PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Neuadd y Sir, Rhuthun a thrwy gynhadledd fideo ddydd Mercher, 6 Medi 2023 am 9.30 am.

YN BRESENNOL

Y Cynghorwyr Ellie Chard, Karen Edwards, James Elson, Jon Harland, Huw Hilditch-Roberts, Alan James, Delyth Jones, Terry Mendies, Raj Metri, Win Mullen-James, Merfyn Parry, Arwel Roberts, Gareth Sandilands, Andrea Tomlin a Mark Young (Cadeirydd)

HEFYD YN BRESENNOL

Paul Mead – Rheolwr Rheoli Datblygu; Paul Griffin – Prif Swyddog Cynllunio, Clare Lord – Swyddog Cyfreithiol; Mike Parker – Uwch Beiriannydd, Sue Rees –Swyddog Cyfreithiol; Gweinyddwr Zoom–; Sharon Walker a Gweinyddwr Pwyllgorau –Rhodri Tomos-Jones

1 YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau am absenoldeb gan y Cynghorwyr Gwyneth Ellis, Chris Evans, Julie Matthews, Cheryl Williams ac Elfed Williams.

2 DATGAN CYSYLLTIAD

Datganodd y Cynghorydd Arwel Roberts gysylltiad personol sy’n rhagfarnu ag eitem 9 ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeiswyr yn dda.

Datganodd y Cynghorydd Merfyn Parry gysylltiad personol ag eitem 7 ar y rhaglen gan fod y tenant fferm yn gweithio gyda’r busnes yr oedd y Cynghorydd Parry yn gweithio iddo.

3 MATERION BRYS Y CYTUNWYD ARNYNT GAN Y CADEIRYDD

Dim.

4 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 19 Gorffennaf 2023.

PENDERFYNWYD*, yn amodol ar yr uchod, y byddai cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 19 Gorffennaf 2023 yn cael eu cymeradwyo fel cofnod cywir.*

5 CAIS RHIF 15/2022/0154 – FFERM NORTH HILLS, GRAIANRHYD, YR WYDDGRUG

Cyflwynwyd cais i godi annedd menter wledig, gosod gwaith trin pecynnau a gwaith cysylltiedig ar Fferm North Hills, Graianrhyd, Yr Wyddgrug.

Siaradwr Cyhoeddus –

Simon Garret (O blaid) – diolchodd i'r pwyllgor am y cyfle i siarad; Hysbysodd Mr Garret y pwyllgor ei fod yn byw ar y fferm ochr yn ochr â'i wraig a'i deulu, a'i fod wedi datblygu'r fferm o'r newydd dros gyfnod o ddeuddeg mlynedd. Roeddent yn rhedeg busnes unigryw o fagu ceirw, tyfu coed Nadolig a llety gwyliau. Roedd cais am annedd menter wledig i ganiatáu i'r teulu barhau i fyw a gweithio gyda'r ceirw, gan fod angen sylw arnynt bob awr o'r dydd.

Mae trafodaethau helaeth wedi bod rhwng yr ymgeisydd a swyddogion cynllunio; roedd y gofynion swyddogaethol wedi'u cyflawni, ac mae'r prawf amser hefyd wedi'i fodloni i redeg y fenter. Roedd y fenter yn hyfyw i ariannu datblygiad yr eiddo newydd ar y safle a chynnal y busnes; fodd bynnag, mae swyddogion wedi argymell gwrthod oherwydd Nodyn Cyngor Technegol Polisi Cynllunio (TAN6). Gwerthwyd cartref y teulu i fuddsoddi yn y busnes er mwyn caniatáu iddo dyfu i'r dyfodol. Nid oedd gan yr ymgeisydd unrhyw fwriad i gamdrafod y system gynllunio; eu dymuniad oedd diogelu eu teulu a dyfodol y fferm yn unig. Roedd Fferm North Hills yn atyniad i ymwelwyr ac yn dod â hwb economaidd i'r gymuned leol; roedd hefyd ffactorau addysgol yn gysylltiedig â'r fenter. Ni fyddai'n bosibl i'r busnes barhau heb i'r teulu fyw ar y safle.

Trafodaeth Gyffredinol –

Gwahoddodd y cadeirydd y rheiny a ymwelodd â'r safle i ddweud eu dweud am y cais yn dilyn eu hymweliad.

