PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod o’r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Neuadd y Sir, Rhuthun a thrwy gynhadledd fideo, Dydd Mercher, 18 Mehefin 2025 am 9.30 am.

YN BRESENNOL

Y Cynghorwyr Ellie Chard, Karen Edwards, Gwyneth Ellis, James Elson, Chris Evans, Justine Evans, Jon Harland, Huw Hilditch-Roberts, Alan James (Is-Gadeirydd), Delyth Jones, Julie Matthews, Terry Mendies, Merfyn Parry, Anton Sampson, Gareth Sandilands, Cheryl Williams, Elfed Williams a/ac Mark Young (Cadeirydd)

HEFYD YN BRESENNOL

Swyddog Cyfreithiol (RJ), Prif Swyddog Cynllunio (PG), Rheolwr Datblygu (PM), Darlledwr Zoom (RTJ), a Gweinyddwr Pwyllgorau (NH),

Yr Aelod Lleol, y Cynghorydd David Williams, yn bresennol ar gyfer eitem 5.

Siaradwyr Cyhoeddus – Neil Foxhall (asiant) – ar gyfer eitem 5.

1 YMDDIHEURIADAU

Cafwyd ymddiheuriadau am absenoldeb gan y Cynghorydd Andrea Tomlin.

2 DATGAN CYSYLLTIAD

Datganodd y Cynghorydd Jon Harland gysylltiad personol ag eitem rhif 5 ar y rhaglen, gan ei fod yn adnabod yr ymgeisydd.

3 MATERION BRYS FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD

Ni chodwyd unrhyw eitemau brys gyda’r Cadeirydd cyn dechrau’r cyfarfod.

Atgoffodd y Cadeirydd yr Aelodau o bwysigrwydd cyflwyno eu hymddiheuriadau ffurfiol os nad oeddent yn gallu mynychu unrhyw un o gyfarfodydd y Pwyllgor Cynllunio.

4 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 14 Mai 2025.

Ni chodwyd unrhyw faterion ynghylch cywirdeb.

<u>Materion yn codi</u> –
Tudalen 8 - Ysbyty Gogledd Cymru - Dywedodd y Cadeirydd wrth yr Aelodau bod Swyddogion wedi cysylltu ag ef a gydag Is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio. Roedd y Cadeirydd yn fodlon â’r diweddariad dros dro ac eglurodd y byddai cyfarfodydd

pellach yn cael eu cynnal cyn y gellir rhoi diweddariad mwy manwl i'r Pwyllgor Cynllunio a Grŵp Ardal Aelodau Dinbych.

Felly:

PENDERFYNWYD: *y dylid derbyn a chymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 14 Mai 2025 yn gofnod gwir a chywir o'r gweithrediadau.*

5 CAIS RHIF 42/2025/0119/PF - TIR (RHAN O'R ARDD), 121 CWM ROAD, DYSERTH, Y RHYL, SIR DDINBYCH

Cyflwynwyd cais i godi 1 annedd a gwaith cysylltiedig.

Siaradwr Cyhoeddus – Neil Foxall (O Blaid) – Er disgrifiad yr adran gynllunio o leoliad a chyfeiriad y cais, ystyriwyd safle'r cais fel ei llain ei hun gyda'i chyfeiriad ei hun o'r enw 123 Cwm Road a gofnodwyd gan y Gofrestra Tir.

Roedd y llain wedi cael budd caniatâd cynllunio yn flaenorol ar gyfer annedd ar wahân, yn fwyaf diweddar yn 2007. Roedd y llain yn amlwg o fewn rhuban parhaus o dai ar wahân, pwynt a gydnabuwyd gan y Swyddog Cynllunio.

Roedd y llain yn eistedd oddeutu 150m o'r ffin datblygu a ddiffiniwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) presennol. Rhwng y llain a'r ffin datblygu, roedd 9 annedd pellach. Ystyrir bod pob un yn y cefn gwlad agored.

