PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Neuadd y Sir, Rhuthun, Dydd Mercher, 11 Ionawr 2017 am 9.30 am.

YN BRESENNOL

Y Cynghorwyr Brian Blakeley, Joan Butterfield, Jeanette Chamberlain-Jones, Bill Cowie (Is-Gadeirydd), Meirick Davies, Stuart Davies, Peter Evans, Huw Hilditch-Roberts, Rhys Hughes, Hugh Irving, Alan James, Alice Jones, Barry Mellor, Dewi Owens, Merfyn Parry, Pete Prendergast, Arwel Roberts, Anton Sampson, Gareth Sandilands, David Simmons, Julian Thompson-Hill, Joe Welch, Cefyn Williams, Huw Williams a Mark Young

Arsylwyr – Cynghorwyr Martyn Holland, Gwyneth Kensler a Win Mullen-James

Mynychodd y Cynghorydd David Smith, Aelod Arweiniol y Parth Cyhoeddus ar gyfer eitem rhif 12 ac 13 ar y rhaglen.

HEFYD YN BRESENNOL

Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (GB); Prif Gyfreithiwr – Cynllunio a Phriffyrdd (SC); Rheolwr Datblygu (PM); Prif Swyddog Cynllunio (IW); Rheolwr Tai a Chynllunio Strategol (AL); Uwch Beiriannydd – Priffyrdd (MP) a Gweinyddwr Pwyllgorau (KEJ).

CYNGHORYDD RAYMOND BARTLEY - TEYRNGED

Ar ran y Pwyllgor Cynllunio talodd yr Is-Gadeirydd y Cynghorydd Bill Cowie deyrnged i'r Cynghorydd Raymond Bartley fu farw'n ddiweddar yn dilyn salwch byr. Roedd y Cynghorydd Bartley yn fonheddwr, yn broffesiynol ac yn ffrind arbennig iawn. Bu'n Gadeirydd ardderchog a bydd yn golled fawr i'r Pwyllgor Cynllunio ac i Sir Ddinbych. Roedd y Pwyllgor yn meddwl am ei deulu ar yr adeg hwn. Dywedwyd y byddai aelodau unigol yn cael cyfle i dalu teyrnged i'r Cynghorydd Bartley yng nghyfarfod nesaf y Cyngor Llawn. Safodd yr aelodau a'r swyddogion mewn teyrnged ddistaw.

Fel Is-Gadeirydd, Cadeiriodd y Cynghorydd Bill Cowie y cyfarfod.

1 YMDDIHEURIADAU

Y Cynghorwyr Bob Murray, Bill Tasker a Cheryl Williams.

2 DATGAN CYSYLLTIAD

Y Cynghorydd Stuart Davies – Cysylltiad Personol – Eitem 11 ar y Rhaglen
Y Cynghorydd Gareth Sandilands – Cysylltiad Personol – Eitem 10 ar y Rhaglen
Y Cynghorydd Huw Williams – Cysylltiad Personol – Eitem 5 a 6 ar y Rhaglen
Y Cynghorydd Mark Young – Cysylltiad Personol – Eitem 7 ar y Rhaglen

3 MATERION BRYS FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD

Ni chodwyd unrhyw fater brys.

4 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 14 Rhagfyr 2016.

Cywirdeb – Dywedodd y Cynghorydd Meirick Davies fod rhai o'r ffigurau pleidleisio a gofnodwyd yn y cofnodion yn wahanol i'w nodiadau ef a byddai'n siarad gyda'r swyddog perthnasol am y mater yn dilyn y cyfarfod. Nodwyd nad oedd unrhyw amrywiaeth yn y ffigurau yn effeithio ar y canlyniad pleidleisio.

PENDERFYNWYD*, yn amodol ar yr uchod, cymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 14 Rhagfyr 2016 fel cofnod cywir.*

CEISIADAU AM GANIATÂD I DDATBLYGU (EITEMAU 5 - 10) -

Cyflwynwyd ceisiadau a oedd yn gofyn am benderfyniad y pwyllgor ynghyd â dogfennau cysylltiol. Cyfeiriwyd hefyd at wybodaeth a gyflwynwyd yn hwyr a dderbyniwyd ar ôl cyhoeddi'r rhaglen ac a oedd yn ymwneud â cheisiadau penodol. Er mwyn caniatáu ceisiadau aelodau'r cyhoedd i gyflwyno sylwadau cytunwyd y dylid amrywio trefn rhaglen y ceisiadau fel y bo'n briodol.

5 RHIF Y CAIS 16/2016/1045/PF - PLAS LLANBEDR, LLANBEDR DYFFRYN CLWYD, RHUTHUN

[Datganodd y Cynghorydd Huw Williams gysylltiad personol yn yr eitem hon oherwydd bod yr Asiantiaid oedd yn gweithredu ar ran Llanbedr Hall hefyd yn gweithredu fel ei Asiantiaid o ran gwaith yn ymwneud â'i ffarm].

