PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Neuadd y Sir, Rhuthun, Dydd Mercher, 11 Rhagfyr 2019 am 9.30 am.

YN BRESENNOL

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

HEFYD YN BRESENNOL

Y Cynghorydd Meirick Lloyd Davies (Cefn Meiriadog), Y Cynghorydd Huw Hilditch-Roberts, Y Cynghorydd Peter Scott, Y Cynghorydd Rhys Thomas a'r Cynghorydd Eryl Williams. Arweinydd Tîm – Lleoedd (SC); Rheolwr Rheoli Datblygu (PM); Prif Swyddog Cynllunio (IW); Swyddog Cynllunio (PDG); Uwch Beiriannydd – Rheoli Datblygu (MP); a Gweinyddwr Pwyllgorau (RTJ)

1 YMDDIHEURIADAU

Y Cynghorydd Huw Jones.

2 DATGANIADAU O FUDDIANT

Ni chafodd unrhyw gysylltiad ei ddatgan.

3 MATERION BRYS FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD

Caniataodd y Cadeirydd Merfyn Parry i ofyn am ddiweddariad ar gais Bwlch Du a drafodwyd yn flaenorol yn y pwyllgor cynllunio.

Darllenodd y swyddogion yr wybodaeth ddiweddaraf fel y'i cyflwynwyd gan Bennaeth y Gyfraith, AD a Gwasanaethau Democrataidd -

"Y sefyllfa bresennol mewn perthynas â'r mater hwn oedd yn dilyn y penderfyniad a wnaed gan Bwyllgor Cynllunio'r Cyngor ym mis Medi eleni, cyfarwyddwyd y Cyngor gan Lywodraeth Cymru i beidio â chymryd unrhyw gamau i gyflwyno penderfyniad mewn perthynas â'r cais gan eu bod yn ystyried a ddylid galw'r mater i'w benderfynu ganddyn nhw a'i peidio.

Roedd Llywodraeth Cymru ers hynny wedi cadarnhau na fyddent yn galw'r mater i wneud penderfyniad arno, ond fod y cyfarwyddyd wedi cyfrannu at yr amser a gymerwyd i ddelio â'r mater hwn.

Yn ogystal, derbyniodd y Cyngor ohebiaeth gan gyfreithwyr a oedd yn gweithredu ar ran y fferm wynt yn nodi bwriad eu cleientiaid i wynebu her gyfreithiol i

benderfyniad y Pwyllgor a barn eu bargyfreithiwr yn cynnwys eu rhesymau dros wneud hynny.

Mae'r Cyngor wedi ceisio cyngor cyfreithiol allanol annibynnol mewn perthynas â'r her gyfreithiol bosibl a ddaw yn sgil cyfreithwyr y fferm wynt. Y cyngor a gafwyd gan Gwnsler allanol yw bod angen i’r Pwyllgor fynd i’r afael â rhai o’r materion cyfreithiol a godwyd gan fargyfreithiwr y fferm wynt. Os yw'r Pwyllgor yn bwriadu gwneud yr un penderfyniad eto, ar ôl ystyried y materion hyn, bydd cyfle iddynt egluro'r rhesymeg dros y penderfyniad.

Nid oedd hyn yn amharchu penderfyniad y Pwyllgor. Mae’n ceisio sicrhau bod pa bynnag benderfyniad y mae'r Pwyllgor yn ei wneud yn cydymffurfio'n gyfreithiol ac yn amddiffynadwy.

Mae cynrychiolwyr cyfreithiol yr ymgeiswyr a chyfreithwyr y fferm wynt wedi cael eu hysbysu’n ffurfiol am y cynnig i fynd â’r mater yn ôl i’r Pwyllgor.”

4 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 13 Tachwedd 2019.

