

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref 2015

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd William T Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeffrey M. Evans, John Griffith, Kenneth P Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones, Richard Owain Jones a Nicola Roberts
WRTH LAW:	Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (ar gyfer cais 7.2) Rheolwr Datblygu Cynllunio Cynorthwyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr H. Eifion Jones (cais 7.2), Trefor Lloyd Hughes (ceisiadau 12.6 a 12.7), Peter Rogers (cais 7.4) Richard Dew (Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio)

1 YMDDIHEURIADAU

Dim.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn:

Gwnaeth y Cynghorydd John Griffith ddatganiad o ddiddordeb personol nad oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.1

Gwnaeth y Cynghorydd Kenneth Hughes ddatganiad o ddiddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â chais 7.1

Gwnaeth y Cynghorydd Ann Griffiths ddatganiad o ddiddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â chais 7.4

Gwnaeth y Cynghorydd Nicola Roberts ddatganiad o ddiddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â chais 11.1

Gwnaeth y Cynghorydd Victor Hughes ddatganiad o ddiddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â cheisiadau 7.2, 12.7 a 12.8

Gwnaeth Mr D.F.Jones, y Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas â chais 7.2.

3 COFNODION CYFARFOD 2 MEDI, 2015

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Medi, 2015.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion yr ymweliadau safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 16 Medi, 2015.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai siaradwr cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.3.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 24C300A/ECON – Creu llynnoedd ar gyfer defnydd pysgota a hamdden, codi siop a chaffi ac adeilad storfa ynghyd â ffyrdd mynediad a manau parcio cysylltiedig a gosod tanc septig newydd ar dir yn ffurfio rhan o Tyn Rhos Fawr, Dulas

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor y bydd, fe dybir, angen cryn amser i gael eglurhad ynghylch manylion y cais cyn y gall y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ei ystyried yn ffurfiol ac o'r herwydd, argymhellwyd bod y cais yn cael ei dynnu oddi ar restr y Pwyllgor yn y cyfamser.

Penderfynwyd symud ymlaen yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

6.2 42C127B/RUR – Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd â gosod system breifat ar gyfer trin carthffosiaeth ar dir yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 29LPA1008A/CC – Cais llawn i godi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu llwybr newydd i gerddwyr ger Stad Bryn Llwyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r A5025 ar dir gyferbyn â Rhos Ty Mawr, Llanfaethlu.

(Wedi datgan diddordeb yn y mater, aeth y Cynghorydd Kenneth Hughes allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno).

Mae'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai cais gan y Cyngor ydyw. Yn ei gyfarfod ar 2 Medi 2015, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 16 Medi, 2015.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y datblygiad arfaethedig yn ymwneud â chodi ysgol gynradd ardal newydd fel rhan o raglen foderneiddio'r Cyngor ar gyfer Ysgolion yr 21ain Ganrif. Y materion cynllunio allweddol yw effaith y datblygiad ar y dirwedd ddynodedig, yr adeilad hanesyddol, archeoleg, effaith ar y briffordd a mwynderau preswyl ynghyd ag ecoleg a draenio. Ystyrir y gellir cefnogi'r cynnig o ran egwyddor y datblygiad oherwydd mae'r safle wedi'i leoli ar gyrion pentref Llanfaethlu; mae polisïau'r cynllun datblygu'n cefnogi creu adeiladau ac adnoddau cymunedol oddi mewn i aneddiadau presennol neu ar eu cyrion. Oherwydd topograffi'r safle, mae'r Swyddog o'r farn y byddai'r effeithiau ar y dirwedd a'r effeithiau gweledol yn gymedrol ac y gellid eu lliniaru ymhellach drwy waith tirlunio. Mae'r topograffi a gosodiad a dyluniad yr adeilad arfaethedig hefyd yn golygu na fyddai'r cynnig yn cael effaith ar yr ardal o gwmpas Eglwys St Maethlu. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig mewn egwyddor oherwydd, fel rhan o'r cynnig, bydd troedffordd yn cysylltu'r ysgol a'r pentref. Er y daw newidiadau ffisegol a gweledol i'r safle yn sgil y cynllun, gellir lliniaru'r rhain drwy waith tirlunio a sgrinio gofalus a drwy reoli'r defnydd o gampws yr ysgol ac nid ydynt yn faterion a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. O'r herwydd, mae'r argymhelliad yn un i ganiatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.2 36C338 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus

Wedi datgan diddordeb yn y mater, aeth y Cynghorydd Victor Hughes a'r Rheolwr Datblygu Cynllunio allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno.

