Briff Datblygu Safle ~~Draft~~

Triongl Rhuddlan

~~**Prif Ddogfen**~~

~~Tîm Cynllunio a Pholisi Datblygu~~
Cyngor Sir Ddinbych
Cynllunio Strategol a Thai
~~Rhagfyr 2014~~ **Ebrill 2015**

Cyngor sir ddinbych denbighshire County Council

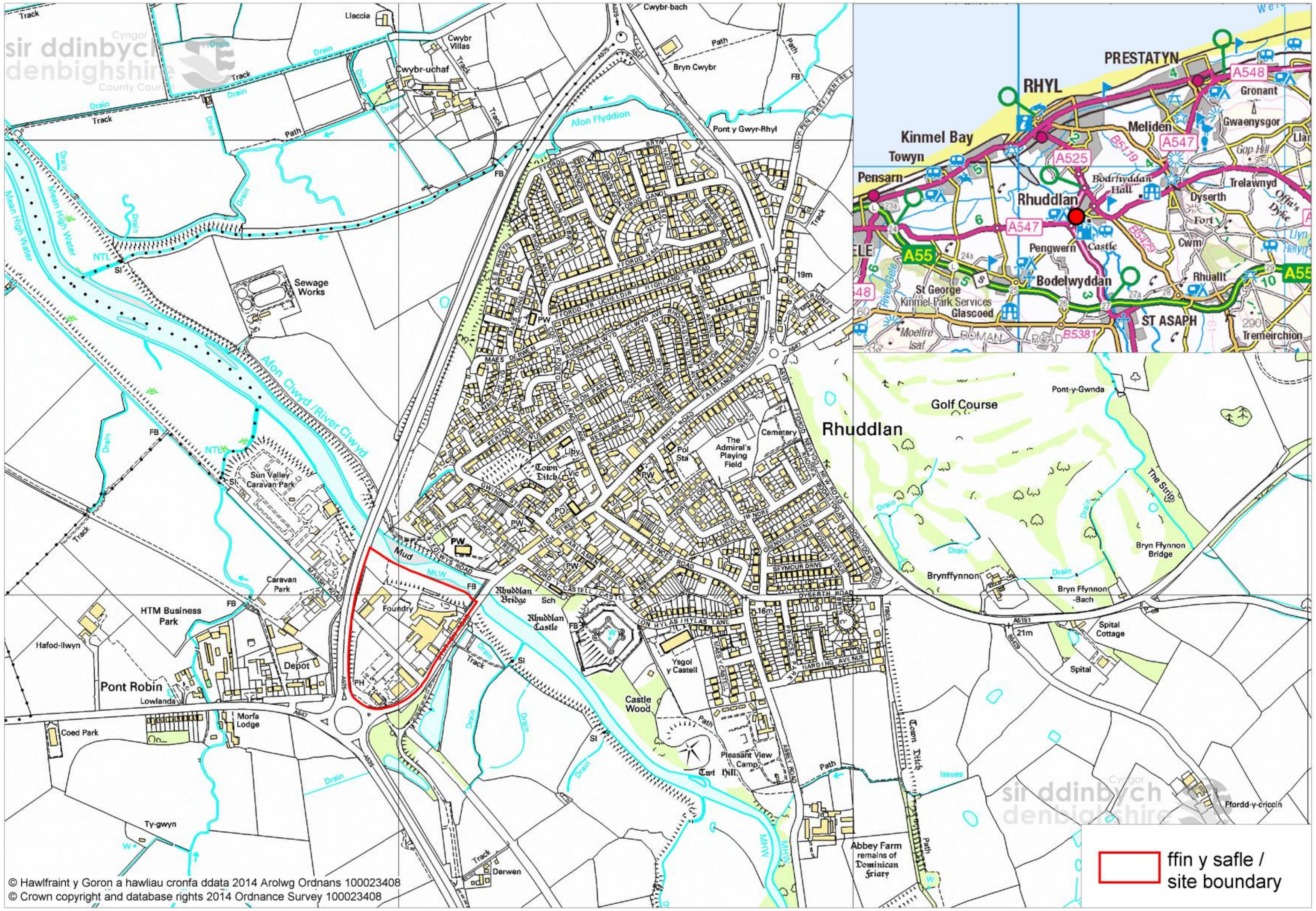
Cynnwys

1.	Cyflwyniad	4
2.	Statws y Ddogfen a Chamau Paratoi	4
3.	Lleoliad a Disgrifiad o'r Safle	4
4.	Polisïau Cynllunio	7
5.	Risg Llifogydd	11
6.	Ardaloedd allweddol i'w datblygu yn y dyfodol	14
7.	Mynediad a Symudiad	17
8.	Ystyriaethau Pellach	19
9.	Cysylltiadau	21
10.	Ffynonellau / Llenyddiaeth	22

Ffigur 1	Lleoliad 'Triongl Rhuddlan'	3
Ffigur 2	Polisïau lleol sy'n berthnasol i ddatblygu ar y safle	7
Ffigur 3	Parthau Risg Llifogydd perthnasol i 'Driongl Rhuddlan'	12
Ffigur 4	Ardaloedd allweddol ar gyfer datblygu yn y dyfodol	15

Llun y Clawr: 'Triongl Rhuddlan' (Golygfa o'r Awyr, 2009)

Ffigur 1: Lleoliad 'Triongl Rhuddlan'



1. Cyflwyniad

1.1 Mae'r briff datblygu safle hwn yn un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n ymhelaethu ar bolisïau neu egwyddorion datblygu Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir Ddinbych 2006-2021 ar gyfer dyraniadau safle unigol mewn fformat sy'n ceisio arwain y broses, dyluniad ac ansawdd datblygiadau newydd. Bwriad y nodiadau yw cynnig canllawiau manwl i gynorthwyo aelodau'r cyhoedd, Aelodau'r Cyngor, datblygwyr posibl a Swyddogion mewn trafodaethau cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio yn y dyfodol, ac wrth geisio llunio penderfyniad yn eu cylch.

2. Statws y Ddogfen a'r Camau Paratoi

2.1 ~~Cymeradwywyd y briff datblygu safle hwn yn ffurfiol ar gyfer ymgynghori gan Bwyllgor Cynllunio Cyngor Sir Ddinbych ar 12 Tachwedd 2014.~~ **Mabwysiadwyd y CCA hwn yn ffurfiol gan Bwyllgor Cynllunio Cyngor Sir Ddinbych ar 15 Ebrill 2015.**

2.2 Nid yw Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) y Cyngor yn rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd. Mae Llywodraeth Cymru (LlC) wedi cadarnhau y gellir trin CCAau fel ystyriaethau cynllunio perthnasol, ar ôl ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth ddilynol yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl), wrth i'r ACLl, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau.