Materion yn Codi –

Gofynnwyd i'r pwyllgor gael gwybod am eiriad y rhesymau dros wrthod eitem 9 ar y Rhaglen, Cais Rhif 43/2018/0750 - tir i'r gogledd, i'r gorllewin a'r dwyrain o fferm Mindale, Ffordd Hendre, Gallt Melyd, a 10 Cais Rhif 43/2018/0751 - Tir i'r De-orllewin o Ffordd Ty Newydd, oddi ar Ffordd Talargoch (A547). Hysbysodd y swyddog Cynllunio y pwyllgor fod cais 43/2018/0750 wedi'i wrthod am y rhesymau a ganlyn –

Rheswm 1
Barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw y byddai graddfa'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad y pentref a'i seilwaith, yn enwedig mewn perthynas â'r rhwydwaith priffyrdd, gan y byddai mewn cyfuniad â datblygiadau ymroddedig ac arfaethedig eraill ar safleoedd a ddyrannwyd, byddai'n ychwanegu at lefelau annerbyniol o dagfeydd amser brig a pheryglon i bob defnyddiwr ffordd. Byddai hyn yn cael effaith negyddol ar les ac ansawdd bywyd preswylwyr presennol ac arfaethedig sy'n defnyddio'r seilwaith priffyrdd. Ystyrir bod y datblygiad yn gwrthdaro ag ystyriaethau i'w cymhwyso i'r datblygiad yn y Briff Datblygu Safle mabwysiedig 'Datblygiad Preswyl yn Ffordd Hendre a Maes Meurig, Gallt Melyd, Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych Polisi RD 1 ‘Datblygu cynaliadwy a dyluniad safonol da' meini prawf vii), viii) a ix), Nodyn Cyngor Technegol 18 'Trafnidiaeth', a Pholisi Cynllunio Cymru Rhifyn 10.

Rheswm 2
Barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw nad yw'r cynigion yn dangos yn ddigonol y gellir rheoli dŵr ffo wyneb o'r safle a'r tir uwch ei ben heb gynyddu'r risg o ollyngiadau ychwanegol i gyrsiau dŵr sy'n arwain at y Gwter Prestatyn, ac felly'n cynyddu y potensial ar gyfer llifogydd i lawr yr

afon. Yn unol â hynny, ystyrir bod y cynnig yn methu â chydymffurfio ag ystyriaethau sydd i'w cymhwyso i'r datblygiad yn y Briff Datblygu Safle mabwysiedig 'Datblygiad Preswyl yn Ffordd Hendre a Maes Meurig, Gallt Melyd', Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych Polisi RD1 'Datblygu cynaliadwy a dyluniad safonol da' meini prawf xi), Polisi VOE 6 ‘Rheoli Dŵr’, Nodyn Cyngor Technegol 15 ‘Datblygu a Risg Llifogydd’, a Pholisi Cynllunio Cymru Rhifyn 10.

Gwrthodwyd cais 43/2018/0751 am y rheswm a ganlyn –

Barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw y byddai adeiladu ffordd newydd yng nghefn gwlad agored y tu allan i ffin ddatblygu Gallt Melyd yn fath annerbyniol o ddatblygiad sy'n cael effaith weledol niweidiol, ac na ellir ei gyfiawnhau yn absenoldeb caniatâd ar gyfer unrhyw datblygiad preswyl cysylltiedig. Ystyrir bod y cynnig yn groes i brofion i) a ii) o Bolisi ASA1 Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 'Seilwaith Trafnidiaeth Newydd', ystyriaethau i'w cymhwyso i effaith datblygiad newydd yn y llawlyfr rheoli datblygu, paragraff 9.43 a Pholisi Cynllunio Cymru Rhifyn 10.

PENDERFYNWYD *y dylid cymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 13 Tachwedd 2019 fel cofnod cywir.*

5 CAIS RHIF 01/2019/0752 - 8 LÔN NANT, DINBYCH

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

Siaradwyr Cyhoeddus –

Mr Dyfrig Berry (**Yn erbyn**) - Yn deall pam fod y cymdogion wedi cyflwyno'r cais, ond yr unig reswm iddo wrthwynebu'r cais yw oherwydd yr effaith ormesol y byddai'r cais yn ei chael ar breifatrwydd yng ngardd ei eiddo. Roedd yr eiddo'n anarferol gan fod ei dŷ wedi'i osod mewn triongl rhwng dau eiddo arall, a oedd ymhellach yn ôl na'i gartref, ac felly'r ardd gefn oedd yr unig le â phreifatrwydd, ni fyddai gwrych yn lliniaru unrhyw bryderon preifatrwydd. Dywedwyd bod yr ymgeisydd wedi honni bod ceisiadau tebyg wedi'u caniatáu o'r blaen, ond ni chyflwynwyd unrhyw geisiadau tebyg eraill. Roedd tri mater cynllunio yn peri pryder, ond nododd swyddogion cynllunio mai'r unig sail dros wrthod oedd natur ormesol y datblygiad arfaethedig.

