PWYLLGOR CYNLLUNIO
12 Hydref 2016

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

Argymhellion Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru yn dilyn ymchwiliad i ymdriniaeth y Cyngor â chais cynllunio rhif 42/2012/1368/PO, Tir yn Mount House, Bryniau, Diserth

1 PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 **Ailystyried** cynnwys yr adroddiad ymchwilio perthnasol a gyhoeddwyd o dan Adran 21 Deddf Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus (Cymru) 2005. I geisio cytundeb yr Aelodau i ddilyn argymhellion penodol Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru. **Bydd yr Aelodau'n nodi bod adroddiad ar y pwnc hwn wedi cael ei ystyried yn ôl ym mis Chwefror 2016.**

2 CEFNDIR

2.1 Yng nghyfarfod Pwyllgor Cynllunio Sir Ddinbych ar 14 Mai 2013 roedd yr Aelodau wedi penderfynu rhoi Caniatâd Cynllunio amlinellol ar gyfer codi un annedd ar dir yn Mount House, Bryniau, Diserth. Mae adroddiad y Pwyllgor perthnasol, taflen sylwadau hwyr a chofnodion y cyfarfod hwnnw ynghlwm fel **Dogfen 1** gyda'r eitem hon.

2.2 Bydd yr Aelodau'n nodi bod y penderfyniad yn y pen draw i roi caniatâd amlinellol wedi ei wneud yn groes i argymhelliad y Swyddog yn dilyn panel archwilio'r safle. Nid oedd swyddogion yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol a gynhwysir o fewn y CDU ar y pryd, yn benodol y rhai sy'n ymwneud â datblygiad mewnlenwi ac effeithiau posibl ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Roedd barn yr Aelodau i'r gwrthwyneb.

2.3 Rhoddwyd Caniatâd Cynllunio Amlinellol ar 17 Mai 2013.

Roedd perchennog tir cyfagos i safle'r datblygiad arfaethedig wedi cyflwyno cwyn i Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru. Penderfynodd Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru i gynnal ymchwiliad. Roedd yr ymchwiliad yn cynnwys Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru yn ysgrifennu at yr holl Aelodau perthnasol o'r Pwyllgor Cynllunio a chyfweld rhai Aelodau ynglŷn â’u dealltwriaeth o'r cais cynllunio a'r broses benderfynu. Roedd swyddogion y Cyngor hefyd wedi eu cyfweld am y cais cynllunio a'r broses benderfynu ar y pryd. Roedd gan gynrychiolwyr o swyddfa Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru, yn cynnwys Cynghorydd Cynllunio, fynediad at yr holl ffeiliau a dogfennau cynllunio perthnasol a chafodd Swyddogion perthnasol eu cyfweld.

2.4 Roedd y tirfeddiannwr cyfagos wedi codi nifer o bryderon ynghylch y modd yr ymdriniodd y Cyngor â'r cais cynllunio perthnasol. Mae'r pryderon hyn wedi eu gosod allan, eu hesbonio a'u hasesu o fewn adroddiad ymchwiliad llawn yr Ombwdsmon ynghlwm fel **Dogfen 2**. Mae'r cwynion penodol a chasgliadau OGCC yn cael eu crynhoi isod:

Cwyn 1

Cwynodd Mrs E fod y Pwyllgor Cynllunio wedi methu â dehongli a chymhwyso deddfwriaeth, polisi a chanllawiau perthnasol yn gywir. **CWYN WEDI’I CHADARNHAU**

Cwyn 2

Cwynodd Mrs E fod y Cyngor yn cyfaddef nad oedd y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi, ond roedd wedi dewis ei anwybyddu. **CWYN HEB EI CHADARNHAU**

Cwyn 3

Cwynodd Mrs E fod y Cyngor wedi methu ag ystyried graddfa’r datblygiad yn llawn a’r effaith y byddai’n ei gael ar eiddo cyfagos. **CWYN WEDI’I CHADARNHAU**

Cwyn 4

Roedd Mrs E yn cwyno bod y Pwyllgor Cynllunio wedi methu â darparu unrhyw resymau sylweddol pam nad yw'r polisïau cynllunio priodol a nodiadau cyfarwyddyd wedi cael ei dilyn. **CWYN WEDI’I CHADARNHAU**

Cwyn 5

Cwynodd Mrs E fod y datganiad bod y penderfyniad cynllunio wedi ei wneud yn unol â Pholisi HSG 5, ENV 2 a CCA 10 yn ffug. **CWYN WEDI’I CHADARNHAU**

Cwyn 6

Cwynodd Mrs E fod y Cynghorydd A wedi dehongli polisi yn anghywir a dylanwadu ar y Cynghorwyr eraill drwy gyfeirio at ystyriaethau cynllunio ansylweddol. **- CWYN WEDI’I CHADARNHAU’N RHANNOL**

3. YSTYRIED ADRODDIAD YMCHWILIAD

3.1 Mae'r adroddiad ymchwiliad llawn yn tynnu sylw at gefndir yr achos, y dystiolaeth a ddarparwyd gan y Cyngor, y cyngor proffesiynol a roddwyd gan y Cynghorydd Cynllunio i Ombwdsmon Gwasanaethau

Cyhoeddus Cymru ac yna mae'n darparu casgliadau i bob elfen o'r gŵyn.

3.2 Bydd adran nesaf yr adroddiad hwn yn egluro casgliadau'r Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru ar bob elfen o'r gwyn. Wrth wneud hynny, bydd hefyd yn tynnu sylw at yr heriau a wnaed i'r cyhuddiadau gan y Cyngor yn ystod yr ymchwiliad.

Cwyn 1 -

Cwynodd Mrs E fod y Pwyllgor Cynllunio wedi methu â dehongli a chymhwyso deddfwriaeth, polisi a chanllawiau perthnasol yn gywir. **CWYN WEDI'I CHADARNHAU**

3.3 Mae'r gwyn benodol yn canolbwyntio ar a yw Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio yn cael eu cyfiawnhau yn cymryd safbwynt gwrthwynebus i argymhelliad proffesiynol ei Swyddogion Cynllunio wrth asesu cydymffurfiaeth y datblygiad arfaethedig â Pholisi Cynllunio HSG 5 y cyn Gynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych. Mae'r Polisi perthnasol ynghlwm fel **Dogfen 3.**

3.4 Yn fyr, roedd y swyddogion o'r farn nad oedd datblygiad arfaethedig un annedd ar blot y cais yn cynrychioli cynllun mewnlenwi derbyniol. Teimlai aelodau'r Pwyllgor Cynllunio, rhai ohonynt ar ymweliad safle, y gallai'r Polisi perthnasol gael ei ddehongli i ganiatáu ar gyfer mewnlenwi o'r fath yn y lleoliad arfaethedig.