Roedd cais wedi'i gyflwyno i amrywio amod rhif 12 caniatâd cynllunio 16/2016/0545 er mwyn parhau i ddefnyddio'r ddwy fynedfa ar gyfer y datblygiad, gan ddileu'r angen i gyfyngu defnydd mynedfa Lôn y Mynydd ym Mhlas Llanbedr, Llanbedr Hall, Dyffryn Clwyd, Rhuthun.

Siaradwr Cyhoeddus -

Ms G Crawley **(o blaid)** – cyfeiriodd at hanes cynllunio blaenorol a chanfyddiadau apêl yr Arolygydd na fyddai unrhyw effaith sylweddol ar draffig sy'n defnyddio'r rhodfa gefn ac amlygodd welliannau i'w gwneud i'r rhodfa o flaen y datblygiad i annog defnydd. Byddai holl draffig adeiladu yn defnyddio'r rhodfa o flaen y datblygiad. Dadleuwyd nad oedd yn rhesymol gwrthod yr amrywiad o ystyried yr hanes cynllunio a hawliau defnydd presennol.

Trafodaeth Gyffredinol – Tynnodd y Cynghorydd Huw Williams (Aelod Lleol) sylw at y pwynt mynediad o'r cefn a rhwydwaith ffordd fel y nodwyd ar y cynlluniau ac a ddangoswyd yn sleidiau'r cyflwyniad ac amlygodd bryderon arbennig ynglŷn â'r briffordd. Roedd pryderon yn cynnwys annigonolrwydd y llwybr mynediad cefn a

Lôn y Mynydd / Lôn Cae Glas ac ar Gefnffordd yr A494 gan gynnwys dim neu welededd gwael yn y gyffordd yn arwain o'r cefn, goryrru ar hyd ffyrdd mynediad cefn a Chefnffordd yr A494 rhwng Rhuthun a'r Wyddgurug a oedd yn gul ac yn beryglus ac yn lle gwael am ddamweiniau. Hefyd amlygodd ran o lwybr mynediad cefn wedi'i arwyddbostio'n benodol yn anaddas i gerbydau a nifer o ddamweiniau ffordd ar hyd y llwybr cefn. Yn olaf, cyfeiriwyd at y nifer fawr o wrthwynebiad lleol ar sail priffordd ac o ystyried y cynnydd posibl mewn traffig o ganlyniad i'r datblygiad cadarnhaodd y Cynghorydd Williams na allai gefnogi'r cais.

Yn ystod trafodaeth bu'r aelodau'n ystyried y ffactorau o blaid ac yn erbyn yr amrywiad, gan bwyso a mesur yr hanes cynllunio a phryderon diogelwch ffordd. Cadarnhaodd y Cynghorwyr Merfyn Parry, Dewi Owens a Huw Hilditch-Roberts eu bod yn gyfarwydd â'r ardal a dywedwyd am eu profiadau eu hunain a phryderon am ddiogelwch traffig yn y cyswllt hwn. Teimlwyd y dylid rhoi llawer o ystyriaeth i wybodaeth leol a'r llu o wrthwynebiadau a dderbyniwyd oedd yn manylu pryderon diogelwch priffordd. Tra'n cydnabod yr hanes cynllunio a'r tebygolrwydd o apêl yn erbyn y penderfyniad i wrthod y cais roedd yr aelodau hynny'n teimlo bod pryderon diogelwch yn hanfodol yn yr achos hwn, yn arbennig o ystyried bod y rhodfa o flaen y datblygiad yn cynnig llwybr mwy diogel a digonol.

Nid oedd y Swyddogion Cynllunio a Phriffyrdd yn herio cyfyngiadau'r llwybr rhodfa gefn ac yn cydnabod y pryderon a godwyd ynglŷn a'i annigonolrwydd. Fodd bynnag, ailadroddwyd bod hanes cynllunio sylweddol yn yr achos hwn yn cynnig cefnogaeth gyfyngedig i wrthod y cais a manylodd y swyddogion oblygiadau oedd yn codi o ganiatâd cynllunio blaenorol gan y pwyllgor yn 2006 [Rhif. 16/206/0872 – apêl wedi'i gefnogi yn ymwneud â'r defnydd o'r un rhodfeydd], 2015 [Rhif 16/2014/1020 – caniatâd cynllunio ar gael ar gyfer 9 annedd heb unrhyw gyfyngiadau], a 2016 [Rhif. 16/2016/0545 – cymeradwyaeth ddilynol i drefniant yn ymwneud ag amod 10 yn cyfyngu llwybr cerbydau adeiladu i'r rhodfa o flaen y datblygiad]. O wybod yr hanes nid oedd swyddogion yn ystyried bod effaith 2 annedd ychwanegol o dan y caniatâd cynllunio diweddaraf yn caniatáu cyfiawnhad digonol i wrthod y cais ar gyfer amrywiant. O ran tystiolaeth un ddamwain yn unig a gofnodwyd ar hyd y ffordd rhwng Hydref 2011 – Hydref 2016, er y derbyniwyd na roddwyd gwybod am bob damwain. Mewn ymateb i gwestiynau pellach eglurodd y swyddogion bod y ddwy dramwyfa yn eiddo preifat i fyny at y briffordd gyhoeddus. O ran gorfodi amod rhif 12 roedd yn ofynnol i'r ymgeisydd ddangos ffyrdd o atal mynediad i'r rhodfa gefn i'r awdurdod lleol ei gymeradwyo a byddai torri unrhyw amod yn fater gorfodi.

