PWYLLGOR CYNLLUNIO

12 EBRILL 2017

ADRODDIAD GAN BENNAETH CYNLLUNIO A DIOGELU'R CYHOEDD:

CYFARWYDDYD SWYDDOG YNGHYLCH RHESYMAU A AWGRYMIR DROS WRTHOD CAIS CYNLLUNIO COD RHIF 01/2016/0374/PF – Codi 75 o anheddau, ynghyd â ffyrdd cysylltiedig, man agored a gwaith cysylltiedig, Tir yng Nghae Topyn, ger Hen Ffordd Rhuthun, Ffordd Eglwyswen, Dinbych

1. CYFLWYNIAD

1.1.1 Bydd Aelodau'n cofio bod y Pwyllgor Cynllunio wedi gwrthod caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod pan gyfarfu ar 15 Mawrth 2017. Roedd y penderfyniad hwn yn groes i argymhellion Swyddogion. Roedd y bleidlais dros wrthod yn seiliedig ar 8 o faterion a gafodd eu cynnig gan y Cynghorydd Mark Young a'u heilio gan y Cynghorydd Merfyn Parry. Roedd 24 yn erbyn ac 1 o blaid. Dyma'r 8 mater, fel y cofnodwyd yn y cofnodion perthnasol, a oedd yn sail i wrthod y cais:

- Draenio/risg llifogydd
- Diffyg cyfraniadau at Addysg
- Diogelwch y briffordd yn cynnwys ffyrdd diogel i'r ysgol/cysylltiadau i gerddwyr
- Diffyg man agored ar y safle
- Tynnu gwrych ac effaith ecolegol
- Effaith ar yr iaith Gymraeg
- Dwysedd, cymeriad a graddfa yn cynnwys yr angen am dai yn yr ardal
- Effaith gorsaf bwmpio ar Gapel Brwcws.

1.1.2 Ym Mhwyllgor Cynllunio Mawrth dywedodd Pennaeth Cynllunio a Diogelu'r Cyhoedd y byddai adroddiad pellach yn cael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio hwn i gynnig cyfarwyddyd ynglŷn â chadernid y rhesymau dros wrthod ac awgrymu geiriad manwl ar gyfer y rhesymau dros wrthod. **NID** i ailystyried y penderfyniad i wrthod oedd y rheswm dros adrodd yn ôl i'r pwyllgor ynghylch y cais. Mae'r penderfyniad hwnnw wedi'i dderbyn gan Swyddogion. Er gwybodaeth, fodd bynnag, mae adroddiad gwreiddiol y Swyddogion, y taflenni atodiad o Bwyllgor Mawrth a'r Briff Datblygu Safle ynghlwm yn yr adroddiad hwn.

1.1.3 Mae’r penderfyniad i adrodd yn ôl i’r Pwyllgor Cynllunio ynglŷn â’r mater yn unol â’r Cynllun Dirprwyo a fabwysiadwyd. Mae Swyddogion yn credu ei bod yn briodol darparu gwybodaeth fanwl ar yr 8 mater y mae Aelodau wedi eu cyflwyno fel eu rhesymau dros wrthod y cais. Pwrpas yr adroddiad felly yw cynghori a chynnig cyfarwyddyd i Aelodau er mwyn iddynt allu gwneud penderfyniad ar sail gwybodaeth ynghylch p’un ai y bydden nhw eisiau amddiffyn pob un o’r 8 rheswm pe bai apêl yn cael ei chyflwyno, gan ystyried costau amddiffyn y rhesymau hynny mewn apêl, yn ogystal â’r risg o ymddygiad afresymol posibl a chostau yn erbyn y cyngor mewn apêl.

1.1.4 Mae’n bwysig bod Aelodau’n deall y bydd angen i unrhyw reswm dros wrthod gael ei amddiffyn yn gadarn mewn apêl, sy’n golygu y byddai’r Cyngor yn wynebu talu costau, ond hefyd os na all y Cyngor amddiffyn unrhyw reswm dros wrthod, yna mae risg y bydd yn rhaid i’r Cyngor dalu costau’r sawl sy’n apelio hefyd. Felly, er enghraifft, os oes 8 rheswm dros wrthod a bod apêl, mae'n debygol yr ymdrinnir â’r apêl drwy Ymchwiliad Cyhoeddus. Gallai Ymchwiliad Cyhoeddus bara am nifer o ddiwrnodau. Mewn Ymchwiliad Cyhoeddus mae’r Cyngor a’r sawl sy’n Apelio’n debygol o benodi Bargyfreithwyr ac “arbenigwyr” i ddelio â phob rheswm dros wrthod. Gallai’r costau o amddiffyn apêl mor gymhleth a hirfaith a thalu costau’r apelydd pe ystyrid bod y Cyngor yn afresymol, arwain yn hawdd at swm 6 ffigwr i’r Cyngor.

1.1.5 Am y rheswm hwn, pan fo Aelodau’n gwneud penderfyniadau sy’n groes i argymhelliad Swyddogion, mae’n ddyletswydd ar Swyddogion i gynghori Aelodau ynghylch y rhesymau priodol dros wrthod, i osgoi costau diangen amddiffyn nifer o resymau dros wrthod ac osgoi’r risg wirioneddol o orfod talu costau’r Apelydd hefyd.