3.5 Wrth gynnig i fynd yn erbyn argymhelliad y Swyddog teimlai'r Aelodau bod y datblygiad arfaethedig yn "hanfod" Polisi HSG 5. Roedd y rheswm wedi'i roi yn y cofnodion pan bleidleisiodd yr Aelodau i roi caniatâd cynllunio amlinellol.

3.6 Roedd Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru yn feirniadol o ddehongliad Aelodau o'r Polisi mewnlenwi perthnasol. Mae adroddiad yr ymchwiliad yn tynnu sylw at sut y dylai Pwyllgor Cynllunio "*ddehongli polisi yn wrthrychol, yn unol â'r iaith a ddefnyddir a'i ddarllen yn ei gyd-destun cywir*. Mae'r adroddiad yn mynd ymlaen i bwysleisio nad oedd y rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor Cynllunio i fynd yn erbyn argymhelliad y Swyddog yn dangos dehongliad cywir o'r Polisi. Yn benodol, nid oedd y rhesymau a roddwyd yn egluro pam yr oedd Aelodau'n ystyried yr effaith ar eiddo cyfagos ac roedd yr AHNE yn dderbyniol.

3.7 Roedd Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru hefyd yn amlygu fod adroddiad y Swyddog ar yr achos hwn wedi methu â chyfeirio at ddau wrthodiad cynllunio blaenorol ar gyfer datblygiad preswyl ar safle'r cais. Mae hyn, meddai, yn gamarweiniol.

Casgliadau Sylwadau Swyddog am Gwyn 1

3.8 Ar ôl derbyn adroddiad yr ymchwiliad drafft gan OGCC roedd Swyddogion wedi gofyn am eu cyngor cyfreithiol eu hunain gan fargyfreithiwr cynllunio arbenigol. Gan ystyried y sylwadau a wnaed gan y bargyfreithiwr roedd Swyddogion wedi ceisio herio'r canfyddiadau perthnasol o adroddiad yr ymchwiliad.

3.9 Mewn perthynas â Chwyn 1 roedd Swyddogion wedi awgrymu i Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru bod Polisi perthnasol HSG 5 (mewnlenwi) wedi'i eirio i ganiatáu ar gyfer dehongli. Mae'n cyfeirio at "grŵp" o anheddau a gallai hyn gael ei ddehongli'n wahanol mewn lleoliadau gwahanol yn dibynnu ar batrwm grŵp o'r fath. (gweler para 32 o **Ddogfen 2**)

3.10 Yn ogystal, teimlai y Swyddogion y gallai cyfeirio at wrthod blaenorol ar y safle pan oedd penderfyniadau o'r fath wedi eu gwneud yn erbyn y Cynlluniau a fabwysiadwyd yn flaenorol (h.y. penderfyniadau hanesyddol) fod yn gamarweiniol i Aelodau yn hytrach na defnyddiol. Roedd swyddogion wedi meddwl y byddai canolbwyntio meddyliau Aelodau ar y Polisïau mwyaf diweddar a pherthnasol yn fwy rhesymol a pherthnasol. (gweler para 69 o **Ddogfen 2**). Fodd bynnag, mae Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru, yn eu casgliadau ar y mater hwn yn esbonio y dylai'r Cyngor fod wedi cyfeirio at y gwrthodiadau cynllunio hanesyddol. Maent yn egluro fod y safle yn parhau o fewn yr AHNE a chefn gwlad agored (fel gyda'r achosion hanesyddol) dylai hanes cynllunio'r safle fod wedi cael ei egluro'n llawn.

Cwyn 2

Cwynodd Mrs E fod y Cyngor yn cyfaddef nad oedd y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi, ond roedd wedi dewis ei anwybyddu. **CWYN HEB EI CHADARNHAU**

3.11 Mae'r gwyn benodol hon yn ymwneud â sut y cyrhaeddodd y Cyngor y penderfyniad i roi caniatâd amlinellol. Roedd yr achwynydd yn honni bod yn **rhaid i** argymhelliad y Swyddog i wrthod gael ei ddilyn gan y Pwyllgor Cynllunio ac na allai hyn gael ei anwybyddu. Aeth ymlaen i awgrymu, am y rheswm hwn, dylai'r caniatâd gael ei ddirymu.

3.12 Mae Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru, yn yr adroddiad ar yr ymchwiliad, (gweler para 76 o **Ddogfen 2)** yn esbonio mai rôl y Swyddogion yw cynghori'r Pwyllgor Cynllunio a pheidio ei *wrthod.* Mae'r adroddiad yn egluro bod gan y Pwyllgor hawl i wneud penderfyniad sy'n groes i argymhelliad y Swyddogion ac yn dod i'r casgliad nad oedd y Cyngor yn anwybyddu gwybodaeth a ddarparwyd gan yr achwynydd.

Casgliadau Sylwadau Swyddog am Gwyn 2

3.13 Mae swyddogion yn cydnabod ac yn croesawu'r ffaith nad oedd y gwyn benodol hon wedi'i chadarnhau gan OGCC ond yn cael eu drysu braidd gan yr esboniadau a ddarparwyd ym mharagraff 76 o'r prif adroddiad. Yn benodol, mae'r Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru yn cyfeirio at gais yr achwynwyr am ddirymu posibl y penderfyniad cynllunio. Mae OGCC yn egluro bod hyn yn bŵer y gellir ei ddefnyddio gan y Cyngor, ond "ei fod yn bŵer na ddefnyddir yn aml; a dywedodd y Cyngor wrth yr achwynydd nad oedd yn cytuno ei bod yn briodol gwneud hynny yn yr achos hwn. Mae hwn yn ddatganiad braidd yn ddryslyd sy'n ystyried adran argymhellion yr adroddiad yn d) ac e).

Cwyn 3

Cwynodd Mrs E fod y Cyngor wedi methu ag ystyried graddfa'r datblygiad yn llawn a'r effaith y byddai'n ei gael ar eiddo cyfagos.
CWYN WEDI'I CHADARNHAU

3.14 Mae'r gwyn benodol hon yn ymwneud a p'un a yw'r Cyngor yn gofyn am y wybodaeth cynllunio priodol gyda'r cais cynllunio amlinellol yn gywir. Yn ogystal â hyn, a oedd unrhyw ddiffyg gwybodaeth gyda'r cais wedi arwain at y Pwyllgor Cynllunio yn methu asesu effeithiau posibl y datblygiad yn ddigonol.