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn gweithio yng Ngwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd yr Awdurdod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 2 Medi, 2015, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rheswm nad oedd, fe dybiwyd, yn gais mewnlenni; mae safle'r cais y tu allan i'r ffin ddatblygu; nid yw'n cydymffurfio â Pholisi 50 ac mae'n orddatblygu.

Cyfeiriodd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd at yr adroddiad ysgrifenedig sy'n rhoi sylw i'r rhesymau a gyflwynwyd gan y Pwyllgor am wrthod y cais fel a ganlyn –

- Gan gyfeirio at y sylwadau a wnaed gan yr Arolygydd Cynllunio mewn perthynas â safle cyfagos yn Ffordd Meillion lle gwrthodwyd apêl yn ddiweddar, ystyrir bod y tir yn yr achos hwn wedi'i ddatblygu ar dair ochr ac mae'r Swyddogion o'r farn bod y safle yn Ysgol Henblas yn integreiddio'n weledol â'r datblygiadau o'i gwmpas ac na fyddai'n ymddangos fel nodwedd ymwithiol ac y gellir, o'r herwydd, ystyried y cais fel datblygiad mewnlenni.

- Nid yw ffiniau datblygu'n cael eu dynodi ym Mholisi 50 fell mae angen elfen o ddehongli. Mae swyddogion yn parhau i fod o'r farn y byddai statws cyfredol y safle yn ei gategoreiddio fel datblygiad mewnlenni.
- O ran gorddatblygu, mae data ynghylch lefel twf datblygiadau, y gwaith adeiladu gwirioneddol a'r twf a ragwelir ar gyfer anheddiad Llangristiolus a gafwyd fel rhan o'r adolygiad o'r modd y gweithredir Polisi 50, wedi'i nodi yn yr adroddiad. Darperir hefyd y wybodaeth ynghylch nifer y tai sydd ar werth yn y pentref a gyflwynwyd fel rhan o'r dystiolaeth ar gyfer apêl Ffordd Meillion. Yr anhawster o ran cyfiawnhau gwrthod ar sail gorddatblygu yw darparu dystiolaeth y byddai'r cynnig yn "mynd y tu draw i ofnion yr anheddiad am dai newydd" (Polisi 50). Cyfeirir yn y cyd-destun hwn at ganfyddiadau'r Arolygwr yn apêl Ffordd Meillion.

Yn wyneb yr uchod, mae'r Swyddogion yn parhau i fod o'r farn nad oes modd cyfiawnhau'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais oherwydd y byddai'n anodd profi ei fod yn niweidiol i'r pentref.

Dywedodd y Cynghorydd H. Eifion Jones, Aelod Lleol, wrth y Pwyllgor er bod ei fab yn gydweithiwr i'r ymgeisydd, ei fod wedi derbyn cyngor cyfreithiol y gallai annerch y cyfarfod ar y cais ond na fedrai siarad o'i blaid. Roedd yn cydnabod y rhesymau a gyflwynwyd gan y Pwyllgor am wrthod y cais o'r blaen a dywedodd fod teimlad yn y pentref fod caniatadau cynllunio wedi arwain at orddatblygu ar draul cyflenwad digonol o dai fforddiadwy. O ran a yw'r cais yn un mewnlenni ai peidio, mae'r Swyddogion wedi cydnabod y posibilrwydd o ddatblygiadau pellach ar y tir y naill ochr i safle'r cais ac y byddai'n anodd i'r Pwyllgor eu gwrthod os byddai'n caniatáu'r cais hwn ac y byddai hynny o'r herwydd yn gosod cynsail.

Ailadroddodd yr Aelodau hynny a oedd wedi gwrthwynebu'r cais yn flaenorol, eu pryderon am y cais am ei fod yn ymwthio i gefn gwlad; mae'n orddatblygiad a byddai bron yn sicr o arwain at ddatblygiad pellach y naill ochr iddo ac yn cael effaith ar yr iaith Gymraeg a'r ysgol leol. Cyfeiriwyd at nifer yr eiddo moethus sydd ar werth yn Llangristiolus ac sydd tu hwnt i gyrraedd incwm y boblogaeth leol ac sydd wedi newid cymeriad y pentref. Pwysleisiwyd bod angen mwy o dai fforddiadwy yn Llangristiolus ac nad yw'r cais hwn yn diwallu'r angen hwnnw.

Roedd y Cynghorydd Kenneth Hughes yn cytuno gyda barn y swyddogion a chredai y byddai gwrthod y cais yn benderfyniad amhriodol. Cynigiodd y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd y Cynghorwyr Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Richard Owain Jones, Raymond Jones a Jeff Evans o blaid y cais a phleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffiths, John Griffith a Nicola Roberts i gadarnhau'r penderfyniad blaenorol i wrthod y cais. O'r herwydd, cariodd y cynnig i ganiatáu'r cais.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig a gyflwynwyd i'r Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 2 Medi, 2015.

