PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Neuadd y Sir, Rhuthun a thrwy gynhadledd fideo, Dydd Mercher, 11 Ionawr 2023 am 9.30 am.

YN BRESENNOL

Y Cynghorwyr Ellie Chard, Karen Edwards, Gwyneth Ellis, James Elson, Jon Harland, Huw Hilditch-Roberts, Alan James, Delyth Jones, Julie Matthews, Terry Mendies, Win Mullen-James, Merfyn Parry, Pete Prendergast, Gareth Sandilands, Peter Scott (Is-Gadeirydd), Andrea Tomlin, Elfed Williams a Mark Young (Cadeirydd)

Aelodau Lleol – y Cynghorydd Pauline Edwards

Arsylwr – y Cynghorydd Rhys Thomas

HEFYD YN BRESENNOL

Swyddog Cyfreithiol (CL); Prif Swyddog Cynllunio (PG); Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu) (MP); Swyddog Cynllunio – Graddfa Yrfa (LM); Hwyluswyr Zoom (SLW a NPH); Gweinyddwr Pwyllgorau (RTJ).

Siaradwyr Cyhoeddus –
Heidi Ridder-Jones (eitem 5 ar y Rhaglen)
Stuart Andrews (eitem 5 ar y Rhaglen)

1 YMDDIHEURIADAU

Ni chafwyd unrhyw ymddiheuriadau.

2 DATGANIADAU O FUDDIANT

Dim.

3 MATERION BRYS FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD

Dim.

4 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 14 Rhagfyr 2022.

Materion cywirdeb – Dim

Materion yn Codi – Cadarnhaodd y Cadeirydd ei fod ef a'r Swyddog Cyfreithiol newydd yn ymdrin â'r mater yn ymwneud â'r cyfryngau cymdeithasol.

***PENDERFYNWYD**, yn amodol ar yr uchod, derbyn a chymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 14 Rhagfyr 2022 fel cofnod cywir.*

5 CAIS RHIF 01/2022/0982/PS - TIR WRTH YMYL YSGOL PENDREF, FFORDD GWAENYNOG, DINBYCH

Cyflwynwyd cais am amrywiad i amodau 2, 6 a 8 o ganiatâd cynllunio 01/2022/0690 i newid gosodiad, cynllun rheoli tirlunio a mesurau lliniaru ecolegol, iawndal a gwelliant ar dir yn ymyl Ysgol Pendref, Ffordd Gwaenynog, Dinbych (dosbarthwyd ymlaen llaw).

Siaradwyr Cyhoeddus –

Heidi Ridder-Jones (yn erbyn) – dywedodd fod y Swyddog Cyfreithiol wedi datgan yn y Cyfarfod Cynllunio ym mis Tachwedd 2022 bod yr ugain y cant o dai fforddiadwy a nodwyd ar gyfer datblygiad y safle wedi ei rwymo mewn cyfraith. Aeth y siaradwr cyhoeddus yn ei blaen drwy ddweud wrth y Pwyllgor bod y pwynt wedi ei amlygu ar sawl achlysur yn ystod cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ym mis Tachwedd, a theimlai fod y mater wedi dylanwadu ar benderfyniad y Pwyllgor i gymeradwyo. Fodd bynnag, dywedodd y siaradwr cyhoeddus fod y cais newydd yn nodi y bydd deg y cant o dai fforddiadwy, yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru; nodwyd na ellid newid y deg y cant; os mai dyma'r achos, pam na ddywedwyd hynny cyn cymeradwyo'r cais ym mis Tachwedd 2022? Gofynnodd Mrs Ridder-Jones am arweiniad ar y mater gan syrfëwr siartredig, a theimlai fod gan y rhai a oedd yn erbyn y cais berffaith hawl i bryderu am y newid yn y ganran o dai fforddiadwy.

Byddai'r cais newydd yn dylanwadu ar y cytundeb gwreiddiol i leihau'r ganran o dai fforddiadwy o 20% i 10%. I ddechrau, ni ddylai gweithred amrywio Adran 106 newid y ganran o dai fforddiadwy a oedd wrth wraidd y penderfyniad a wnaed yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio. Dylai gweithred amrywio A106 fod wedi ei chyflwyno ar yr un pryd â chais Adran 73, ynghyd â'r contract gydag Adra ac asesiad tai fforddiadwy diwygiedig yn dangos sut fyddai'r newid yn cyd-fynd ag ystadegau Sir Ddinbych parthed yr angen am dai. Byddai'r Pwyllgor angen cadarnhad y byddai'r anheddau'n parhau i fod yn fforddiadwy am byth.