3.15 Cyflwynwyd y cais cynllunio perthnasol ar ffurf "amlinellol". Mae hwn yn fath o gais lle gall ymgeisydd "gadw" rhai materion megis dyluniad, ymddangosiad allanol, tirlunio ac ati ar gyfer cymeradwyo yn y dyfodol. Fodd bynnag, o dan y ddeddfwriaeth berthnasol, lle mae graddfa'r datblygiad arfaethedig yn cael ei "neilltuo", rhaid i'r ymgeisydd ddarparu manylion am y terfynau uchaf ac isaf ar gyfer uchder, hyd a lled yr adeilad.

3.16 Yn yr achos hwn roedd y cais amlinellol yn cynnwys cynllun safle a oedd yn dangos "siâp plot" ar y safle. Rhoddodd hyn syniad ynglŷn â lleoliad, hyd a lled unrhyw annedd newydd ond nid oedd yn tynnu sylw at derfynau uchaf posibl ar uchder.

3.17 Roedd Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru, yn yr adroddiad ar yr ymchwiliad, yn feirniadol o broses ddilysu'r Cyngor o ran y gofyniad deddfwriaethol i geisio'r terfynau uchaf ac isaf o uchder, hyd a lled. Er bod adroddiad yr ymchwiliad yn cydnabod bod yr Aelodau'n ymweld â'r safle (cyfarfod y panel safle), wedi rhoi sylw i'r ffaith y byddai cais pellach materion a gadwyd yn ôl yn gallu asesu graddfa unrhyw annedd newydd a bod y datganiad dyluniad amlinellol a mynediad yn cyfeirio at dŷ deulawr posibl, daeth Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru i'r casgliad nad yw'r ffactorau hyn yn amnewidion digonol am beidio â chydymffurfio â gofynion y ddeddfwriaeth.

Casgliadau Sylwadau Swyddog am Gwyn 3

3.18 Ar adeg asesiad y cais amlinellol roedd Swyddogion yn ystyried yn wirioneddol fod gan Aelodau ddigon o wybodaeth am effeithiau posibl annedd newydd yn y lleoliad arfaethedig (o gofio bod Swyddogion yn argymell gwrthod). Roedd y mater hwn wedi ei drafod yng nghyfarfod y panel safle ac roedd yr Aelodau'n ymwybodol, os byddent yn dewis cymeradwyo'r cais amlinellol, byddent yn gallu asesu cais materion a gadwyd yn ôl a oedd yn darparu graddfa manwl a dyluniad annedd yn ddiweddarach. Er bod swyddogion yn herio adroddiad yr ymchwiliad drafft mewn perthynas â chwyn 3 maent wedi cydnabod ac yn derbyn y dylent fod wedi gofyn am fanylion mwy manwl ar y raddfa ar y cam dilysu'r cais amlinellol.

3.19 Dylai Aelodau nodi bod gweithdrefnau dilysu wedi cael eu newid a'u gwella ers hynny er mwyn sicrhau nad yw mater o'r fath yn digwydd eto. Mae Swyddogion nawr yn dilyn rhestr wirio ar y ffurflen porth cynllunio "un-cais" er mwyn sicrhau bod terfynau uchaf ac isaf ar y raddfa yn cael eu cynnwys gyda cheisiadau amlinellol. Ni fydd ceisiadau yn cael eu gwneud yn ddilys oni bai bod yr holl wybodaeth berthnasol yn cael ei darparu.

Cwyn 4

Roedd Mrs E yn cwyno bod y Pwyllgor Cynllunio wedi methu â darparu unrhyw resymau sylweddol pam nad yw'r polisïau cynllunio priodol a nodiadau cyfarwyddyd wedi cael ei dilyn. **CWYN WEDI’I CHADARNHAU**

3.20 Mae'r gwyn benodol hon yn ymwneud ag, wrth ddod i benderfyniad yn groes i argymhelliad y Swyddog proffesiynol, a oedd yr Aelodau wedi rhoi rhesymau digonol ac a gofnodwyd y rhesymau hyn yn briodol.

3.21 Ym mharagraff 86 **(Dogfen 2)** o brif adroddiad yr ymchwiliad mae'r Ombwdsmon eto yn esbonio ei bod yn aneglur o'r rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor Cynllunio "a oedd o farn fod y datblygiad yn neu nad oedd yn unol â Pholisi HSG 5." Os credai Aelodau **bod** y cynnig yn unol ā Pholisi HSG 5, mae'r Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru yn nodi bod hyn yn ddehongliad anghywir o eiriad y Polisi (gweler cwyn 1).

3.22 Er gwaethaf y dehongliad o Bolisi HSG 5, fodd bynnag, mae adroddiad Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru yn amlygu nad oedd Aelodau'n rhoi rhesymau digon clir dros fynd yn erbyn argymhellion y Swyddog ar ôl rhoi sylw i holl Bolisïau perthnasol, gan gynnwys ENV 2 sy’n ymwneud ag effeithiau ar yr AHNE. Nid oedd datgan bod Aelodau’n credu bod y cynnig yn "cyflawni natur Polisi HSG 5", yn ddigonol.

Casgliadau Sylwadau Swyddog am Gwyn 4

3.23 Mae’r gwyn benodol hon yn cysylltu â chwyn 1 gan ei fod yn ymwneud â dehongliad Aelod o Bolisi. Fel yr eglurwyd yn flaenorol teimlai'r swyddogion bod Polisi HSG 5 (mewnlenwi) wedi’i eirio mewn ffordd y gellid ei ddehongli'n wahanol gan Aelodau yn dibynnu ar y patrwm datblygu mewn lleoliad arbennig. Nid yw'r Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru yn cytuno. Fel y cyfryw, mae'r Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru yn teimlo y dylai Aelodau fod wedi dehongli Polisi HSG 5 fel ei Swyddogion Cynllunio proffesiynol a gwrthod y cais amlinellol.

3.24 Ar ben hynny, mae'r Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru wedi bod yn feirniadol o'r ffordd y rhoddodd yr aelodau resymau dros fynd yn groes i argymhelliad y Swyddog yn yr achos hwn. Mae OGCC yn pwysleisio "*er nad yw'n ofyniad cyfreithiol i roi rhesymau dros roi caniatâd cynllunio ... .nid yw methu rhoi rhesymau digonol am bleidleisio, yn groes i gyngor y Swyddog, yn cydymffurfio â pharagraff 3.1.5 o Bolisi Cynllunio Cymru ac mae’n gamweinyddu*.”

3.25 Dylid nodi bod gweithdrefnau'r Pwyllgor Cynllunio wedi eu tynhau ers penderfynu ar y cais cynllunio amlinellol perthnasol. Mae Swyddogion Cynllunio a Chyfreithiol bob amser yn sicrhau bod yr Aelodau yn darparu rhesymau clir dros beidio â dilyn cyngor y Swyddog ar unrhyw gais cynllunio penodol yn y Pwyllgor. Bydd swyddogion yn herio Aelodau ar eu rhesymau gan sicrhau eu bod yn rhoi sylw i Bolisïau ac ystyriaethau perthnasol eraill.