Dywedodd Mr Richard Jones (**O blaid**) - ei fod yn byw yn 8 Lôn Nant gyda'i deulu, dau o blant a fynychodd ysgolion lleol a bod ganddynt gysylltiad cryf â'r gymuned leol. Nid oedd yr eiddo wedi'i wella ers 30 mlynedd, a byddai'r datblygiad arfaethedig yn dod â'r tŷ i safonau modern. Atebwyd mwyafrif y gwrthwynebiadau yn yr adroddiad fel rhai nad oeddent yn berthnasol i'r cais. Yr unig fater oedd heb ei ddatrys, oedd y canfyddiad o fod yn ormesol ar yr eiddo cyfagos. Yn y nodiadau canllaw cynllunio atodol, nodwyd y dylid atal effaith ormesol ar eiddo cyfagos yn enwedig os oedd ffenestr i'r drychiad ochr i'r eiddo cyfagos y mae'r estyniad yn mynd i’w gyfeiriad. Er nad oedd bob amser yn gyraeddadwy, dylid ystyried bwlch un metr rhwng yr estyniad arfaethedig a'r ffin. Hysbyswyd yr aelodau nad oedd yr

estyniad arfaethedig yn cynyddu ôl troed yr adeilad presennol, ac nad oedd ffenestri i'r drychiad deheuol, a oedd yn mynd i gyfeiriad 10 Lôn Nant. Hysbyswyd yr aelodau bod 10 a 12 Lôn Nant wedi cael caniatâd cynllunio blaenorol wedi'i gymeradwyo a oedd yn lleihau maint cefn yr ardd a oedd yn ychwanegu at y canfyddiad o gael ei gau i mewn. Dywedwyd y byddai'n annheg pe bai'r cais yn cael ei wrthod pan fo ceisiadau eraill wedi cael eu caniatáu o'r blaen, ac yn dymuno i'r cais gael ei ganiatáu fel y gallai ei deulu barhau i fod yn rhan o'r gymuned leol.

Trafodaeth Gyffredinol –

Amlygodd y Cynghorydd Christine Marston a fynychodd yr ymweliad safle natur gymhleth cynllun y safle a oedd yn fwy amlwg na'r manylion yn yr adroddiad, ond roedd y ceisiadau a roddwyd yn flaenorol wedi gwneud yr ardd y tu ôl i 10 Lôn Nant yn llai. Nodwyd hefyd bod y ffenestri y tu ôl i rif 10 yn wydr tywyll, a nodwyd gan ei bod yn amlwg bod tros-edrych yn broblem.

Canmolodd y Cynghorydd Mark Young (aelod lleol) y siaradwyr cyhoeddus am siarad ar gais mor anodd, a gofynnodd am eglurder ynghylch a oedd dyfarniad ar fater gormesol yn fater o bolisi neu farn, ac a ellid cynnwys unrhyw amodau ar unrhyw ffenestri ar yr estyniad pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo, a fyddai'n cynorthwyo i leddfu unrhyw bryderon.

Dywedodd yr aelodau y dylai'r adroddiad nodi cyngor tref ac nid cyngor cymunedol. Gofynnwyd hefyd a fu asesiad ar yr effaith ar olau ar gyfer eiddo cyfagos. Codwyd ceisiadau hanesyddol ag effaith ormesol na thrafodwyd yn y Pwyllgor Cynllunio a sut roedd angen cysondeb â'r term ar gyfer unrhyw geisiadau yn y dyfodol.

Eglurodd swyddogion cynllunio fod dyfarniad ar fater gormesol yn fater o farn yn seiliedig ar gymhwyso canllawiau a oedd yn cynorthwyo i asesu ceisiadau. Nid oedd unrhyw reol gyffredinol ac y byddai angen asesu pob achos yn unigol. Gallai ffenestr yr ystafell wely gefn yn 8 Lôn Nant achosi problemau gyda throsedrych, ond mater o farn eto oedd faint o effaith fyddai'r ffenestr yn ei gael. Gellid cynnwys amodau i'w gwneud yn ofynnol cyflwyno manylion pellach. Awgrymwyd na fyddai unrhyw olau yn cael ei golli'n niweidiol oherwydd y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Mark Young (Aelod Lleol) nad oedd Cyngor Tref Dinbych wedi codi unrhyw bryder ynghylch y cais, amlinellodd y cynllun corfforaethol y dylai'r cyngor annog teuluoedd ifanc i addasu eu cartrefi i sicrhau y gallant aros yn Sir Ddinbych. Ni fyddai'r estyniad yn cynyddu ôl troed yr adeilad presennol, ac ni fyddai unrhyw ffenestr ar ochr yr estyniad ac roedd y tŷ 6 metr i ffwrdd o 10 Lôn Nant.