1.1.6 Pe bai’r ymgeiswyr yn gwneud apêl ffurfiol yn erbyn penderfyniad y pwyllgor cynllunio i wrthod y cais gallai’r Cyngor wynebu’r risg o ddyfranu costau pe gellid dangos eu bod wedi gweithredu’n afresymol. Dyma enghreifftiau o ymddygiad afresymol (sy’n dod o ganllawiau gan y llywodraeth):

- atal neu oedi datblygiad y dylid yn amlwg ei ganiatáu, gan ystyried a yw’n unol â’r cynllun datblygu, polisïau cenedlaethol ac unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill.
- methu â darparu tystiolaeth i gefnogi pob rheswm dros wrthod
- honiadau amwys, cyffredinol neu anghywir ynglŷn ag effaith y cais, heb eu cefnogi gan unrhyw ddadansoddiad gwrthrychol.
- mae gwrthod caniatâd cynllunio ar sail cynllunio lle gellid ymdrin ag ef drwy osod amodau’n peri risg o dalu costau, os deuir i'r casgliad y byddai amodau addas yn galluogi i’r datblygiad arfaethedig fynd rhagddo
- gweithredu’n groes i gyfraith achosion sydd wedi ei hen sefydlu, neu beidio â’i dilyn

1.1.7 Mae’r adrannau canlynol yn cyflwyno rhesymau posibl dros wrthod, yr angen am fewnbwn arbenigwyr i’r broses apêl (ar gost y Cyngor), a ph’un ai a yw’r Swyddogion yn teimlo, ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda’r cais a’r rheolau y gellid eu gorfodi drwy brosesau cynllunio ac eraill, fod risgiau posibl y gallai’r Cyngor wynebu costau am ymddygiad afresymol.

2 <u>RHESYMAU DROS WRTHOD:</u>

<u>2.1 DRAENIO A RISG LLIFOGYDD:</u>

2.1.1 Geiriad posibl ar gyfer y rheswm dros wrthod:
Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol nid yw defnyddio systemau draenio ffos gerrig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn o ystyried amodau presennol y tir ac nad yw'r Strategaeth Ddraenio a gyflwynwyd yn dangos y gellir delio'n ddigonol â'r dŵr ffo o fewn y safle, a bod y datblygiad yn debygol o arwain at lifogydd mewn eiddo gerllaw ac o fewn y safle ei hun. Yn unol â hyn ystyrir nad yw'r cais yn cydymffurfio â'r Briff Datblygu Safle mabwysiedig 'Datblygiad Preswyl - Safleoedd Brwcws, Dinbych', Polisi CDLl RD1 'Datblygiad Cynaliadwy a Dyluniad Da' meini prawf xi), polisi VOE 6 'Rheoli Dŵr', Nodyn Cyngor Technegol 15 'Datblygiad a Risg Llifogydd' a Pholisi Cynllunio Cymru 9.

2.1.2 Mae'r briff datblygu safle'n nodi problemau llifogydd o amgylch Bythynnod Brwcws (200m i dde-orllewin y safle) a achosir gan Afon Clwyd, ac ar droad Capel Brwcws. Am y rheswm hwn mae'r briff datblygu safle'n nodi bod angen lleihau dŵr ffo o'r safle. Mae hefyd yn nodi bod angen manylu ynghylch cynnal y systemau draenio.

2.1.3 Mae adroddiad geodechnegol a geoamgylcheddol, a strategaeth ddraenio i gyd-fynd â'r cais. Ysgrifennwyd y dogfennau hyn gan Beirianwyr Sifil a Strwythurol ac maent yn asesu addasrwydd y tir i ddefnyddio 'ffos gerrig' yn y safle hwn. Mae'r adroddiadau a gyflwynwyd yn dod i'r casgliad y byddai'r system draenio dŵr wyneb arfaethedig yn gallu ymdopi â'r dŵr ffo ar gyfer digwyddiad 1 mewn 30 o flynyddoedd a byddai'n gwagio hyd at ei hanner mewn 24 awr. Mae'r ymgeiswyr yn bwriadu cynnal dŵr ffo o dai preswyl drwy sefydlu cwmni cynnal a fyddai'n cael ei ariannu drwy system 'tâl deilydd'. I ddiogelu yn erbyn ansolfedd cwmni o'r fath, gallai'r Awdurdod Cynllunio Lleol, neu gorff statudol cyfrifol arall, gymryd y drosodd y gwaith o weithredu'r cwmni cynnal a rhedeg ei gynllun 'tâl deilydd' ei hun. Gelid cynnwys y cymal 'wrth gefn' hwn mewn unrhyw gytundeb cyfreithiol Adran 106 terfynol.

2.1.4 Mae'r cais hwn wedi'i astudio gan Beiriannydd Draenio Tir y Cyngor, sy'n cytuno â'i gasgliad, yn amodol ar reoli dyluniad terfynol yr atebion peirianyddol drwy osod amod cynllunio (dull safonol o benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio), nid yw'n gweld rheswm pam na ddylai'r system arfaethedig ar gyfer draenio dŵr wyneb fodloni gofynion Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiad a Risg Llifogydd" o ran cyfraddau dŵr ffo. Mae'r Peiriannydd Priffyrdd wedi cadarnhau y gallai'r Awdurdod fabwysiadu system dŵr ffo y briffordd. Mae Rheolwr Rheoli Rhwydwaith y Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod y llifogydd sydd ar droad Capel Brwcws yn broblem o ran cynnal y briffordd.

2.1.5 Yn ystod y drafodaeth yn y Pwyllgor, roedd Aelodau'n glir na fyddai'r system ddraenio arfaethedig yn gweithio ar sail eu profiadau eu hunain. Dywedwyd y byddai'n rhaid i'r dŵr wyneb gael ei sianelu i gwrs dŵr. Cyfeiriwyd at dystiolaeth ar ffurf ffotograffau a ddangosai'r

llifogydd wrth droad Capel Brwcws. Hefyd lleisiodd Aelodau bryder nad yw cytundebau cyfreithiol o reidrwydd yn ddigon cadarn i sicrhau mesurau diogelwch digonol.