Cwyn 5

Cwynodd Mrs E fod y datganiad bod y penderfyniad cynllunio wedi ei wneud yn unol â Pholisi HSG 5, ENV 2 a CCA 10 yn ffug. **CWYN WEDI’I CHADARNHAU**

3.26 Mae'r gwyn benodol hon yn ymwneud â gosod allan a geiriad tystysgrif amlinellol perthnasol penderfyniad. Fel gyda thystysgrifau cynllunio eraill o benderfyniad mae'n arfer cyffredin i gyfeirio at y polisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol a ystyriwyd wrth ddod i'r penderfyniad cynllunio a’u datgan ar yr union dystysgrif.

3.27 Yn yr achos hwn roedd rhoi caniatâd amlinellol yn groes i argymhelliad y Swyddog. Credai swyddogion **nad oedd** y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau Polisi HSG 5 (mewnlenwi). Cymerodd yr Aelodau farn groes a rhoddwyd caniatâd amlinellol. Dilynodd bod y dystysgrif gymeradwyaeth yn cyfeirio at y canllawiau a pholisïau cynllunio perthnasol a “ystyriwyd” gan y Cyngor i gyrraedd ei benderfyniad. Roedd y rhain yn cynnwys Polisïau HSG 5, ENV 2 a CCA 10.

3.28 Mae'r Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru, yn yr adroddiad ar yr ymchwiliad ym mharagraff 91 **(Dogfen 2),** yn cydnabod bod y dystysgrif berthnasol o'r penderfyniad yn rhestru'r polisïau a ystyriwyd ond **nid yw'n** nodi a yw'r cynnig penodol yn cyd-fynd â'r polisïau hynny.

Wedi dweud hynny, mae'r Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru yn teimlo bod y Cyngor yn anghywir yn rhestru'r polisïau hynny ar y dystysgrif yn yr achos hwn. O ystyried nad oedd yr Aelodau wedi rhoi rhesymau clir i fynd yn groes i argymhelliad y Swyddog, ac nid oedd yn glir ynghylch a oeddent yn ystyried **bod** y cynnig yn neu ddim yn cydymffurfio â'r polisïau hynny, ni ddylent fod wedi cael eu rhestru ar y dystysgrif penderfyniad berthnasol.

Casgliadau Sylwadau Swyddog am Gwyn 5

3.29 Fel yn achos cwyn 1 a chwyn 4 mae'r gwyn hon yn dibynnu ar p'un a oedd y dehongliad o Bolisi HSG 5, gan y Pwyllgor Cynllunio yn rhesymol. Os oedd, a chredai Aelodau bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r Polisi hwnnw, yna byddai'n rhesymol i restru'r Polisi hwnnw ac eraill sy'n berthnasol yn y dystysgrif penderfyniad.

3.30 Yn yr achos hwn, fodd bynnag, mae Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru yn dod i'r casgliad yn glir nad yw'r cynnig yn unol â Pholisi HSG 5 ac felly roedd cyfeirio ato ar dystysgrif cymeradwyo'r datblygiad yn anghywir.

3.31 Mae swyddogion yn teimlo bod y casgliad arbennig hwn braidd yn llym. Roedd y polisïau a restrwyd ar y dystysgrif penderfyniad wedi eu hystyried gan y Swyddogion ac Aelodau ac felly drwy eu rhestru yn unig nid yw Swyddogion yn gallu gweld pwy sydd wedi cael eu rhagfarnu. Os bydd y dehongliad o'r polisi yn anghywir, yna mae hynny'n fater gwahanol, ond erys y ffaith bod y polisi yn berthnasol, wedi ei ystyried ac y dylid felly ei restru.

Cwyn 6

Cwynodd Mrs E fod y Cynghorydd A wedi dehongli polisi yn anghywir a dylanwadu ar y Cynghorwyr eraill drwy gyfeirio at ystyriaethau cynllunio ansylweddol. **- CWYN WEDI'I CHADARNHAU'N RHANNOL**

3.32 Mae'r gwyn benodol hon yn ymwneud â rôl a gweithredoedd Cynghorydd penodol yn y broses o wneud cais. Yn benodol, mae'n canolbwyntio ar sut wnaeth y Cynghorydd ddehongli polisi ac a oedd yn dylanwadu ar Gynghorwyr eraill gydag ystyriaethau cynllunio ansylweddol.

3.33 Mae'r Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru, yn yr adroddiad ar yr ymchwiliad ym mharagraff 96 **(Dogfen 2),** yn esbonio bod y Cynghorydd penodol wedi gofyn i'r cais gael ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad (galw i mewn). Nid oedd y cais yn dilyn y Cynllun Dirprwyo a fabwysiadwyd gan fod unrhyw resymau ysgrifenedig ffurfiol wedi eu darparu gan y Cynghorydd ar gyfer y galw i mewn. Mae'r Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru yn feirniadol o'r methiant hwn.

3.34 Yn y Pwyllgor ei hun mae Cynghorydd A yn cael ei gyhuddo o hyrwyddo dehongliad anghywir o Bolisi HSG 5 (mewnlenwi) ond hefyd i godi ystyriaethau eraill nad ydynt yn gysylltiedig â chynllunio a allai fod wedi dylanwadu ar y Pwyllgor Cynllunio (gweler para 98 o **Ddogfen 2).**

3.35 Mae Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru wedi cadarnhau'r gwyn hon yn rhannol i'r graddau y mae'n credu bod y Cynghorydd wedi dehongli'r Polisi'n anghywir. Fodd bynnag, ni all yr Ombwdsmon fod yn glir ynghylch a yw cyfeiriad Cynghorydd A i ystyriaethau nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio wedi dylanwadu ar Aelodau eraill o'r Pwyllgor Cynllunio wrth wneud eu penderfyniad.

Casgliadau Sylwadau Swyddog am Gwyn 6

3.36 Yn gyntaf, dylid nodi y bydd Swyddogion bob amser yn ceisio ceisiadau ysgrifenedig gan Aelodau ar gyfer materion galw i mewn Pwyllgor Cynllunio yn unol â'r Cynllun Dirprwyo a fabwysiadwyd. Yn yr achos penodol hwn cymerodd Swyddogion ymagwedd drugarog gan nad yw'r Aelod penodol yn teimlo'n gyfforddus yn defnyddio post electronig neu fel arall. Nid yw swyddogion yn ymwybodol o unrhyw geisiadau eraill o'r fath yn cael eu derbyn nad oedd yn cyd-fynd â'r Cynllun Dirprwyo.