Cynnig – Roedd y Cynghorydd Huw Williams yn ystyried bod defnyddio mynediad Lôn y Mynydd yn beryglus ac nid yn addas i'r diben, ac roedd yn cynnig, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Dewi Owens bod y cais yn cael ei wrthod, yn groes i argymhelliad y swyddog, ar sail diogelwch priffordd.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 6
GWRTHOD - 16
YMATAL - 0

***PENDERFYNWYD** i **WRTHOD** caniatâd, yn groes i argymhelliad y swyddog, ar sail diogelwch priffyrdd.*

Os bydd yna apêl yn erbyn penderfyniad y pwyllgor, cytunwyd fel cynigydd ac eilydd bod y Cynghorwyr Huw Williams a Dewi Owens yn mynychu unrhyw wrandawiad apêl dilynol. Nodwyd hefyd na fyddai'r Swyddog Priffyrdd yn gallu amddiffyn y penderfyniad mewn apêl a chytunodd yr aelodau i gynnwys Ymgynghorydd Priffyrdd os bydd angen. Hefyd penderfynwyd i gytuno ar eiriad y rheswm dros wrthod gyda'r aelod lleol.

6 CAIS RHIF 16/2016/1044/PF - PLAS LLANBEDR, LLANBEDR DYFFRYN CLWYD, RHUTHUN

[Datganodd y Cynghorydd Huw Williams gysylltiad personol yn yr eitem hon oherwydd bod yr Asiantiaid oedd yn gweithredu ar ran Llanbedr Hall hefyd yn gweithredu fel ei Asiantiaid o ran gwaith yn ymwneud â'i ffarm].

Roedd cais wedi'i gyflwyno i drawsnewid garejis yn annedd sengl ym Mhlas Llanbedr, Llanbedr Dyffryn Clwyd, Rhuthun.

Siaradwr Cyhoeddus-

Ms G Crawley **(O blaid) -** dywedodd fod y cynllun arfaethedig yn cynnig gwelliant i'r caniatâd cynllunio presennol gyda threfniadau gwell ar gyfer mudo ystlumod a gwelliannau i'r cwrt.

Trafodaeth Gyffredinol – Nid oedd y Cynghorydd Huw Williams (Aelod Lleol) yn gwrthwynebu'r cais gan gadarnhau nad oedd unrhyw faterion o ran mynediad o ganlyniad i lif naturiol y traffig. Fodd bynnag, roedd yn mynegi pryderon ynglŷn â'r oedi o ran datblygu'r safle ac roedd yn gobeithio y byddai'r gwaith yn dechrau cyn gynted â phosibl. Mewn ymateb i gwestiwn oddi wrth y Cynghorydd Merfyn Parry ynglŷn â swyddogion llif traffig cadarnhaodd swyddogion bod mynediad i wasanaethu'r safle trwy'r rhodfa gefn.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Huw Williams argymhelliad y swyddog i gymeradwyo'r cais, ac fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd Anton Sampson.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 25
GWRTHOD - 0
YMATAL - 0

***PENDERFYNWYD** y dylid rhoi **CANIATÂD** yn unol ag argymhellion y swyddog fel y nodwyd yn yr adroddiad.*

7 CAIS RHIF 31/2016/1003/PF - ADEILAD ALLANOL YN NHYDDYN EOS, GROESFFORDD MARLI, ABERGELE

[Datganodd y Cynghorydd Mark Young gysylltiad personol yn yr eitem hon gan fod yr Ymgeisydd yn gyfaill i'r teulu.]

Cafodd cais ei gyflwyno i droi adeilad allanol yn un annedd (dyluniad wedi newid o'r hyn a gymeradwywyd eisoes dan rif 31/2005/1468) – adeilad allanol yn Nhyddyn Eos, Groesffordd Marli, Abergele.

Siaradwr Cyhoeddus-

Mr A Pierce **(O blaid) –** cyfeiriodd at hanes cynllunio blaenorol ac eglurodd yr oedi o ran gwaith adeiladu ar y safle ac adolygiadau i'r cais gwreiddiol.