Cynigwyd - Cynigiodd y Cynghorydd Mark Young y dylid caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog gan nad oedd yr estyniad yn cael effaith ormesol ar amwynderau'r cymdogion, a chynigiwyd y dylid gosod amod ar fanylion ffenestr yr ystafell wely i leddfu unrhyw bryderon a godwyd gan breswylwyr. Eiliwyd gan y Cynghorydd Alan James.

Dywedodd y Cynghorydd Rhys Thomas (Aelod Lleol) y byddai effaith ormesol yn digwydd mewn perthynas â gardd fach yr eiddo cyfagos. Nid oedd y ceisiadau

hanesyddol yn uniongyrchol berthnasol, a dylid penderfynu ar geisiadau cynllunio yn ôl eu rhinweddau. Y prif fater gyda'r datblygiad oedd natur cynllun y tai.

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 14
GWRTHOD – 4
YMATAL – 0

PENDERFYNWYD *y dylid* ***CANIATÁU'R*** *cais, yn groes i argymhelliad y swyddog, ar y sail na fyddai'r eiddo'n ormesol ar eiddo cyfagos.*

6 CAIS RHIF 01/2019/0757 - CHWAREL GRAIG, FFORDD Y GRAIG, DINBYCH

Cyflwynwyd cais i amrywio amod 1 caniatâd cynllunio 01/2009/1424/PS i ganiatáu parhau i gloddio cronfeydd a ganiateir yn Chwarel Graig, Ffordd Graig, Dinbych, LL16 5US (a elwir hefyd yn Chwarel Dinbych).

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Merfyn Parry y dylid gohirio'r cais i ystyried pryderon lleol gan gynnwys amlder y ffrwydro, ac i egluro'r mater o gronfa budd cymunedol. Awgrymwyd y gellid trafod y materion hyn yn ystod ymweliad safle â'r chwarel. Eiliwyd gan y Cynghorydd Melvyn Mile.

PLEIDLAIS:
O BLAID GOHIRIO – 17
YN ERBYN GOHIRIO – 0
YMATAL – 1

PENDERFYNWYD *y dylid* ***GOHIRIO'R*** *cais i ganiatáu ymweld â'r safle.*

7 CAIS RHIF 11/2019/0472 - TYN Y CELYN, CLOCAENOG, RHUTHUN

Cyflwynwyd cais i godi adeilad storio tail i'w ddefnyddio mewn cysylltiad â'r uned ddofednod bresennol, ffurfio mynediad cerbydol newydd i wasanaethu'r adeilad a gwaith cysylltiedig yn Tyn Y Celyn, Clocaenog, Rhuthun.

Siaradwyr Cyhoeddus –

Bill Seymour (**Yn erbyn**) - Hysbysodd yr aelodau fod sawl gwrthwynebiad yn weddill i'r datblygiad arfaethedig. Roedd yna sied dail a oedd eisoes yn cael ei defnyddio, dywedwyd nad oedd asesiad effaith cronnus wedi'i gynnal. Roedd y prawf aroglau wedi'i gynnal mewn swyddfa ac ni sylweddolodd effaith lawn yr aroglau, oherwydd ar adegau roedd yr arogl yn annioddefol i'r preswylwyr cyfagos. Amlygwyd nad oedd y ffordd a ddefnyddiwyd i gludo'r tail yn addas at y diben, hysbyswyd y pwyllgor hefyd fod mynedfa arall yn cael ei defnyddio ar gyfer y safle nad oedd wedi'i chymeradwyo.