Diolchodd y Cynghorydd Merfyn Parry i'r cadeirydd am y cyfle i siarad. Pan ymwelwyd â'r safle, gwelwyd gwaith da drwyddi draw; fodd bynnag, teimlai fod sawl agwedd ar y safle a oedd yn ymddangos yn ddi-awdurdod neu'n ddireolaeth. Cytunodd y Cynghorydd Ellie Chard, a ymwelodd â'r safle hefyd, â'r sylwadau a godwyd gan y Cynghorydd Parry.

Dywedodd y Cynghorydd Terry Mendies (aelod lleol) na allai gefnogi'r cais; roedd y gymuned leol yn gwrthwynebu'r cais. Credai fod yr ymgeisydd yn ceisio osgoi cyfraith cynllunio; roeddent wedi gwerthu eu tŷ ac wedi byw mewn llety dros dro am chwe blynedd. Dywedodd mai'r unig reswm yr oedd y cais yn cael ei drafod yn y pwyllgor cynllunio oedd oherwydd y rhybuddion gorfodi ar y safle.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Terry Mendies y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhellion y swyddog, ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd James Elson.

Yn dilyn ymholiadau gan aelodau ynghylch yr adeiladau eraill ar y safle, dywedodd y swyddogion fod sawl achos ar y gweill; fodd bynnag, atgoffwyd yr aelodau i ganolbwyntio ar y cais a'r materion cysylltiedig.

Holodd yr aelodau pam mae angen gofal bob awr o'r dydd ar y ceirw ac a oedd y gofal yn wahanol i dda byw eraill. Gofynnodd yr Aelodau hefyd am eglurhad

ynghylch pam mae gwerthu'r eiddo i ariannu'r busnes yn torri'r polisi cynllunio. Mewn ymateb, eglurodd swyddogion cynllunio y byddai angen yr un faint o ofal ar geirw â da byw eraill; eglurodd Swyddogion hefyd mai'r elfen allweddol o ran diffyg cydymffurfio â pholisi a chanllawiau oedd y ffaith bod yr ymgeisydd wedi gwerthu'r annedd gwledig yn ôl yn 2017. Mae'r ymgeisydd wedyn wedi creu angen am ail annedd mewn lleoliad gwledig sy'n rhan hanfodol o'r polisïau cyfyngiadau gwledig sy'n ceisio gwarchod cefn gwlad agored rhag datblygiad diangen. Eglurodd Swyddogion mai'r dull arferol oedd datblygu busnes o amgylch eiddo sy'n bodoli eisoes.

Dywedodd y Cynghorydd Huw Hilditch-Roberts na allai gefnogi'r cais fel ag yr oedd; fodd bynnag, teimlai pe bai'r cais yn cael ei gyflwyno fel cais safle cyfan, y byddai ganddo fwy o rinwedd ac, yn ei gyfanrwydd, y byddai'n gais mwy cadarn.

Dywedodd y pwyllgor y byddai'r penderfyniad ynglŷn â'r cais yn un anodd gan y byddai'n effeithio ar y teulu lleol; fodd bynnag, roeddent yn deall bod angen iddynt edrych ar y cais gan seilio eu penderfyniad ar ystyriaethau perthnasol.

PLEIDLAIS –
O blaid – 15
Yn erbyn – 0
Ymatal – 0

PENDERFYNWYD *y dylid* ***GWRTHOD*** *y cais cynllunio yn unol ag argymhelliad y swyddog.*

6 CAIS RHIF 21/2023/0391 - THE PADDOCK, LLANFERRES, YR WYDDGRUG

Cyflwynwyd cais i Amrywio amod 4 o ganiatâd cynllunio 21/2022/0980 i ganiatáu oriau agor amrywiol yn The Paddock, Llanferres, Yr Wyddgrug.

Siaradwr Cyhoeddus –

Matthew Davies (O blaid) – diolchodd i'r pwyllgor am ganiatáu iddo siarad; roedd y busnes yn galluogi pobl i gerdded ochr yn ochr â mulod yn yr AHNE. Ers i gais cynllunio gael ei gymeradwyo ym mis Chwefror, mae'r busnes wedi mynd o nerth i nerth. Mae'r busnes wedi denu rhai trigolion lleol; fodd bynnag, mae wedi denu mwy o bobl o ochr arall y ffin yn Swydd Gaer, ac roedd hyn yn ei dro yn cefnogi'r economi leol. Mae'r busnes hefyd wedi derbyn dros hanner cant o adolygiadau pum seren ar-lein, ac wedi ymddangos ar raglen deledu Ffermio ar S4C, ac mae ITV wedi cysylltu â nhw.