7.3 45C89B – Cais ôl-weithredol ar gyfer defnydd cymysg o dir fel maes carafannau ar gyfer hyd at 12 o garafannau symudol rhwng 1 Mawrth a 31 Rhagfyr bob blwyddyn yn Rhos yr Eithin, Niwbwrch

Cyflwynwyd y cais hwn am y tro cyntaf i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 2 Medi 2015 ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 16 Medi, 2015.

Anerchodd Mrs Malcom Richard Jones y Pwyllgor o blaid y cais a gwnaeth y pwyntiau canlynol:

- Ei bwriad gwreiddiol oedd cyflwyno cais am dystysgrif cyfreithlondeb oherwydd ei bod wedi bod yn cadw carafannau am dros ddeng mlynedd ond ei bod, yn lle hynny, wedi cyflwyno cais cynllunio ffurfiol.
- Dygodd sylw at gysylltiadau lleol ei theulu.
- Roedd y teulu wedi bod yn rhedeg safle carafannau CL ar gyfer 5 o garafannau ers 2003 ond roedd hi'n awr yn gofyn am ganiatâd ôl-weithredol ar gyfer 7 o garafannau ychwanegol, gan wneud cyfanswm o 12.
- Lleolir y safle carafannau ar y lôn rhwng Llanddwyn a Thraeth Niwbwrch; mae'r maes parcio yn Llanddwyn wedi cael ei ehangu ac mae lle ynddo i 450 o geir ynghyd â bysus. Ni fyddai 7 car ychwanegol ar y lôn yn gwneud gwahaniaeth o ran nifer.
- Mae'r safle yn breifat, mewn lleoliad tawel ac wedi cael ei dirlunio. Nid oes modd ei weld o'r lôn nac ychwaith o unrhyw ddatblygiad arall.
- Mae yno lwybr cyhoeddus sydd wedi cael ei wyro i redeg ochr yn ochr â'r safle carafannau ac fe'i defnyddir gan ymwelwyr yn bennaf ac mae'r teulu wedi bod yn talu ei hun am ei gynnal a'i gadw ers nifer o flynyddoedd. Dyma'r ymwelwyr sy'n cyfrannu at fusnesau lleol a'r economi leol.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad gan Mrs Jones ynghylch nifer y carafannau y bwriedir eu cael ar y safle a'u statws ac roeddynt yn cwestiynu ei phrofiad o'r sefyllfa o ran traffig yn arbennig felly yn wyneb y cynnydd yn lefel y traffig i Landdwyn a'r anhawster cael at y safle o lôn brysur. Dywedodd Mrs Jones mai'r bwriad yw cael 12 o garafannau teithiol parhaol ar y safle a'i bod yn fodlon cyfyngu'r cyfnod defnydd o fis Mawrth i fis Hydref. O ran mynediad, nid oedd hi wedi cael problemau a byddai'r cynnig yn golygu bod llai o fynd a dod o'r safle.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Swyddogion o'r farn bod y cynnig yn gyfystyr â datblygu safle newydd ar gyfer carafannau statig mewn ardal sensitif iawn yn yr AHNE ac yn agos at Goedwig Niwbwrch sy'n safle o ddiddordeb gwyddonol arbennig. Ym marn y Swyddogion, roedd y datblygiad hwn yn y safle hwn yn amhriodol oherwydd yr effaith andwyol ar fwynderau gweledol y dirwedd ddynodedig ac, yn ogystal, oherwydd y byddai'r defnydd o'r safle'n cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid y tai preswyl cyfagos ac ar ddiogelwch y ffordd oherwydd y fynedfa is-safonol. Roedd yr argymhelliad felly'n un i wrthod y cais.

Siaradodd y Cynghorydd Ann Griffith fel Aelod Lleol a nododd rinweddau'r cais – dim gwrthwynebiad gan y Cyngor Cymuned na CADW o ran yr effaith ar Lys Rhosyr; gwro'r lwybr cyhoeddus o'r safle; creu incwm ar gyfer teulu lleol; lliniaru'r effeithiau gweledol drwy waith tirlunio a phlannu; cyfraniad cadarnhaol at yr

