PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Neuadd y Sir, Rhuthun, Dydd Mercher, 12 Chwefror 2020 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, Pete Prendergast, Tony Thomas, Julian Thompson-Hill, Joe Welch (Cadeirydd), Emrys Wynne a Mark Young

Arsylwr – Y Cynghorydd Peter Scott

HEFYD YN BRESENNOL

Arweinydd Tîm - Lleoedd (SC); Prif Swyddogion Cynllunio (IW a SS); Uwch Beiriannydd – Rheoli Datblygu (MP) a Gweinyddwr Pwyllgorau (KEJ)

1 YMDDIHEURIADAU

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

2 DATGAN CYSYLLTIAD

Ni chafodd unrhyw gysylltiad ei ddatgan.

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 15 Ionawr 2020.

Cywirdeb – Tudalen 12 – Eitem 5 Cais rhif 25/2018/1216 Bwlch Du, Nantglyn, pumed pwynt bwled – awgrymodd y Cadeirydd y dylai'r frawddeg ddarllen fel "*Y rheswm cyntaf a roddwyd gan swyddogion oedd gadawiad, ac roedd yn amlwg nad oedd y pedwar prawf wedi'u cwrdd fel yr uchod.*" a bod y cyfeiriad at *"treth y cyngor wedi cael ei gasglu"* yn cael ei symud i ddiwedd y frawddeg yn y pedwerydd pwynt bwled uchod.

PENDERFYNWYD, *yn amodol ar yr uchod, cymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Ionawr 2020 fel cofnod cywir.*

CEISIADAU AM GANIATÂD I DDATBLYGU (EITEMAU 5 - 6)

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

cysylltiol. Cyfeiriwyd hefyd at y wybodaeth atodol a gyflwynwyd yn hwyr (taflenni glas) a dderbyniwyd ers cyhoeddi'r rhaglen oedd yn cynnwys gwybodaeth ychwanegol a oedd yn ymwneud â'r ceisiadau hynny.

5 CAIS RHIF 41/2019/0671/PC – TIR I'R DE ORLLEWIN O FFERM TŶ DRAW, FFORDD YR WYDDGRUG, BODFARI, DINBYCH

Cyflwynwyd cais i newid y defnydd o dir amaeth i ddefnydd cymysg ar gyfer amaethyddiaeth a chadw ceffylau, cadw stablau ar y tir i'r de-orllewin o Fferm Tŷ Draw, Ffordd yr Wyddgrug, Bodfari, Dinbych.

Siaradwr Cyhoeddus –

Kerry James (asiant) **(O blaid)** – cafwyd mwy o fanylion a'r rhesymeg y tu ôl i'r cais i gadw ceffylau Arab a phwysleisiwyd y byddai'r cyfleusterau ar gyfer defnydd preifat yn unig a ddim ar gyfer dibenion masnachol. Dywedodd hefyd bod y cais yn cyd-fynd â'r ystyriaethau cynllunio perthnasol a bod profion a mesurau polisi wedi eu cynnig i liniaru pryderon a godir, yn arbennig amwynder gweledol.

Trafodaeth Gyffredinol – Mynegodd y Cynghorydd Christine Marston (Aelod Lleol) ei phryderon ynglŷn â natur ôl-weithredol y cais a'r mynediad i'r A451 gan ofyn am sicrwydd bod y cynllun plannu arfaethedig ddim yn rhwystro gwelededd o fynedfa'r safle. Roedd hi'n gwerthfawrogi bod swyddogion wedi gweithio'n galed gyda'r ymgeisydd i fynd i'r afael â'r meysydd oedd yn achosi pryder ac fe groesawodd yr amodau arfaethedig i fynd i'r afael â'r achosion hynny. Fodd bynnag roedd y safle mewn lleoliad sensitif o ran gwelededd ac fe ofynnodd os oedd argymhelliad Cyd-Bwyllgor yr AHNE i blannu coed o amgylch y bloc stablau a'r ardal storio yn cael ei weithredu fel nad yw'n sefyll allan yn ormodol. Yn olaf o ystyried pa mor agos ydyw i'r Afon Chwiler a lleoliad yr ardal risg o lifogydd, fe ofynnodd y Cynghorydd Marston fod amod ychwanegol yn cael ei gyflwyno i sicrhau bod gan y bloc stablau system ddraenio cynaliadwy. Roedd y Cynghorydd Mark Young yn cefnogi'r cais yn gyffredinol ond roedd ganddo bryderon ynglŷn â natur ôl-weithredol y cais ac fe ofynnodd am eglurhad ynglŷn â'r system draenio o ystyried y gofynion gwahanol ar gyfer ceffylau ac anifeiliaid fferm eraill gan nodi fod caniatâd blaenorol wedi bod yn amodol ar newidiadau i'r system draenio. Gofynnodd am sicrwydd pellach hefyd ynglŷn â gwahardd rhag defnyddio'r safle ar gyfer dibenion masnachol.

Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio (IW) i'r achosion a godwyd gan gynghori fod -

- y system gynllunio wedi'i ganiatáu ar gyfer ceisiadau yn cael ei wneud yn ôl-weithredol a bod pob cais yn derbyn sylw yn ôl ei rinweddau.
- amod 4 yn berthnasol i'r gofyniad ar gyfer cynllun tirlunio a phlannu ar y safle i gael ei wella gan yr awdurdod a byddai swyddogion yn gwneud yn siŵr fod yna ddim rhwystr o ran gwelededd ar fynedfa'r safle o ganlyniad
- y cais am blannu ychwanegol o amgylch y bloc stablau/ ardal storio ei hun yn cael ei cynnwys fel rhan o gam cynllunio dyluniad gwirioneddol y cynllun a gellir ychwanegu nodiadau i dynnu sylw'r ymgeisydd at y materion hynny y mae'r awdurdod yn teimlo sydd angen sylw mewn perthynas i'r cynllun.
- byddai'n bosib cynnwys amod ychwanegol mewn perthynas â'r system draenio ar gyfer yr adeilad stablau a sut i ddelio â'r dŵr wyneb o'r to.

Ystyriwyd hynny'n resymol o ystyried fod yna ddim cyfeiriad ato yn y cynlluniau a gyflwynwyd.

- awgrymwyd amod newydd yn y gwybodaeth atodol hwyr (taflenni glas) i fynd i'r afael â'r pryderon o gael gwared ar wastraff anifeiliaid gyda threfniadau addas yn eu lle i storio a chael gwared ar y gwastraff i sicrhau nad oedd unrhyw risg posib o lygredd i'r Afon Chwiler gerllaw.
- roedd geirio amod 3 yn bendant o ran atal hurio stablau ar gyfer defnydd masnachol ar unrhyw adeg.

Cynnig – roedd y Cynghorydd Christine Marston yn fodlon gyda'r amodau a gyflwynwyd ynghyd ag amod ychwanegol mewn perthynas â system draenio addas ar gyfer y bloc stablau ac ar sail hynny cynigodd y Cynghorydd Marston, gyda'r Cynghorydd Mark Young yn eilio, bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y swyddog.

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 14
GWRTHOD – 0
YMATAL - 0

CYTUNWYD *bod* ***CANIATÂD*** *yn cael ei roi yn unol ag argymhellion y swyddog wedi'i cynnwys yn yr adroddiad a'r papurau atodol ac yn amodol i unrhyw amod ychwanegol yn gofyn am system draenio addas ar gyfer y bloc stablau i gael ei gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol.*

6 CAIS RHIF HEN BARC CARAFANAU PLAS DEVA, FFORDD TALARGOCH, GALLT MELYD, PRESTATYN

Cyflwynwyd cais i godi 41 o dai fforddiadwy a gwaith cysylltiedig ar hen safle Parc Carafanau Plas Deva, Ffordd Talargoch, Gallt Melyd, Prestatyn.

