PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod o’r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Neuadd y Sir, Rhuthun a thrwy gynhadledd fideo, Dydd Mercher, 9 Hydref 2024 am 9.30 am.

YN BRESENNOL

Y Cynghorwyr Michelle Blakeley-Walker, Ellie Chard, Karen Edwards, Gwyneth Ellis, James Elson, Justine Evans, Jon Harland, Huw Hilditch-Roberts, Alan James (Is-Gadeirydd), Julie Matthews, Terry Mendies, Merfyn Parry, Gareth Sandilands, Andrea Tomlin, Elfed Williams a/ac Mark Young (Cadeirydd)

HEFYD YN BRESENNOL

Ymgynghorydd Cyfreithiol (CL), Swyddog Monitro Officer (GW), Prif Swyddog Cynllunio (PG), Rheolwr Datblygu (PM) Prif Swyddog Cynllunio (SS), Uwch Beiriannydd (MP), Cyfreithiwr Dan Hyfforddiant (EC) Gweinyddwr Pwyllgorau (NH) ac Uwch Weinyddwr Pwyllgorau: Darlledwr Zoom (KJ)

Aelod Lleol, Y Cynghorydd Bobby Feeley

1 YMDDIHEURIADAU

Cafwyd ymddiheuriadau am absenoldeb oddi wrth y Cynghorwyr Chris Evans, Delyth Jones, Raj Metri, Arwel Roberts a Cheryl Williams.

2 DATGAN CYSYLLTIAD

Cafwyd ymddiheuriadau am absenoldeb oddi wrth y Cynghorwyr Chris Evans, Delyth Jones, Raj Metri, Arwel Roberts a Cheryl Williams.

3 MATERION BRYS FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD

Ni chodwyd unrhyw eitemau brys gyda’r Cadeirydd cyn dechrau’r cyfarfod.

4 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 4 Medi 2024.

Ni chodwyd unrhyw fater mewn perthynas â chywirdeb y cofnodion.

Materion yn codi –

Ysbyty Gogledd Cymru - Gofynnodd y Cadeirydd am ddiweddariad ynglŷn ag ymgysylltiad cyhoeddus ar gais blaenorol: safle Ysbyty Gogledd Cymru. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio fod y tîm wedi bod mewn cyswllt agos â’r ymgeiswyr ac roedd pethau’n symud yn eu blaen gydag Adran 106. Ar ôl cwblhau’r Cytundeb

Adran 106, byddai swyddogion yn penderfynu sut i ddiweddaru'r cyhoedd ac Aelodau.

PENDERFYNWYD: *yn amodol ar yr uchod, y dylid derbyn a chymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Medi fel cofnod cywir.*

5 CAIS RHIF: 43/2024/1086: TIR AR FFERM MIDNANT, GRONANT ROAD, PRESTATYN

Cyflwynwyd cais i amrywio amod rhif 2 o Ganiatâd Cynllunio rhif 43/2023/0071 i amrywio'r rhestr o gynlluniau cymeradwy i gynnwys newidiadau i fathau o dai a'u gosodiad.

Siaradwr Cyhoeddus - Stuart Andrew: Cyfarwyddwr Dylunio a Chynllunio: Castle Green (ymgeisydd) (o blaid) - Dyrannwyd y safle dan sylw ar gyfer tai gan Gyngor Sir Ddinbych yn ei Gynllun Datblygu Lleol yn 2013. Roedd y dyraniad ar gyfer 65 annedd, fodd bynnag, dim ond 45 o gartrefi a oedd wedi'u cynnwys yn y cynllun ac fe ystyriwyd hyn yn nifer addas ar gyfer safle o'r maint hwn. Byddai 10% o'r anheddau a oedd eisoes wedi cael eu cymeradwyo i'w hadeiladu yn dai fforddiadwy yn unol â pholisi mabwysiedig y Cyngor.

Cymeradwywyd caniatâd cynllunio ar gyfer y safle gan y Pwyllgor yn hwyr y llynedd, ac roedd y cais hwn i wneud mân newidiadau i ran o'r safle i ganiatáu ar gyfer cynllun draenio dŵr wyneb a fyddai'n cydymffurfio'n well â Safonau Systemau Draenio Cynaliadwy. Ar adeg y cais blaenorol, nid oedd yr ymgeisydd yn gallu cael mynediad at y safle'n llawn i gael gwybodaeth ymchwiliad tir a oedd ei hangen i gwblhau'r strategaeth draenio dŵr wyneb ar gyfer y safle. Llwyddwyd i gwblhau'r gwaith arolwg ychwanegol yn dilyn cymeradwyo'r caniatâd cynllunio gwreiddiol, ac fe brofodd yr ymchwiliad a gynhaliwyd y byddai'n well storio dŵr wyneb mewn lleoliad arall o fewn ffiniau'r datblygiad. Arweiniodd hyn at yr ail gais am ddiwygiad sylweddol i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol, prif nod y cais oedd i adleoli'r man agored cyhoeddus a'r celloedd storio dŵr wyneb a fyddai wedi'u claddu oddi tano, i gyd-fynd yn well â fersiwn derfynol y dyluniad draenio dŵr wyneb.