Trafodaeth Gyffredinol – Dywedodd y Cynghorydd Meirick Davies (Aelod Lleol) fod swyddogion yn hapus gyda'r dyluniad diwygiedig. Roedd Cyngor Cymuned Cefn Meiriadog wedi mynegi pryderon ynglŷn â'r amser yr oedd y gwaith adeiladu yn ei gymryd ac roedd yr ymgeisydd wedi rhoi sicrwydd y byddai'n symud ymlaen yn gyflym i gwblhau'r datblygiad o fewn deuddeng mis. O ganlyniad, roedd y Cynghorydd Davies yn cynnig bod y cais yn cael ei ganiatáu yn amodol ar yr amod bod angen cwblhau'r gwaith adeiladu o fewn deuddeng mis yn hytrach na'r pum mlynedd arferol. Eglurodd y Rheolwr Datblygu bod yr amserlen pum mlynedd yn cyfeirio at ddechrau'r datblygiad a oedd eisoes wedi dechrau yn yr achos hwn. O ganlyniad awgrymodd bod amod rhif 1 fel y manylwyd yn yr adroddiad yn cael ei dynnu yn ei gyfanrwydd.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Meirick Davies argymhelliad y swyddog i gymeradwyo'r cais, yn amodol ar ddileu amod 1 o ran dechrau ar y datblygiad ac eiliwyd gan y Cynghorydd Rhys Hughes.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 23
GWRTHOD - 0
YMATAL - 0

PENDERFYNWYD *y dylid rhoi* ***CANIATÂD*** *yn unol ag argymhellion y swyddog fel y nodwyd yn yr adroddiad, yn amodol ar ddileu amod rhif 1 o ran dechrau'r datblygiad.*

8 CAIS RHIF 40/2016/0256/PC – CAEAU I'R DE-ORLLEWIN O GROESFFORDD BORTH, ABERGELE

Cafodd cais ei gyflwyno i gadw a newid defnydd adeilad amaethyddol i brosesu coed a defnyddio'r iard i storio coed (ôl-gais) ar gaeau i'r de-orllewin o Groesffordd Borth, Abergele.

Siaradwr Cyhoeddus-

Mr B Owen **(O blaid) –** eglurodd weithrediad y busnes a manteision o ran cyflogaeth leol a'r economi wledig. Ymatebodd i (1) bryderon sŵn gan ddadlau'r effaith lleiaf a bod Swyddogion Rheoli Llygredd yn derbyn hyn, a (2) pryderon priffyrdd yn dadlau y byddai defnydd amaethyddol yn cynhyrchu mwy o ddefnydd gan gerbydau ac y byddai mesurau lleddfu yn cael eu gweithredu i fynd i'r afael â phryderon.

Trafodaeth Gyffredinol – Tynnodd y Rheolwr Datblygu sylw at wybodaeth ychwanegol fel y manylwyd yn y papurau atodol a ddosbarthwyd yn y cyfarfod a oedd yn manylu hanes cynllunio ar gyfer y safle hyd eithaf gwybodaeth y swyddogion. Eglurodd mai'r mater dan ystyriaeth oedd pa un a oedd y defnydd o'r adeilad, mynediad i gerbydau a'r safle yn addas ac yn dderbyniol ar gyfer busnes prosesu coed. Er gwaethaf pryderon sŵn roedd y Swyddog Rheoli Llygredd yn ystyried na fyddai'r sŵn o'r prosesu coed ei hun yn cyfiawnhau gwrthod gan y gellir rheoli'r lefelau drwy amodau. Er mai'r defnydd amaethyddol oedd y sefyllfa ar gyfer syrthio yn ôl arno, roedd swyddogion yn meddwl y byddai'r defnydd ar gyfer prosesu coed yn cynyddu'r effaith annerbyniol ar ddiogelwch priffordd a fanylwyd o fewn yr adroddiad.

Dywedodd y Cynghorydd Arwel Roberts am yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 12 Medi 2016. Cyfeiriodd at amrywiol ddamweiniau ar y ffordd gerbydau ac roedd yn meddwl bod y mynediad i'r safle/ffordd allan yn beryglus iawn. Credai y byddai caniatáu'r cais yn gwaethygu'r sefyllfa a chytunodd gyda'r swyddogion y dylid gwrthod y cais ar sail diogelwch priffordd. O ganlyniad cynigiodd y Cynghorydd Roberts i wrthod y cais yn unol ag argymhellion y swyddog.

Ymhelaethodd y Cynghorydd Alice Jones (Aelod Lleol) ynglŷn â hanes cynllunio'r safle o 2004 ac amlygodd ddiystyrwch y perchennog o ran rheoliadau a gweithdrefnau cynllunio ers hynny heb unrhyw ddefnydd difrifol o'r safle at ddibenion amaethyddol. Hefyd mynegodd bryder am y cais cynllunio ôl-weithredol ac roedd yn cynnig newid defnydd o amaeth i brosesu/gweithgynhyrchu coed ac amlygodd y gwrthwynebiad gan drigolion cyfagos. Roedd y Cynghorydd Jones yn cefnogi argymhelliad y swyddog i wrthod ar sail priffordd a theimlodd nad oedd yna sail i ddadl yr ymgeisydd y byddai defnydd amaethyddol yn golygu nifer uwch o gerbydau o ystyried na fu llawer neu ddim defnydd amaethyddol yn y gorffennol ac yn annhebygol o fod yn y dyfodol. Fodd bynnag, gofynnodd iddynt ystyried sŵn ac amwynder preswyl a cholli tir amaethyddol fel rhesymau cynllunio dilys dros wrthod y cais. Dywedodd y Cadeirydd bod y rhesymau dros beidio â chynnwys y seiliau cynllunio hynny wedi eu manylu o fewn yr adroddiad. O ganlyniad eiliodd y Cynghorydd Alice Jones y cynnig gan y Cynghorydd Arwel Roberts i wrthod y cais yn unol ag argymhellion y swyddog.