2.1.6 Os bydd Aelodau'n penderfynu gwrthod y cais ar sail llifogydd/draenio (fel y rheswm a awgrymir dros wrthod), a bod yr ymgeisydd yn apelio, byddai'n rhaid i'r Cyngor amddiffyn y rheswm drwy ddarparu data technegol yn dangos bod amodau'r tir yn anaddas ar gyfer y system draenio dŵr wyneb arfaethedig, y byddai'r cais yn arwain at lifogydd ychwanegol odid ar y safle, ac nad yw amodau cynllunio a chytundebau cyfreithiol yn ddigonol i reoli'r datblygiad. Heb amheuaeth, byddai'r apelyddion yn defnyddio arbenigwyr technegol yn y maes hwn i gyfiawnhau pam fod eu cais yn dderbyniol. Byddai angen i Aelodau ystyried defnyddio arbenigwyr tebyg, ar gost y Cyngor, i geisio amddiffyn unrhyw reswm dros wrthod.

2.1.7 Os na all y Cyngor ddarparu'r cyfryw dystiolaeth, mae risg amlwg y byddai'n rhaid i'r Cyngor dalu costau'r Apelyddion yn y cyswllt hwn.

2.2 DIFFYG CYFRANIADAU AT ADDYSG:

2.2.1 Geiriad posibl ar gyfer y rheswm dros wrthod:

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai'r cais yn arwain at gynnydd yn y gofynion ar gyfleusterau addysg gerllaw na ellir ymdopi ag ef ar hyn o bryd a byddai'n rhoi straen pellach ar isadeiledd addysg. Heb gyfraniad o'r fath byddai'r opsiwn i rieni anfon eu plant i ysgolion Cymraeg wedi'i gyfyngu ac yn annerbyniol. Nid yw'r cais yn darparu cyfraniad datblygwr i gynyddu capasiti yn Ysgolion Dinbych a newid ystafelloedd dosbarth symudol, ac felly nid yw'n cydymffurfio â'r Briff Datblygu Safle mabwysiedig 'Datblygiad Preswyl - Safleoedd Brwcws, Dinbych', Polisi CDLl BSC3 'Sicrhau cyfraniadau isadeiledd gan ddatblygiad' polisi RD 1 Datblygiad Cynaliadwy a Dyluniad Da' meini prawf ix), CCA 'Rhwymedigaethau Cynllunio' a Pholisi Cynllunio Cymru 9.

2.2.2 Mae'r briff datblygu safle'n datgan bod capasiti ysgolion cynradd wedi'i gyfyngu mewn addysg cyfrwng Cymraeg a Saesneg yn Ninbych. Felly, byddai angen cyfraniad datblygwr i gynyddu capasiti yn ysgolion cynradd Dinbych a symud oddi wrth ystafelloedd dosbarth symudol. Mae Atodiad 1 o'r Briff Datblygu Safle yn datgan bod angen cyfri capasiti ysgol heb gynnwys unrhyw gapasiti a ddefnyddir drwy gyfrwng ystafelloedd dosbarth symudol. Dylid nodi bod yr wybodaeth hon am gapasiti yn gywir ar adeg ysgrifennu'r Briff Datblygu Safle. Fodd bynnag, bydd Aelodau'n gwerthfawrogi bod niferoedd disgyblion yn mynd i amrywio dros gyfnodau o amser a bydd hyn yn effeithio ar gapasiti.

2.2.3 Wrth asesu’r elfen hon o’r cais, gan ddefnyddio fformwla yn y Briff Datblygu Safle, cyfrifodd Swyddogion mai nifer y plant o oedran ysgol o ganlyniad i’r datblygiad fyddai 18 o oedran cynradd a 13 o oedran uwchradd. Mae cydweithwyr yn ein Gwasanaeth Addysg wedi cadarnhau mai’r unig ysgol yn Ninbych sy’n defnyddio ystafelloedd symudol ar gyfer addysg yw St Brigids. Deellir hefyd bod yr ystafelloedd symudol hynny wedi bod yn cael eu defnyddio am o leiaf 5 mlynedd. Yn ôl Canllawiau Llywodraeth Cymru, wrth gyfrifo capasiti ysgol, mae ystafelloedd symudol sydd wedi bod yn cael eu defnyddio am fwy na 3 blynedd yn cyfrannu tuag at gapasiti’r ysgol. Adlewyrchir y dull hwn yn Rhwymedigaethau Cynllunio CCA a fabwysiadwyd. Mae Swyddogion o’r farn **bod capasiti** yn yr ysgolion lleol (hyd oed heb gyfri’r capasiti a grëir gan ystafelloedd dosbarth symudol yn St Brigids).

2.2.4 Hefyd rhoddwyd ystyriaeth i ddatblygu’r safle cyfagos sydd yn y Briff Datblygu Safle. Mae’r cais cynllunio ar y safle cyfagos ar hyn o bryd heb ei benderfynu nes cyflwynir gwybodaeth ychwanegol sylweddol. Hefyd amlinelliad yn unig a geir, ac nid yw’n nodi nifer yr anheddau. O ystyried nad yw’r cais presennol sy’n destun yr adroddiad hwn ar hyn o bryd yn drech na chapasiti ysgolion yn yr ardal, byddai peth capasiti’n dal ar ôl ar gyfer y safle arall. Fodd bynnag, mae’n debygol y byddai’r safle arall yn mynd y tu hwnt i gapasiti’r ysgolion lleol, a galli fod yn agored i dalu cyfraniad at addysg yn unol â hynny.

2.2.5 Er gwaetha’r uchod, roedd yn amlwg yn ystod y drafodaeth yn y pwyllgor cynllunio fod aelodau’n teimlo’n gryf nad oedd capasiti ac isadeiledd ysgolion lleol yn ddigonol ar gyfer y galw yn sgil y datblygiad hwn. Yn benodol, a gan gyfeirio ar baragraff 1.2 o Atodiad 1 y Briff Datblygu Safle, cyfeiriodd Aelodau at ddiffygion capasiti amlwg o fewn grwpiau blwyddyn penodol. Deellir bod aelodau’n ystyried bod angen cyfraniad o hanner miliwn o bunnoedd.