Catrin Jones (**O Blaid**) - gwnaeth y pwyllgor yn ymwybodol fod y datblygiad arfaethedig er mwyn cydymffurfio â rheoliadau Llywodraeth Cymru a fyddai'n dod i rym. Byddai'r sied newydd yn caniatáu i'r tail gael ei storio o dan do ac mewn awyrgylch sych, byddai'r sied wedi'i lleoli'n agosach at y fferm a fyddai o fudd i'r

fferm fel busnes lleol. Roedd y sied bresennol yn cael ei rhentu, byddai'r storfa arfaethedig newydd yn caniatáu rheolaeth bellach i'r fferm dros storio tail. Byddai'r sied storio arfaethedig hefyd wedi'i lleoli ymhellach oddi wrth breswylwyr na'r sied a oedd yn cael ei defnyddio ar hyn o bryd.

Trafodaeth Gyffredinol –

Codwyd pryderon yn dilyn yr ymweliad safle, o ran y ffordd a ddefnyddiwyd gan HGVs i gludo'r tail, gan ei bod yn lôn wledig gul ac i'r cerbydau achosi difrod i'r ffordd. Amlygwyd hefyd nad oedd unrhyw goed wedi'u plannu ar waelod y lôn y cytunwyd arnynt fel amod mewn cais blaenorol.

Hysbysodd y Cynghorydd Eryl Williams (Aelod Lleol) y pwyllgor fod y mater yn un cynhennus yn y gymuned leol. Gofynnwyd am gadarnhad o'r storfa, ynghyd â'r hyn a gynhyrchwyd y fferm. Cytunwyd nad oedd y ffordd a oedd yn cael ei defnyddio ar hyn o bryd yn ddelfrydol. Ailadroddwyd bod y sied wedi'i chynnig i gydymffurfio â deddfwriaeth Llywodraeth Cymru a oedd yn cael ei gweithredu, a oedd yn ei gwneud yn ofynnol i dail gael ei storio mewn sied dan do.

Ymatebodd swyddogion i bryderon aelodau. Eglurwyd bod y swm a oedd yn mynd i gael ei storio yn 5 mis o dail. Nid oedd yr union gapasiti yn hysbys. Roedd yr adeilad arfaethedig wedi'i symud ymhellach o drigolion i leihau'r effaith. Ni fyddai'r llwch o'r gweithgareddau yn cael fawr ddim effaith ar y preswylwyr cyfagos. Aseswyd hefyd nad oedd yr arogl yn cael unrhyw effaith andwyol ar breswylwyr. Sicrhawyd yr aelodau y byddai cydymffurfiad â'r amodau a osodwyd ar geisiadau blaenorol yn cael eu hymchwilio.

Roedd y ffordd a oedd yn cael ei defnyddio gan HGV’s yn gul, ond nid oedd unrhyw gyfyngiadau ar waith ar y ffyrdd ac roedd gyrwyr o fewn eu hawliau i ddefnyddio’r ffordd. Ystyriwyd bod y defnydd hefyd yn ysgafn gan y byddai'n cael ei ddefnyddio tua 3 i 4 gwaith yr wythnos.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Ann Davies y dylid gwrthod y cais oherwydd yr effaith andwyol ar amwynderau lleol, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Andrew Thomas.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Alan James y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhellion swyddogion a eiliwyd gan y Cynghorydd Merfyn Parry.

Awgrymodd y Cynghorydd Eryl Williams y dylid cynnwys amod i sicrhau bod y defnydd o'r adeilad wedi'i gyfyngu i storio tail o uned ddofednod yr ymgeisydd. Cytunodd y Cynghorydd Alan James y dylid cynnwys yr amod yn y cynnig.

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 13
GWRTHOD – 4
YMATAL – 0

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

8 CAIS RHIF 46/2019/0748 - APRIL COTTAGE, FFORDD GLASCOED, LLANELWY

Cyflwynwyd cais i godi sgrin pren cyll wedi'i wehyddu â llaw 1.75m gyda chefnogaeth goncrit wedi'i orchuddio â phren gyda chapiau pren sgwâr (yn rhannol ôl-weithredol) yn April Cottage, Ffordd Glascoed, Llanelwy.