Nid oedd yn hysbys pam nad oedd y llain hon, ynghyd â'r 13 annedd arall a oedd yn rhan o'r rhuban o anheddau y tu allan i'r ffin datblygu, wedi'u cynnwys o fewn y ffin datblygu ar gyfer Dyserth pan gafodd y ffiniau eu diffinio yn y CDLl. Ystyriwyd bod y llain yn amlwg yn llain mewnlenwi at ddibenion polisi cynllunio a'i asesiad cynllunio ehangach.

Mae'r CDLl presennol, a fabwysiadwyd ym mis Mehefin 2013, yn cynnwys y cyfnod 2006 i 2021. Mae'r amser bellach wedi dod i ben ac wedi gwneud ers y pedair blynedd ddiwethaf. Nid oedd y CDLl newydd wedi'i archwilio eto fel drafft ac felly nid oedd modd ei ddefnyddio at ddibenion penderfynu ar geisiadau cynllunio.

Mae'r polisi cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys o fewn rhifyn diweddaraf Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 12, yn cefnogi datblygiad mewnlenwi ac yn benodol cynigion lle byddai'r datblygiad yn bodloni angen lleol am dai fforddiadwy neu ble gellir arddangos y byddai'r cynnig yn cynyddu gweithgarwch economaidd lleol. Roedd y cais wedi'i gefnogi gan ddatganiad cynllunio a oedd yn nodi na fyddai'r llain, yn rhinwedd ei lleoliad a'i dopograffi, yn addas ar gyfer annedd fforddiadwy. Ni fyddai landlord cymdeithasol cofrestredig, fel Wales and West, yn datblygu llain sengl i ffwrdd o unrhyw un o'u hasedau eraill. O ystyried topograffi'r safle a chost gwaith tir cysylltiedig, ni fyddai'n hyfyw yn ariannol fel safle datblygu i unigolyn sy'n gymwys am annedd fforddiadwy.

Roedd Adroddiad Monitro Blynyddol mwyaf diweddar y CDLl, dyddiedig mis Hydref 2024, yn cydnabod nad oedd y CDLl presennol wedi darparu’r tai marchnad agored gofynnol ac nid oedd y CDLl wedi darparu’r tai fforddiadwy gofynnol.

Roedd yr ymgeisydd yn bwriadu symud i mewn i’r datblygiad arfaethedig ac felly ni fyddai’n elwa o unrhyw elw sy’n deillio o’r datblygiad. Byddai’r datblygiad yn arwain at gynnydd yng ngweithgarwch economaidd lleol yr ardal o ganlyniad i gyflogi nifer o grefftwyr a busnesau lleol yn ystod y gwaith adeiladu.

Trafodaeth Gyffredinol –

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu yr Aelodau at gefndir y cais yn y Taflenni Sylwadau Hwyr (dosbarthwyd ymlaen llaw). Roedd angen asesu’r cais a oedd yn cael ei gyflwyno o flaen y Pwyllgor ac nid unrhyw gynigion posibl yn y dyfodol.

Atgoffwyd yr Aelodau i ystyried y Cynllun Datblygu Lleol sydd ar waith ac nid unrhyw Gynlluniau Lleol hanesyddol neu benderfyniadau a oedd yn berthnasol i’r cynlluniau hynny. Roedd y cais ar gyfer codi annedd marchnad agored y tu allan i’r ffin datblygu bresennol yn y CDLl presennol a fabwysiadwyd gan y Cyngor.

Cyfeiriodd y Cadeirydd at gais blaenorol a gafodd ei gyflwyno a cheisio eglurder ar ganlyniad y cais hwnnw. Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu bod cais blaenorol ar gyfer annedd a gyflwynwyd ar gyfer yr un safle wedi cael ei wrthod o dan Bolisïau'r CDLl presennol.

Mynegodd Aelod Lleol, y Cynghorydd David Williams, ei gefnogaeth ar gyfer y cais gan dynnu sylw at y ffaith bod y llain o dir eisoes wedi cael ei nifer ei hun gyda thai ar y naill ochr. Pe byddai’r CDLl newydd wedi’i roi ar waith ar amser byddai’r llain wedi bod ar gael ar gyfer y mewnlenwi traddodiadol. Byddai’r annedd hon yn ased i’r gymuned leol gan ddarparu cartref i deulu yn yr ardal.