Trafododd yr aelodau'r ystyriaethau cynllunio materol ymhellach gyda swyddogion a gofynnwyd am eglurhad ynglŷn â nifer o faterion. O ran priffyrdd, gofynnwyd mwy o gwestiynau ynglŷn â dadl yr ymgeisydd y gall y defnydd syrthio yn ôl ar gyfer y safle at ddibenion amaethyddol arwain at fwy o symudiadau cerbydau a pha un a oedd tystiolaeth i gefnogi'r sail diogelwch priffyrdd o ran damweiniau a gofnodwyd, yn arbennig o ystyried ei fod yn gais ôl-syllol. Gofynnwyd cwestiynau ynglŷn â'r polisïau cynllunio sy'n ymwneud â newid defnydd o amaeth i waith cynhyrchu, diffiniad o'r gwaith prosesu coed a pha un a ellid ei ystyried fel prosiect arallgyfeirio ar ffarm.

Ymatebodd y Swyddogion i sylwadau a chwestiynau fel a ganlyn-

- ymhelaethwyd ar y polisïau cynllunio o ran newid posibl i ddefnydd amaethyddol gan gynghori bod defnydd masnachol o adeiladau gwag yn cael ei ganiatáu o

ran polisi cynllunio cyn belled â bod tystiolaeth yn cael ei chyflwyno – nad oedd tystiolaeth wedi'i chyflwyno a bod y busnes prosesu coed wedi dechrau heb ganiatâd cynllunio, a dyna pam y cyflwynwyd y cais ôl-syllol.

- cyfeiriwyd at yr asesiad priffyrdd, gan gynnwys dadansoddiad ysgubo llwybr, a'r casgliadau y byddai yna effaith andwyol ar ddiogelwch priffordd gan arwain at yr argymhelliad i'r cais gael ei wrthod. Roedd yna chwech o ddamweiniau wedi eu cofnodi ers i'r busnes prosesu coed ddechrau ond derbyniwyd na adroddwyd am bob damwain. Roedd y swyddogion hefyd yn ystyried na fyddai dychwelyd i ddefnydd amaeth o'r safle yn effeithio lawer oherwydd maint y cae tra y byddai gweithredu'r busnes prosesu coed yn arwain at gynnydd mewn traffig ac effaith andwyol ar ddiogelwch priffordd. tynnwyd sylw'r aelodau at yr achos busnes ar gyfer datblygu fel y manylwyd o fewn yr adroddiad ynglŷn â gweithredu'r busnes a natur y defnydd prosesu coed o ran y cais dan sylw.
- ymhelaethwyd ymhellach ar yr hanes cynllunio blaenorol ac eglurwyd y rhesymau dros wrthod y cais cynllunio ym mis Tachwedd 2015.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Arwel Roberts argymhelliad y swyddog i gymeradwyo'r cais, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Alice Jones.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 6
GWRTHOD - 16
YMATAL - 0

PENDERFYNWYD *y dylid* ***GWRTHOD*** *y cais yn unol ag argymhellion y swyddog a nodwyd yn yr adroddiad.*

9 CAIS RHIF 43/2016/0512/PF - 74 FFORDD GRONANT, PRESTATYN

Cafodd cais ei gyflwyno i godi 5 o fflatiau, 6 annedd ar wahân a gwaith cysylltiedig yn 74 Ffordd Gronant, Prestatyn.

Siaradwr Cyhoeddus-

Mrs C Jones **(Yn erbyn)** - yn dadlau nad oedd y datblygiad yn cyd-fynd a'r ardal o ystyried natur ddylanwadol y bloc fflatiau a oedd hefyd yn effeithio ar amwynder preswyl ond yn croesawu datblygiad y safle yn unol â chaniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd yn 2005.

Trafodaeth Gyffredinol – Rhoddodd y Cynghorydd Julian Thompson-Hill (Aelod Lleol) rywfaint o hanes cynllunio a chadarnhaodd nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i egwyddor y datblygiad. Fodd bynnag, roedd yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig ar sail y bloc fflatiau yn unig a chytunodd â barn y siaradwr cyhoeddus yn hyn o beth. Nid oedd yn ystyried bod lleoliad arfaethedig y bloc fflatiau yn addas a theimlodd nad oedd y maint yn cyd-fynd â'r ardal, hyd yn oed wrth gymryd i ystyriaeth yr eiddo mawr ar wahân yn y cyffiniau, a chaniatáu ar gyfer y ffaith y byddai'r bloc fflatiau yn cynnig amrywiaeth eang o ddeiliadaeth a thai fforddiadwy. Mynegodd bryder hefyd ynglŷn â cholli 13 o goed.