Siaradwr Cyhoeddus –

Stuart Andrews (McBryde Homes) **(O blaid)** – eglurodd manylion y datblygiad arfaethedig i adeiladu tai fforddiadwy ar y safle yn cynnwys cymysgedd o dai gwahanol a fyddai'n mynd i'r afael â'r angen am dai cymdeithasol yn yr ardal; roedd y datblygiad yn cwrdd â holl ofynion Llywodraeth Cymru (yn cael ei ariannu yn bennaf gan Gronfa Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru) ac yn bodloni'r holl gyfyngiadau cynllunio ar y safle.

Trafodaeth Gyffredinol – Y Cynghorydd Peter Evans (Aelod Lleol) yn tynnu sylw at agweddau cadarnhaol y datblygiad a oedd yn gwneud defnydd da o safle tir llwyd ac wedi helpu i dynnu'r pwysau oddi ar ddatblygiadau maes glas. Byddai'n cynnig cymysgedd dda o gartrefi i gwrdd a'r anghenion tai lleol, yn cynnig cyfleoedd i'r rheiny sydd ond yn gallu fforddio rhentu, ac hefyd yn helpu i gynnal busnesau lleol. Roedd y cynnig yn cadw at y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) a'r Cynllun Corfforaethol. Roedd y Cynghorydd Evans yn gofidio nad oedd modd cadw Fila Talargoch ond byddai cadw'r wal derfyn gerrig a'r plac yn helpu i gadw naws y pentref. Ei brif bryder oedd y traffig ar yr A541, ac wrth ystyried y tagfeydd sydd eisoes yn bodoli yn ystod yr amseroedd prysuraf oherwydd y llif traffig i mewn ac

allan o Brestatyn, dim ond gwaethygu fyddai'r sefyllfa. Fe awgrymodd y byddai'n fuddiol edrych ar ddewisiadau eraill fel gwella'r A548 tuag at y Rhyl ac yna drosodd i Bryn Cwnin yn Rhuddlan.

Siaradodd y Cynghorydd Tony Thomas o blaid y cais yn cynghori y byddai'r datblygiad yn helpu i gwrdd â'r angen wedi'i gydnabod yn yr ardal am dai yn lleol ac yn cyfrannu at bron i 10% o ymrwymiad Cynllun Corfforaethol y Cyngor i ddarparu 430 o dai fforddiadwy.

Eglurodd yr Uwch Beiriannydd – Rheoli Datblygu fod y safle wedi cael caniatâd cynllunio amlinellol yn dyddio nol i 2007 a 2011 (a oedd wedi bellach dod i ben) ar gyfer datblygiad preswyl ac hefyd ar gyfer darparu tai yn y CDLl. Mewn ymateb i bryderon ynglŷn â'r effaith ar draffig a chymhwysedd y rhwydwaith priffyrdd fe gynghorodd bod yr ymgeisydd wedi comisiynu asesiad effaith cynyddol o'r holl ddatblygiadau posib a fyddai'n cael effaith ar yr A547. Roedd yr adroddiad wedi dod i'r casgliad y dylai'r rhwydwaith priffyrdd weithredu o fewn y gymhwysedd gyda'r holl safleoedd datblygu arfaethedig, yn geisiadau presennol ac ymrwymedig. Roedd y standiau gwelededd wrth y fynedfa yn cwrdd â'r safonau yn TAN18 a'r safonau parcio yn cwrdd â Chanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor. Drwy gymryd yr holl achosion perthnasol i ystyriaeth fe awgrymwyd nad oedd rheswm i wrthod y cais ar sail priffyrdd.