Teimlai'r siaradwr cyhoeddus fod y cyfarfod ym mis Tachwedd wedi bod yn unochrog wrth gymeradwyo'r cais. Dylai strategaeth ecolegol Sir Ddinbych fod wrth wraidd pob penderfyniad; fodd bynnag, cafwyd addewidion gwag, diystyrwyd sylwadau'r swyddog ecolegol, a dylid cadw'r coed lle mae'n bosibl yn unig. Byddai hyn yn galluogi'r ymgeiswyr i gael gwared â'r coed lle dymunent. Yr oedd ecoleg gyfoethog yn perthyn i'r coed ar y safle, ac wrth ganiatáu'r cais byddai Cynghorwyr yn mynd yn erbyn Adran 6.4 Polisi Cynllunio Cymru sy'n datgan na ddylai datblygiad gael effaith ar gynefinoedd na bioamrywiaeth.

Mr Stuart Andrews (o blaid) – diolchodd i'r Pwyllgor am gael siarad, ac atgoffodd y Pwyllgor mai ef oedd Rheolwr Dylunio a Chynllunio Castle Green Homes. Siaradodd â'r Pwyllgor ynglŷn â diwygiadau i ddisodli'r caniatâd cynllunio gydag un â chynnydd yn nifer y tai fforddiadwy.

Amlygodd Mr Andrews fod y safle, a brynwyd yn 2022, wedi ei ddyrannu ar gyfer tai; ym mis Tachwedd, sicrhawyd caniatâd cynllunio i adeiladu 110 o gartrefi gydag ugain y cant yn ddarpariaeth tai fforddiadwy, ac yr oedd yr holl amodau cynllunio

cyn cychwyn wedi eu cyflawni parthed y cynllun hwnnw, a gellid bod wedi dechrau arno eisoes. Dywedodd Mr Andrews yn ystod y cyfarfod diwethaf ei fod wedi siarad â swyddogion y Cyngor ynglŷn â chynnydd ar y contract, a fyddai wedi darparu'r holl safle drwy ADRA. Trafodwyd y cais hwn heddiw. Byddai'r cais newydd yn dal i adeiladu 110 o dai ar y safle. Fodd bynnag, byddai saith deg tri y cant o'r tai yn rhai fforddiadwy, a byddai'r gweddill ar gael ar rent y farchnad. Ni fyddai'r cais newydd a gynigiwyd yn cael effaith ar y cyfraniadau ariannol o dros £63,000 ar y safle a fwriadwyd i ariannu ardaloedd chwarae newydd ym Mharc Cae Hywel a'r llwybr troed o amgylch yr ardal, a byddant yn parhau i gael eu cyflawni.

Yn ychwanegol, byddai 70 o'r tai'n cael eu hadeiladu i fanylebau adeiladu uwch, gyda systemau gwresogi pympiau awyr a phaneli solar i fod yn unol â rheoliadau adeiladu a fydd yn dod yn 2025. Byddai hyn yn cael ei gyflawni drwy grant gan Lywodraeth Cymru, a byddai'r adeiladau sydd ar ôl yn cael eu hadeiladu i safonau sy'n uwch na'r cartref arferol yn y DU. Yr oedd yn amhosibl cael grant tai fforddiadwy drwy Gytundeb Adran 106 fel arfer. Yr oedd y gostyngiad o 20% i 10% i leihau'r nifer o dai nad oedd yn gallu cael eu cyflawni drwy'r grant. Fodd bynnag, nodir deiliadaethau tai 73% o dai fforddiadwy ac eiddo rhent y farchnad ar y safle gan ddatganiad cyflawni, a fyddai'n cael ei gynnwys yn nogfennau'r caniatâd cynllunio a gymeradwywyd. Dywedodd Mr Andrews fod hyn yn golygu na allai fod unrhyw bryderon na fyddai'r Cyngor yn sicrhau cynigion y tai fforddiadwy; os na fyddai'r datblygiad yn bodloni'r ddeiliadaeth, gellid eu gorfodi drwy'r amodau cynllunio.

Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad gan swyddogion y Cyngor nac ymgyngoreion arbenigol; byddai penderfyniad cadarnhaol yn cynyddu'r nifer o dai fforddiadwy a ddarperid ar y safle. Pe bai'r Pwyllgor yn pleidleisio i wrthod, byddai'r cais yn dychwelyd i'r penderfyniad yng nghyfarfod mis Tachwedd.