Roedd y mathau o dai, nifer y tai fforddiadwy a mannau agored cyhoeddus, a'r cyfraniadau ariannol dros £155,000 a gynigiwyd fel rhan o'r cynllun gwreiddiol wedi aros yr un fath.

Roedd yr ymgeisydd wedi cael gwybod gan y Swyddog Cynllunio, fod pryderon wedi cael eu codi ynghylch cyflwr presennol y safle yn ystod ymweliad y Pwyllgor yno yr wythnos ddiwethaf. Pwysleisiwyd nad oedd yr ymgeisydd yn berchen ar y safle ar hyn o bryd, roedd yr ymgeisydd yn aros i gael cytundeb ar y system ddraenio cyn cymryd perchnogaeth. Nid oedd yr ymgeisydd yn rhan o'r gwaith i glirio rhan o'r safle a gynhaliwyd dros yr wythnosau diwethaf, er roedd yn ymwybodol fod hyn wedi cael ei wneud gan y tenant fferm blaenorol, gyda chaniatâd y landlord presennol.

Rhannodd yr ymgeisydd y pryderon ynglŷn â chyflwr y safle, a phe bai caniatâd yn cael ei roi, trefnwyd gyda'r tirfeddiannwr y byddai trwydded yn dod yn weithredol ar

unwaith gyda nhw er mwyn caniatáu mynediad i'r safle, i'w ddiogelu a'i glirio ymlaen llaw cyn i'r ymgeisydd gymryd perchnogaeth o'r tir ar ddiwedd y mis. Byddai gwaith i ddatblygu'r safle yn cychwyn cyn gynted â phosibl wedi hynny.
Roedd y diwygiad sylweddol i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol wedi bod yn destun ymgynghoriad cynllunio llawn, ac roedd yr holl ymgynghoreion statudol a Swyddogion y Cyngor a oedd yn gysylltiedig â hyn wedi cadarnhau nad oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i gymeradwyo'r cynllun. Felly, argymhellwyd gan y Swyddogion Cynllunio bod y diwygiad hwn i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol yn cael ei gymeradwyo.

Trafodaeth Gyffredinol –
Eglurodd y Prif Swyddog Cynllunio nad oedd yr ymgeisydd, oherwydd problemau perchnogaeth tir a mynediad, wedi gallu ymgymryd â'r arolygon cywir i sicrhau bod y system ddraenio'n gweithio. Ar ôl cael mynediad, roedd yr arolygon bellach wedi cael eu cwblhau ac roedd y cais yn ymwneud â'r newidiadau yn y cynllun yn y cynnig. Roedd y newidiadau allweddol yn y cynllun ar y ffin orllewinol ac i bwynt gogleddol y safle. Roedd y newidiadau i'r cynllun wedi cael eu cynnig i ganiatáu ar gyfer gwneud system ddraenio'r safle yn fwy effeithlon.

Dywedodd y Cadeirydd wrth y Pwyllgor fod archwiliad safle wedi cael ei gynnal ar 2 Hydref 2024 ac roedd hyn yn fuddiol, fodd bynnag, codwyd pryderon ynglŷn â chyflwr presennol y safle. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio mai bwriad yr ymgeisydd oedd cael mynediad at y safle cyn gynted â phosibl a gwneud y safle'n ddiogel. Roedd amod ychwanegol wedi cael ei argymell gan swyddogion, sef bod yr ymgeisydd, o fewn 4 wythnos o gael mynediad at y safle, yn cyflwyno manylion ynghylch sut yr oedd y safle yn cael ei wneud yn ddiogel.