2.2.6 I amddiffyn y rheswm hwn dros wrthod mewn apêl cynllunio, bydd angen nodi diffyg clir o ran capasiti lleol, gan ddefnyddio dull cadarn i gyfrifo nifer y llefydd a allai fod yn brin mewn rhai grwpiau blwyddyn. Yna bydd y ffigwr hwnnw’n sail i gyfrifo’r cyfraniad ariannol fydd ei angen. Mae swyddogion wedi cysylltu ymhellach gyda chydweithwyr yn y Gwasanaethau Addysg ac yn gobeithio gallu rhoi mwy o esboniad am y capasiti mewn grwpiau blwyddyn penodol mewn ysgolion penodol ar y daflen ddiweddar/las.

2.2.8 Rhaid hysbysu aelodau fod yr amrywiadau wrth ragfynegi niferoedd poblogaeth, oed a dewis iaith yn ei gwneud yn hynod o anodd dod o hyd i ddull cywir. Gan dderbyn bod cyfeiriad at gapasiti grŵp blwyddyn wedi ei gynnwys yn Atodiad 1 o’r Briff Datblygu Safle, mae Swyddogion yn ystyried bod hyn yn uchelgeisiol ac na fyddai’n ddilys pe bai Arolygydd Cynllunio’n craffu’n annibynnol ac yn agosach arno.

2.2.9 Er gwaetha'r uchod, dylid nodi hefyd nad yw'r ymgeiswyr wedi cael cyfle i wneud sylwadau ar y cyfraniad at addysg, gan nad yw Swyddogion wneud gofyn am gyfraniad. Ym marn Swyddogion byddai'n afresymol gwrthod ar hyn o bryd ar sail diffyg cyfraniad at addysg, heb roi cyfle i'r ymgeisydd wneud sylw.

2.2.10 Cynghorir Aelodau y gallai fod yn amhosibl codi'r mater o gyfraniadau at addysg o fewn unrhyw broses apêl ddilynol. Fel arfer mewn apêl mae'r Arolygydd yn archwilio amodau posibl ac ymrwymiadau unochrog pe caniateid yr apêl. Ar y pwynt hwn gallai'r Aelodau sy'n cynrychioli'r Cyngor yn yr apêl wneud cais bod unrhyw delerau posibl o gytundeb cyfreithiol Adran 106 yn cynnwys gofyniad i dalu cyfraniad at addysg. Bydd yn dal angen dadlau bod angen taliad, fel yr amlinellir uchod, ond pe na fyddai'r arolygydd yn cytuno â'r Cyngor, byddai'n annhebygol y gallai'r costau fynd yn erbyn y cyngor. Felly mae'r opsiwn hwn yn risg isel i Aelodau. **(Gweler Argymhelliad (B) ar ddiwedd yr adroddiad)**

Fodd bynnag, os yw Aelodau'n mynnu cael rheswm dros wrthod yn gysylltiedig â Chyfraniadau Addysg, gallai Swyddogion amddiffyn y safiad hwnnw, heb orfod defnyddio "arbenigwyr", ond mae risg amlwg y byddai'r Cyngor yn talu costau'r Apelyddion yn yr achos hwn.

<u>2.3 DIOGELWCH Y BRIFFORDD (yn cynnwys ffyrdd diogel i'r ysgol a chysylltiadau i gerddwyr):</u>

2.3.1 Geiriad posibl ar gyfer y rheswm dros wrthod:

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol byddai'r cais yn arwain at effaith annerbyniol ar ddiogelwch y briffordd o ganlyniad i:

- ***gyflwyno nifer sylweddol o symudiadau cerbydau ychwanegol i'r ardal a fyddai'n uwch na chapasiti'r isadeiledd cludiant presennol;***
- ***nad yw'n darparu cyfleusterau parcio digonol ar gyfer Eglwys Santes Fachell a Chapel Brwcws;***
- ***nad yw'n gwella cysylltiadau i gerddwyr â Thref Dinbych a byddai hynny'n arwain at ddiffyg creu lwybrau diogel i'r ysgol; ac***
- ***nad yw'n cynnig dull digonol i liniau'r effaith.***

Felly mae'r cais yn groes i'r Briff Datblygu Safle mabwysiedig 'Datblygiad Preswyl - Safleoedd Brwcws, Dinbych', CDLl polisi RD 1 Datblygiad Cynaliadwy a Dyluniad Da' meini prawf viii), CCA Datblygiad Preswyl, Nodyn Cyngor Technegol 18 'Cludiant' a Pholisi Cynllunio Cymru 9.

2.3.2 Mae gofynion helaeth yn y Briff Datblygu Safle o safbwynt ystyriaethau'r briffordd. Roedd yn cynnwys asesu materion a chyfyngiadau'n ymwneud â'r briffordd yn yr ardal, ac mae'n manylu'n benodol arnynt. Hefyd roedd yn gofyn am gyflwyno Asesiad Cludiant yn asesu effaith y traffig o'r datblygiad ar isadeiledd y briffordd leol ac mae'n nodi 7 ardal/coffyrdd y dylid eu hasesu'n fanwl. Bwriad y briff

datblygu oedd arwain datblygwyr tuag at brif feysydd i'w hystyried o safbwynt dyluniad a chapasiti'r briffordd. Hefyd roedd yn codi'r mater o Barcio ar gyfer Capel Brwcws. Nid yw'n gosod safon sy'n uwch na'r hyn sy'n ofynnol yn unrhyw le arall.

2.3.3 Manylwyd yn helaeth ar y materion yr oedd angen eu hasesu a'r gofynion cenedlaethol safonol yn gysylltiedig â dyluniad a chapasiti'r briffordd yn adroddiad swyddogion i'r pwyllgor, ac roedd yn cynnwys ymateb manwl gan y Swyddog Priffyrdd a oedd yn cyfeirio ar bob mater yn ei dro. Hefyd roedd yn trafod y trefniadau parcio. Nid oedd yr Awdurdod Priffyrdd Lleol yn gwrthwynebu'r cais.