Siaradwyr Cyhoeddus –

Tim Donovan (**Yn erbyn**) - nododd sut yr oedd yn gwrthwynebu'r cais gan ei fod ar ffin ei eiddo. Dywedodd nad ffens oedd y ffin ond gwrych, ac y dylai fod ag ardal hawddfraint. Roedd y gwrych wedi'i gynnal a'i gadw'n dda ac mewn cyflwr da. Roedd adeilad ôl-weithredol eisoes wedi'i godi a oedd yn effeithio ar amwynderau a hawddfraint y gwrych ac nid oedd yn caniatáu ar gyfer gwneud gwaith cynnal a chadw ar y gwrych. Dywedwyd bod y gwrych wedi marw gan fod gwaith adeiladu'r ymgeisydd wedi ei ladd. Roedd angen gofal a chynnal a chadw ar y gwrych fel y ffin rhwng y ddau eiddo. Byddai gwrych a ffens bren newydd yn eu lle ym mis Ionawr, a byddai hysbysiadau cyfreithiol perthnasol yn cael eu cyhoeddi. Roedd materion cyfreithiol yn parhau mewn perthynas â'r ffin. Ystyriwyd bod y cais yn ddi-rym gan nad oedd yr hen goetsdy yn y cais. Dywedwyd hefyd bod dyletswydd ar y pwyllgor i amddiffyn adnoddau naturiol yn yr ardal.

Tim McSweeney (**O Blaid**) - amlygodd y rhesymau pam y codwyd y ffens, sef ar gyfer diogeledd, preifatrwydd a diogelwch. Roedd gan y ffens bresennol giât ynddo y gallai'r cymydog ei defnyddio ar unrhyw adeg, a fyddai'n effeithio ar breifatrwydd a diogelwch perchnogion April Cottage gan y gallai unrhyw un ddefnyddio'r giât a chael mynediad i'r gerddi yno. Roedd y giât hefyd yn peri pryder diogelwch gan fod gan berchnogion April Cottage wyrion ac roedd y giât agored yn gyfle i adael yr eiddo. Roedd perchnogion April Cottage yn geidwaid i'r eiddo oherwydd ei oedran. Roedd swyddogion wedi argymell y dylid caniatáu ffens gyda ffens cyll wedi'i wehyddu gyda chladin a chapio'r pyst concrit. Roedd y perchnogion wedi cydymffurfio â'r awgrymiadau. Ni chadarnhawyd y rhesymau dros ladd y gwrych ar adeg y cyfarfod. Gofynnwyd felly i'r pwyllgor ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau a gynhwysir yn argymhelliad y swyddog.

Trafodaeth Gyffredinol - Tynnodd swyddogion cynllunio sylw'r pwyllgor at y math o ffens a fyddai'n cael ei hadeiladu. Roedd y cais yn cael ei drafod gan fod y ffens o fewn cwrtil adeilad rhestredig a dim ond am y rheswm hwn yr oedd angen caniatâd cynllunio arno. Y cynnig oedd disodli'r ffens bresennol â ffens cyll wedi'i wehyddu. Roedd swyddogion wedi asesu'r cais, ac roedd y swyddog cadwraeth hefyd wedi adolygu'r cais. Argymhellodd swyddogion y dylid caniatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Peter Scott (Aelod Lleol) fod gan gyngor y ddinas amheuon gyda'r cais yn wreiddiol, ond yn dilyn y diwygiadau nid oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiadau i'r cais. Trefnwyd ymweliad safle ond cafodd ei ganslo, a gofynnwyd pam fod hyn wedi digwydd. Hysbysodd swyddogion y pwyllgor fod mynediad wedi'i wrthod i'r tir, ond serch hynny, teimlwyd y gellid asesu'r cais yn ôl ei deilyngdod gyda'r wybodaeth a'r delweddau a ddarparwyd.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Merfyn Parry y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhellion swyddogion, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Julian Thompson-Hill.

PLEIDLAIS:
CANIATAU – 18
GWRTHOD – 0
YMATAL – 0

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

Ar y pwynt hwn (11.00 a.m.) gohiriwyd y cyfarfod am egwyl lluniaeth.

9 CAIS RHIF. 28/2019/0808 - THE RIGGERY, HENLLAN, DINBYCH

Cyflwynwyd cais i godi garej ar wahân (manylion diwygiedig i'r rhai a gymeradwywyd yn flaenorol) yn The Riggery, Henllan, Dinbych.