2.3 Mae'r ddogfen hon wedi'i pharatoi yn unol â'r polisi cynllunio ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7), dogfennau canllawiau wedi'u darparu gan Lywodraeth Cymru a chyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ynglŷn â materion risg llifogydd.

3. Lleoliad a Disgrifiad y Safle

3.1 Mae Rhuddlan yn dref fechan wedi'i lleoli ar fan croesi strategol dros afon

Clwyd sy’n darparu mynediad i’r brif ffordd arfordirol gan gynnwys trefi glan y môr Prestatyn a’r Rhyl. Mae wedi’i lleoli 4km i’r gogledd o gefnffordd yr A55, prif goridor cludiant Gogledd Cymru, ac wedi’i chysylltu â rhan o ffordd ddeuol yr A525. (gweler Ffigur 1). Mae tua 4,400 o bobl yn byw yn Rhuddlan. Mae’r dref wedi’i nodi fel tref twf is yn hierarchaeth anheddiad Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006-2021 (CDLl) mewn perthynas â thai ychwanegol arfaethedig yn ystod cyfnod y Cynllun.

3.2 Mae rhan ddeheuol y dref, sydd mewn lleoliad uwch ben yr afon Clwyd ac yn edrych i lawr dros y safle dan sylw, yn ddiffiniedig oherwydd Eglwys y Santes Fair (Adeilad Rhestredig: Gradd II*), Pont Rhuddlan (Adeilad Rhestredig: Gradd II*, Cofeb Hynafol Cofrestredig) a’r Castell (Adeilad Rhestredig: Gradd I, Cofeb Hynafol Cofrestredig); ac maent oll wedi’u lleoli o fewn yr Ardal Gadwraeth. Mae ardal sy'n gymysgedd o ddatblygiadau preswyl, masnachol a diwydiannol yng ngorllewin y dref ar hyd Ffordd Abergele (A547).

3.3 Llun 1 Golygfa dros y safle tuag at Eglwys y Santes Fair (chwith), Pont Rhuddlan (canol) a’r Castell (dde)

3.4 Mae'r term ‘Triongl Rhuddlan’ yn cyfeirio at tua 4.5ha o dir sydd wedi’i leoli i’r de-orllewin o Afon Clwyd, rhwng canol tref hanesyddol Rhuddlan a chyffordd

cylchfan yr A525 a’r A547. Mae afon Clwyd yn ffin i’r gogledd-ddwyrain, ger Ffordd yr Orsaf (A547) yn cysylltu'r gyffordd gyda chanol y dref i'r dwyrain, gyda ffordd ddeuol yr A525 yn arwain o gyffordd y gylchfan i’r Rhyl (a elwir yn Ffordd Osgoi Rhuddlan) tua’r gorllewin.

3.5 Llun 2 Golygfa o Eglwys y Santes Fair dros afon Clwyd a’r safle tuag at gyffordd cylchfan yr A525 a’r A547 gyda Ffordd Osgoi Rhuddlan yn codi ar y dde

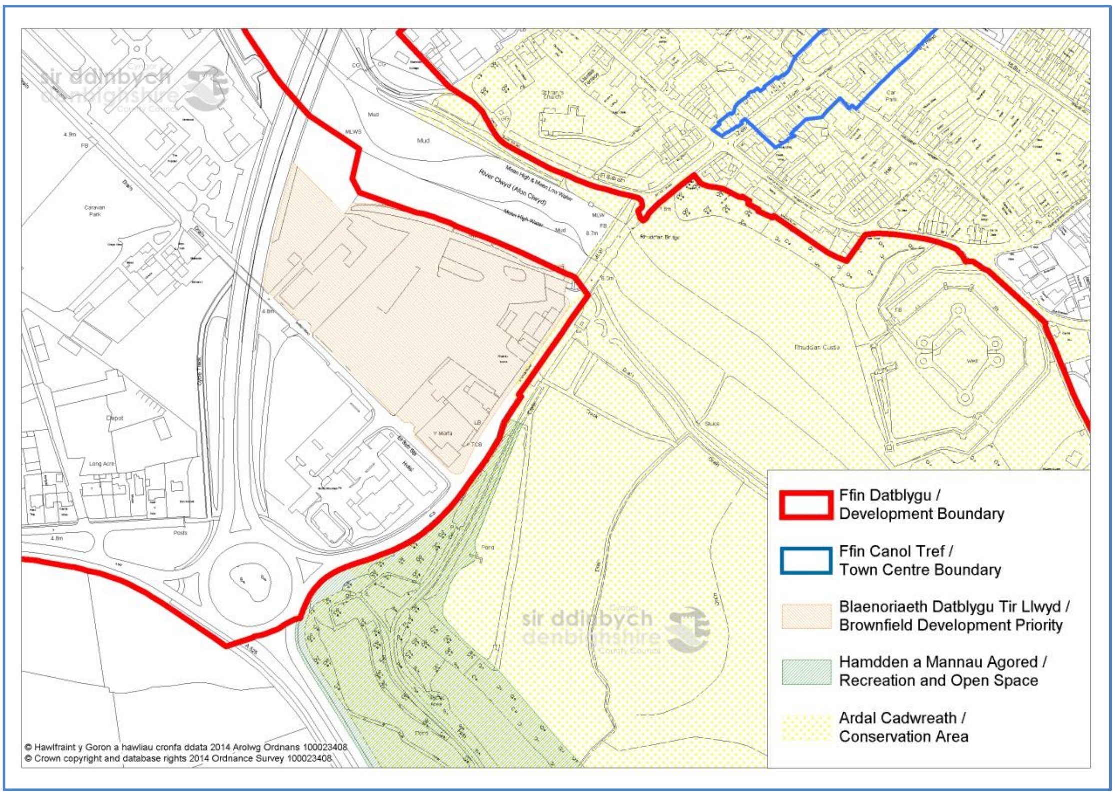
3.6 Mae Marsh Road yn haneru’r safle; yn gyflin ag afon Clwyd ac yn darparu’r unig fynediad oddi ar Ffordd yr Orsaf i nifer o adeiladau masnachol ar y safle, sawl maes carafannau ac eiddo preswyl unigol sydd wedi’u lleoli ar y tir cyfagos. Mae gwasanaeth bws rheolaidd ar hyd Ffordd yr Orsaf yn ystod y dydd, gan gysylltu gyda Gorsaf y Rhyl (tua 4km), Gorsaf Prestatyn (tua 7.5km), Ysbyty Glan Clwyd ym Modelwyddan (tua 3km) a’r holl aneddiadau mwy yn Nyffryn Clwyd.