Dyma'r Prif Swyddog Cynllunio (SS) hefyd yn ymateb i gwestiynau pellach a godwyd gan y Cynghorydd Mark Young fel a ganlyn -

- mewn perthynas â Fila Talargoch doedd yr adeilad ddim yn rhestredig nac mewn ardal gadwraeth a chan nad oedd yr adeilad wedi'i warchod mewn unrhyw ffordd nid oedd gofyniad i gyflwyno datganiad o effaith ar dreftadaeth fel rhan o'r broses cais cynllunio [cynghorodd y Cynghorydd Mark Young fod ceisiadau yn y gorffennol heb statws adeilad rhestredig wedi cyflwyno asesiadau treftadaeth gan dynnu sylw bod angen cysondeb o ran hynny]
- o ran tai fforddiadwy roedd y meini prawf yn seiliedig ar incwm lleol a byddai polisi gosod i bobl leol yn cael ei baratoi ar y cyd â'r aelod lleol
- o ran manylion y cynllun tai fforddiadwy sicrhawyd y byddai'n rhaid i'r anheddau barhau i fod yn fforddiadwy am byth - sef cyfyngiad oedd yn rhan o'r amodau yn gysylltiedig â'r cyllid grant a ddarparwyd ar gyfer y cynllun.

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

PLEIDLAIS:
CANIATÁU – 14
GWRTHOD – 0
YMATAL - 0

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

7 BWLCH DU, NANTGLYN, DINBYCH – AMODAU CYNLLUNIO I'W ATODI I GANIATÂD CYNLLUNIO 25/2018/1216

Cyflwynwyd adroddiad yn gofyn am benderfyniad ar yr amodau cynllunio i'w hychwanegu i'r caniatâd cynllunio 25/2018/1216 a gymeradwywyd ar 15 Ionawr 2020 mewn perthynas â Bwlch Du, Nantglyn, Dinbych.

Roedd y Pwyllgor Cynllunio wedi ystyried cais Bwlch Du yn wreiddiol ym Medi 2019 a phenderfynwyd cymeradwyo'r cais. Yn dilyn rhybudd o her cyfreithiol posib i gyfreithlondeb y penderfyniad fe gafodd y cais ei adrodd yn ôl i'r Pwyllgor ym mis Ionawr 2020 pan benderfynwyd rhoi caniatâd a'r swyddogion i adrodd yn ôl i'r Pwyllgor gyda rhestr drafft o'r amodau i'w cynnwys ar y Dystysgrif o Benderfyniad i'w ystyried a'i gadarnhau.

Roedd yr adroddiad wedi gosod amserlen o amodau cynllunio yr oedd swyddogion yn credu a fyddai'n rhesymol ac yn hanfodol i'w hatodi i ganiatâd cynllunio. Ers cyhoeddi'r amodau arfaethedig roedd y swyddogion wedi bod mewn trafodaethau cadarnhaol gyda chynrychiolwyr yr ymgeisydd dros y geiriad ar gyfer rhai o'r amodau cynllunio drafft. O ganlyniad i'r trafodaethau hynny roedd swyddogion wedi cyflwyno awgrymiadau ar gyfer y geiriad diwygiedig o'r amodau hynny a oedd wedi'i manylu yn y wybodaeth atodol hwyr (taflenni glas) mewn teip italig gyda sylwebaeth gryno pan yn briodol. Roedd cynrychiolwyr yr ymgeisydd wedi cadarnhau nad oedd ganddynt broblemau gyda'r diwygiadau. I fod yn eglur, ac i sicrhau fod aelodau yn fodlon gyda geiriad yr amodau, fe gytunwyd i ystyried pob amod yn unigol gan dynnu sylw at y diwygiadau arfaethedig ar y cyd gyda'r rhesymeg y tu ôl iddyn nhw. Crynodeb -

- **Amodau 1 a 2 –** heb gynnig unrhyw newidiadau

- **Amod 3 –** ail-eirio i gadarnhau geiriad drafft yr amod ac amseriad cwblhau yr ardal parcio a throi.

- **Amodau 4 a 5 –** heb gynnig unrhyw newidiadau

- **Amod 6 –** ail eirio a rhannu yn ddau amod ecoleg ar wahân.
  Mae'r ail eirio yn Amod 6 yn egluro'r cynigion mewn perthynas â diogelu ystlumod yn ystod y cam adeiladu. Mae'r amod ar wahân (bellach wedi'i rifo yn Amod 7) yn nodi'r gofyniad ar wahân ar gyfer cyflwyno manylion y mesurau osgoi ymlusgiaid, a darpariaeth nodweddion sy'n gyfeillgar i ystlumod yn y datblygiad.