economi leol; meysydd carafannau sydd eisoes â llecynnau parhaol mewn AHNE – yn erbyn y pryderon a godwyd gan wrthwynebwyr – agoswydd at yr AHNE yn arwain at erydiad pellach; agoswydd at Goedwig Niwbwrch a'r Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig; y pwysau cyfredol ar y rhwydwaith ffyrdd yn dwysáu; effeithiau gweledol ac effaith ar fwynderau; darpariaeth o doiledau a chael gwared ar wastraff; torri rheolau a'r perygl y byddai gwastraff o'r safle'n llygru cyrsiau dŵr.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans na fedrai ef weld problem gyda'r cais oherwydd bod y safle wedi bod yn cael ei redeg ers nifer o flynyddoedd ac nid yw'r Cyngor wedi ymyrryd yn ystod y cyfnod hwn ac mae'n cyfrannu at yr economi leol. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi cael ei gyflwyno oherwydd bod y safle yn, ac wedi bod yn, achosi problemau i'r Awdurdod ers 2014 ac y cafwyd cwynion yn ei gylch, a dyma'r modd y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel arfer yn cael gwybod am ddatblygiadau sy'n gweithredu heb ganiatâd. Rhaid i'r pwyllgor fod yn glir am natur y cais, sef caniatáu i 12 o garafannau teithiol aros ar y safle am 12 mis petaent yn dymuno. Nid yw'n dweud yn benodol na chânt fynd a dod fel y mynnont.

Tra'n cydnabod gwerth busnes lleol mewn ardal wledig, mynegodd y Pwyllgor ei amheumon ynglŷn â'r torri rheolau yn yr achos hwn ac roedd yn bryderus ynghylch effaith y datblygiad yn yr ardal hon ynghyd â digonolrwydd y fynedfa i'r safle a'r risgiau yr oedd yn eu hachosi. Roedd y pwyllgor am sefydlu a oedd damweiniau wedi digwydd yn yr ardal ac a fyddai modd cymryd unrhyw fesurau unioni i wella'r fynedfa neu i reoli symudiadau i ac o'r safle.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd nad oedd ganddo fanylion mewn perthynas â damweiniau. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cynnig oherwydd bod radiws y fynedfa'n is-safonol i gerbydau gyda charafannau teithiol fedru troi i mewn ac allan o'r safle heb ymwithio i ochr arall y briffordd sy'n lôn brysur. Petai modd rheoli'r safle fel bod yr un carafannau arno drwy gydol y flwyddyn, byddai hynny'n fwy derbyniol. Fel y mae, nid oes unrhyw fodd o reoli pa garafannau sy'n aros ar y safle ac nid yw'r ymgeiswyr ychwaith yn berchen ar unrhyw dir y naill ochr i'r fynedfa y gellid ei ddefnyddio i wneud gwelliannau.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid gwrthod y cais ac fe eiliwyd ei gynniog gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd gwrthod y cais cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.4 45LPA605A/CC – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi 17 annedd newydd, dymchwel y bloc toiled presennol ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Dwyrdd, Niwbwrch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor. Mae'r ddau Aelod Lleol wedi dweud eu bod yn dymuno galw'r cais i mewn fel y gall y Pwyllgor wneud penderfyniad arno. Yn ei gyfarfod ar 2 Medi, 2015, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 16 Medi, 2015.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r materion allweddol yn yr achos hwn yw ystyriaethau polisi ac effeithiau ar fwynderau a thraffig. O ran polisi, mae safle'r cais o fewn ffin ddatblygu'r pentref ac er bod rhan o'r safle wedi'i chlustnodi fel lawnt fowlio yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, nid yw wedi cael ei datblygu ac mae'n parhau i fod yn ddarn gwag o dir. Nid ystyrir y byddai datblygu'r safle ar gyfer tai yn cael effaith andwyol ar y cynllun datblygu. Petai'r cynnig yn cael ei gymeradwyo, byddai rhan o'r datblygiad yn cael ei neilltuo ar gyfer tai fforddiadwy a mynnir ar amod i'r perwyl hwnnw. Er bod pryderon lleol ynghylch yr effeithiau ar y briffordd, nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad os mynnir ar amodau a bod lle cynnau parcio'n cael eu darparu fel rhan o'r cynnig. O ran yr effaith ar fwynderau, nid yw'r Swyddogion o'r farn bod y datblygiadau deulawr a gynigir yn anghydnaws â'r ardal a bod y cynllun yn ddigon pell oddi wrth eiddo cyfredol. Nid ystyrir ychwaith y câi'r cynllun effaith andwyol ar werth tirweddol yr AHNE.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith wrth y Pwyllgor y byddai'n sefyll i lawr fel Is-gadeirydd yn ystod y drafodaeth ar y cais hwn er mwyn canolbwyntio ar ei rôl fel Aelod Lleol. I gychwyn, rhoes anerchiad i'r Pwyllgor ar ran Diane Broad, perchennog busnes lleol ac un a oedd yn gwrthwynebu'r cais ac yn lleisio pryderon difrifol ynghylch y posibilrwydd o golli toiledau a chyfleusterau parcio o gofio'r broblem barhaus yn Niwbwrch oherwydd diffyg llefydd parcio. Mae'r maes parcio'n gyfleuster hanfodol yn y pentref i gymryd y gorlif o draffig twristiaeth a fyddai fel arall efallai'n ceisio parcio o gwmpas cyffordd Stryd yr Eglwys/Stryd y Capel a Stryd Malltraeth gyda hynny o bosib yn arwain at ganlyniadau difrifol o ran tagfeydd a damweiniau. Nid yw ystyriaeth lawn wedi cael ei rhoi i'r newidiadau ym mhentref Niwbwrch dros y blynyddoedd diwethaf gyda datblygu busnesau cyfredol ac agor rhai newydd. Mae angen dybryd am gyfleusterau parcio a thoiledau a dylid cynnal arolwg iawn i dystio i'r angen am y cyfleusterau hyn. Aeth y gwrthwynebydd rhagddi i sôn am y ffaith ei bod wedi bod yn ystyried dichonoldeb ailagor y Swyddfa Bost a sefydlu menter gymdeithasol a chanolfan i ymwelwyr.