3.7 Mae'r safle yn borth allweddol i mewn i’r dref sy’n hynod weladwy o’r A525, Eglwys y Santes Fair a Chastell Rhuddlan. Mae rhannau mawr ohono’n gymysgedd o dir heb ei ddatblygu a thir diffaith. Dymuna’r Cyngor weld defnydd economaidd i’r tir unwaith eto, gan wella edrychiad gweladwy’r safle a'i wneud yn ddeniadol fel lle ar gyfer busnesau newydd posibl.

4. Polisi Cynllunio

4.1 Mae Ffigur 2 yn dangos polisïau lleol allai fod yn rhan o’r ystyriaethau wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer y safle. Gweler Map Cynigion y CDLl ar gyfer Rhuddlan a Map Allweddol y CDLl i gael trosolwg o'r polisïau cynllunio sy’n berthnasol i’r ardal ehangach.

4.2 Ffigur 2 Polisïau lleol sy’n berthnasol i ddatblygu ar y safle



4.3 Mae Polisi Cynllunio Cymru (argraffiad 7), paragraff 2.1.2 yn nodi bod yn rhaid llunio penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â’r cynllun datblygu a fabwysiadwyd oni bai bod ystyriaethau materol yn nodi i’r gwrthwyneb. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol 2006-2021 (CDLl) Sir Ddinbych ym mis Mehefin 2013, ac mae’n cynnwys polisïau lleol sy’n berthnasol i gynigion datblygu ar gyfer ‘Triongl Rhuddlan’.

4.4 Mae ystyriaethau perthnasol yn ~~faterion~~ **destunau a** allai fod yn berthnasol i’r penderfyniad megis cymhwysedd isadeiledd ffisegol (e.e. draeniau cyhoeddus neu systemau dŵr), sŵn neu aflonyddwch o ganlyniad i’r

defnydd, cynhwysedd priffyrdd, cadwraeth natur ac amcanion bioamrywiaeth, **yr amgylchedd hanesyddol,** risg llifogydd, penderfyniadau apeliadau blaenorol ac adroddiadau ymholiadau cynllunio, neu waith ymchwil a gwblhawyd i gefnogi cynigion cynllunio.

4.5 (1) Polisi PNU 1 y CDLl - Ffin Ddatblygu: Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin datblygu Rhuddlan, h.y. gellir ystyried amrywiaeth helaeth o ddefnydd ar gyfer y tir fel datblygiad addas yn amodol ar feini prawf polisi manwl sy'n ymdrin â datblygu cynaliadwy a dyluniad o safon. Fodd bynnag, oherwydd yr ystyriaethau o ran risg llifogydd (gweler Pennod 5) ~~a'r digwyddiadau diweddar~~, mae'n annhebyg y bydd y Cyngor yn cefnogi ceisiadau ar gyfer datblygiad a restrir fel rhai sy'n 'agored iawn i niwed' yn Nodyn Cyngor Technegol 15 Llywodraeth Cymru: Datblygu a Risg Llifogydd, e.e. eiddo preswyl.

4.6 Dylai bod cynigion datblygu'n ceisio codi safonau dyluniadau o ran yr amgylchedd adeiledig ac yn sicrhau'r amgylchedd gorau drwy ddylunio tirwedd. Golyga hyn ~~efallai y bydd yr~~ **bod yn rhaid i'r** ymgeiswyr ~~yn dymuno~~ ystyried y materion canlynol (nid yw'r rhestr yn gynhwysfawr): uchder adeiledig a maint, dwysedd y datblygiad, uchder yr adeiladau, gweithrediad Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy (S~~U~~**u**DS), darpariaeth ~~nodweddion~~ **mesurau lliniaru** tirwedd gwyrdd a deunydd adeiladu sy'n cyd-fynd â'r ardal o'i amgylch.

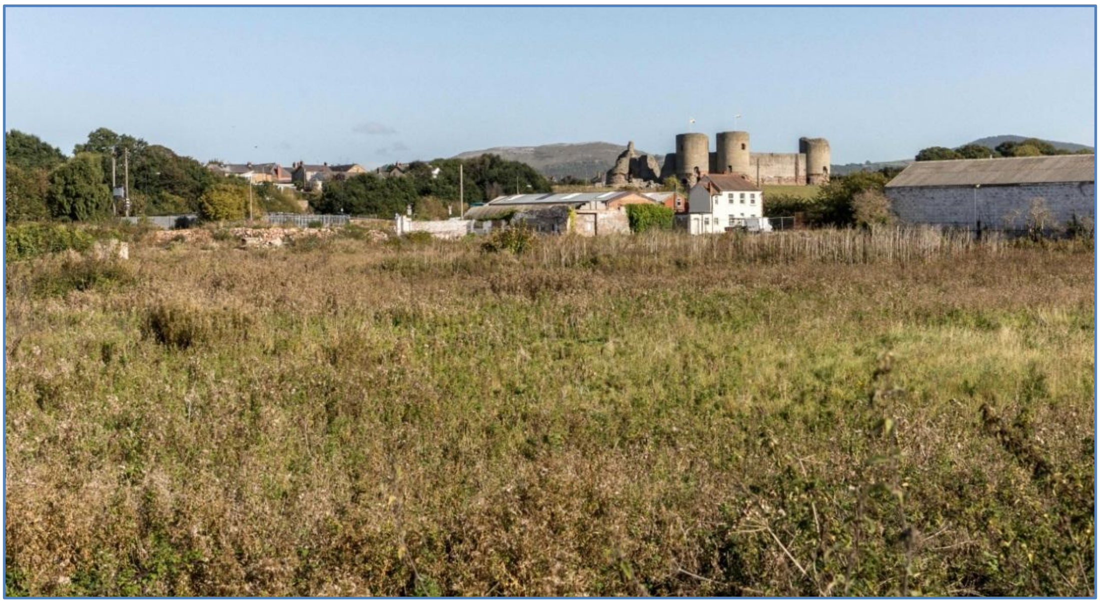
4.7 (2) Polisi CCC 2 y CDLl – Blaenoriaeth Datblygu Tir Llwyd: Mae'r tir rhwng Marsh Road ac afon Clwyd wedi'i ddynodi fel ardal 'blaenoriaeth datblygu tir llwyd' i gydnabod y potensial i gyfrannu at dwf economaidd ac adfywiad cynaliadwy Rhuddlan. Mae'r Cyngor yn cydnabod nad yw'r holl safleoedd a ddatblygwyd yn flaenorol yn addas ar gyfer pob cynnig oherwydd halogiad posibl, risg llifogydd, neu amcanion cadwraeth natur. Dylai unrhyw gais cynllunio i ddatblygu ar y safle hwn gynnwys gwybodaeth yn arddangos sut y mae pob cynnig unigol yn cyfrannu at adfywiad, amrywiaeth (economaidd) a chefnogi camau gweithredu **ac amcanion a amlinellwyd yn 'Strategaeth**

Uchelgais Economaidd a Chymunedol 2013 – 2023' y Cyngor a 'Gweledigaeth Rhuddlan' ~~fel y nodwyd~~ yng Nghynllun Tref Rhuddlan 2012-2020: Edrych Ymlaen Gyda'n Gilydd'.

