gwrthod caniatâd dylent ddarparu geiriad manwl o'r rhesymau dros wrthod.

Ailadroddodd y Cynghorydd Peter Evans (Aelod Lleol) ei farn y dylid gwrthod y cais ar y seiliau cynllunio a gyflwynwyd gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi ac fel y nodir yn yr adroddiad.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Bob Murray, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Melvyn Mile, y dylid gwrthod caniatâd ar sail y rhesymau cynllunio a gyflwynwyd gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi yn ymwneud â phriffyrdd / seilwaith a draenio / llifogydd ac fel y nodir yn yr adroddiad, yn amodol ar gytuno ar y geiriad olaf gyda'r Aelod Lleol.

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 3
GWRTHOD – 9
YMATAL – 1

PENDERFYNWYD y dylid **GWRTHOD** caniatâd, yn groes i argymhelliad y swyddog, ar seiliau'n ymwneud â phriffyrdd / seilwaith a draenio / llifogydd fel y'u cyflwynwyd gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi ac fel y'i drafftiwyd yn yr adroddiad, ar yr amod bod y geiriad terfynol yn cael ei gytuno gyda'r Aelod Lleol.

10 CAIS RHIF 43/2018/0751 – TIR I'R DE-ORLLEWIN O FFORDD TŶ NEWYDD, ODDI AR FFORDD TALARGOCH (A547), GALLT MELYD

Cyflwynwyd cais i adeiladu ffordd newydd (tua 400m o hyd) o Ffordd Talargoch (A547) i dir ar Fferm Mindale Farm, mewn perthynas â chais 43/2018/0750 ar gyfer datblygiad preswyl ar ddyraniad tir tai ar dir i'r de-orllewin o Ffordd Tŷ Newydd, oddi ar Ffordd Talargoch (A547), Gallt Melyd i'w ailystyried. Roedd cais 43/2018/0750 wedi'i gyflwyno o dan yr eitem flaenorol a gwrthodwyd caniatâd cynllunio iddo.]

Siaradwr Cyhoeddus –

Eglurodd B. Paterson (**yn Erbyn**) – bod y ffordd i wasanaethu'r datblygiad tai a oedd wedi'i wrthod ac felly nid oedd unrhyw bwrpas iddo; roedd gwrthwynebiad lleol i'r datblygiad ac roedd y tu allan i ffin y datblygiad ar dir a oedd yn ansefydlog oherwydd mwyngloddio hanesyddol yn yr ardal.

Trafodaeth Gyffredinol - Roedd trosolwg cyffredinol a chefndir i'r ddau gais wedi'u darparu o dan yr eitem flaenorol ac roedd yr adroddiad hefyd yn cynnwys gwybodaeth benodol yn ymwneud â'r cais ffordd fynediad. Ailadroddodd y Swyddog Monitro ei sylwadau o ran cyngor swyddogion a sicrhau ystyriaeth ofalus o'r amgylchiadau a'r ystyriaethau cynllunio ynghyd â'r risgiau o wneud penderfyniad ar sail rhesymau a allai fod yn anodd eu hamddiffyn.

Cynigiodd y Cynghorydd Peter Evans (Aelod Lleol), ac eiliwyd gan y Cynghorydd Bob Murray, y dylid gwrthod y cais yn unol â phenderfyniad y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi ac am y rheswm fel y nodwyd yn yr adroddiad y byddai'r ffordd newydd yn cael ei datblygu mewn cefn gwlad agored y tu allan i ffin y datblygiad ac ni fyddai'n arwain at unrhyw ddatblygiad. Roedd o'r farn y gellid cytuno ar y geiriad terfynol y tu allan i'r cyfarfod rhyngddo'i hun fel Aelod Lleol a swyddogion yn unol â'r arfer arferol.

Ailadroddodd swyddogion y byddai'r penderfyniad fel y saif yn anodd ei amddiffyn a gofynnwyd am resymau mwy penodol o ran nodi pam fod y datblygiad yn annerbyniol a'r niwed y byddai'r datblygiad yn ei achosi, gan ddangos rhai enghreifftiau o ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer datblygiadau y tu allan i'r ffin ddatblygu, a materion a godwyd yn flaenorol gan y pwyllgor wrth ystyried pwnc datblygu penodol y cais. Lleisiodd y Cynghorydd Tony Thomas ei bryder hefyd ynghylch cadernid y rheswm a gyflwynwyd a gofynnodd am reswm cryfach dros wrthod a fyddai'n galluogi amddiffyn unrhyw apêl ddilynol yn llwyddiannus, a thynnodd sylw at apêl a chasgliadau blaenorol yr Arolygydd Cynllunio yn hyn o beth. O ran y cyfeiriad at y datblygiad fel 'ffordd i unman' ac na fyddai'n ateb unrhyw bwrpas o ystyried y gwrthodwyd y datblygiad preswyl cysylltiedig, eglurodd swyddogion fod defnyddio amodau cynllunio i reoli datblygiad yn fater allweddol. Roedd swyddogion wedi cynghori y gallai gosod amodau cynllunio sicrhau y gellid atal adeiladu'r ffordd oni bai bod datblygiad preswyl iddo wasanaethu ac felly

byddai'n risg cynnwys cyfeiriad ato i bob pwrpas fel 'ffordd i unman' fel rheswm cynllunio dilys.