2.3.4 Roedd yn amlwg o'r drafodaeth ym Mhwyllgor fis Mawrth fod Aelodau'n teimlo bod yr Asesiad Cludiant yn annigonol, ac nad oedd y cais yn cyrraedd safonau o safbwynt pa mor ddigonol oedd isadeiledd y briffordd, gan gynnwys capasiti cyffyrdd, cryfder y bont gerllaw i Dafarn Melin Brwcws, cysylltiadau i gerddwyr a llwybrau diogel i'r ysgol.

2.3.5 I amddiffyn y rheswm hwn dros wrthod, bydd angen i Aelodau ddarparu data technegol i ddangos bod yr Asesiad Cludiant a gyflwynwyd yn anghywir yn ei gasgliadau a bod y cyffyrdd yn annigonol ar gyfer y traffig ychwanegol a ragwelir. Hefyd bydd angen i Aelodau ddangos nad yw'r cais yn gwella cysylltiadau i gerddwyr i Ganol Tref Dinbych, nac yn darparu llwybrau diogel i'r ysgol. Hefyd dylai Aelodau deimlo'n gyfforddus ynglŷn â chyfiawnhau pam fod amodau cynllunio a chytundebau cyfreithiol yn annigonol i reoli'r elfennau y maent yn bryderus yn eu cylch. Heb amheuaeth, byddai'r apelyddion yn defnyddio arbenigwyr technegol yn y maes hwn i gyfiawnhau pam fod eu cais yn dderbyniol. Byddai angen i Aelodau ystyried defnyddio arbenigwyr tebyg, ar gost y Cyngor, i geisio amddiffyn unrhyw reswm dros wrthod.

2.3.6 Os na all y Cyngor ddarparu'r cyfryw dystiolaeth, mae risg amlwg y byddai'n rhaid i'r Cyngor dalu costau'r Apelyddion yn y cyswllt hwn.

2.4 DIFFYG MAN AGORED CYHOEDDUS AR Y SAFLE:

2.4.1 Geiriad posibl ar gyfer y rheswm dros wrthod:

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol nid yw'r cais yn darparu man agored digonol o fewn y safle, a gan nad oes man agored cyhoeddus hygyrch arall yn yr ardal, byddai hyn yn niweidiol i amwynder yr ardal, gan ychwanegu lefel annerbyniol o alw ar fan agored cyhoeddus presennol. Yn unol â hyn, ystyrir bod y cais yn groes i'r Briff Datblygu Safle mabwysiedig 'Datblygiad Preswyl - Safleoedd Brwcws, Dinbych', Polisi CDLl BSC3 'Sicrhau cyfraniadau isadeiledd o ddatblygiad', polisi BSC 11 ' Hamdden a Man Agored', CCA 'Man Agored Cyhoeddus Hamdden, CCA Datblygiad Preswyl a Pholisi Cynllunio Cymru 9

2.4.2 Mae'r Briff Datblygu Safle'n amlinellu gofynion Polisi CDLl BSC 11, sy'n ailadrodd y gofyniad y dylai'r holl fan agored gael ei ddarparu ar y safle, ac eithrio lle mae amgylchiadau lleol yn awgrymu'n wahanol, yn yr achos hwnnw byddai swm gohiriedig yn dderbyniol.

2.4.3 Byddai'r cais yn darparu'r holl fan agored hamdden ar gyfer plant ar y safle, ynghyd â'r awgrym o sefydlu cwmni cynnal i ofalu am y man agored. Mae'r cais hefyd yn cynnwys swm gohiriedig o £31,000 tuag at ddarparu chwaraeon awyr agored yn cynnwys caeau chwarae - yn unol â'r Ganllaw Cynllunio Atodol sy'n gosod trothwy o 200+ o dai ar gyfer darparu cyfleusterau chwaraeon awyr agored ar y safle: CCA 'Hamdden a Man Agored' (mabwysiadwyd 15 Mawrth 2017), a CCA 'Rhwymedigaethau Cynllunio' (mabwysiadwyd 16 Tachwedd 2016), y ddau'n cyflwyno trothwyon penodol ar gyfer darpariaeth ar y safle. O safbwynt hyn, mae CCA Man Agored yn disodli'r Briff Datblygu Safle o ran gofynion ar gyfer Man Agored. Mae'r CCA mabwysiedig diweddaraf ar y mater hwn felly ond yn gofyn am ddarparu man agored i bwrpas hamdden ar gyfer plant ar safle o'r maint hwn ac nid cyfleusterau chwaraeon awyr agored (Man Agored Hamdden Cymunedol gynt).

2.4.4 Yn ystod y drafodaeth, roedd barn Aelodau'n glir fod y Briff Datblygu Safle yn ei gwneud yn ofynnol i'r **holl** fan agored gael ei ddarparu ar y safle. Pleidleisiodd Aelodau dros wrthod y cais ar sail diffyg man agored, oherwydd y dylai'r holl fan agored gael ei ddarparu ar y safle, ac na fyddai'r swm gohiriedig yn cyflawni amcanion y polisi neu'r Briff Datblygu Safle. Fodd bynnag, mae'n amlwg yn groes i'r Ganllaw Cynllunio Atodol fabwysiedig erbyn hyn ar Fan Agored (Mawrth 2017).

2.4.5 Os yw Aelodau'n dal o blaid gwrthod y cais ar y sail hon, (o gofio'r CC a fabwysiadwyd ar Fan Agored Cyhoeddus, yn yr un pwyllgor lle nodir mai dim ond man agored i bwrpas hamdden ar gyfer plant yn unig y bydd angen ei ddarparu ar safle o'r maint hwn) bydd angen iddynt wybod yn glir y niwed a achosir i amwynder yr ardal, ac egluro pam na fyddai swm gohiriedig yn dderbyniol. Yn fwy na thebyg, ni fyddid yn elwa ar gael barn arbenigol i amddiffyn y rheswm hwn dros wrthod.