4.8 (3) Polisi GEH 1 y CDLl - Ardal Gadwraeth: Mae Ardal Gadwraeth Rhuddlan yn ffinio'r gogledd, gogledd-ddwyrain a'r dwyrain; yn cynnwys llinell adeiladu benodol ac ardaloedd mawr o dir pori agored sy'n darparu golygfeydd helaeth o'r safle tuag at y Castell, Bryniau Clwyd, ac i Ddyffryn Clwyd. Mae'n hanfodol bod unrhyw gynigion datblygu yn ystyried cymeriad a lleoliad yr ardal gadwraeth, adeiladau rhestredig a chofebion; yn enwedig o ran effeithiau andwyol posibl ar leoliad Castell Rhuddlan (Adeilad Rhestredig: Gradd I) ~~ac~~, Eglwys y Santes Fair **a Phont Rhuddlan** (**ill dau yn Adeiladau** Rhestredig: Gradd II*).

4.9 Bydd gwerthuso'r cyd-destun lleol yn hanfodol er mwyn canfod a deall patrwm datblygu hanesyddol a phatrymau nodweddiadol treflun. Gallai ymarfer o'r fath gynnwys (nid yw'r rhestr hon yn gynhwysfawr): Dwysedd adeiladau, mathau o ddatblygiadau a phensaernïaeth; llinellau adeiladau, toeau a strydoedd; golygfeydd allweddol ac eilaidd; gofodau agored pwysig; a llinellau toeau a simneiau.

4.10 Llun 3 Golygfa dros y tir a ddynodwyd yn flaenoriaeth datblygu tir llwyd tuag at y dref (canol) a Chastell Rhuddlan (dde)



4.11 Mae'n bwysig asesu cymeriad yr ardal; yn enwedig os bu datblygiadau yn y gorffennol nad oeddent yn cyd-fynd â'r cyd-destun lleol. Dylid gweld hyn fel cyfle i wella'r ardal yn hytrach na chynnal y sefyllfa bresennol wael. Efallai y bydd yr ymgeiswyr yn dymuno trafod cynigion gyda Swyddogion Cadwraeth y Cyngor neu gorff ~~'CADW'~~ **'Cadw'** Llywodraeth Cymru cyn cyflwyno cais cynllunio.

4.12 (4) Ffin Canol y Dref **/ Datblygiad Adwerthu** - Polisi HEG 8 / HEG 9 CDLl : mae canol tref Rhuddlan tua 500m i'r gogledd-ddwyrain, ac yn cynnwys gwesty, siop torri gwallt, bwyty, cludfwyd poeth, a chyfran fechan o ddefnydd stryd fawr draddodiadol megis optegydd, fferyllydd, siop bapurau newydd a dwy archfarchnad fechan. Mae Polisi HEG 8 CDLl yn berthnasol i ddatblygu o fewn ffiniau canol tref fel y dengys Mapiau Cynigion y CDLl. ~~ac~~ Mae Polisi HEG 9 CDLl yn cyfeirio at ddatblygu mewn lleoliad sydd tu allan i ganol tref ond o fewn ffiniau datblygu. Gan nad yw'r safle wedi'i leoli mewn canol tref ddynodedig, ~~mae~~ **bydd** meini prawf **a ddynodir yn** HEG 9 yn berthnasol **ar y cyfan** i'r datblygiad manwerthu bwriedig yn Nhriongl Rhuddlan. Mae'r polisi'n nodi y caniateir cynigion ar gyfer defnydd adwerthu bychan ar yr amod eu bod: (1) yn llai na 500 metr sgwâr o arwynebedd gros; (2) yn gwasanaethu'r ardal leol; (3) nad ydynt yn ffurfio rhan o stad ddiwydiannol; a (4) nad ydynt yn peryglu hyfywedd a bywiogrwydd canol trefi neu ardal. Pe bai maint unrhyw ddatblygiad adwerthu **arfaethedig** yn fwy na 500 metr sgwâr o arwynebedd gros, ~~byddai'r~~ **gallai'r** meini prawf a amlinellwyd ym Mholisi Cynllunio Cymru (argraffiad 7) ~~paragraff 10.3.11~~ a chanllawiau Nodyn Cyngor Technegol 4: Adwerthu a Chanol Trefi (1996) **fod** yn berthnasol. **Felly mae'n rhaid i ymgeiswyr (1) arddangos galw, (2) gweithredu prawf dilyniannol yn cyfiawnhau'r lleoliad a (3) darparu achos cryf ei fod yn cefnogi adfywiad lleol a mentrau datblygu economaidd.**

4.13 Astudiaeth Adwerthu Sir Ddinbych – mae'r Capasiti Adwerthu (2013) yn nodi nad oes angen cyfleuster ychwanegol (e.e. archfarchnad fwyd) ac adwerthu cymhariaeth (e.e. siop offer, offer trydanol) yng ngogledd y Sir, a ledled y Sir yn ei chyfanrwydd. Pe bai dyraniadau tai CDLl yn cael eu darparu a bod y

diwydiant twristiaeth yn parhau i gynyddu ar y lefelau cyfredol, byddai angen cynnydd cymedrol o gyfleusterau adwerthu fyddai'n cael eu diwallu gan ganiatâd cynllunio cyfredol. Pe bai'r rhagamcanion poblogaeth yn gywir yna byddai galw cymedrol am adwerthu cymhariaeth fyddai'n cael ei ddiwallu gan gynnydd yn effeithlonrwydd masnach Canol Tref y Rhyl a dyraniad adwerthu ym Marchnad y Rhyl. ~~Mae tir yn Nhriongl Rhuddlan yn elwa o ganiatâd cynllunio a gymeradwywyd ond na weithredwyd ar gyfer sawl uned adwerthu sy'n cynnig nwyddau cymhariaeth. Felly mae'n rhaid i unrhyw gynnig datblygu sy'n ymwneud ag adwerthu sydd tu hwnt i'r trothwyon a nodwyd ym mholisi GEH 9 CDLl ddiwallu polisi cenedlaethol a amlinellwyd yn 4.12(uchod) a; (1) arddangos galw, (2) gwneud cais am brawf dilyniannol yn cyfiawnhau'r lleoliad a (3) darparu achos cryf ei fod yn cefnogi adfywiad lleol a mentrau datblygu economaidd.~~