Roedd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Andrea Tomlin, yn ddiolchgar am yr eglurhad o ran pam yr oedd y cais wedi cael ei ail gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio. Byddai rhai eiddo yn agos at y safle, oherwydd y newid i'r cynllun, yn cael eu heffeithio'n andwyol ac roedd yn fodlon fod popeth wedi cael ei wneud i liniaru hyn ar gyfer preswylwyr. Codwyd cwestiynau ynglŷn ag amod ychwanegol yn cael ei ychwanegu at y cynnig. Cynigodd y Cynghorydd Tomlin y dylid datgan yr anheddau ar y safle fel anheddau at ddefnydd preswyl yn unig (defnydd C3) o ystyried y galw uchel am eiddo preswyl ym Mhrestatyn. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y gellid gosod cyfyngiad o ddefnydd C3 ar y safle a byddai hyn yn atal eiddo rhag cael eu prynu a'u defnyddio fel llety gwyliau. Byddai'n rhaid i aelodau fod yn sicr bod yna dystiolaeth o'r angen am eiddo preswyl yn yr ardal. Ni fyddai ychwanegu amod C3 yn unig yn atal prynwr eiddo ar y safle rhag cyflwyno cais i gael gwared ar yr amod yn y dyfodol. Dywedodd y Cadeirydd fod angen am dai preswyl yn yr ardal oherwydd bod y safle wedi cael ei dderbyn ar gyfer anheddau y tu allan i ardal y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl).

Eiliodd y Cynghorydd Merfyn Parry y cynnig i ychwanegu amod C3 i'r cais.

Cwestiynodd y Cynghorydd Merfyn Parry y defnydd o dalcendoeau yn agos at y ffin orllewinol. Eglurodd y Prif Swyddog Cynllunio, Sarah Stubbs, y byddai'r anheddau agosaf at y ffin ar Ffordd Onnen yn cynnwys talcendoeau.

Gofynnodd y Cynghorydd Jon Harland i gael dileu’r amod ychwanegol a gynigwyd ac eiliwyd a bod y cais yn cael ei gymeradwyo fel y cafodd ei gyflwyno, oherwydd bod deddfwriaeth eisoes yn ei lle gan Lywodraeth Cymru i atal perchnogaeth eiddo llety gwyliau. Eglurodd y Prif Swyddog Cynllunio nad oedd y ddeddfwriaeth yn weithredol yn Sir Ddinbych ar hyn o bryd, roedd rhai Cynghorau wedi gosod cyfarwyddyd erthygl 4 a oedd yn atal newid dosbarth C ac roedd Sir Ddinbych yn edrych ar gynlluniau peilot a oedd yn cael eu cynnal mewn ardaloedd eraill. Tynnodd y Cynghorydd Jon Harland ei gynnig yn ôl.

Roedd y Cynghorydd Alan James yn bresennol yn yr ymweliad safle ac roedd yn hapus bod hyn wedi cael ei godi.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Alan James y dylid CYMERADWYO’R cais yn unol ag argymhellion y swyddog, ac EILIWYD hynny gan y Cynghorydd Andrea Tomlin.

Pleidlais –
O blaid – 16
Yn erbyn – 0
Ymatal – 0

PENDERFYNWYD –

- *bod amod ychwanegol o anheddau yn cael eu defnyddio at ddefnydd C3 yn unig yn cael ei ychwanegu at y cais a*
- *bod y cais yn cael ei GYMERADWYO yn unol ag argymhellion y swyddog.*

6 CAIS RHIF 02/2024/1010: HEN GAPEL STRYD Y RHOS RHUTHUN

Cyflwynwyd cais i newid defnydd rhan o ddepo i gaffi, gosod ramp mynediad a gwaith cysylltiedig.

Siaradwr Cyhoeddus - Catherine Howatson (ymgeisydd) (o blaid) - Roedd y cais i agor Siop Goffi yn seiliedig ar batrwm gwaith tebyg i siopau eraill y stryd fawr, gan ddarparu amrywiaeth o goffi poeth a bwyd o safon. Byddai bwyd yn cael ei wneud yn lleol oddi ar y safle.

Y nod oedd creu gofod diogel a chroesawgar i gwsmeriaid, yn enwedig pobl ifanc o’r ysgolion cyfagos. Adeiladwyd yr adeilad yn wreiddiol i ddod â phobl at ei gilydd ac roedd yr ymgeisydd yn dymuno dod â’r adeilad yn ôl i ddefnydd er mwynhad y gymuned.

Rhagwelwyd y byddai llawer iawn o gwsmeriaid ar droed, fodd bynnag, roedd maes parcio wrth ochr yr adeilad a maes parcio cyhoeddus 40 metr i ffwrdd.

Byddai hwn yn fusnes teuluol, ar agor rhwng 8am a 5pm i ddarparu ar gyfer plant ysgol gan gynnig opsiwn i fwyta yn y caffi neu i fynd â bwyd allan.