3.37 Mae'r ffaith bod yr Ombwdsmon wedi cadarnhau'r gwyn hon yn rhannol yn cysylltu â'r materion sylfaenol yn yr ymchwiliad hwn - a oedd y Cynghorydd A a'i gyd-Aelodau o Bwyllgor Cynllunio wedi dehongli Polisïau'n gywir. Mae Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru wedi dod i'r casgliad nad oeddent ac fel y cyfryw, mae'n rhaid cadarnhau'r gwyn hon yn rhannol hefyd.

4. ARGYMHELLION YR ADRODDIAD YMCHWILIAD

4.1 Gan ystyried adroddiad ymchwiliad Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru mae argymhellion wedi cael eu cyhoeddi gan OGCC y mae'n rhaid i'r Cyngor nawr eu hystyried. Mae'r paragraffau canlynol yn esbonio argymhellion OGCC a pha gamau mae'r Cyngor wedi eu cymryd, neu'n bwriadu eu cymryd, i ddelio â nhw. Mae Argymhellion a) i c) wedi cael eu gweithredu ond mae angen ystyried argymhellion d) ac e) gyda'i gilydd, ac ymhellach yn yr adroddiad Rhan 2 hwn.

Argymhelliad a) - mae'r Cyngor yn sicrhau bod ei broses ddilysu yn cael ei diweddaru i sicrhau ei bod yn rhoi ystyriaeth i'r gofynion statudol a nodir yn Erthygl 3 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012.

4.2 Mae'r uchod yn ymwneud â sut y mae Swyddogion yn dilysu ceisiadau cynllunio Amlinellol er mwyn sicrhau y darperir gwybodaeth berthnasol sy'n ofynnol gan y ddeddfwriaeth uchod.

4.3 Mae swyddogion yn dilyn y gweithdrefnau dilysu a amlinellir yn rhestr 2 ar Atodiad A(1), Arweiniad Llywodraeth Cymru. Mae pob Swyddog sy'n dilysu ceisiadau Amlinellol a cheisiadau eraill yn dilyn y canllaw hwn gan sicrhau y darperir manylion perthnasol.

Argymhelliad b) – dylai'r Cyngor rannu'r adroddiad hwn gyda'r Pwyllgor Cynllunio a threfnu hyfforddiant ychwanegol ar gyfer y Pwyllgor Cynllunio sy'n cwmpasu'r methiannau a nodwyd yn yr adroddiad.

4.4 Mae'r adroddiad wedi cael ei rannu gyda'r Pwyllgor Cynllunio. Cafodd hyfforddiant cynllunio ar gyfer Aelodau ar y materion a godwyd gan OGCC ei gynnal ar 9 Mawrth 2016. Mynychwyd y digwyddiad gan yr Aelodau canlynol:

Cyng. Brian Blakeley
Cyng. Jeanette Chamberlain-Jones
Cyng. Stuart Davies
Cyng. Alice Jones
Cyng. Pat Jones
Cyng. Barry Mellor
Cyng. Bob Murray
Cyng. Dewi Owens
Cyng. Arwel Roberts
Cyng. Anton Sampson
Cyng. Gareth Sandilands
Cyng. Barbara Smith
Cyng. Julian Thompson-Hill
Cyng. Joseph Welch

Aeth y Rheolwr Datblygu drwy'r adroddiad Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru yn fanwl gan dynnu sylw at faterion allweddol o bob argymhelliad. Roedd yr aelodau yn gallu edrych eto ar y dehongliad o'r Polisïau yn y Cynllun Lleol ac i brofi rhesymau dros fynd yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Argymhelliad c) - dylai'r Cyngor sicrhau ei fod yn cofnodi'n gywir y rhesymau a roddir dros benderfyniadau sy'n groes i gyngor y Swyddogion.

4.5 Bydd yr Aelodau'n nodi yn ystod trafodaeth yn y Pwyllgor Cynllunio y bydd Swyddogion yn rhoi pwysau ar Aelodau i roi rhesymau manwl pam y maent yn bwriadu mynd yn erbyn argymhelliad y Swyddogion. Bydd swyddogion yn gwirio'r rhesymau hyn gydag Aelodau i sicrhau eglurder cyn eu cofnodi.

Argymhelliad d) - yn seiliedig ar y canfyddiadau yn yr adroddiad hwn mae'r Cyngor yn ystyried a yw'n briodol dirymu'r caniatâd y mae wedi ei roi.

Argymhelliad e) - os yn dilyn d), penderfynodd y Cyngor yn y pen draw i beidio â dirymu, yna, o fewn mis o gwblhau'r datblygiad, mae'r Cyngor yn cyfarwyddo'r Prisiwr Dosbarth i asesu effaith y datblygiad ar eiddo Mrs E ac yn ei thalu swm sy'n cyfateb i'r gwahaniaeth mewn gwerth cyn ac ar ôl y datblygiad.

4.6 Wrth ystyried yr argymhellion d) ac e) uchod mae Swyddogion angen gwneud Aelodau yn ymwybodol o wybodaeth gefndirol berthnasol arall.

4.7 Yn gyntaf, dylid nodi bod llythyr wedi dod i law gan gyfreithwyr sy'n gweithredu ar ran yr achwynydd, Mrs E. Mae'r llythyr hwn yn cynghori'n gryf i ddiddymu'r caniatâd cynllunio gan bwysleisio nad oes gan Mrs E ddiddordeb mewn iawndal ariannol. Mae'r llythyr yn mynd ymlaen i ddweud, os bydd y Cyngor yn penderfynu peidio â dirymu'r caniatâd, bydd hawliad cyfreithiol ar wahân yn cael ei wneud yn erbyn y Cyngor.

4.8 Yn ogystal, mae llythyr wedi dod i law gan gyfreithwyr sy'n gweithredu ar ran perchennog y safle. Mae'r llythyr hwn yn cynghori'n gryf i'r Cyngor beidio â dirymu'r caniatâd cynllunio ac yn pwysleisio y byddai perchennog y tir hefyd yn ceisio iawndal cyfreithiol gan y Cyngor pe bai'n penderfynu dirymu.

4.9 Yn olaf, dylid nodi bod y Swyddogion wedi ceisio mewnbwn gan y Prisiwr Dosbarth mewn perthynas ag argymhellion d) ac e). Ceisiodd y swyddogion gael gwybod gan y Prisiwr Dosbarth, mewn termau cyffredinol, amcangyfrifon o oblygiadau ariannol dirymu'r caniatâd neu dalu iawndal i'r achwynydd am unrhyw golled yng ngwerth ei heiddo os bydd annedd yn cael ei adeiladu ar y tir dan sylw. Mae adroddiad y Prisiwr Dosbarth ynghlwm yn **Nogfen 4.**

Bydd yr adroddiad nawr yn troi at fater a ddylai'r Cyngor ddirymu'r caniatâd amlinellol perthnasol, neu beidio.