Gofynnodd y Cynghorydd Jon Harland am eglurder ar berthnasedd tai fforddiadwy ar y cais gan fod safle’r datblygiad yn disgyn y tu allan i’r CDLl ar hyn o bryd, fodd bynnag, roedd y cais yn cyd-fynd â’r ardal leol.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu bod Swyddogion wedi cael gwybod gan y Tîm Strategaeth Tai bod yno bobl ar y rhestr aros am dai yn Nyserth. Roedd angen i Aelodau’r Pwyllgor ystyried a oedd yr angen am eiddo mawr drud ar wahân yn gorbwyso Blaenoriaeth Gorfforaethol a Pholisi Cynllunio’r Cyngor mewn perthynas â thai fforddiadwy. Roedd yna ddewisiadau i’r ymgeiswyr a oedd eisiau adeiladu annedd marchnad agored ar lain penodol sy’n cyd-fynd â chymeriad yr ardal leol, fodd bynnag, ni ddylid anwybyddu’r polisïau a’r gofynion yn ymwneud â thai fforddiadwy. Roedd yna ddewis i ddatblygwyr dalu swm gohiriedig i’r Cyngor i helpu’r angen am dai fforddiadwy mewn ardal, er hynny, roedd angen i hyn gael ei nodi ar ffurflen gais yr ymgeisydd.

Dywedodd y Cadeirydd bod datblygwyr cais wedi talu swm gohiriedig i’r Cyngor ar gyfer tai fforddiadwy yn y gorffennol. Ychwanegodd y Rheolwr Datblygu bod

datblygwyr wedi rhoi swm gohiriedig i helpu i brynu eiddo llai o fewn ardal i fodloni'r angen am dai fforddiadwy, fodd bynnag, yr ymgeisydd oedd yn cael cynnig y manylion hyn o fewn cais.

Cwestiynodd y Cynghorydd James Elson, pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo gan y Pwyllgor, a fyddai'r Cyngor yn agored i graffu. Eglurodd y Swyddog Cyfreithiol bod risg sylweddol mewn peidio â dilyn y polisi. Y Pwyllgor Cynllunio oedd yn cael gwneud penderfyniadau yn unol â darpariaethau'r CDLl oni bai bod ystyriaethau materol yn nodi fel arall. Roedd Polisi Creu Cymunedau Cynaliadwy 8 a Pholisi Creu Cymunedau Cynaliadwy 9 o'r Polisi Cynllunio yn nodi bod yn rhaid i geisiadau cynllunio ar gyfer tai ar y safle hwn fod ar gyfer tai fforddiadwy. Os yw'r Pwyllgor yn penderfynu cymeradwyo'r cais yn erbyn argymhelliad y Swyddog, byddai angen i'r ddau nodi'r ystyriaethau materol yn groes i bolisi a rhoi eglurhad rhesymol o ran pan eu bod yn gorbwyso gofyniad y polisi. Gallai hefyd fod risg o gynnydd mewn ceisiadau o'r math hwn yn y dyfodol mewn lleoliadau tebyg.

Gofynnodd y Cynghorydd Ellie Chard os byddai modd iddynt gael amcangyfrif o beth fyddai'r swm gohiriedig. Eglurodd y Rheolwr Datblygu bod y Polisi Cynllunio yn nodi y dylid adeiladu un neu ddau o dai fforddiadwy ar y safle, a'r ymgeisydd fyddai'n ymgorffori swm gohiriedig mewn cais yn y lle cyntaf. Atgoffwyd yr Aelodau o bwysigrwydd ystyried y cais o'u blaen ac nid unrhyw gynigion posibl yn y dyfodol.

Bu i'r Aelodau drafod yr anhawster o ran cymeradwyo'r cais hwn oherwydd bod y Polisi Cynllunio yn nodi'r angen am dai fforddiadwy o fewn yr ardal ynghyd â bod y safle wedi'i leoli y tu allan i'r CDLl.