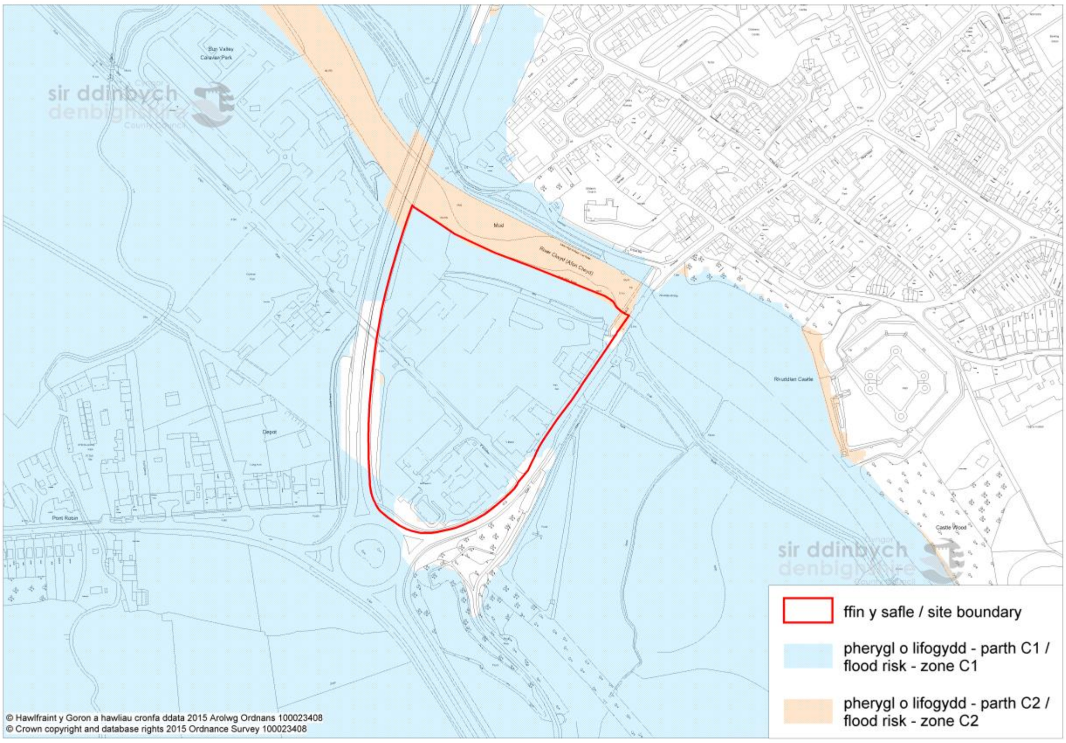
4.14 (5) Polisi CCC 11 CDLl - Hamdden a Lle Agored: Er nad oes unrhyw dir wedi'i ddynodi ar gyfer hamdden a lle agored ar y safle, creodd Cyngor Sir Ddinbych warchodfa natur leol gyda chefnogaeth y gymuned leol ar y tir cyfagos ac mae llwybr cerdded a beicio pellter hir Gogledd Cymru ar lan arall yr afon. Mae cyfle i wella'r cynnig hamdden trwy ddarparu gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thwristiaeth, gan ymgorffori golygfeydd trawiadol tuag at Castell Rhuddlan a Bryniau Clwyd, gan greu cyswllt gwyrdd rhwng canol y dref, y warchodfa natur leol ac aneddiadau eraill ar hyd yr arfordir a Dyffryn Clwyd.

5. Risg Llifogydd

5.1 Mae'r safle o fewn Parth Risg Llifogydd C1 Map Cyngor Datblygu Llywodraeth Cymru y cyfeirir ato yn Nodyn Cyngor Technegol **(TAN)** 15: Datblygu a Risg Llifogydd. Mae Parth C1 yn dynodi ardaloedd gorlifdir sydd wedi eu datblygu gydag isadeiledd sylweddol, yn cynnwys gwahanol fathau o amddiffynfeydd rhag llifogydd. O ganlyniad, gallai datblygu ddigwydd ond bydd yn amodol ar ganlyniadau'r prawf cyfiawnhad a derbynioldeb y canlyniadau ar gyfer mathau penodol. Gellir canfod gwybodaeth fanwl ynglŷn

â phrofion cyfiawnhau a meini prawf derbyniol yn TAN 15 LlC: Datblygu a Risg Llifogydd, paragraffau 6-7 ac Atodiad 1.

5.2 Ffigur 3 Parthau Risg Llifogydd yn ardal 'Triongl Rhuddlan' **(Mawrth 2015)**



5.3 O ran risg llifogydd, gellir categoreiddio'r mathau o ddatblygiad yn eang fel (1) Gwasanaethau Brys (e.e. ysbytai, gorsaf dân), (2) Datblygiad sy'n Agored Iawn i Niwed (e.e. adeiladau cyhoeddus, pob eiddo preswyl), a (3) Datblygiad sy'n Llai Agored i Niwed (e.e. diwydiant cyffredinol, adwerthu, meysydd parcio). Er nad yw'r canllawiau cynllunio cenedlaethol yn cynnwys gwahardd datblygu sy'n agored iawn i niwed ym Mharth C1, mae'n rhaid i gynigion datblygu gydymffurfio â'r meini prawf a osodwyd yn TAN15, a byddai unrhyw gyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn cael ei drin fel ystyriaeth berthnasol.

5.4 Oherwydd sawl digwyddiad o lifogydd dros y ddwy flynedd diwethaf (e.e. Tachwedd 2012, Rhagfyr 2013) a gosod cynlluniau amddiffyn rhag llifogydd, comisiynodd Cyngor Sir Ddinbych JBA Consulting i gynhyrchu 'Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol Sir Ddinbych – Diweddariad' (uSFCA).

Cyhoeddwyd yr adroddiad terfynol ym mis Gorffennaf 2014, a gellir cael e-gopïau ar wefan yr awdurdod (&fAwww.sirddinbych.gov.uk/cdll;). Cyn y digwyddiadau a nodwyd uchod, ni chafwyd unrhyw lifogydd ar y safle ers 1966.

5.5 Llun 4 Golygfa ar hyd glannau afon Clwyd tuag at bont Rhuddlan

5.6 Mae'r uSFCA 2014 yn disgrifio potensial digwyddiadau llifogydd o wahanol ffynonellau ar gyfer Triongl Rhuddlan, ac yn asesu data technegol ar gyfer gwahanol fathau o ddatblygiad yn unol â meini prawf TAN15 ar gyfer amodau goddefiant digwyddiadau llifogydd. ~~Prif ffynhonnell risg llifogydd yw afon Clwyd (llifogydd afonol) ond nid yw hyn yn eithrio posibilrwydd llifogydd llanw o Foryd Clwyd ac unrhyw risg o dorri'r amddiffynfeydd rhag llifogydd.~~ **Mae'r safle mewn perygl o ffynonellau'r llanw a ffynonellau afonol. (Ffynhonnell: uSFCA, t. 56)** Mae materion sylweddol wedi'u hamlygu o ran meini prawf digwyddiad llifogydd derbyniol (e.e. dyfnder llifogydd, uchafswm cyflymder llif yr ardal) ar gyfer datblygiadau gwasanaethau brys a phreswyl (ystafelloedd cyfanheddol).