Roedd y Cynghorwyr Anton Sampson (Aelod Lleol), Hugh Irving a Gareth Sandilands (Aelodau Prestatyn) yn unfrydol yn cefnogi barn y Cynghorydd Julian Thompson-Hill ac yn credu nad oedd y bloc fflatiau yn cyd-fynd â'r ardal ac y byddai'n cael effaith andwyol ar amwynder preswyl.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu am y materion ffeithiol canlynol i aelodau eu hystyried wrth wneud penderfyniad -

- codwyd y mater ynglŷn ag argaeledd tir ar gyfer tai a sicrhau'r defnydd mwyaf o dir ar gyfer tai yn y cynllun datblygu
- roedd datblygiad preswyl wedi'i gynnig ac o ystyried y rhoddwyd caniatâd cynllunio yn flaenorol ar y safle ar gyfer saith annedd roedd hanes yn awgrymu bod tai yn dderbyniol yn y lleoliad hwnnw
- roedd dwysedd y cynllun arfaethedig ar gyfer 21 annedd fesul hectar islaw'r trothwy mewn polisïau cynllunio a oedd yn nodi 35 annedd fesul hectar ond ystyriwyd y byddai'n dderbyniol yn yr achos hwn i ystyried cymeriad yr ardal
- cyfeiriwyd at y cynlluniau a ddarparwyd oedd yn dangos stryd ar hyd Ffordd Gronant lle awgrymwyd y bloc o fflatiau a oedd yn anelu i ddangos nad oedd yr adeilad ei hun dim uwch nag adeiladau presennol gyferbyn ac oedd yn rhoi syniad o ran maint a graddfa
- o ran colli coed, gwelwyd bod y rhan fwyaf o'r coed i'w torri yn enghraifft o ansawdd isel a byddai yna gynllun ailblannu ar y safle ac felly roedd colli coed yn cael ei ystyried yn dderbyniol yn yr achos hwn.

Cynnig – Cynigiwyd gan y Cynghorydd Julian Thompson-Hill ac eiliwyd gan y Cynghorydd Anton Sampson bod y cais yn cael ei wrthod ar sail y byddai maint a graddfa'r bloc fflatiau yn cael effaith negyddol sylweddol ar amwynder gweledol yr ardal ar gyfer eiddo a thrigolion cyfagos.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 10
GWRTHOD - 12
YMATAL - 0

***PENDERFYNWYD** i **WRTHOD** caniatâd yn groes i argymhelliad swyddog ar sail bod y bloc fflatiau o faint a graddfa fyddai'n cael effaith negyddol sylweddol ar amwynder gweledol yr ardal ar gyfer eiddo a thrigolion cyfagos.*

Os bydd yna apêl yn erbyn y penderfyniad, cytunwyd fel cynigydd ac eilydd bod y Cynghorwyr Julian Thompson-Hill ac Anton Sampson yn mynychu ar ran y pwyllgor.

Ar y pwynt hwn (11.35 am) cymerodd y cyfarfod egwyl am luniaeth.

10 CAIS RHIF 43/2016/1083/PF - 2 LICHFIELD DRIVE, PRESTATYN

[Datganodd y Cynghorydd Gareth Sandilands gysylltiad personol yn yr eitem hon gan ei fod yn byw ger safle'r cais.]

Roedd cais wedi'i gyflwyno i godi estyniad i gefn annedd (ail-gyflwyniad) yn 2 Lichfield Drive, Prestatyn a chyfeiriwyd at y wybodaeth atodol ychwanegol a ddosbarthwyd yn y cyfarfod.

Trafodaeth Gyffredinol – Roedd y Cynghorydd Gareth Sandilands (Aelod Lleol) yn codi nifer o wrthwynebiadau yn erbyn y cais ar ran trigolion lleol a oedd yn ymwneud â thagfeydd traffig, lle parcio ar briffordd gyhoeddus, gorddwysâd eiddo, ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr eiddo a cholli preifatrwydd. Cyfeiriodd at gais cynllunio blaenorol a wrthodwyd a'i amheuaeth bod y cais yn rhannol ôl-gais.

Tynnodd y Rheolwr Datblygu sylw'r aelodau at gynlluniau yn dangos y strwythur coed presennol a oedd yn gyfreithiol ac nid oedd y swyddogion yn meddwl bod yr estyniad arfaethedig yn wahanol iawn o ran maint, graddfa, effaith ar gymdogion ac ati. Mewn ymateb i ymholiad ynglŷn â'r defnydd presennol o'r strwythur pren eglurodd y swyddogion os oedd yr adeilad yn ategol i'r prif annedd y gallai gael ei ddefnyddio'n gyfreithiol fel llety. O ganlyniad i wrthwynebiadau trigolion lleol roedd y Cynghorydd Gareth Sandilands yn cynnig bod y cais yn cael ei wrthod a rhoddodd y swyddogion gyngor o ran ystyriaethau cynllunio perthnasol yn yr achos hwn.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Sandilands bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd yr effaith ar gymdogion fyddai'n colli preifatrwydd. Nid oedd dim eilydd ar gyfer y cynnig hwnnw. Cynigiodd y Cynghorydd Meirick Davies argymhellion y swyddogion i roi caniatâd i'r cais, ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Huw Hilditch-Roberts.