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

Pleidlais –
O blaid – 17
Yn erbyn – 0
Ymatal – 0

PENDERFYNWYD - *GWRTHOD y cais yn unol ag argymhellion y Swyddog.*

Ar y pwynt hwn o'r cyfarfod, cymerodd y Pwyllgor egwyl (10.20am). Ailddechreuodd cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio am 10.30am.

6 CAIS RHIF 47/2024/1341/PC - TYN YR ARDD, RHUALLT, LLANELWY, SIR DDINBYCH

Cyflwynwyd cais i gadw tir sydd wedi'i gloddio a'i ail-broffilio; creu llawr caled a lôn fynediad a chreu mynedfa.

Trafodaeth Gyffredinol –

Gofynnodd Aelod Lleol, y Cynghorydd Chris Evans, am eglurder ar sut all y safle carafanau fodoli heb ganiatâd cynllunio.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio wrth y Pwyllgor bod yr ymgeisydd wedi cofrestru â'r Clwb Carafanau a Chartrefi Modur a oedd yn sefydliad cofrestredig. Gall y sefydliad gyflwyno trwyddedau i unigolion i redeg Safle Carafanau ardystiedig. Roedd hyn yn galluogi i berchennog y tir gael hyd at 5 o garafanau ar y safle ar yr un pryd. Roedd rheolau ar waith o ran bod angen i'r carafanau fod yn rhai teithiol, cael eu defnyddio at ddibenion hamdden ac aros ar y safle am uchafswm o 28 diwrnod. Pwysleisiwyd bod y drwydded a roddwyd gan y Clwb Carafanau a Chartrefi Modur y tu hwnt i reolaeth y Cyngor ac nid oedd y cais hwn yn trafod p'un a all yr ymgeisydd redeg Safle Carafanau ardystiedig. Roedd y cais yn ymwneud â chael caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad gweithredol a oedd yn cynnwys gwneud gwelliannau i fynediad y safle, creu llawr caled a chaniatâd i ail-broffilio'r tir.

Roedd Swyddogion Priffyrdd wedi gofyn am ddata llif traffig ar y lôn a daethpwyd i'r casgliad bod y lôn yn cynnwys ychydig o draffig a bod yr arddangosfeydd gwelededd ym mynedfa'r safle yn bodloni'r safonau deddfwriaethol o fewn Tan 18.

Gan gyfeirio at effaith weledol y newidiadau i'r tir, ni wnaeth y Pwyllgor Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol godi unrhyw wrthwynebiadau i'r cynnig.

Tynnodd y Cynghorydd Merfyn Parry sylw at y ffaith nad oedd yna unrhyw gyfeiriad at oleuadau o fewn y cais a chynnig y dylid cymeradwyo'r cais gyda diwygiad i amod 3, i ymgorffori unrhyw oleuadau o dan ddeddfwriaeth Awyr Dywyll Cymru. Cafodd hyn ei eilio gan y Cynghorydd Alan James.

Cwestiynodd y Cynghorydd James Elson sut oedd y Safle Carafanau yn cael ei reoli yn enwedig o ran sicrhau bod y carafanau ond ar y safle am uchafswm o 28 diwrnod. Eglurodd y Prif Swyddog Cynllunio bod y Safle Carafanau yn cael ei reoli gan y sefydliad a oedd wedi cymeradwyo'r drwydded. Os byddai'r carafanau yn aros ar y safle am fwy na 28 diwrnod byddai hyn yn torri'r caniatâd cynllunio a byddai hynny'n cael ei asesu ar yr adeg honno.

Cynnig – Cynigodd y Cynghorydd Merfyn Parry y dylid cymeradwyo'r cais gyda diwygiad i amod 3, ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd Alan James.

Pleidlais –
O blaid – 17
Yn erbyn – 0
Ymatal – 0

PENDERFYNWYD - *CYMERADWYO'R cais gyda diwygiad i amod 3 i gynnwys deddfwriaeth yr Awyr Dywyll, yn unol ag argymhellion y Swyddog.*

Daeth y cyfarfod i ben am 10.40am.