<u>Diddymu caniatâd</u>

4.10 Mae'r prawf statudol ar gyfer diddymu caniatâd cynllunio yn cael ei nodi o dan Adran 97 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ....

"Os yw'n ymddangos i'r awdurdod cynllunio lleol ei bod yn hwylus i ddiddymu neu addasu unrhyw ganiatâd i ddatblygu tir a roddwyd ar gais a wnaed o dan y Rhan hon, gall yr awdurdod drwy orchymyn ddiddymu neu addasu'r caniatâd i'r graddau y maent yn barnu sy'n hwylus.

4.11 Y cwestiwn, felly, yw un o hwylustod a dylai Aelodau roi ystyriaeth i'r canlynol wrth ddod i benderfyniad naill ai i ddiddymu'r Caniatâd Cynllunio Amlinellol gwreiddiol, neu beidio.

Yn gyntaf, dylai Aelodau ystyried y Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig cyfredol ac asesu a yw'r cynnig o sylwedd i ddatblygu'r tir ar gyfer un annedd newydd yn cydymffurfio â'r Polisïau a Chanllawiau ynddo.

Yn ail, dylai Aelodau ystyried unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill er mwyn penderfynu ar fuddioldeb diddymu'r caniatâd amlinellol.

Bydd ystyriaethau o'r fath yn cynnwys:

- dehongliad o'r Polisïau a Chanllawiau a ddefnyddir pan fydd y cynnig gwreiddiol wedi ei asesu, yn benodol yn erbyn Polisïau HSG 5, GEN 6 ac ENV 2 y cyn Gynllun Datblygu Unedol;

- yr effeithiau y bydd un annedd newydd yn ei gael ar eiddo'r achwynydd ac amwynder preswyl deiliaid;

- argymhellion yr OGCC; a'r

- materion iawndal posibl a amlinellir ymhellach yn yr adroddiad.

Bydd angen i aelodau bwyso a mesur yr holl ystyriaethau hyn a dod i benderfyniad rhesymedig ynghylch pam ystyrir ei bod yn hwylus i ddiddymu'r caniatâd neu beidio.

Y Cynllun Datblygu Mabwysiedig Presennol

4.12 Dylai Aelodau roi ystyriaeth ddyledus a fyddai'r cynnig i ddatblygu un annedd ar y tir dan sylw nawr yn cydymffurfio â'r polisïau sydd wedi'u cynnwys o fewn eu Cynllun Datblygu Lleol cyfredol a fabwysiadwyd.

Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych
Cafodd Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir Ddinbych ei fabwysiadu ym Mehefin 2013.

Nid oedd y Polisi mewnlenwi blaenorol o'r Cynllun Datblygu Unedol (Polisi HSG 5) wedi ei gario ymlaen yn uniongyrchol i'r CDLl newydd. Mae'r pwyslais polisi ar gyfer unrhyw annedd newydd mewn lleoliad cefn gwlad mor agored, o fewn y Cynllun Datblygu Lleol newydd, ar sicrhau ei fod yn cael ei ddarparu ar gyfer angen fforddiadwy lleol.

Mae'r polisïau CDLl a ystyriwyd yn berthnasol i ddatblygiad un annedd yn y lleoliad hwn fel a ganlyn:-
Mae'r safle datblygu arfaethedig yn parhau i fod y tu allan i'r ffin datblygu ac yn unol â hynny mae unrhyw dai wedi'i gyfyngu iddo fod yn cydymffurfio â Pholisïau BSC 6, BSC 8 neu BSC 9 y Cynllun Datblygu Lleol. Mae Polisi GEH 2 hefyd yn berthnasol gan ei fod yn ymwneud â datblygu o fewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac Ardaloedd o Harddwch Eithriadol. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn yr AHNE.

Polisi BSC6 - Tai fforddiadwy mewn pentrefannau cysylltiad lleol, yn nodi bod tai fforddiadwy cysylltiadau lleol yn cael eu caniatáu yn y pentrefannau a restrir yn y cynllun, os bydd nifer o brofion yn cael eu

bodloni.

Polisi BSC 8 – Mae Eithriadau Gwledig yn nodi y bydd datblygiadau tai fforddiadwy yn cael eu cefnogi fel eithriad i bolisi arferol os bydd yn bodloni nifer o brofion.

Mewn perthynas â pholisïau BSC 6 a BSC 8, nid yw'r safle o fewn pentrefan a restrir yn y Cynllun Datblygu Lleol ac nid yw'r annedd arfaethedig yn cael ei hyrwyddo fel uned tai fforddiadwy, ac felly nid yw'r polisïau hyn yn cael eu hystyried i fod yn berthnasol wrth ystyried y cais hwn.

Yn unol â hynny, mae'r cynnig yn ymwneud â datblygiad preswyl newydd yng nghefn gwlad agored a gellir ond ei ystyried o dan Bolisi BSC 9 - Tai fforddiadwy cysylltiad lleol o fewn grwpiau neu glystyrau bychain.

Polisi BSC 9 yn datgan y canlynol:

Mewn cefn gwlad agored, bydd datblygiad tai fforddiadwy cysylltiadau lleol o un neu ddwy uned yn cael ei ganiatáu o fewn grwpiau neu glystyrau bychain, ar yr amod bod y cynnig yn bodloni'r **holl** feini prawf canlynol:

i) yn cynnwys mewnlenwi bwlch bychan rhwng adeiladau o fewn ffryntiad sy'n cael ei ddatblygu'n barhaus; ac
ii) nid yw'n arwain at ddatblygiad hirgul neu barhau datblygiad hirgul presennol; ac
iii) mae o raddfa a maint cyffelyb, ac wedi ei leoli er mwyn parchu eiddo cyfagos a'r ardal leol; a
iv) gellir gwneud trefniadau boddhaol i sicrhau bod yr annedd (anheddau) yn cael eu cadw am byth fel tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac mae hyn yn cael ei gynnwys mewn cytundeb Adran 106.

Ni ystyrir bod y cynnig yn bodloni'r maen prawf i) neu iv) y polisi. Nid yw'r datblygiad yn cynnwys mewnlenwi bwlch bychan rhwng adeiladau o fewn ffryntiad sy'n cael ei ddatblygu'n barhaus; ac felly mae'n gwrthdaro â meini prawf i). Nid yw unrhyw wybodaeth wedi ei chyflwyno yn awgrymu y byddai'r eiddo arfaethedig yn annedd fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac yn unol â hynny mae'r cynnig yn groes i faen prawf iv).