Ystyriodd yr aelodau nifer o resymau posibl i'w cyflwyno i gryfhau'r rheswm fel y nodwyd yn yr adroddiad a gododd gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi gan gynnwys effaith ar y dirwedd weledol; digonolrwydd y trefniadau draenio; sefydlogrwydd tir yng ngoleuni mwyngloddio hanesyddol, a'r posibilrwydd o halogi tir. O ran y rhesymau hynny, rhybuddiodd swyddogion rhag cyflwyno nifer o resymau heb sylfaen dystiolaeth i'w cefnogi. O ystyried y gallai rhesymau eraill gael eu codi'n gyfreithlon mewn apêl yn ychwanegol at reswm y Cyngor dros wrthod, cytunodd yr aelodau i gynnwys cyfeiriad at y niwed y byddai'r datblygiad yn ei gael ar gymeriad gweledol yr ardal.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Peter Evans, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Bob Murray y dylid gwrthod y cais, yn groes i argymhelliad y swyddog, ar y sail bod y datblygiad o fewn cefn gwlad agored y tu allan i ffin datblygu ac y byddai'n cael effaith weledol negyddol.

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 1
GWRTHOD – 12
YMATAL – 0

PENDERFYNWYD y dylid **GWRTHOD** y cais, yn groes i argymhelliad y swyddog, ar y sail bod y datblygiad o fewn cefn gwlad agored y tu allan i ffin datblygu ac y byddai'n cael effaith weledol negyddol.

Ar y pwynt hwn (11.35am) cymerodd yr aelodau egwyl am luniaeth.

11 CAIS RHIF 43/2019/0697/PF – 27 PLAS AVENUE, PRESTATYN

Cyflwynwyd cais i godi estyniad ac addasiadau i annedd yn 27 Plas Avenue, Prestatyn.

Trafodaeth Gyffredinol - Esboniodd y Cynghorydd Julian Thompson-Hill (Aelod Lleol) fod y cais wedi'i ohirio yn y cyfarfod diwethaf. Roedd yr eiddo wedi bod yn destun ymweliad safle ychydig cyn y cyfarfod diwethaf ac yn dilyn hynny cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn lleihau faint o wydr a fyddai wedi bod yn edrych dros yr eiddo cyfagos mewn ymateb i bryderon a godwyd. O ganlyniad, roedd yn hapus i symud argymhelliad y swyddog i ganiatáu'r cais.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Julian Thompson-Hill argymhelliad y swyddog i ganiatáu'r cais, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Alan James.

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 11
GWRTHOD – 0
YMATAL – 0

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

12 CAIS RHIF 47/2019/0766/PF – TIR A ELWID GYNT YN BURNS COTTAGE, CWM, Y RHYL

Cyflwynwyd cais i godi annedd a garej (cynllun diwygiedig) ar dir a elwid gynt yn Burns Cottage, Cwm, Rhyl.

Trafodaeth Gyffredinol - Dywedodd y Cynghorydd Christine Marston (Aelod Lleol) fod y cais wedi'i ddwyn gerbron pwyllgor yn dilyn pryderon a godwyd gan Gyngor Cymuned Tremeirchion, Cwm a'r Waen ynghylch y to gan yr ystyriwyd nad oedd yn cyd-fynd â'r ardal ac roeddent wedi awgrymu y dylai fod naill ai'n gedrwydden fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol neu lechen. Fodd bynnag, roedd y Cynghorydd Marston o'r farn y byddai llechi yn anaddas ar gyfer cwymp y to a chredai ei fod yn cyd-fynd o ran lliw heb unrhyw bryderon wedi'u codi gan Gydbwyllgor yr AHNE yn hynny o beth. O ganlyniad, nid oedd ganddi wrthwynebiad i'r cais. Mewn ymateb i'w chais am ddefnyddio coed aeddfed fel rhan o'r cynllun plannu coed, cytunodd swyddogion i godi'r mater gyda'r datblygwr gyda'r bwriad o gynnwys y ddarpariaeth honno yn y cynllun tirlunio, a fyddai'n cael ei wneud cyn meddiannu'r annedd.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Christine Marston argymhelliad y swyddog i ganiatáu'r cais, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Gwyneth Kensler.

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 11
GWRTHOD – 1
YMATAL – 0

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

Daeth y cyfarfod i ben am 12.02pm.