- **Amod 7 –** amod newydd yn dilyn rhannu Amod 6 (uchod) yn ddau amod ecoleg ar wahân.
  Mae'r amod hwn yn ymdrin â mesurau osgoi ymlusgiaid a nodweddion sy'n gyfeillgar i ystlumod.

- **Amod 8 –** ail-ddrafftio Amod 7 wedi'i gynnwys yn adroddiad y swyddog i sicrhau 'dyddiad terfynu' lle byddai'r caban coed yn cael ei dynnu ynghyd ag adolygu'r cymal olaf i ganiatáu cyfnod hirach i adfer y tir o'r gyflwr blaenorol.

- **Amod 9 –** ail-ddrafftio Amod 8 wedi'i gynnwys yn adroddiad y swyddog i ganiatáu cyfnod hirach i wneud y gwaith i strwythur y sgubor ar ôl cwblhau'r gwaith ar yr annedd.

- **Amod 10 –** ail-ddrafftio Amod 9 i adnabod y coed sy'n tyfu o fewn ôl troed yr hen sgubor a fu'n rhaid ei dynnu i lawr.

- **Amod 11 –** amod newydd i sicrhau nad oedd perygl i strwythur adeilad rhestredig yn ystod y gwaith o adeiladu estyniad.

Ar ôl ystyried y rhestr ddrafft o amodau cynllunio a diwygiadau wedi'u awgrymu fel y nodir gan y swyddogion fe ddarllenodd y Cadeirydd yr argymhelliad ar y taflenni gwybodaeth atodol hwyr oedd yn rhoi sylw i hynny.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Alan James argymhelliad y swyddog i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar yr amodau cynllunio a gyflwynwyd, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Melvyn Mile.

PENDERFYNWYD *bod y diwygiadau awgrymedig i'r amodau a'r amod ychwanegol (rhif 11) fel y manylir yn y wybodaeth atodol hwyr (taflenni glas) i gael eu derbyn a'u hatodi i Dystysgrif Penderfynu ar gais 25/2018/1216, ynghyd ag amodau 1,2,4 a 5 fel wedi'u drafftio yn adroddiad y swyddog i'r Pwyllgor.*

Materion eraill

Ar y pwynt yma, a gyda chaniatâd y Cadeirydd fe dynnodd y Cynghorydd Tony Thomas sylw at y costau cuddiedig sy'n cael eu cyflwyno gan ddatblygwyr ar rydd-ddeiliaid, fel costau cynnal a chadw ar gyfer tir agored/parciau chwarae a chymeradwyo gwaith adeiladu dilynol. Swyddogion yn derbyn y byddai'n fuddiol i fod yn eglur ar faterion o'r fath a chytunwyd i symud y mater ymlaen, fodd bynnag roedd rhai achosion yn ddarostyngedig i drefniadau preifat rhwng y datblygwr a'r perchennog tŷ ac felly y tu hwnt i reolaeth y Cyngor.

Cyn cau'r cyfarfod fe gynghorodd y Cadeirydd fod Susan Cordiner, Arweinydd Tîm – Tîm Lleoedd yn mynychu ei chyfarfod diwethaf cyn ei hymddeoliad ac fe gyflwynodd hi gyda thusw o flodau i ddangos ein gwerthfawrogiad iddi am eich cyngor doeth a'i chyfraniad gwerthfawr i waith y Pwyllgor. Dyma'r Prif Swyddog Cynllunio (IW) yn dangos ei werthfawrogiad ar ran y swyddogion am ei chefnogaeth anferthol a dymunodd yn dda iawn iddi. Wrth ddiolch am y geiriau caredig a'r blodau fe ddywedodd Mrs Cordiner ei bod wedi bod yn falch o gael gweithio i'r Cyngor ac yn dymuno'n dda i bawb ar gyfer y dyfodol.

Daeth y cyfarfod i ben am 10.15am.