Gan annerch y Pwyllgor yn ei rôl fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith ei bod wedi arwain ymgyrch yn erbyn y datblygiad arfaethedig ers mis Mai 2013, ac nad oedd hi ynghyd â'r trigolion lleol a'r Cyngor Cymuned yn gweld yr angen am ddatblygiad o'r math hwn yn Niwbwrch yn enwedig gan fod 21 safle gyda chaniatâd cynllunio ar hyn o bryd a dros 25 o eiddo ar werth yn y pentref – mae dau draean o'r rheini ar y farchnad am dros £150k. Mae Niwbwrch wirioneddol angen tai fforddiadwy yn cynnwys tai cymdeithasol ac mae'r ystadegau'n cefnogi hyn sy'n dangos fod yna 62 cais am dai cymdeithasol yn Niwbwrch ar hyn o bryd. Mae'n annhebygol y bydd yr ymgeiswyr hynny yn medru prynu eiddo o fewn y cynllun arfaethedig er ei fod yn cynnwys elfen o dai fforddiadwy. Cyfeiriodd y Cynghorydd Griffith at ddata a gafwyd o'r uned ymchwil ddadansoddol yng Nghyngor Gwynedd ynglŷn â phris tŷ cyfartalog yn ardal Rhosyr yn 2014 (£147,500) yn erbyn incwm cyfartalog cartrefi (£22,986) sy'n golygu bod 62% o deuluoedd yn Rhosyr wedi'u prasio allan o'r farchnad. Gan ystyried lefel y tai gwag yn yr ardal mae'n hanfodol nad yw'r eiddo sy'n ffurfio rhan o'r cynllun arfaethedig yn dod yn gartrefi gwyliau. Mae ansawdd asesiad yr Iaith Gymraeg a wnaed yn siomedig ac mae'n cyfeirio at Gyfrifiad 2001 yn hytrach na Chyfrifiad 2011. Mae'r rheini sy'n medru siarad, ysgrifennu a darllen yn Gymraeg yn Niwbwrch wedi disgyn i 51.7%. Mae Niwbwrch hefyd yn bentref hanesyddol bwysig ac mae safle'r cais yn agos at Llys Rhosyr.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Ann Griffith at adroddiad gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd ac at adroddiad Astudiaeth Asesiad Amgylcheddol o 2013 sy'n crybwyll tystiolaeth o ddiddordeb archeolegol ar hyd Stryd yr Eglwys a darllenodd ddyfyniadau ohonynt. Pwysleisiodd y dylid rhoi ystyriaeth ddyledus i'r agwedd bwysig hon pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael ei gymeradwyo. Mae'r mater parcio o bwys mawr i Niwbwrch gan fod traffig yn pasio drwy'r pentref ar ei ffordd i Landdwyn a heb gyfleusterau parcio digonol ni fydd busnesau'r pentref yn medru ffynnu. Aeth y Cynghorydd Griffith ymlaen i dynnu sylw at ystod o faterion a godwyd mewn llythyrau gwrthwynebiad i'r Gwasanaeth Cynllunio.

Ar ôl iddi annerch y Pwyllgor fel Aelod Lleol ac ar ôl datgan diddordeb yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Ann Griffith yr ystafell i'r Pwyllgor wneud ei benderfyniad.