5.7 Mae'r uSFCA a Chyfoeth Naturiol Cymru **(CNC)** (mewn ymateb i ymholiadau cynllunio blaenorol) yn amlygu bod angen cyflwyno Asesiad o Ganlyniad Llifogydd (FCA) gydag unrhyw gynnig sy'n ceisio caniatâd cynllunio ar y safle

hwn. Mae'n rhaid i'r datblygwyr allu dangos y gellir rheoli risgiau i'r datblygiad, ac yn deillio o'r datblygiad, yn ystod hyd oes ddisgwyliedig y datblygiad.

5.8 ~~Nid yw codi lefelau tir unigol ar y safle i wneud lle ar gyfer datblygiad diamddiffyn iawn, e.e. y gwasanaethau brys ac eiddo preswyl, yn opsiwn derbyniol i fynd i'r afael ag uchafswm dyfnder llifogydd oherwydd y potensial o ddadleoli dyfroedd llifogydd ac achosi effeithiau risg llifogydd andwyol ar berchnogion tir cyfagos. (Gweler TAN 15 paragraff A1.15)~~ Gellid cynnig codi lefelau tir unigol ar y safle ar gyfer datblygiad 'Llai Agored i Niwed' ac 'Agored Iawn i Niwed' er mwyn cydymffurfio â TAN 15 rhan A1.14. Mae CNC yn cadarnhau y gellir cyflwyno rhai addasiadau i lefel y tir i leihau'r perygl o lifogydd a chanlyniadau llifogydd ar y safle, ond byddai angen ystyried effeithiau trydydd parti yn ofalus (gweler TAN15, paragraff A1.12); a byddai angen cynllun storio llifogydd cydadferol, pe bai effeithiau llifogydd yn cael eu nodi oddi ar y safle.

5.9 Dylai datblygwyr fod yn ymwybodol, o dan delerau Deddf Adnoddau Dŵr 1991 (fel y'i diwygiwyd) a'r Is-ddeddfau Draenio Tir, bydd hefyd angen cydsyniad Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer unrhyw waith, neu strwythurau a leolir yn, o dan, dros neu o fewn 7 metr o frig glan (neu droed yr amddiffynfeydd rhag llifogydd uwch ar ochr y tir) yr Afon Clwyd, a ddynodwyd yn "brif afon". Bydd y sefydliad yn defnyddio grymoedd deddfwriaethol i sicrhau na fydd unrhyw gynlluniau datblygu yn y dyfodol yn peryglu ei allu i gael mynediad at y cwrs dŵr (ac asedau amddiffyn rhag llifogydd) nac ymgymryd â gwaith gwella yn y dyfodol.

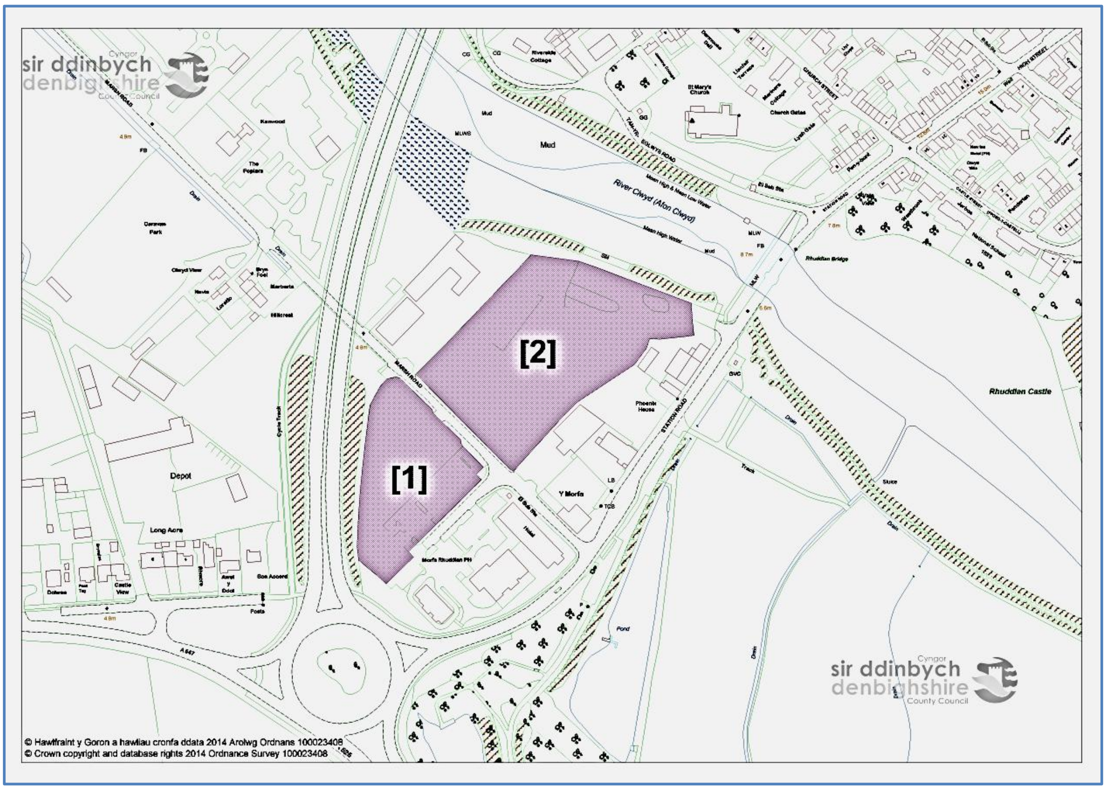
6. Ardaloedd allweddol ar gyfer datblygu yn y dyfodol

6.1 Mae'r bennod hon yn canolbwyntio ar ddwy ardal lle y byddai'r Cyngor yn disgwyl datblygiad o safon, i fod yn rhyw fath o ddatblygiad angor ar y safle, ac o'r herwydd, byddai'n denu busnesau eraill. (gweler Ffigur 4, ~~p. 14~~). Mae ffiniau'r safle a nodwyd yn rhai dangosol yn unig, ac nid ydynt yn cynrychioli

perchnogaeth na chaniatâd cynllunio. Nid yw'r Cyngor yn berchennog unrhyw ddarn o'r tir ond byddant yn cynorthwyo gyda thrafodaethau cynigion datblygu.

6.2 Efallai y bydd cyfleoedd i ailddatblygu darnau eraill o dir ar y safle **neu ar hyd blaen Ffordd yr Orsaf**. Byddai cynigion i ailddatblygu, trawsnewid a gwelliannau dylunio i wella'r atyniad ac edrychiad yn cael eu hannog.