Trafodaeth Gyffredinol –

Diolchodd y Cynghorydd Pauline Edwards (aelod lleol) i'r Cadeirydd am adael iddi siarad; yn gyntaf, ymddiheurodd i breswylwyr lleol a oedd wedi ei rhybuddio ynglŷn ag effeithiau'r cynnig ar fioamrywiaeth ar y safle. Mynegodd bryder bod yr adroddiad coedyddiaeth yn nodi bod y coed yn wael. Yr oedd y coed mewn cyflwr da ac yn fuddiol i fioamrywiaeth yr ardal; mae Canllawiau Cynllunio Atodol hefyd yn pwysleisio pwysigrwydd bioamrywiaeth, dylai'r cais bwysleisio'r pwysigrwydd hwn, a dylid gwneud pob ymdrech i warchod y coed ar y safle.

Cytunodd y Cynghorydd Delyth Jones (aelod lleol) â datganiadau'r Cynghorydd Edwards; yr oedd yn cefnogi'r ganran uwch o dai fforddiadwy yn y datblygiad. Fodd bynnag, cwestiynodd beth allai'r Pwyllgor ei wneud i warchod y tai fforddiadwy ar safle'r datblygiad. Gofynnwyd hefyd sut all y tîm cynllunio barhau i fonitro'r datblygiad drwyddo draw i sicrhau ei fod yn cydymffurfio â'r amodau cynllunio a osodwyd.

Atebodd swyddogion cynllunio fod y coed ar y safle'n destun pryder. Fodd bynnag, yr oedd amodau na fyddai unrhyw waith yn cael ei wneud hyd nes y cwblheid cynllun y cytunwyd arno parthed y coed, mewn ymgynghoriad ag aelodau lleol a swyddog Coed a Bioamrywiaeth Sir Dinbych.

Cynigiodd y Cynghorydd Merfyn Parry amod ychwanegol fod y gwaith ar fynedfa'r safle'n cael ei gwblhau cyn unrhyw ddatblygiad pellach.

Holodd y Pwyllgor a oedd unrhyw newidiadau eraill i'r safle, megis tai fforddiadwy yn y datblygiad, ac a ellid eu cyflwyno eto i'r Pwyllgor er mwyn i'r aelodau gytuno neu anghytuno arnynt. Cadarnhaodd swyddogion y byddai unrhyw newidiadau sylweddol i'r datblygiad y cytunwyd arno yn cael eu cyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio i'w hystyried.

Yr oedd yr aelodau'n pryderu y byddai gan y datblygiad ugain y cant o dai fforddiadwy gyda'r Cytundeb Adran 106 gwreiddiol; fodd bynnag, dan y cais newydd a gynigiwyd, deg y cant yn unig fyddai'n fforddiadwy, a byddai chwe deg tri y cant arall yn gysylltiedig â'r landlord cofrestredig ADRA. Gofynnodd y Pwyllgor am sicrwydd y byddai'r tai'n parhau i fod yn fforddiadwy am byth. Atebodd swyddogion y byddai'r landlord cofrestredig yn derbyn cyllid grant gan Lywodraeth Cymru i ddatblygu'r cartrefi fforddiadwy, felly byddant yn parhau i fod yn fforddiadwy gan eu bod yn gysylltiedig yn uniongyrchol i'r grant. Cadarnhaodd y swyddogion hefyd y byddai 'datganiad y gallu i gyflawni' – a oedd yn nodi'r unedau a oedd i fod yn fforddiadwy – yn destun amod cynllunio, a byddai'n rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r amod hwnnw. Pe bai'r ymgeiswyr yn dymuno newid y datganiad hwnnw, byddai'n rhaid iddynt wneud cais i'r ACLl i wneud hynny.

Cynigiodd y Cynghorydd Delyth Jones y dylid cymeradwyo'r cais gyda'r amod ychwanegol a gynhwyswyd gan y Cynghorydd Merfyn Parry. Eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Terry Mendies.

PLEIDLAIS:
O BLAID – **18**
YN ERBYN – **0**
YMATAL – **0**

PENDERFYNWYD *y dylid* ***CYMERADWYO'R*** *cais yn unol ag argymhellion y swyddogion a nodir yn yr adroddiad.*

6 CAIS RHIF 23/2022/0344/PF – TIR YN LLWYN AFON, LLANRHAEADR, DINBYCH

Cyflwynwyd cais i godi 3 annedd yn cynnwys gosod offer trin carthffosiaeth, creu mynediadau i gerbydau a gwaith cysylltiedig ar dir yn Llwyn Afon, Llanrhaeadr, Dinbych (dosbarthwyd ymlaen llaw).