Y rheswm dros wneud cais cynllunio oedd y galw ar y fferm a'r angen i newid yr oriau agor i ddarparu ar gyfer yr ymweliadau hyn; nid oedd modd cynnal mwy nag un ymweliad yn ystod yr oriau agor presennol. Sicrhawyd y pwyllgor fod y busnes mulod ar wahân i'r busnes arall y safle. Roedd cyfleuster toiled hefyd wedi'i sefydlu yn dilyn cyngor gan swyddog cydymffurfio; roedd cynllun rheoli traffig cadarn, ac roedd asesiadau risg ar waith ar y safle i sicrhau diogelwch ymwelwyr. Byddai'r ehangu yn cefnogi twf ac arallgyfeirio ac roedd yn cefnogi'r cynllun i wneud Bryniau Clwyd yn lle mwy dymunol a chroesawgar yn llawn cymunedau ffyniannus a

busnesau llwyddiannus; wrth gloi roedd Mr Davies yn gobeithio y byddai'r pwyllgor yn cefnogi'r cais.

Trafodaeth Gyffredinol –

Siaradodd y Cynghorydd Merfyn Parry ar ran y Cynghorydd Huw Williams (aelod lleol), a oedd yn methu â bod yn bresennol yn y cyfarfod; fodd bynnag, roedd am roi gwybod i'r pwyllgor ei fod yn llwyr gefnogi'r cais. Ychwanegodd y Cynghorydd Parry hefyd ei fod yn cefnogi'r cais a'i bod yn dda gweld busnes lleol yn ffynnu.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Merfyn Parry y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhellion y swyddog, ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd Huw Hilditch-Roberts.

Mynegodd rhai aelodau bryderon a allai godi gyda goleuadau wrth i'r safle fod ar agor yn hwyrach gyda'r nos ac a allai fod ddull o liniaru hyn. Ymatebodd swyddogion drwy ddweud y byddai'r safle yn llai prysur yn ystod misoedd y gaeaf oherwydd natur y busnes. Roeddent yn credu y byddai'r mater goleuo yn hunanlywodraethol.

PLEIDLAIS –
O blaid – 15
Yn erbyn – 0
Ymatal – 0

PENDERFYNWYD *y dylid* ***CYMERADWYO'R*** *cais cynllunio yn unol ag argymhelliad y swyddog.*

7 CAIS RHIF 43/2023/0071 - FFERM MIDNANT, FFORDD GRONNANT, PRESTATYN

Cyflwynwyd cais ar gyfer adeiladu 45 o anheddau, adeiladu mynediad newydd i gerbydau, tirlunio a gwaith cysylltiedig ar dir ger Fferm Midnant, Ffordd Gronant, Prestatyn.

Diolchodd y Cynghorydd Andrea Tomlin (aelod lleol) i'r cadeirydd am y cyfle i siarad; Amlygodd y Cynghorydd Tomlin bryder ynghylch y diffyg adroddiad am yr orsaf bwmpio carthffosiaeth yn yr ardal, a p'un a fyddai gan yr orsaf bwmpio y cynhwysedd i ymdopi â datblygiad. Cynigiodd y Cynghorydd Tomlin ohirio'r cais nes bod asesiad wedi'i gynnal o'r orsaf bwmpio carthffosiaeth. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Merfyn Parry.

PLEIDLAIS –
O Blaid Gohirio – 15
Yn erbyn – 0
Ymatal – 0

PENDERFYNWYD GOHIRIO'R *cais cynllunio.*

8 CAIS RHIF 47/2023/0389 - TYN Y FFYNNON, CWM, Y RHYL

Cyflwynwyd cais ôl-weithredol i godi estyniad garej ddwbl ar ochr yr annedd yn Tyn Y Ffynnon Cwm Rhyl.

Siaradwr Cyhoeddus –

Darllenodd y Rheolwr Datblygu ddatganiad ar ran yr ymgeiswyr a oedd yn dymuno peidio â bod yn bresennol yn y cyfarfod – roedd y datganiad fel a ganlyn.