2.4.6 Mae swyddogion yn cynghori'n gryf bod angen i Aelodau ystyried sail dystiolaeth y CCA mwyaf diweddar ar Fan Agored (Mawrth 2017) ac os ydynt yn dewis peidio, yna mae risg amlwg y byddai'n rhaid i'r Cyngor dalu costau'r Apelyddion yn y cyswllt hwn.

<u>2.5 TYNNU GWRYCH AC EFFAITH ECOLEGOL:</u>

2.5.1 Geiriad posibl ar gyfer y rheswm dros wrthod:

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol byddai tynnu gwrychoedd ar derfynau'r safle'n cael effaith niweidiol ar amwynder yr ardal ac ecoleg yr ardal. Felly mae'r cais yn groes i'r Briff Datblygu Safle mabwysiedig 'Datblygiad Preswyl - Safleoedd Brwcws, Dinbych', CDLl polisi RD 1 Datblygiad Cynaliadwy a Dyluniad Da' meini

prawf xiii), Polisi CDLl VOE5 'Gwarchod Adnoddau Naturiol', CCA Datblygiad Preswyl , Nodyn Cyngor Technegol 5 'Cadwraeth Natur a Chynllunio' a Pholisi Cynllunio Cymru 9.

2.5.2 Yn ôl y briff datblygu safle mae angen i'r gwrych ar hyn Hen Ffordd Rhuthun gael ei gadw a'i wella. Fodd bynnag, mae'r Briff Datblygu Safle hefyd yn nodi y dylid cael mynediad i'r safle o Hen Ffordd Rhuthun, ac mae'n annog anheddau ar hyd y terfyn hwn i wynebu'r briffordd. Felly mae'r Briff Datblygu Safle'n cynghori y dylid plannu planhigion newydd os collir unrhyw ran o'r gwrych yn y lleoliad hwn. Nid yw'n gofyn yn benodol i'r gwrych ar hyd Ffordd yr Eglwys Wen gael ei chadw.

2.5.3 O safbwynt ecoleg, mae'r Briff Datblygu Safle'n cydnabod nad oes unrhyw rywogaethau gwarchodedig y gwyddys amdanynt yn y safle, ond mae'n awgrymu y gall gwrychoedd chwarae rhan bwysig i sgrinio safleoedd yn weledol a darparu cynefin i fywyd gwyllt lleol. Mae hefyd yn awgrymu creu coridor bywyd gwyllt ar hyd y terfyn gogledd ddwyreiniol.

2.5.4 Cyflwynwyd y cais gydag arolygon ecolegol a ddaeth i'r casgliad mai cyfyngedig fyddai'r effaith ar fywyd gwyllt lleol. Nododd hefyd y byddai coridor bywyd gwyllt yn cael ei greu ar hyd y terfyn gogledd ddwyreiniol.

2.5.5 Ym marn Swyddogion, ar sail yr wybodaeth/arolygon a gyflwynwyd gyda'r cais, roedd angen tynnu'r gwrychoedd er mwyn datblygu'r safle, a chyfyngedig yw'r dystiolaeth y byddai mor niweidiol i fywyd gwyllt lleol a harddwch yr ardal. Gellid gwrthbwyso effeithiau colli gwrychoedd drwy osod amod tirweddu.

2.5.6 Yn y pwyllgor, awgrymodd aelodau y dylid gwrthod y cais gan nad yw'n cadw at y Briff Datblygu Safle, a bod colli'r gwrychoedd yn annerbyniol yn weledol ac yn ecolegol. Diystyriwyd defnyddio amodau cynllunio er mwyn rheoli'r mater hwn gan aelodau.

2.5.7 Os gwrthodir y cais am y rheswm a awgrymir uchod, mae angen i Aelodau fod yn fodlon y gellir darparu tystiolaeth ddigonol o niwed i fywyd gwyllt lleol ac amwynder yr ardal ac y byddai defnyddio amod tirweddu/plannu'n aneffeithiol i wrthbwyso effaith y cais yn y cyswllt hwn. Heb amheuaeth, byddai'r apelyddion yn defnyddio arbenigwyr technegol yn y maes hwn i gyfiawnhau pam fod eu cais yn dderbyniol. Byddai angen i Aelodau ystyried defnyddio arbenigwyr tebyg, ar gost y Cyngor, i geisio amddiffyn unrhyw reswm dros wrthod.

Os na all y Cyngor ddarparu'r cyfryw dystiolaeth, mae risg amlwg y byddai'n rhaid i'r Cyngor dalu costau'r Apelyddion yn y cyswllt hwn.

2.6 EFFAITH AR YR IAITH GYMRAEG:

2.6.1 Geiriad posibl ar gyfer y rheswm dros wrthod:

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol nid yw'r cais yn dangos yn ddigonol na fyddai'n cael effaith niweidiol ar gymeriad a chydbwysedd ieithyddol y gymunedol. Felly mae'r cais yn annerbyniol ac yn groes i'r Briff Datblygu Safle mabwysiedig 'Datblygiad Preswyl - Safleoedd Brwcws, Dinbych', Polisi CDLl RD5 'Yr Iaith Gymraeg a Gwead Cymdeithasol a Diwylliannol Cymunedau, CCA Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, Nodyn Cyngor Technegol 20 'Cynllunio a'r Iaith Gymraeg' a Pholisi Cynllunio Cymru 9.