Trafodaeth Gyffredinol –

Diolchodd y Cynghorydd Elfed Williams (aelod lleol) i'r Cadeirydd am y cyfle i siarad. Yr oedd yn anghytuno â datganiad y swyddog bod y safle yng nghefn gwlad agored gan fod tai o boptu i'r ardal a gynigiwyd, ac yr oedd y safle'n safle tir llwyd. Wrth gloi, dywedodd y Cynghorydd Williams fod angen y datblygiad ar gyfer yr ardal leol, a byddai o fudd i bentref Llanrhaeadr.

Cynigodd y Cynghorydd Melvyn Parry y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhellion y swyddogion. Eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Elfed Williams.

Eglurodd y swyddogion y nodwyd bod y datblygiad yng nghefn gwlad agored gan ei fod y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref. Felly, ystyrid ei fod yng nghefn gwlad agored. Arweiniwyd y swyddogion yn eu hargymhelliad gan Bolisi CCC 9 y CDLl (tai fforddiadwy ar gyfer cysylltiadau lleol mewn grwpiau neu glystyrau bychain); yr oedd y cais yn nodi mai un o'r tair annedd fyddai'n fforddiadwy. Dywedodd y swyddog fod caniatâd amlinellol yn bodoli lle mae angen cytuno ar faterion a gadwyd yn ôl erbyn mis Mawrth 2023. Eglurodd y swyddogion hefyd y byddai'n rhaid cael Cytundeb Adran 106 yn ymwneud â'r annedd fforddiadwy pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo, a swm gohiriedig posibl ar gyfer man agored.

Holodd y Pwyllgor a fyddai ffynonellau ynni adnewyddadwy'n rhan o ddatblygiad y safle, megis gwres o'r ddaear a phaneli solar. Atebodd y swyddogion y byddai raid i'r safle gydymffurfio â chanllawiau cynllunio ond ni fyddai angen cydymffurfio â deddfwriaeth Llywodraeth Cymru, gan mai datblygiad preifat ydoedd. Cyfeiriodd y Pwyllgor at deimlad y cyhoedd yn lleol am y cais; cadarnhaodd yr aelod lleol fod y Cyngor Cymuned yn cefnogi'r cais.

PLEIDLAIS:
O BLAID – **16**
YN ERBYN – **1**
YMATAL – **1**

PENDERFYNWYD *y dylid* ***CYMERADWYO'R*** *cais yn groes i argymhellion y swyddogion a nodir yn yr adroddiad.*

7 CAIS RHIF 45/2022/0730/PF - 188 COAST ROAD, Y RHYL

Cyflwynwyd cais i godi estyniad a chreu to newydd i ddarparu llety ychwanegol ar lefel llawr cyntaf (ail gyflwyno) yn 188 Ffordd yr Arfordir, y Rhyl (dosbarthwyd ymlaen llaw).

Trafodaeth Gyffredinol –

Galwodd y Cadeirydd ar y rheiny a oedd wedi bod ar ymweliad safle i rannu eu barn am y cais. Y consensws ymhlith pawb a ymwelodd â'r safle oedd bod lleoliad yr adeilad yn ôl o'r ffordd. Yr oedd amrywiad o adeiladau mwy o gwmpas yr ardal, a fyddai'n lliniaru unrhyw bryderon a godwyd gan swyddogion ynglŷn â'r estyniad yn edrych dros eiddo eraill. Dywedodd yr aelodau hefyd y byddai'r Clwb Golff yn cael ei ailadeiladu i fod yn adeilad deulawr pan fydd y gwaith amddiffyn rhag llifogydd wedi ei gwblhau.

Cynigiodd y Cynghorydd Alan James y dylid cymeradwyo'r cais, ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Peter Scott, am y rhesymau a nodwyd uchod, yn groes i argymhellion y swyddogion.

Atgoffwyd yr aelodau gan swyddogion cynllunio bod yr ymgeiswyr wedi apelio yn erbyn y penderfyniad blaenorol i wrthod y cais cynllunio, a bod Arolygydd Cynllunio

wedi gwrthod y penderfyniad. Fodd bynnag, yr oedd y cais newydd ar raddfa lai na'r hyn yr ymgeisiwyd amdano'n flaenorol, a dywedodd y swyddogion wrth yr aelodau y dylent ystyried yn unigol a oedd y lleihad ym maint yr estyniad yn ddigonol ar gyfer goresgyn y penderfyniad blaenorol i wrthod. Ailddywedodd y swyddogion nad oedd yn ddigonol yn eu tyb hwy, ond derbyniasant ei fod yn benderfyniad wedi ei gydbwyso.

PLEIDLAIS:
O BLAID – **18**
YN ERBYN – **0**
YMATAL – **0**

PENDERFYNWYD *y dylid* ***CYMERADWYO'R*** *cais yn groes i argymhellion y swyddogion a nodir yn yr adroddiad.*