Gan siarad fel Aelod Lleol hefyd, pwysleisiodd y Cynghorydd Peter Rogers y problemau traffig yn Niwbwrch. Mae buddsoddiad yn Llanddwyn wedi'i wneud yn un o'r safleoedd mwyaf poblogaidd i ymwelwyr ond heb fuddsoddiad cyfatebol yn y rhwydwaith ffyrdd o amgylch yr ardal, mae pentref Niwbwrch wedi dod yn lle prysur ac oherwydd nifer yr ymwelwyr, ni all fforddio colli'r toiled na chyfleusterau parcio. Mae Niwbwrch hefyd yn ardal ddifreintiedig ac nid yw datblygiad pellach yn cyflawni llawer os nad yw hefyd yn darparu cyfleoedd cyflogaeth yn enwedig i'r genhedlaeth ifanc. Mae plotiau sydd heb eu datblygu yn yr ardal a byddai'r cynnig mewn lleoliad gwell petai tu allan i'r pentref ar y ffordd i Aberffraw.

Ceisiodd y Pwyllgor eglurhad ar y sefyllfa barcio a p'un a fyddai'r llefydd parcio a gynigir fel rhan o'r cynnig yn gwneud i fyny am golli'r maes parcio.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd, yn ôl y Swyddogion Traffig mae yna 13 o lefydd parcio ar gael ar hyn o bryd ynghyd ag un lle parcio anabl. Mae'r cynnig yn darparu 11 o lefydd parcio cyhoeddus ar wahân i weddill y safle a fydd yn darparu llefydd parcio preifat i ddeiliaid yr eiddo ac mae hynny'n unol â safonau parcio'r Cyngor. Yn sgil y traffig sydd eisoes yn defnyddio'r ffordd, nid ystyrir y bydd y cynnydd o ganlyniad i'r 17 eiddo ychwanegol arfaethedig yn cael effaith o bwys. Er bod yr Awdurdod Priffyrdd yn ymwybodol o broblemau gyda'r rhwydwaith ffyrdd byddai'n anodd iddo wrthod y cais oherwydd nid yw'r Swyddogion Traffig wedi datgan bod y llefydd parcio ceir yn llawn ac nid ydynt wedi derbyn cwynion i'r perwyl hwnnw chwaith. Dywedodd y Swyddog ei fod yn credu y byddai'r 11 o lefydd parcio a ddarperir fel rhan o'r cynnig yn gwasanaethu'r defnydd presennol h.y. defnydd cymysg gan drigolion ac ymwelwyr.

Roedd y Pwyllgor yn bryderus am y sefyllfa barcio yn Niwbwrch a'r posibilrwydd y byddai'r cynnig yn amddifadu trigolion lleol ac ymwelwyr o gyfleusterau parcio ymhellach. Fodd bynnag, o ystyried y dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr Aelodau Lleol ynglŷn â'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal, pwysleisiodd y Pwyllgor pa mor bwysig yw darparu tai fforddiadwy ar gyfer y gymuned. Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai 47% o'r datblygiad yn cael ei ddarparu fel tai fforddiadwy ond mater i'r datblygwr yw penderfynu sut bydd yr elfen honno'n cael ei chyflawni.

Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes y teimlai eu bod wedi colli cyfle gyda'r cais hwn i sicrhau nad yw'r traffig sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn pasio trwy sgwâr y

pentref, a'r cyfle i gysylltu'r ddau safle trwy ddefnyddio darn arall o dir. Dywedodd y Swyddogion Priffyrdd fod yr Awdurdod Priffyrdd ond wedi asesu'r cais fel cafodd ei gyflwyno ac na allai gadarnhau p'un a yw'r tir y cyfeirir ato yn ddigonol ai peidio.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn gofyn i'r ymgeisydd ystyried adleoli'r datblygiad arfaethedig. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn gofyn i'r ymgeisydd ystyried adleoli'r datblygiad.

7.5 Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn ei lle yn Glasfryn, Ravenspoint Road, Trearddur

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Medi 2015 penderfynodd y Pwyllgor y byddai'n cynnal ymweliad safle ac fe wnaed hyn ar 16 Medi 2015.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynllun yn un i amnewid annedd sy'n bodoli ac mae egwyddor hyn yn dderbyniol yn nhermau polisi. Mae'r cynllun yn parchu cyd-destun a safle'r annedd sy'n bodoli ac mae'n cadw ei gymeriad fel rhan o'r gosodiad ehangach. Ar adeg yr ymweliad safle, roedd yr Aelodau Lleol wedi tynnu sylw at effaith bosib y gwaith ar y wal derfyn rhwng yr annedd sy'n rhan o'r cais a'r eiddo cyfagos ac at bryderon a fynegwyd gan y cymydog ynglŷn â dŵr yn llifo o safle'r cais i'w dir ef. Dywedodd y Swyddog y derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol sy'n cadarnhau y bydd y cynllun yn ymgorffori cynlluniau am wal gynnal ar hyd y ffin o fewn cwrtil yr annedd bresennol ynghyd â draen sy'n golygu na fydd unrhyw lwytho ychwanegol ar y wal derfyn ac na fydd dŵr yn llifo o'r safle i'r eiddo cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 38C219F – Cais llawn i godi ysguboriaid amaethyddol traddodiadol yn Cae Mawr, Llanfechell