6.3 Ffigure 4 Ardaloedd allweddol ar gyfer datblygu yn y dyfodol



6.4 Ardal 1: mae'r ardal tua 0.7~~ha~~ **hectar.** ~~ac yn elwa o ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygiad adwerthu, yn cynnwys codi dau adeilad sy'n cynnwys 6 uned gyda chyfanswm o tua 2,600 metr sgwâr.~~ Cymeradwywyd Caniatâd Cynllunio Amlinellol ar gyfer cynllun defnydd cymysg yn 1997 ac fe'i adnewyddwyd yn 2000, ar gyfer y safle i'r de o Marsh Road gyda chynigion ar gyfer gwesty, bwyty ac elfen o adwerthu. Ar ôl cymeradwyo caniatâd cynllunio llawn er mwyn codi bwyty, gwesty, uned cludfwyd gyda'r opsiwn o'i gasglu mewn car ac uned adwerthu nad yw'n ymwneud â bwyd yn 2005, mae'r ymgeiswyr wedi llwyddo i gael diwygiadau i'r elfen adwerthu **ond ni**

weithredwyd y caniatâd.

6.5 ~~Daw'r caniatâd cynllunio cyfredol i ben ym mis Tachwedd 2014, oni ddechreuir datblygu ar y safle. Byddai'r Cyngor yn fodlon trafod cynlluniau tebyg yn y fframwaith polisi a fabwysiadwyd a gyda chyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â risg llifogydd (gweler Pennod 4 a 5).~~ **Daeth y caniatâd cynllunio diwethaf i ben ym mis Tachwedd 2014. Hoffai'r Cyngor weld cynlluniau tebyg yn cael eu gweithredu, ond nid yw'n gwrthwynebu mathau amgen o ddefnydd tir sy'n cydymffurfio â pholisi cenedlaethol a lleol, yn bodloni meini prawf risg lifogydd ac yn cyfrannu at adfywiad economaidd yr ardal. Er enghraifft, efallai y bydd ymgeiswyr am ystyried cyfleusterau sy'n gysylltiedig â thwristiaeth sy'n darparu ar gyfer pobl sy'n beicio neu'n cerdded ar hyd yr afon Clwyd, yn aros ar y safleoedd carafannau cyfagos neu archwilio'r golygfeydd yn Nyffryn Clwyd.**

6.6 Llun 5 Golygfa o gyffordd cylchfan yr A525 a'r A547 dros Ardal 1 gydag Eglwys y Santes Fair yn y cefndir

6.7 Ardal 2: Mae'r ardal hon yn mesur tua 1.4ha, ac nid yw'n elwa o ganiatâd cynllunio cyfredol. Mae'r darnau o dir yn eiddo i wahanol bartïon sy'n golygu y byddai angen cydweithrediad rhwng perchnogion tir pe baent yn dymuno creu datblygiad mawr neu unigol.

6.8 Bu mentrau economaidd ar y safle hwn yn flaenorol, er enghraifft ffowndri a golchdy, byddai'r Cyngor yn croesawu stad ddiwydiannol fechan gydag unedau dechreuol ar y safle, gan ddarparu cyfleoedd cyflogaeth i unigolion sy'n byw yn yr ardal. Fodd bynnag, nid yw'r cynnig hwn yn rhagfarnu yn erbyn mathau eraill o ddefnydd tir. **Yn debyg i Ardal 1 (gweler paragraff 6.5),** ~~M~~mae digonedd o gyfleoedd i wella'r cynnig cyfredol o gyfleusterau cymunedol a chyfleusterau hamdden, gweithgareddau awyr agored a thwristiaeth neu fentrau masnachol ar gyfer y gymuned leol. ~~Anogir yr ymgeiswyr i egluro sut y bydd eu cynigion yn cefnogi'r strategaeth ddatblygu ar gyfer Ardal Adfywio Strategol Arfordir Gogledd Cymru, camau gweithredu a nodwyd yng Nghynllun Tref Rhuddlan, neu unrhyw ddogfennau eraill sy'n ceisio gwella safonau byw ar gyfer preswylwyr ar hyd yr arfordir.~~

6.9 Llun 6 Golygfa dros Ardal 2 tuag at Eglwys y Santes Fair

7. Mynediad a Symudiadau

7.1 Dylid cael mynediad i gerbydau o'r A547, gan ddefnyddio Marsh Road fel prif ffordd i nifer o safleoedd ar y safle. Mae'r ddarpariaeth gyfredol angen mynediad i eiddo preswyl, busnesau a maes carafanau ar hyd Marsh Road, a bydd angen i unrhyw ddatblygiad gynnal llwybr trwy'r cyfnod adeiladu ac ystyried llwybr amgen ar adegau os yw'n briodol.

7.2 Mae’r Cyngor wedi cyflwyno cyfyngiad pwysau dros dro ar Bont Rhuddlan trwy gyflwyno traffig mewn un rhes. Mae angen gwaith allweddol i uwchraddio’r strwythur rhestredig er mwyn ymdopi â’r cynnydd mewn traffig a phwysau’r cerbydau sy’n teithio dros afon Clwyd yn ddyddiol. Mae hyn yn golygu, y dylid hysbysu ceisiadau am ddefnydd tir sy’n cynnwys symud nwyddau a cherbydau trwm yn rheolaidd efallai na fydd modd mynd i Ffordd yr Orsaf o ganol y dref.

7.3 Llun 7 Golygfa ar hyd cyffordd Marsh Road gyda Ffordd yr Orsaf **(Medi 2014)**

7.4 Dylai’r cynigion ddarparu amodau diogel ar gyfer cerddwyr a beicwyr o fewn ac i/o’r safle. Efallai y bydd angen cynnal gwaith gwella’r ffordd a’r palmentydd, yn dibynnu ar natur y cynigion unigol a’r cynnydd traffig posibl o ganlyniad i’r datblygiad. Efallai y bydd y Cyngor yn gofyn am Asesiad Cludiant i asesu trefniadau mynediad i’r safle a dylid trafod gwaith gwella ffyrdd posibl; gwaith arolwg, methodoleg a chanlyniadau gydag adran Priffyrdd y Cyngor gyda’r bwriad o’u gweithredu. **Gallai'r Cyngor geisio cyfraniadau ariannol gan ymgeiswyr os oes angen gwaith gwella i liniaru unrhyw effeithiau andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.**

7.5 Ym mis Medi 2014, roedd y Cyngor yn cyflawni astudiaethau dichonoldeb

gyda'r bwriad o adeiladu palmant o Faes Carafanau Sun Valley ar hyd Marsh Road tuag at y Gyffordd gyda Ffordd yr Orsaf. Y prif amcan yw gwella diogelwch ffyrdd a'r profiad ar gyfer ymwelwyr ac aelodau'r cyhoedd sy'n teithio ar hyd y ffordd. Mae'r argymhellion cychwynnol yn cynnwys cyflawni arolygon pellach i symudiadau o'r tarddiad-cyrchfan i nodi'r galw a gwneud defnydd priodol o gytundebau Adran 278 o Ddeddf Priffyrdd 1980 fyddai'n cynnwys darparu palmant fel rhan o gynigion datblygu yn y dyfodol.