PLEIDLAIS:
CYMERADWYO - 18
GWRTHOD - 2
YMATAL - 0

PENDERFYNWYD *y dylid rhoi* ***CANIATÂD*** *yn unol ag argymhellion y swyddog fel y nodwyd yn yr adroddiad.*

11 CADARNHAU PENDERFYNIAD Y PWYLLGOR CYNLLUNIO AR 14 RHAGFYR 2016 MEWN PERTHYNAS Â CHAIS RHIF 03/2016/0300/PF - TIR AR FFORDD Y FICERDY, LLANGOLLEN

[Datganodd y Cynghorydd Stuart Davies gysylltiad personol yn yr eitem hon gan ei fod yn byw gyferbyn â'r safle oedd yn destun y cais.]

Cyflwynwyd adroddiad yn gofyn i gadarnhau penderfyniad a wnaed gan y Pwyllgor Cynllunio ar 14 Rhagfyr 2016 mewn perthynas â chais i godi 95 o dai, ynghyd â ffyrdd cysylltiedig, mannau agored a gwaith cysylltiedig ar dir ar Ffordd y Ficerdy, Llangollen. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad yn ddibynnol ar ddarparu mwy o dai fforddiadwy.

Roedd yr adroddiad yn rhoi diweddariad i aelodau ar wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd mewn perthynas â'r penderfyniad hwnnw fel y crynhowyd isod -

- Tai Fforddiadwy – byddai'r ymgeisydd yn darparu 10% o dai fforddiadwy ar y 95 annedd llawn a oedd yn cyfateb i 9 annedd ar y safle a thaliad swm gohiriedig o £47,074.50 yn gyfnewid am 0.5 annedd. Roedd yr ymgeisydd yn cynnig bod yr unedau fforddiadwy hynny yn gydberchnogaeth.Diogelwch Cyfraniadau Ariannol - gallai datblygu'r unedau fforddiadwy ar y safle, talu'r swm gohiriedig a chyfrifoldebau mannau agored, a darparu cyfraniad ariannol tuag at addysg ei reoli'n ddigonol trwy gytundeb cyfreithiol A.106 ac felly nid oedd swyddogion yn ystyried ei bod yn ofynnol i'r datblygwr fod yn rhan o fond ariannol.
- Lle Parcio – roedd amod tirlunio wedi'i gynnig yn adroddiad gwreiddiol y swyddog yn ceisio cytundeb pellach i'r manylion penodol ar gyfer y man agored a'r ardaloedd wedi'u tirlunio ar y safle a allai, os cytunir, gynnwys lle parcio ychwanegol i gerbydau. Cyfrifoldeb y datblygwr fydd cyflwyno cynnig tirlun ar gyfer yr ardaloedd a gall swyddogion gysylltu ag aelodau lleol ar y cynllun terfynol.

Roedd y Cynghorydd Stuart Davies (Aelod Lleol) yn falch o ddweud bod trigolion lleol wedi cydnabod y drafodaeth gadarn yn y cyfarfod diwethaf wrth ystyried y cais ac roeddent yn ddiolchgar am hyn. Diolchodd i'r swyddogion cynllunio am eu gwaith i sicrhau'r cytundebau perthnasol gyda datblygwyr y gellir eu rheoli a'u gorfodi drwy gytundeb A.106 fel y manylir o fewn yr adroddiad. Fodd bynnag, gofynnodd am eglurhad pellach ar y cynllun cydberchnogaeth arfaethedig a pha un a oedd y Cyngor yn gallu cyfrannu at y ddarpariaeth mewn cyferbyniad â landlordiaid cymdeithasol eraill. Cadarnhaodd y swyddogion y cynnig ar gyfer cyd-ecwiti mewn perthynas â'r 9 uned tai fforddiadwy a dywedodd y byddent yn cysylltu â swyddogion tai ynglŷn â rôl Sir Ddinbych yn y ddarpariaeth honno. Roedd hefyd yn agored i'r datblygwr godi'r mater gyda landlordiaid cymdeithasol eraill a chynnig cynllun. Rhoddwyd sicrwydd y byddai aelodau lleol yn cael eu hysbysu am y trafodaethau hynny.

Ymatebodd y Swyddogion i gwestiynau pellach fel a ganlyn -

- dywedwyd bod y polisïau a gweithdrefnau ar gyfer delio gyda thai fforddiadwy a sicrhau bod gofynion yn cael eu diwallu o ran dyraniad perthnasol yr unedau i ddiwallu'r angen lleol, safonau gofod llawr a ffactorau a meini prawf gwerth/fforddiadwyedd – dylai unrhyw bryderon am achosion unigol gael eu codi y tu allan i'r cyfarfod a dylai unrhyw bryderon ehangach ynglŷn â'r polisïau hynny gael eu codi trwy Grŵp Llywio'r Cynllun Datblygu Lleol neu'r Pwyllgor Archwilio.
- derbyniwyd sylwadau hwyr gan Gymdeithas Ddinesig Llangollen a oedd yn holi am y cyfraniadau arfaethedig mewn perthynas ag Addysg a Gofod Swyddfa ac eglurodd swyddogion y rhesymau dros y farn y byddai darparu mannau agored a chyfraniad yn seiliedig ar y 45 uned ychwanegol yn dderbyniol yn yr achos hwn o ystyried yr egwyddor a hanes cynllunio.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Stuart Davies argymhellion y swyddogion i gadarnhau'r penderfyniad i roi caniatâd cynllunio ar y sail fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Huw Hilditch-Roberts.