Hysbysodd swyddogion cynllunio y pwyllgor fod y cais yn ymwneud â manylion garej a oedd wedi'u cymeradwyo o'r blaen, gyda'r cais i gynyddu maint y garej, gan ei bod yn cael ei lleoli wrth ymyl wal ffrynt y plot. Roedd y pryderon a godwyd gan y cyngor cymuned ynghylch y diwygiadau i'r garej gan achosi problemau gwelededd. Credai swyddogion na fyddai'r garej yn achosi problemau gyda gwelededd.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Gwyneth Kensler y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhellion swyddogion, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Emrys Wynne.

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 17
GWRTHOD – 0
YMATAL – 0

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

10 CAIS RHIF 45/2019/0537 - 9 STRYD BODFOR, Y RHYL

Cyflwynwyd cais i drosi lloriau cyntaf ac ail lawr i ffurfio 3 fflat hunangynhwysol a ffurfio mynediad ar wahân o flaen yr uned fanwerthu bresennol yn 9 Stryd Bodfor, Y Rhyl.

Trafodaeth Gyffredinol

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Ellie Chard y dylid gwrthod y cais ac ailgyflwyno'r cais gyda dau fflat o faint priodol. Eiliwyd gan y Cynghorydd Bob Murray.

Gofynnodd yr aelodau am eglurder yr arwynebedd llawr mewnol a'r canllawiau perthnasol, gan fod y mater wedi'i drafod mewn perthynas â nifer o geisiadau

cynllunio yn ddiweddar. Holodd yr aelodau hefyd pa ddarpariaethau oedd ar waith ar gyfer biniau ac amwynderau ar gyfer sychu dillad.

Codwyd pryderon ynghylch un o'r fflatiau a fyddai'n is na'r maint a argymhellir ar gyfer fflat, gan nad oedd fflatiau tebyg yn hanesyddol wedi cael eu cydsynio yn yr ardal oherwydd gor-ddwysáu llety o ansawdd isel. Pryder arall oedd, pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo y gallai sefyllfa debyg ail-gydio. Cefnogodd aelodau eraill y pwyllgor y cais gan y byddai'n ailddatblygu eiddo nas defnyddiwyd ac yn dod â hwy yn ôl i ddefnydd fel llety o ansawdd da, a allai fod yn gatalydd ar gyfer datblygiadau pellach yn ardal y Rhyl. Tynnodd yr aelodau sylw hefyd at y ffaith bod maint tai Sir Ddinbych yn uwch na chyfartaledd Cymru.

Dywedodd swyddogion fod arwynebedd llawr fflatiau yn y canllawiau cynllunio ac chyfeiriwyd at isafswm arwynebedd llawr o $50m^2$. Awgrymwyd y dylid asesu'r cais ar sail gytbwys, gan y byddai dau o'r fflatiau'n fwy na $50m^2$, a bod y fflat dwy ystafell wely dros 70 metr sgwâr. Byddai'r trydydd fflat $3m^2$ yn llai na'r hyn a argymhellir yn y canllawiau. Roedd y cais yn gofyn am asesiad o'r mân ddiffyg mewn arwynebedd llawr islaw'r canllawiau, yn erbyn buddion y cais wrth ddod â gofod nas defnyddiwyd yn ôl i ddefnydd. Eglurodd y swyddogion fod lle y tu ôl i'r uned ar gyfer storio biniau ac amwynderau ar gyfer sychu dillad.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Brian Jones y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhellion swyddogion, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Tony Thomas.

Roedd yr aelodau'n cwestiynu a fyddai cydsynio i'r cais yn gosod cynsail sy'n ei gwneud yn ofynnol cymeradwyo fflatiau yn y dyfodol o dan $50m^2$. Ymatebodd swyddogion bod yn rhaid asesu'r cais o flaen yr aelodau yn ei gyfanrwydd a bod buddion amlwg i'w cael o roi caniatâd. Pe bai ceisiadau yn y dyfodol yn cael eu cyflwyno i'r pwyllgor gyda nifer o fflatiau o dan y canllaw $50m^2$, mae'n debygol y byddai swyddogion yn argymell gwrthod.

Gofynnodd y cadeirydd am eglurhad gyda'r rhesymau dros wrthod cyn bwrw ymlaen i'r bleidlais.

Eglurodd y Cynghorydd Bob Murray mai'r rheswm dros wrthod oedd gor-ddwysáu yn yr ardal, ac y byddai cynsail yn cael ei osod i fflatiau bach gael eu hadeiladu yn yr ardal.

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 12
GWRTHOD – 5
YMATAL – 0

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