Mae Polisi GEH 2 yn nodi, wrth benderfynu ar gynigion o fewn neu sy'n effeithio ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) neu Ardal o Harddwch Eithriadol (AHE) ni fydd datblygiad a fyddai'n achosi niwed annerbyniol i gymeriad a golwg y dirwedd a'r rhesymau dros ddynodi yn cael ei ganiatáu. Mae swyddogion o'r farn y gall effeithiau ar yr AHNE gael eu rheoli'n ddigonol gydag annedd o ddyluniad addas. Fel y cyfryw, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn groes i Bolisi GEH 2.

I gloi, o ran y Cynllun Datblygu Lleol presennol a fabwysiadwyd, mae swyddogion yn ystyried na fyddai’r cynnig i ddatblygu'r safle ar gyfer un annedd (fel y'i cyflwynwyd) yn cydymffurfio â Pholisi BSC 9. Mae hyn felly, yn ffactor sy'n pwyso o blaid dirymu.

Ystyriaethau Perthnasol Eraill
Cynllun Datblygu Unedol blaenorol Sir Ddinbych

4.13 Mae'n amlwg bod y penderfyniad gwreiddiol i roi caniatâd amlinellol ar gyfer yr annedd newydd arfaethedig wedi’i wneud gan ystyried Polisïau a Chanllawiau o fewn y cyn Gynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych. Sef, Polisïau HSG 5 (mewnlenwi) ac ENV 2 (AHNE). Yn ogystal, roedd SPG 10 yn berthnasol.

Mae adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor Cynllunio gwreiddiol ar y cynnig amlinellol wedi'i atodi fel **Dogfen 1**. Bydd yr Aelodau'n nodi'r argymhelliad clir i wrthod ar sail tri rheswm:

- Nid oedd y cynnig, ym marn Swyddogion, yn cynrychioli cynllun mewnlenwi derbyniol yn unol â Pholisi HSG 5 ac SPG 10 y CDU.
- Roedd gan y cynnig y potensial i gael effaith negyddol ar fwynderau preswyl yr anheddau cyfagos.
- Roedd gan y cynnig y potensial i gael effaith negyddol ar yr AHNE.

Roedd yr Aelodau'n llwyr ymwybodol o argymhelliad y Swyddog ac wedi cynnal ymweliad safle cyn y Pwyllgor er mwyn asesu unrhyw effeithiau posibl fyddai annedd newydd yn gael ar y lleoliad hwn.

Mae'n berthnasol i ystyried a oedd gan Aelodau hawl i ddehongliad gwahanol o'r polisïau sy'n berthnasol i Swyddogion. Barn yr Ombwdsmon yw na ddylai Aelodau fod wedi dehongli polisïau'r CDU yn wahanol i'w Swyddogion.

Mae'r adroddiad gan Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru ar y mater hwn yn feirniadol o sut mae’r Aelodau wedi dehongli’r Polisïau CDU. Fodd bynnag, mae Swyddogion yn credu nad oedd dehongliad Aelodau o'r Polisi allweddol ar fewnlenwi, a oedd yn defnyddio ymadroddion megis "grwpiau o anheddau", mor allan o drefn, o ystyried patrwm datblygu yn yr ardal, i'w wneud yn afresymol.

Fel y cyfryw, er ei bod yn glir y byddai datblygiad arfaethedig un annedd yn y lleoliad hwn gan ystyried y Polisïau Cynllun Datblygu Lleol cyfredol yn annerbyniol, gellid dadlau bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r cyn Bolisïau CDU. Mae hwn yn ffactor y bydd angen i Aelodau bwyso a mesur yn eu penderfyniad i ddiddymu'r caniatâd, neu beidio.

Effaith ar Eiddo'r Achwynydd a'r AHNE

4.14 Dylai Aelodau roi ystyriaeth bellach ynghylch yr effeithiau y byddai unrhyw annedd newydd a adeiladwyd ar y safle arfaethedig yn ei gael ar eiddo cyfagos (sef eiddo achwynwyr yn Y Byngalo a Charreg Wen) ac ar yr AHNE lle byddai'n cael ei lleoli. Dylai'r ffactorau hyn gael eu hystyried yn y penderfyniad i ddiddymu'r caniatâd Amlinellol, neu beidio.

Dylid cofio bod y cais amlinellol gwreiddiol wedi cadw materion yn ôl fel dyluniad, graddfa, ymddangosiad allanol a thirlunio yr annedd arfaethedig ar gyfer cymeradwyaeth bellach. Roedd y Swyddogion ar y pryd wedi codi pryderon am yr effeithiau **posibl** y byddai unrhyw annedd newydd yn ei gael ar fwynderau cyfagos ac ar yr AHNE.

Roedd Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru unwaith eto yn feirniadol o ymagwedd y Cyngor tuag at asesiad o effeithiau gan ei fod yn gweld ei fod wedi methu â chanfod y terfynau uchaf arfaethedig yn llawn ar gyfer yr uchder, lled a hyd unrhyw annedd newydd ar y safle yn ystod y cam Amlinellol.

Fodd bynnag, wrth ddod i benderfyniad i roi caniatâd amlinellol roedd yr Aelodau yn gwneud hynny ar ôl cynnal ymweliad safle cyn y Pwyllgor. Roeddent hefyd o'r farn y gallai effeithiau ar eiddo cyfagos a'r AHNE gael ei reoli ymhellach drwy gyflwyno manylion materion a gadwyd yn ôl. Roedd y cais amlinellol yn cyfeirio at uchafswm tŷ deulawr yn cael ei ddatblygu ar y safle.

Roedd Swyddogion yn ystyried bod gan yr Aelodau hawl i farn wrthwynebol i'w Swyddogion ar y mater o effeithiau ar anheddau cyfagos a'r AHNE ar adeg y cais Amlinellol. Gallai graddfa, dyluniad a golwg unrhyw annedd newydd ar y safle yn y pen draw gael ei reoli a gallai'r effeithiau ar yr eiddo cyfagos ac AHNE gael ei leihau.

Mae'n amlwg bod un annedd (graddfa a dyluniad unllawr cymedrol) wedi cael ei gynnig trwy gais materion a gadwyd yn ôl. Mae'r annedd wedi ei gosod i ffwrdd o eiddo'r achwynydd ac wedi'u lleoli o fewn y lefelau tir er mwyn peidio â chael unrhyw effeithiau annerbyniol ar anheddau cyfagos na'r AHNE. Dylai'r ffactorau hyn gael eu pwyso a mesur gan Aelodau wrth gyrraedd eu penderfyniad i ddiddymu'r Caniatâd Amlinellol, neu beidio.