PLEIDLAIS:

O BLAID - 18
YN ERBYN – 0
YMATAL - 0

PENDERFYNWYD *bod Aelodau yn cadarnhau penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio ar 14 Rhagfyr 2016 ac yn cymeradwyo caniatâd cynllunio yn amodol ar y canlynol -*

- *cwblhau a llofnodi cytundeb cyfreithiol A.106*
- *yr amodau cynllunio a osodwyd yn yr adroddiad gwreiddiol gan y swyddog*
- *cynnig diwygiedig y datblygwr o 10% o dai fforddiadwy o'r 95 annedd.*

12 CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: 'CARAFANAU, CHALETS A SAFLEOEDD GWERSYLLA' - DRAFFT YMGYNGHORI

Cyflwynodd y Cynghorydd David Smith, Aelod Arweiniol y Parth Cyhoeddus adroddiad yn cyflwyno dogfen ddrafft Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ar Garafanau, Chalets a Safleoedd Gwersylla fel sail ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Roedd y ddogfen yn rhoi arweiniad pellach i ddatblygwyr, swyddogion ac aelodau.

Atgoffodd y Cynghorydd Smith Aelodau o wahanol gamau'r broses cyn i'r Pwyllgor Cynllunio fabwysiadu'r dogfennau CCA yn derfynol. Anogodd yr aelodau i ymateb gyda'u barn yn ystod y cyfnod ymgynghori.

Wrth bleidleisio, roedd pawb yn unfrydol -

PENDERFYNWYD *bod yr Aelodau yn cytuno ar y Canllaw Cynllunio Atodol drafft ar Garafanau, Chalets a Safleoedd Gwersylla fel sail ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.*

Gwahardd y wasg a'r cyhoedd

PENDERFYNWYD *dan ddarpariaethau Adran 100A Deddf Llywodraeth Leol 1972, gwahardd y Wasg a'r Cyhoedd o'r cyfarfod ar gyfer yr eitemau canlynol ar y sail y byddai gwybodaeth eithriedig yn debygol o gael ei datgelu fel y'i diffinnir ym Mharagraffau 12 ac 14 Rhan 4 Atodlen 12A y Ddeddf.*

13 HEN YSBYTY GOGLEDD CYMRU, DINBYCH - GORCHYMYN PRYNU GORFODOL - DATGANIAD BREINIO CYFFREDINOL

Cafodd adroddiad cyfrinachol ei gyflwyno yn gofyn am awdurdodiad ar gyfer gwneud Datganiad Breinio Cyffredinol i gwblhau pryniant gorfodol safle Hen Ysbyty Gogledd Cymru a throsglwyddo perchnogaeth yn uniongyrchol i Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladu Gogledd Cymru.

Roedd yr adroddiad yn rhoi rhywfaint o hanes cefndir y sefyllfa a'r broses hyd yma a chynhaliwyd dwy sesiwn briffio aelodau ar y pwnc yn ystod y mis diwethaf. Manteisiodd yr Aelodau ar y cyfle i ofyn cwestiynau i'r swyddogion ynglŷn â'r broses ei hun, gan gynnwys dadleuon cyfreithiol, yr amserlenni tebygol a goblygiadau ariannol gan gynnwys iawndal sy'n daladwy. Trafodwyd rôl yr Ymddiriedolaeth

Cadwraeth Adeiladu hefyd. Yn ystod y drafodaeth talwyd teyrnged i swyddogion blaenorol a phresennol sy'n cymryd rhan yn y broses.

Cynnig – Cynigiodd y Cynghorydd Mark Young argymhelliad y swyddog, gan gredu mai dyma'r ateb gorau yn yr achos hwn ac eiliwyd gan y Cynghorydd Meirick Davies.

PLEIDLAIS:
O BLAID - 15
YN ERBYN – 0
YMATAL - 1

PENDERFYNWYD -

(a) *Pwyllgor Cynllunio yn cymeradwyo Datganiad Breinio Cyffredinol i gwblhau pryniant gorfodol safle Hen Ysbyty Gogledd Cymru a ddangosir ag ymyl coch ar y cynllun fel y manylwyd yn Atodiad 1 yr adroddiad yn unol ag adran 47 Deddf 1990 a throsglwyddo perchnogaeth y safle yn uniongyrchol i Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladu Gogledd Cymru a*

(b) *Bydd y Datganiad Breinio Cyffredinol yn cael ei gyflwyno, ar ôl i Gytundeb Cefn Gefn gael ei lofnodi gan Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladu Gogledd Cymru a'r Cyngor.*

Daeth y cyfarfod i ben am 12.45pm.