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol fel y diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgriwteiddio'r cais fel sy'n ofynnol dan y paragraff hwnnw.

Wedi iddi ddatgan diddordeb yn y cais, ni wnaeth y Cynghorydd Nicola Roberts gymryd rhan yn y drafodaeth na'r penderfyniad ar y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11.2 48C311F – Cais llawn ar gyfer codi garej, gweithdy a storfa goed ar wahân ynghyd â lle byw hunangynhwysol yn gysylltiedig â'r annedd gyfagos yn Annan, Pen Lôn

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog yn yr Adran Gynllunio. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgriwteiddio'r cais fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 Cyfansoddiad y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 12C431F – Cais llawn ar gyfer newid y ffenestr bresennol yn ddrysau Ffrengig yn Gwynfa, Biwmares

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, gan fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo cais blaenorol am ganiatâd Adeilad Rhestredig i newid ffenest am ddrws Ffrengig, nid ystyrir y byddai modd i'r Awdurdod wrthod y cais cynllunio hwn. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 12LPA1003E/FR/VAR/CC – Cais dan Adran 73 i amrywio amod (01) (manylion am y mortar a phwyntio'r wal) ac amrywio amod (02) (sampl o banel un metr sgwâr o'r wal) o gais cynllunio cyfeirnod 12LPA1003B/CC/MON (mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd eisoes dan 12LPA1003/FR/CC ac amrywio amodau (02) (Cynllun Rheoli y Adeiladu), amod (07) (carthffos gyhoeddus), amod (08) (rheoli traffig), dileu amod (09) (rhan o'r gwaith bwndio) o gais cyfeirnod 12LPA1003/FR/CC (gwaith lliniaru llifogydd a byndio) ym Mhont Townsend, Penrhyn Safnas, Biwmares

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai cais gan y Cyngor ydyw ac mae ar ran o dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wybod i'r Pwyllgor, ers drafftio'r adroddiad, bod llythyr arall o wrthwynebiad wedi'i dderbyn oddi wrth breswlydd ar Stryd Alma, Biwmares ac mae'r llythyr yn cyfeirio at y cynllun yn ei gyfanrwydd. Adroddodd y Swyddog y gellir crynhoi'r cais fel un i ddiwygio'r amodau perthnasol er mwyn caniatáu rhagor o amser i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun rheolaeth adeiladu, cynllun rheoli traffig a manylion ynghylch gorffeniad y wal – roedd y manylion hyn i fod i gael eu cyflwyno cyn dechrau'r gwaith. Mae'r cais hefyd yn ceisio diwygio'r amod ynglŷn â'r garthffos gyhoeddus a dileu'r amod cynllunio mewn perthynas â'r bwnd gan na fydd yr elfen hon o'r cynllun yn cael ei gweithredu bellach, a dyma yw'r unig newid ffisegol i'r datblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 14LPA1021/CC – Cais llawn i godi adeilad amaethyddol i storio gwair a gwellt ar dir yn Bwlchyfen, Tyn Lôn

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod safle'r cais ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 19LPA1018/CC – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol yn 91-95 Stryd y Farchnad, y Crown Hotel and Grill, Holyhead

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir sy'n gwneud y cais.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod angen y cynllun dymchwel sy'n cael ei gynnig ar fyrder oherwydd cyflwr strwythurol yr adeiladau a'r risg y mae hynny'n ei beri. Mae sgaffaldiau dros dro eisoes wedi cael eu gosod ar yr adeilad.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.5 19C698Q – Cais i ddiwygio ymrwymiad cynllunio (darpariaeth tai fforddiadwy) dan Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sydd ynghlwm â chaniatadau cynllunio 19C608F a 19C608G i ostwng nifer y tai fforddiadwy o 37 (30%) i 18 (15%) ar dir yn Nhyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn unol â chyngor cyfreithiol.

Rhoddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wybod i'r Pwyllgor mai cais oedd hwn i ostwng nifer y tai fforddiadwy o 37 i 20 (dim 18). Adroddodd y Swyddog mai'r mater allweddol yma yw a yw'r cytundeb Adran 106 yn dal i gyflawni diben gynllunio ddefnyddiol ar ôl ei ddiwygio. O dan y cynnig diwygiedig, byddai 20 o unedau tai fforddiadwy yn cael eu darparu a bydd y rhain yn cael eu cynnig i Gymdeithas Tai Clwyd Alun ar 70% o'u gwerth ar y farchnad agored. Mae ymgynghoriad wedi digwydd gyda'r Prisiwr Dosbarth a gynghorodd y byddai cymeradwyo'r cais yn sicrhau bod y cynnig yn hyfyw ac yn ymarferol i'w gyflawni, ac yn ei dro gallai hyn gyfrannu at yr angen am dai yn yr ardal, ac ym marn y swyddogion byddai'n cyfrannu'n bositif at y gymuned a'r economi leol trwy greu cyflogaeth a chyfoeth. Mae'r swyddogion yn derbyn na fydd y datblygiad yn mynd yn ei flaen heb y gostyngiad y gofynnwyd amdano yn y ddarpariaeth tai fforddiadwy, ac o ystyried bod y swyddogion yn credu y bydd y cynnig yn rhoi budd i'r gymuned petai'n mynd yn ei flaen, yr argymhelliad yw caniatáu.

Er ei fod yn siomedig y byddai'r datblygiad ar ôl ei ddiwygio yn rhoi darpariaeth is o dai fforddiadwy, a chan nodi hefyd fod ceisiadau o'r fath yn digwydd yn fwy a mwy aml, roedd y Pwyllgor yn derbyn bod y datblygiad yn annhebygol o ddigwydd heb y gostyngiad a bod angen y tai yn yr ardal. Ar y sail honno roedd y Pwyllgor o'r farn y dylid cefnogi'r cais. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.6 43C196 – Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol yn fwyty, addasu'r fynedfa bresennol ynghyd â gosod pecyn trin carthffosiaeth ger Tŷ'r Garreg, Rhoscolyn

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan Aelod Lleol sydd wedi gofyn am ymweliad safle.

Gofynnodd y Cyngorydd Trefor Lloyd Hughes am ymweliad safle fel y gall yr Aelodau werthfawrogi'n well y pryderon lleol ynghylch preifatrwydd, mwynderau a materion traffig ynghyd â llygredd golau a sŵn o bosib.

Cynigiodd y Cyngorydd Lewis Davies fod y Pwyllgor yn ymweld â safle'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cyngorydd Jeff Evans.

Penderfynwyd ymweld â'r safle ar gais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.7 46C14V/1 – Cais llawn i ailfodelu'r maes carafannau statig presennol fel y gellir ail-leoli 14 o garafannau gwyliau statig i'r ardal ar gyfer carafannau teithiol statig ynghyd ag ymestyn y parc er mwyn ail-leoli 46 o garafannau teithiol ym Maes Carafannau'r Cliff, Trearddur

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn oherwydd pryderon ar y sail nad oes toiledau ychwanegol ac oherwydd risg llifogydd.

Ar ôl iddo ddatgan diddordeb yn y cais, ni wnaeth y Cyngorydd Victor Hughes gymryd rhan wrth drafod a gwneud penderfyniad ar y cais.

Dywedodd y Cyngorydd Trefor Lloyd Hughes ei fod yn rhannu pryderon y Cyngor Cymuned mewn perthynas â'r cais a gofynnodd i'r Pwyllgor fynd ar ymweliad safle fel y gall yr Aelodau ddeall yn well y materion ynglŷn â risg llifogydd.

Cynigiodd y Cyngorydd Lewis Davies fod y Pwyllgor yn ymweld â safle'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cyngorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd ymweld â'r safle ar gais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.8 47LPA1020/CC – Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol i gadw anifeiliaid ar dir yn Cott, Llanrhuddlad

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod safle'r cais ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Ar ôl iddo ddatgan diddordeb yn y cais, ni wnaeth y Cyngorydd Victor Hughes gymryd rhan wrth drafod a gwneud penderfyniad ar y cais.

Cynigiodd y Cyngorydd Kenneth Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei gynnig gan y Cyngorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13 MATERION ERAILL

13.1 12LPA1003C/CC/SCR – Barn Sgrinio ar gyfer cwlfer i liniaru llifogydd yn Castle Meadow, Biwmares

Roddwyd gwybod i'r Pwyllgor nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod angen Aseiad Effaith Amgylcheddol yn yr achos hwn.

Penderfynwyd nodi'r wybodaeth a gyflwynwyd.

**Y Cynghorydd W T Hughes
Cadeirydd**