Ystyriaethau Iawndal

4.15 Os bydd caniatâd cynllunio yn cael ei ddiddymu, mae gan fuddiolwr y caniatâd cynllunio hwnnw hawl i gael iawndal o dan a107 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Gall iawndal o'r fath gynnwys costau ofer wrth geisio a chael caniatâd cynllunio ond hefyd iawndal am unrhyw leihad yng ngwerth y tir dan sylw. Mae wedi cael ei sefydlu gan y gyfraith achosion, wrth benderfynu a yw'n hwylus i ddirymu caniatâd cynllunio, gall yr awdurdod cynllunio lleol gymryd i ystyriaeth y posibilrwydd a swm

yr iawndal a allai fod yn cael eu dyfarnu. Mae hwn yn ffactor arall i Aelodau bwyso a mesur wrth benderfynu a ddylai'r caniatâd cynllunio gael ei ddirymu.

Mae adroddiad y Prisiwr Dosbarth (**Dogfen 4**) yn esbonio os bydd y Cyngor yn penderfynu dirymu'r Caniatâd Amlinellol gall perchennog y tir, yn yr achos hwn, geisio iawndal o hyd at **£100,000.**

Byddai hyn yn cael ei dorri i lawr fel £90,000 am y golled bosibl o werth y plot trwy beidio â chael caniatâd ar gyfer un annedd a £10,000 ar gyfer ffioedd cynllunio/pensaernïol ofer hyd yma.

Dylai Aelodau hefyd nodi'r canlyniadau ariannol posibl trwy beidio â diddymu'r caniatâd cynllunio. Argymhelliad cadarn Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru oedd os byddai'r Cyngor yn penderfynu peidio â diddymu'r caniatâd cynllunio, y dylai ystyried rhoi iawndal i'r achwynydd am unrhyw golled yng ngwerth ei heiddo.

Yn hyn o beth, mae'r adroddiad gan y Prisiwr Dosbarth yn mynd ymlaen i esbonio y gall y iawndal posibl sy'n daladwy i'r achwynydd am golled bosibl yng ngwerth ei dau eiddo presennol gyrraedd **£25,000**. Dylai aelodau bellach fod yn ymwybodol o'r cynllun Materion a Gadwyd yn ôl a gynigiwyd gan berchennog y safle sy'n dangos datblygiad posibl annedd unllawr bychan wedi'i leoli i ffwrdd o eiddo'r achwynydd. Mae Swyddogion yn ystyried bod gan hyn y potensial i ostwng yr amcangyfrif iawndal posibl i'r achwynydd ymhellach. Fodd bynnag, at ddibenion ystyried gan yr Aelodau, heb unrhyw amcangyfrifon wedi eu diweddaru ar golled bosibl mewn gwerth yn seiliedig ar annedd wedi'i gymeradwyo, dylai'r £25,000 gael ei gymryd fel yr amcangyfrif mwyaf cywir sydd ar gael ar hyn o bryd.

Mae hyn yn golygu y byddai colled ariannol net posibl i'r Cyngor o **£75,000** pe bai'n penderfynu ddiddymu'r Caniatâd Amlinellol. Mae hyn yn ffactor sy'n pwyso yn erbyn dirymiad y Caniatâd Amlinellol.

Casgliadau ac Argymhellion y Swyddog ar Ddirymu

4.16 Dylai Aelodau fod yn ymwybodol y bydd yn rhaid iddynt bwyso a mesur nifer o ffactorau wrth ddod i benderfyniad a ddylid dirymu'r caniatâd cynllunio ai peidio.

Mae'r uchod yn nodi sut, ym marn y Swyddogion, mae'r cynnig i ddatblygu'r safle ar gyfer un tŷ yn groes i'r CDLl presennol a'r cyn Gynllun Datblygu Unedol.

Fodd bynnag, mae cydymffurfio â'r polisi ond yn un ffactor wrth ddod i benderfyniad a ddylid dirymu'r caniatâd cynllunio ai peidio.

Dylai aelodau hefyd roi ystyriaeth i ganfyddiadau'r Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru gan dalu sylw arbennig i'r feirniadaeth sut oedd Aelodau wedi camddehongli Polisi yn wreiddiol ac wedi methu â rhoi rhesymau dros fynd yn groes i gyngor eu Swyddogion.

Dylai aelodau hefyd ystyried effaith y gall annedd ei gael yn y pen draw ar fwynderau preswyl eiddo’r achwynydd, unrhyw eiddo arall yn yr ardal ac ar yr AHNE.

Yn olaf, dylai Aelodau fod yn gwbl ymwybodol o'r goblygiadau ariannol ar y Cyngor pe byddant yn penderfynu diddymu'r Caniatâd Amlinellol, neu beidio.

Wrth ystyried pob un o'r ffactorau uchod mae Swyddogion o'r farn bod y penderfyniad gwreiddiol i roi Caniatâd Amlinellol yn anghywir o ran yr egwyddorion polisi cynllunio.

Wedi dweud hynny, mae effeithiau gwirioneddol annedd ar eiddo’r achwynydd a'r AHNE yn faterion goddrychol. Mae swyddogion o'r farn bod gan yr Aelodau hawl i’r farn y gallai effeithiau o'r fath gael eu rheoli’n rhesymol pan oedd cynllun, graddfa a dyluniad annedd i gael ei asesu. Ystyrir, felly, na fyddai effaith annedd yn cael cymaint o effaith sylweddol negyddol ar amwynder eiddo yr achwynydd a'r AHNE er mwyn gwarantu dirymu.

Gan ystyried y goblygiadau ariannol ar y Cyngor pe bai Aelodau'n penderfynu dirymu'r caniatâd roedd Swyddogion yn ystyried y gallai hwn fod yn swm sylweddol ac am y rheswm hwn nid ydynt yn credu y byddai'n ddoeth dirymu'r Caniatâd Amlinellol.

Mae manylion llawn argymhellion y Swyddog gan ystyried canfyddiadau OGCC wedi'u nodi isod.

5. ARGYMHELLION SWYDDOGION

5.1 a) Bod Aelodau yn nodi ac yn derbyn argymhellion OGCC a) i c) gan ystyried y mesurau y cytunwyd arnynt ac a weithredwyd gan Swyddogion.

b) Ar ôl ystyriaeth y materion a chyngor yn yr adroddiad hwn bod y Cyngor yn cadarnhau na fydd yn ceisio dirymiad ffurfiol y caniatâd cynllunio

c) Bod yr Aelodau'n cytuno i gyfarwyddo’r Prisiwr Dosbarth ymhellach i asesu effaith unrhyw ddatblygiad a gwblhawyd (testun cais materion a gadwyd yn ôl yn gysylltiedig â'r caniatâd amlinellol) ar eiddo’r

achwynwyr, o fewn mis o gwblhau'r datblygiad, a thalu swm sy'n cyfateb i'r gwahaniaeth mewn gwerth cyn ac ar ôl y datblygiad.