7.6 Llun 8 Golygfa ar hyd Marsh Road tuag at Ffordd yr Orsaf **(Medi 2014)**

8. Ystyriaethau Pellach

8.1 *Halogiad:* Cynghorir y datblygwyr i archwilio'r posibilrwydd o halogiad tir ar y tir i'r gogledd o Marsh Road oherwydd y gweithgareddau crefftwaith oedd yn gysylltiedig â ffowndri a oedd yn weithredol yno'n flaenorol.

8.2 *Gwarchodfa Natur:* ~~Mae'n rhaid i gynigion datblygu barchu amcanion bioamrywiaeth a chadwraeth natur. Dylai unrhyw waith sy'n agos at wely'r afon, gan gynnwys gwelliannau, osgoi unrhyw newidiadau i gyfaint ac ansawdd dŵr afon Clwyd. Mae'r afon yn ymuno â Bae Lerpwl ym Moryd Clwyd sydd tua dwy filltir i'r gogledd, sydd wedi'i ddynodi'n Ardal Warchod Arbennig ac yn derbyn gwarchodaeth dan Gyfarwyddyd Cynefinoedd.~~

Mae gan CNC gofnodion o Ystlumod (Chiroptera), Dyfrgwn (Lutra lutra), Madfallod Cribog Mawr (Triturus cristatus) a'r Barcud Coch (Falco Subbuteo) o fewn 1 cilomedr o Driongl Rhuddlan. Bydd angen i unrhyw gais cynllunio ddarparu digon o wybodaeth, trwy arolygon ac asesiadau priodol, i alluogi'r awdurdod lleol i benderfynu a yw'r cynnig yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal Statws Cadwraeth Ffafriol (SCFf) poblogaeth (neu nythfa) rhywogaethau a warchodir yr effeithir arni.

8.3 Mae'r safle wedi ei leoli ger yr afon Clwyd sy'n cysylltu â nifer o safleoedd rhyngwladol a chenedlaethol a warchodir. Bydd angen i unrhyw gynnig datblygu gynnwys manylion am ddulliau gweithio a mesurau atal llygredd a fydd yn sicrhau na fydd y gwaith yn cael effaith ar y cwrs dŵr cyfagos, h.y. ansawdd dŵr a chyfaint dŵr, a nodweddion y safleoedd a warchodir.

8.4 *Draenio:* Ceisiadau cynllunio blaenorol ar gyfer cynnig datblygu (e.e. Harvey's – cais cynllunio rhif: 44/2014/0101) a'r astudiaeth ddichonoldeb gyntaf o ran gosod palmant ar hyd Marsh Road (gweler paragraff 7.5) yn amlygu problemau gyda draenio ar y safle oherwydd diffyg rhigol. Mae'r dŵr wyneb yn llifo i'r draeniau a'r ceuffosydd ar hyd Marsh Road yn bennaf. Felly, mae'n rhaid i gynigion datblygu gynnwys datrysiadau draenio, a dylent osgoi cynyddu'r dŵr wyneb sy'n llifo o safle'r cais.

8.5 *Asesiad Effaith Amgylcheddol:* ~~Cynghorir datblygwyr i wirio bod eu cynnig yn cydymffurfio ag un o'r categorïau yn Atodiad 1 neu Atodiad 2 Cyfarwyddyd Asesiad o Effaith Amgylcheddol (85/337/EEC). Os mai dyma'r achos, dylid cynnwys Asesiad o Effaith Amgylcheddol gyda'r ceisiadau cynllunio.~~ Cynghorir ymgeiswyr i ganfod a yw eu cynnig cynllunio yn dod o dan y rheoliadau yn Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 1999, ac, felly, y gellid eu dosbarthu yn 'ddatblygiad Asesiad Effaith Amgylcheddol'. Diben Asesiad Effaith Amgylcheddol yw sefydlu a yw datblygiad yn debygol o achosi effeithiau sylweddol ar yr amgylchedd a pha fath o fesurau lliniaru y gallai fod eu hangen i'w lleihau.

8.6 Rhaid i bob cynnig sy'n cyd-fynd â'r disgrifiad a grybwyllir yn Atodlen 1 y rheoliadau fod yn amodol ar Asesiad Effaith Amgylcheddol, ond nid oes rhaid i gynigion sy'n cyd-fynd â'r disgrifiad a grybwyllir yn Atodlen 2 y rheoliadau fod yn amodol ar Asesiad Effaith Amgylcheddol, gan ddibynnu ar ganlyniad yr ymarfer sgrinio Asesiad Effaith Amgylcheddol. Mae rhagor o wybodaeth am y broses ar gael yng Nghylchlythyr 11/99 y Swyddfa Gymreig ('Asesiad Effaith Amgylcheddol (AEA)') neu i'w cael gan yr adran Cynllunio / 'Rheoli Datblygu'.

9. Cysylltiadau

9.1

Cyngor Sir Ddinbych
Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
Rheoli Datblygu
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ
Ffôn: 01824 706727
E-bost: cynllunio@sirddinbych.gov.uk

Cyngor Sir Ddinbych
Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
Polisi a Chynllunio Datblygu
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ
Ffôn: 01824 706727
E-bost: cdll@sirddinbych.gov.uk

9.2

Cyngor Sir Ddinbych
Tai a Datblygu Cymunedol
Datblygiad Economaidd a Busnes
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ
Rhif ffôn: 01824 706860
E-bost: econ.dev@denbighshire.gov.uk

Cyngor Sir Ddinbych
Priffyrdd a Gwasanaethau
Amgylcheddol
Adran Priffyrdd a Chludiant
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ
Rhif ffôn: 01824 706882
E-bost: priffyrdd@sirddinbych.gov.uk

10. Ffynonellau / Llyfryddiaeth

Cyngor Sir Ddinbych, Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 - 2021, mabwysiadwyd ym mis Mehefin 2013

Cyngor Sir Ddinbych, Astudiaeth Capasiti Adwerthu 2013, dogfen ar gael o wefan CSDd

Cyngor Sir Ddinbych, Cynllun Tref Rhuddlan 2012-2020: Edrych Ymlaen Gyda'n Gilydd', dogfen ar gael o wefan CSDd

Llywodraeth Cymru, Ardal Adfywio Strategol Arfordir Gogledd Cymru – rhaglen

Llywodraeth Cymru, Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7), Gorffennaf 2014

Llywodraeth Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd (2004)