"Ysgrifennaf ynglŷn â chais caniatâd cynllunio ôl-weithredol 47/2023/0389 mewn perthynas â Tyn Y Ffynnon, Cwm - Cais ôl-weithredol i godi estyniad garej ddwbl ar ochr yr annedd.

Prynwyd Tyn Y Ffynnon, Cwm, Dyserth ym mis Ebrill 2021 a chyflogwyd adeiladwr lleol i gwblhau gwaith amrywiol ar yr eiddo.

Roedd lle parcio ar ochr yr eiddo wedi'i orchuddio â llechi mân rhydd ac wedi'i amgylchynu gan wal isel o flociau concrit wedi'i rendro ar ddwy ochr.

Bwthyn bychan Cymreig wedi'i ymestyn oedd Tyn y Ffynnon ac roedd wedi'i adeiladu o gerrig, ei rendro a'i beintio'n wyn. Nid oedd lle storio ar gael yn yr eiddo ar gyfer eitemau fel beiciau pedal ac offer pan brynom yr eiddo. Roeddem am ddatblygu man storio rhag y tywydd; felly, fe wnaethom holi Swyddfa Gynllunio Cyngor Sir Ddinbych ynglŷn â pha ganiatâd oedd ei angen a darganfod bod angen caniatâd cynllunio arnom ar gyfer adeiledd ar ochr y tŷ. Fe wnaethom gyflogi pensaer lleol a gynhyrchodd y cynlluniau a'u cyflwyno, a rhoddwyd y caniatâd ar 14 Gorffennaf 2021.

Roedd y cynllun gwreiddiol ar gyfer adeiledd pren ar wahân. Pan drafodwyd hyn gyda'r adeiladwr, dywedodd mai ateb gwell fyddai ymestyn waliau bloc presennol y tŷ i'r uchder angenrheidiol, rendro a phaentio'r waliau hyn yn wyn a gosod drws codi gwyn ar y ffrynt. Dywedodd y byddai parhau â'r cynllun gwreiddiol o adeiladu adeiledd pren yn llai diogel, yn golygu mwy o waith cynnal a chadw, yn fwy costus oherwydd pris pren, ac na fyddai mor ddeniadol i'r llygad gan y byddai adeiledd wedi'i wneud o floc a'i rendro'n wyn yn cydweddu'n ddi-dor â gweddill y tŷ.

Roedd yr ymgeisydd wedi derbyn cyngor yr adeiladwr ac yn cytuno â'i safbwynt, a gofynnodd iddo fwrw ymlaen â'r gwaith adeiladu.

Nid oeddem yn ystyried bod angen gwneud cais am newid caniatâd cynllunio. Roedd hwn yn gamgymeriad ar ein rhan ni, ac nid ydym yn cynnig unrhyw esgus amdano a hoffem ymddiheuro'n ddiffuant am ein gweithredoedd.

Y cais presennol am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer yr adeiledd hwn oedd testun y llythyr hwn. Deallaf fod Cyngor Cymuned Tremeirchion, Cwm a'r Waen wedi codi'r gwrthwynebiadau a ganlyn i'r cais hwn: "Gwrthwynebiad i'r to fflat gan fod yr adeilad o fewn AHNE ac yn ymddangos yn anghydnaws â gweddill yr adeilad."

Yn gyntaf, byddwn yn dweud bod yr adeilad wedi'i adeiladu mewn modd a oedd yr un fath â blaen y tŷ, gyda rendrad wedi'i baentio i sicrhau bod y gorffeniad yn cydweddu.

Yn fy marn i (er yn rhagfarnllyd), mae'n ymddangos bod yr adeiledd a godwyd yn cydweddu'n ddi-dor â'r tŷ. Mae'r to ar oleddf yn y cefn ac ni ellir gweld hyn o'r ffordd.