2.6.2 Yn ôl y Briff Datblygu Safle byddai'n rhaid cynnal 'Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol' i gyd-fynd â'r cais ac mae'n datgan y dylai ceisiadau datblygu, fel gofyniad sylfaenol, geisio defnyddio enwau Cymraeg lleol perthnasol ar gyfer y strydoedd a'r datblygiad yn gyffredinol.

2.6.3 Mae Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol yn cyd-fynd â'r cais sy'n dod i'r casgliad bod effaith y datblygiad yn debygol o fod yn gadarnhaol ar gymeriad a chydbwysedd ieithyddol y gymuned. Mae'r ymgeiswyr hefyd wedi cytuno i ddefnyddio enwau Cymraeg ac arwyddion dwyieithog. Nid oes gan swyddogion unrhyw dystiolaeth sy'n mynd yn groes i'r Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol a gyflwynwyd, ac argymhellwyd gosod amod cynllunio i sicrhau bod Strategaeth Gyflogaeth Leol yn cael ei chyflwyno i ddarparu manylion pellach ynghylch sut byddai'r datblygiad yn cyfrannu at hyrwyddo a gwella'r iaith Gymraeg a chyflogaeth leol.

2.6.4 Roedd barn Aelodau'n eithaf clir yn y drafodaeth nad oedd y cais yn dangos yn ddigonol na fyddai'n niweidiol i'r iaith a'r diwylliant Cymraeg.

2.6.5 Heb amheuaeth, byddai'r apelyddion yn defnyddio arbenigwyr technegol yn y maes hwn i gyfiawnhau pam fod eu cais yn dderbyniol. Byddai angen i Aelodau ystyried defnyddio arbenigwyr tebyg, ar gost y Cyngor, i geisio amddiffyn unrhyw reswm dros wrthod.

2.6.6 Os na all y Cyngor ddarparu'r cyfryw dystiolaeth, mae risg amlwg y byddai'n rhaid i'r Cyngor dalu costau'r Apelyddion yn y cyswllt hwn.

2.7 DWYSEDD, CYMERIAD A GRADDFA YN CYNNWYS YR ANGEN AM DAI YN YR ARDAL:

2.7.1 Geiriad posibl ar gyfer y rheswm dros wrthod:

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol byddai'r cais yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac amwynder yr ardal yn sgil ei ddwysedd, ei ddyluniad a'i raddfa. Felly mae'r cais yn groes i'r Briff Datblygu Safle mabwysiedig 'Datblygiad Preswyl - Safleoedd

Brwcws, Dinbych', Polisi CDLl RD1 'Datblygiad Cynaliadwy ac o Safon Ddylunio dda meini prawf i), iii), iv), v), xiii) , CCA Datblygiad Preswyl, yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a Pholisi Cynllunio Cymru 9.

2.7.2 Mae'r Briff Datblygu Safle yn cynnwys amrywiol ddatganiadau drwyddo sy'n ymwneud â'r amcan o sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Meysydd i'w nodi yw tirweddu terfynau a mannau gwag o fewn y safe, uchder adeiladau a golygfeydd cyhoeddus o'r safle ac ar ei draws. Roedd y Briff Datblygu Safle'n cynnig dwysedd is na'r gofyniad yn y CDLI, sef 35 annedd yr hectar.

2.7.3 Mae'r cais yn cynnwys amrywiaeth o fathau o dai a dyluniad. Gadawyd manylion tirweddu i'w rheoli drwy amod cynllunio, er y nodwyd cyfleoedd i greu terfyn dwyreiniol gogleddol drwy blannu coridor bywyd gwyllt. Dwysedd arfaethedig y safle yw 25 annedd yr hectar, 10 annedd yr hectar yn llai na'r hyn sy'n ofynnol yn ôl y CDLI.

2.7.4 Ar sail y drafodaeth, mae'n glir bod aelodau'n teimlo y byddai llawer gormod o dai ar y safle, ac y byddai eu dyluniad a'u hedrychiad yn anghydnaws â'r wlad o'u hamgylch. Teimlai Aelodau y byddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar olygfeydd pwysig ar draws y safle. Ym marn Aelodau dylid cael mwy o le rhwng y tai.

Heb amheuaeth, byddai'r apelyddion yn defnyddio arbenigwyr technegol yn y maes hwn i gyfiawnhau pam fod eu cais yn dderbyniol. Byddai angen i Aelodau ystyried defnyddio arbenigwyr tebyg, ar gost y Cyngor, i geisio amddiffyn unrhyw reswm dros wrthod.

2.7.5 Os na all y Cyngor ddarparu'r cyfryw dystiolaeth, mae risg amlwg y byddai'n rhaid i'r Cyngor dalu costau'r Apelyddion yn y cyswllt hwn, ond ym marn Swyddogion, hwn yw un o'r rhesymau cryfaf dros wrthod. **(Gweler Argymhelliad (A) ar ddiwedd yr adroddiad)**

2.8 EFFAITH AR AMWYNDER Y CAPEL GERLLAW:

2.8.1 Geiriad posibl ar gyfer y rheswm dros wrthod:

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol byddai'r orsaf bwmpio carthffosiaeth, sy'n agos at Gapel Brwcws, yn cael effaith annerbyniol ar amwynder defnyddwyr y capel yn sgil sŵn ac arogl. Felly mae'r cais yn groes i Bolisi RD1 'Datblygiad Cynaliadwy ac o Safon Ddylunio dda meini prawf vi), CCA Datblygiad Preswyl, a Pholisi Cynllunio Cymru 9.

2.8.2 Fodd bynnag nid yw'r Briff Datblygu Safle'n cyfeirio at y ffaith bod angen diogelu amwynder Brwcws. Fodd bynnag, mae Polisi RD1 yn cynnwys meini prawf sy'n ceisio diogelu amwynder defnyddwyr tir eraill. Bu Swyddogion yn trafod y cais gyda Swyddogion Gwarchod y Cyhoedd ac ni chodwyd unrhyw bryderon.