Croesawyd y cais gan yr aelod lleol, y Cynghorydd Bobby Feeley, ynghyd â’r cynllun i ddod â’r Capel yn ôl i ddefnydd yn y gymuned.

Roedd yr aelod lleol Huw Hilditch- Roberts hefyd yn croesawu'r cynnig i wneud defnydd o'r adeilad eto a dywedodd y byddai'n ased ac yn fan diogel i blant ysgol yn yr ardal.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Huw Hilditch-Roberts y dylid CYMERADWYO'R cais yn unol ag argymhellion y swyddog, ac fe EILIWYD hynny gan y Cynghorydd Terry Mendies.

Pleidlais –
O blaid – 16
Yn erbyn – 0
Ymatal – 0

PENDERFYNWYD: *y dylid CYMERADWYO'R cais yn unol ag argymhellion y swyddog.*

7 CAIS RHIF: 21/2021/1157: CAMP ALYN, TAFARN Y GELYN, LLANFERRES

Cyflwynwyd cais i adeiladu 4 o unedau gwyliau ffrâm bren a gwaith cysylltiedig.

Ni ofynnwyd unrhyw gwestiynau gan y Cadeirydd neu aelodau'r Pwyllgor Cynllunio.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Huw Hilditch-Roberts y dylid CYMERADWYO'R cais yn unol ag argymhellion y swyddog, ac fe EILIWYD hynny gan y Cynghorydd Merfyn Parry.

Pleidlais –
O blaid – 16
Yn erbyn – 0
Ymatal – 0

PENDERFYNWYD: y dylid CYMERADWYO'R cais yn unol ag argymhellion y Swyddog.

8 CAIS RHIF: 41/2024/0115 THE WARREN, BODFARI, DINBYCH

Cyflwynwyd cais i godi annedd menter wledig, gosod tanc septig a gwaith cysylltiedig.

Ni ofynnwyd unrhyw gwestiynau gan y Cadeirydd neu aelodau'r Pwyllgor Cynllunio

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Terry Mendies y dylid CYMERADWYO'R cais yn unol ag argymhellion y swyddog, ac EILIWYD hynny gan y Cynghorydd Andrea Tomlin.

Pleidlais –

O blaid – 16
Yn erbyn – 0
Ymatal – 0

PENDERFYNWYD: y dylid CYMERADWYO'R cais yn unol ag argymhellion y swyddog.

9 CAIS RHIF: 46/2024/1200 GREEN GATES CWTTIR LANE, LLANELWY

Ystyried cais i ddymchwel adeilad presennol, newid defnydd tir o dir amaethyddol i warchodfa natur newydd a chreu cynefinoedd gan gynnwys adfer pyllau presennol, creu pyllau newydd, creu ardal wlypdir ger dau gwrs dŵr bach a chreu ardaloedd cynefinoedd coetir a glaswelltir, adeiladu llwybr caniataol a gwaith peirianyddol i greu man gwylio uwch ynghyd â gwaith cysylltiedig.

Eglurodd y Prif Swyddog Cynllunio, Sarah Stubbs, bod y safle wedi'i ddyrannu yn y CDLl ar gyfer defnydd cyflogaeth ac roedd y cais ar gyfer newid defnydd tir. Roedd y cais ar gyfer creu gwarchodfa natur ac roedd yn bwysig ar gyfer madfallod dŵr cribog.

Ni ofynnwyd unrhyw gwestiynau gan y Cadeirydd neu aelodau'r Pwyllgor Cynllunio.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Gareth Sandilands y dylid CYMERADWYO'R cais yn unol ag argymhellion y swyddog, ac fe EILIWYD hynny gan y Cynghorydd James Elson.

Pleidlais –
O blaid – 16
Yn erbyn – 0
Ymatal – 0

PENDERFYNWYD: *y dylid CYMERADWYO'R cais yn unol ag argymhellion y swyddog.*

10 ADRODDIAD GWYBODAETH: CYNLLUN DATBLYGU LLEOL SIR DDINBYCH 2006- 2021: ADRODDIAD MONITRO BLYNYDDOL 2024

Cyflwynwyd yr adroddiad gwybodaeth, Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir Ddinbych 2006-2021: Adroddiad Monitro Blynyddol 2024 i'r aelodau.

PENDERFYNWYD: *bod y Pwyllgor Cynllunio'n nodi Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir Ddinbych 2006-2021: Adroddiad Monitro Blynyddol 2024.*

Daeth y cyfarfod i ben am 10.20am.