Nodaf mai ymateb Dave Williams ar gyfer Cydbwyllgor AHNE Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy oedd "Er gwaethaf dyluniad gwael yr estyniad garej, sy'n sefyll yn lletchwith ar ochr yr annedd bresennol, cyn belled â bod y deunyddiau yn cyd-fynd â'r rhai presennol, nid oedd yr effaith ar yr AHNE ehangach yn cael ei ystyried yn un arwyddocaol. O ystyried edrychiad a maint y garej sydd ynghlwm wrth y tŷ, argymhellwyd gosod amod i atal unrhyw ddefnydd masnachol yn yr eiddo a'i fod yn parhau i fod yn atodol i'r prif annedd. Nid oedd gan y Cydbwyllgor unrhyw wrthwynebiadau."

Byddwn yn dweud yn barchus bod yr ymateb hwn gan yr awdurdod AHNE, sef nad yw'r effaith ar yr AHNE ehangach yn cael ei ystyried yn un arwyddocaol, yn llawer mwy arwyddocaol na sylwadau'r Cyngor Cymuned. Roedd yr amod a argymhellwyd o ran dim defnydd masnachol yn gwbl dderbyniol, ac ni fyddai gennyf wrthwynebiad i'r amod hwnnw.

Gofynnwn yn barchus i'r cais hwn gael ei basio ac ymddiheurwn unwaith eto am fethu â chydymffurfio â'r rheoliadau cynllunio.

Trafodaeth Gyffredinol –

Dywedodd y Cynghorydd Merfyn Parry fod yr ymgeiswyr yn gwybod eu bod wedi gwneud camgymeriadau gyda'r cais a'u bod wedi ymddiheuro am hynny, gan nad oedd yr AHNE yn codi unrhyw bryder gyda'r cais.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Merfyn Parry y dylid cymeradwyo'r cais ôl-weithredol yn unol ag argymhellion y swyddog, ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd Alan James.

Roedd rhai o'r aelodau cynllunio yn cefnogi'r cais, gan ddweud nad oedd gan yr AHNE unrhyw broblem gyda'r datblygiad a'u bod yn teimlo ei bod yn dderbyniol cymeradwyo'r cais. Roedd rhai aelodau hefyd wedi datgan eu bod yn mynd heibio'r ardal yn aml a heb sylweddoli bod y datblygiad wedi digwydd o gwbl, cyn lleied oedd yr effaith weledol.

Tra bod rhai aelodau yn cefnogi'r cais, teimlai eraill nad oedd y datblygiad yn cydweddu â gweddill y tŷ yn wahanol i'r adeiledd pren ar wahân gwreiddiol, a ganiatawyd yn flaenorol.

PLEIDLAIS –
O blaid – 11
Yn erbyn – 3
Ymatal – 0

***PENDERFYNWYD** y dylid **CYMERADWYO'R** cais cynllunio yn unol ag argymhelliad y swyddog.*

9 CAIS RHIF 46/2023/0284 - 5 BRYN COED, LLANELWY

Cyflwynwyd cais i wneud newidiadau i ddeunyddiau allanol, gosod ffenestri newydd a gwaith cysylltiedig yn 5 Bryn Coed, Llanelwy.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Merfyn Parry y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhellion y swyddog, ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd Alan James.

PLEIDLAIS –
O blaid – 15
Yn erbyn – 0
Ymatal – 0

***PENDERFYNWYD** y dylid **CYMERADWYO'R** cais cynllunio yn unol ag argymhelliad y swyddog.*

10 ADRODDIAD GWYBODAETH - 47/2020/0593 - HEN SAFLE CLWB RYGBI Y RHYL, RHUDDLAN

Cyflwynwyd adroddiad gan y Rheolwr Rheoli Datblygu (a ddosbarthwyd yn flaenorol) yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ar Gais Rhif: 47/2020/0593. Datblygu tir i greu parc gwyliau, yn cynnwys trawsnewid y clwb presennol i greu adeilad ar gyfer derbynfa, codi clwb newydd, adeilad byncws, 7 uned pod gwyliau, 23 caban gwyliau dwy ystafell wely, 7 caban gwyliau tair ystafell wely, a 7 caban gwyliau pedair ystafell wely. Gwaith i'r fynedfa bresennol, ffurfio llwybrau mewnol, 2 bwll dŵr bywyd gwyllt, maes parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig. Hen safle Clwb Rygbi y Rhyl, Waen Road, Rhuddlan sydd wedi'i bennu'n ddiweddar gan Weinidogion Cymru.

***PENDERFYNWYD** fod aelodau'r Pwyllgor Cynllunio yn nodi cynnwys yr adroddiad gwybodaeth.*