2.8.3 Lleisiwyd pryder gan Aelodau fod lleoliad yr orsaf bwmpio carthffosiaeth yn rhy agos at y capel, a byddai hyn, yn eu barn nhw, yn arwain at lefel annerbyniol o sŵn ac arogl, ac yn niweidiol i amwynder y capel.

2.8.4 Mewn apêl, byddai'n rhaid cyflwyno tystiolaeth ynghylch lefel y sŵn yn gysylltiedig â gorsaf bwmpio carthffosiaeth, a lefelau arogl. Bydd angen i Aelodau fod yn fodlon na ellid rheoli unrhyw effeithiau niweidiol a achosid gan yr orsaf bwmpio (fel y gweithredir nhw gan Dŵr Cymru) drwy'r ddeddfwriaeth niwsans statudol. Heb amheuaeth, byddai'r apelyddion yn defnyddio arbenigwyr technegol yn y maes hwn i gyfiawnhau pam fod eu cais yn dderbyniol. Byddai angen i Aelodau ystyried defnyddio arbenigwyr tebyg, ar gost y Cyngor, i geisio amddiffyn unrhyw reswm dros wrthod.

2.8.5 Os na all y Cyngor ddarparu'r cyfryw dystiolaeth, mae risg amlwg y byddai'n rhaid i'r Cyngor dalu costau'r Apelyddion yn y cyswllt hwn.

3. BARN SWYDDOGION:

3.1.1 Mewn perthynas â'r safbwyntiau a'r rhesymau dros wrthod a gyflwynwyd gan Aelodau mewn Pwyllgor Cynllunio ar 15 Mawrth, mae'n ddyletswydd ar Swyddogion i gynnig cyngor proffesiynol ynglŷn â chadernid yr 8 rheswm dros wrthod.

3.1.2 Atgoffir Aelodau y byddai'n rhaid i bob rheswm dros wrthod, mewn sefyllfa Apêl Cynllunio, gael eu cefnogi gan dystiolaeth yn ddelfrydol wedi ei darparu gan bobl â chymwysterau a phrofiad priodol. Os na all y Cyngor ddarparu'r cyfryw dystiolaeth mae'n rhoi ei hun mewn risg o wynebu costau yn ei erbyn am ymddygiad afresymol.

3.1.3 Ar sail yr Adroddiad gwreiddiol gan Swyddogion i'r Pwyllgor, yr ymatebion a gafwyd gan Ymgyngoreion Technegol a'r eglurhad yn yr adroddiad hwn, mae Swyddogion yn ystyried na ellid amddiffyn yn llwyr bob un o'r 8 rheswm a gyflwynir yn yr adroddiad hwn. Mae'n debyg y byddai hyn yn arwain at gostau sylweddol yn erbyn y Cyngor yn ogystal â'r costau o geisio amddiffyn y rhesymau hynny mewn Apêl. Ym marn broffesiynol Swyddogion dim ond 1 o'r rhesymau a awgrymir dros wrthod fyddai'n bodloni'r meini perthnasol o a) gallu ei amddiffyn mewn apêl, b) cost isel iawn i hybu amddiffyniad technegol cadarn a; c) costau'n debygol o gael eu dyfarnu yn erbyn y Cyngor am ymddygiad afresymol.

3.1.4 Rhaid i Swyddogion gynghori y byddai er budd gorau'r Pwyllgor Cynllunio a'r Cyngor i ganolbwyntio ar effaith y cais ar **gymeriad a natur agored yr ardal.** Gan gydnabod y byddai'r Cyngor yn amddiffyn un rheswm yn unig dros wrthod atgoffir Aelodau mai dim ond un rheswm fyddai ei angen i lwyddo i wrthod apêl gan Arolygydd.

3.1.5 Fodd bynnag, dylid nodi pe bai aelodau'n cytuno i leihau'r rhesymau dros wrthod fel y mae Swyddogion yn ei argymell, ni fyddai hyn yn atal y cyhoedd neu'r Cynghorwyr Sir rhag gweithredu'n annibynnol i'r

Cyngor a gwneud eu sylwadau eu hunain i'r Arolygiaeth Gynllunio. Mae'n ddyletswydd ar yr Arolygiaeth Gynllunio i ystyried yr holl sylwadau, yn cynnwys y rhai a wneir gan drydydd parti. Drwy wneud hyn, gall y Cyngor leihau'n sylweddol ei risgiau ariannol drwy wrthod ar sail un rheswm, gan ganiatáu i drydydd parti eraill leisio'u holl bryderon. Byddai angen i'r Arolygydd bwyso a mesur yr holl bryderon hynny, yn ogystal â rheswm y Cyngor dros wrthod wrth benderfynu'n derfynol ynghylch yr apêl.

4. ARGYMHELLIAD (A)

4.1.1 Bod aelodau'n penderfynu gwrthod rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer cais cod rhif 01/2016/0374/PF am y rheswm canlynol:

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol byddai'r cais yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac amwynder yr ardal yn sgil ei ddwysedd, ei ddyluniad a'i raddfa. Felly mae'r cais yn groes i'r Briff Datblygu Safle mabwysiedig 'Datblygiad Preswyl - Safleoedd Brwcws, Dinbych', Polisi CDLl RD1 'Datblygiad Cynaliadwy ac o Safon Dylunio da meini prawf i), iii), iv), v), xiii) , CCA Datblygiad Preswyl, yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a Pholisi Cynllunio Cymru 9.

ARGYMHELLIAD (B)

4.1.2 Bod Aelodau'n penderfynu ceisio unrhyw gyfraniad ariannol priodol a pherthnasol (ar y cyd â Swyddogion perthnasol ar y pryd) tuag at ddarpariaeth addysg mewn unrhyw apêl ddilynol pe na bai'r ymgeisydd/apelydd yn cynnig y cyfraniad gofynnol mewn apêl o'r fath.