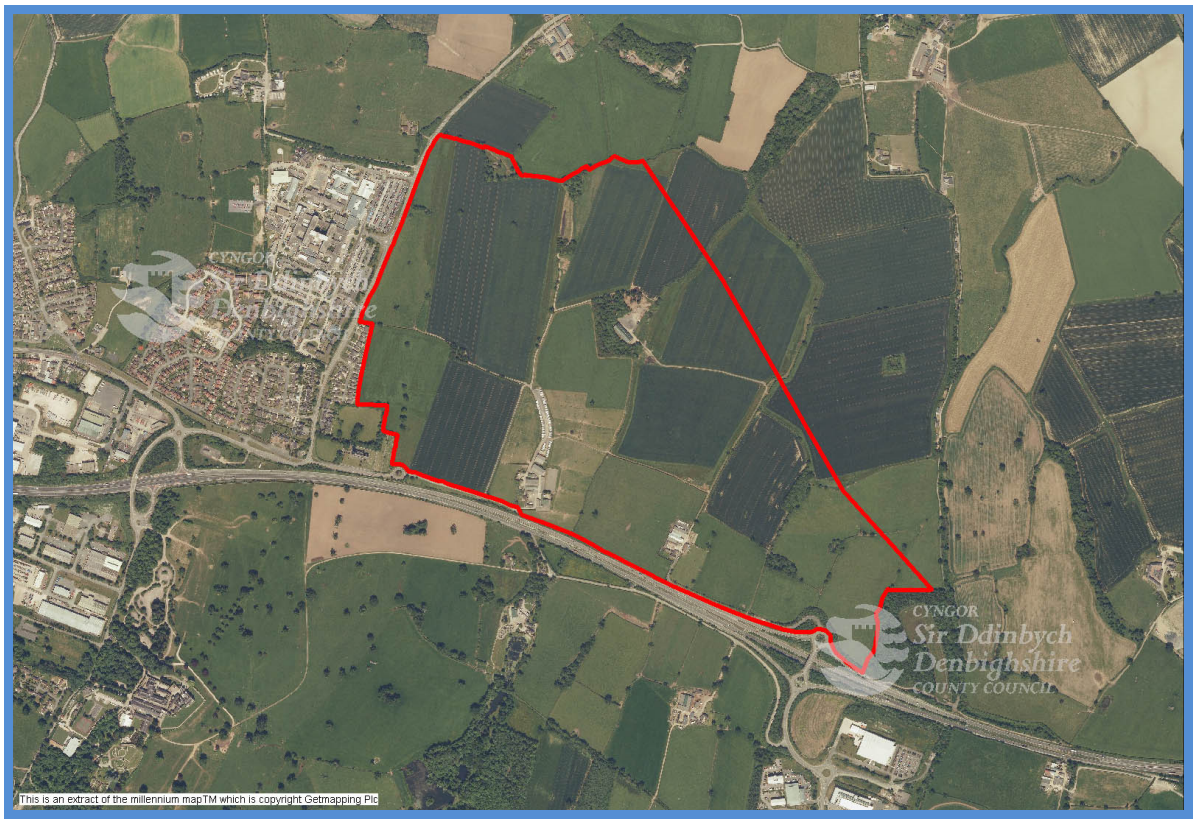
Briff Datblygu Safle

Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan



Gorffenaf 2014

Cyngor sir ddinbych denbighshire County Council

Cynnwys

1.	Cyflwyniad	3
2.	Statws a Chyfnodau Paratoi	3
3.	Cefndir	3
4.	Disgrifiad o'r Safle	6
5.	Gweledigaeth Datblygu	12
6.	Fframwaith Datblygu	15
7.	Egwyddorion Dylunio Trefol	25
8.	Cyfranogiad Cymunedol	27
9.	Llywodraethu	27
10.	Gweithredu a Chamau	27
11.	Monitro	28
12.	Manylion Cyswllt	28

Ffigur 1	Lleoliad Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan	5
Ffigur 2	Golygfa o'r awyr o'r ardal briff datblygu safle yn 2009	7
Ffigur 3	Prif Gynllun	14

1. Cyflwyniad

1.1 Y briff datblygu safle hwn yw un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sy'n ymhelaethu ar bolisïau neu egwyddorion datblygu Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir Ddinbych 2006-2021 ar gyfer dyraniadau safle unigol mewn fformat sy'n ceisio arwain proses, dyluniad ac ansawdd datblygiadau newydd. Bwriad y nodiadau hyn yw rhoi arweiniad manwl i gynorthwyo datblygwyr ac ymgeiswyr, y cyhoedd, Aelodau'r Cyngor a swyddogion wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio yn y dyfodol.

2. Statws a chyfnodau paratoi

2.1 Mabwysiadwyd y briff datblygu safle hwn gan Bwyllgor Cynllunio Cyngor Sir Ddinbych ar 30ein Gorffennaf 2014.

2.2 Nid yw Nodiadau CCA y Cyngor yn rhan o'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd. Mae Llywodraeth Cymru (LlC) wedi cadarnhau, yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth ddilynol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl), y gellir trin CCA fel ystyriaethau cynllunio perthnasol pan fydd Awdurdodau Cynllunio Lleol, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru yn penderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau.

2.3 Mae'r briff datblygu safle hwn ar gyfer Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan wedi cael ei baratoi yn unol â'r polisi cynllunio ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 6) ac yn unol â gofynion polisi perthnasol yng Nghynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych a fabwysiadwyd. Mae hefyd yn adlewyrchu ymgysylltiad cynhwysfawr â'r cyhoedd, darparwyr isadeiledd a budd-ddeiliaid eraill. Mae adroddiad sy'n manylu ar y canlyniadau ymgysylltu cymunedol a gynhaliwyd yn cyd-fynd â'r Brîff hwn.

3. Cefndir

3.1 Mae'r dyraniad tir i'r dwyrain o Fodelwyddan fel Safle Strategol Allweddol yn ganolog i strategaeth ofodol Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych. Mae'n rhan annatod wrth ddiwallu anghenion datblygu drwy gydol gweddill cyfnod y Cynllun hyd at 2021 - yn cyd-fynd ag amcanion a sefydlwyd i ddiwallu anghenion poblogaeth, tai a chyflogaeth y Sir, darparu isadeiledd a chefnogi cymuned integredig. Mae wedi ei leoli yn dda o fewn yr isranbarth ehangach, ac yn darparu potensial ar gyfer cronni manteision ehangach er budd setliadau eraill yn ardal adfywio arfordirol Sir Ddinbych.

3.2 Trafodwyd egwyddorion datblygu safle strategol ym Modelwyddan yn helaeth trwy Archwiliad Cyhoeddus y Cynllun Datblygu Lleol a chadarnhawyd ei ddyraniadau trwy Adroddiad yr Arolygwyr a mabwysiadu ffurfiol dilynol y Cynllun ym mis Mehefin 2013. Felly mae egwyddor datblygu ar y safle hwn wedi'i sefydlu ac mae'r brîff hwn yn ceisio sicrhau bod y gofynion polisi a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol, ynghyd ag amcan y Cyngor o sicrhau bod datblygiad cymysg cynaliadwy a gynlluniwyd yn dda gyda chysylltiadau da â'r gymuned bresennol, a darparu ar gyfer anghenion y Sir a'r gymuned leol yn cael ei gyflawni.

3.3 Mae Polisi Cynllun Datblygu Lleol BSC5 yn nodi'r cydrannau defnydd tir eang a'r ystyriaethau y mae'n rhaid i ddatblygiad strategol eu hystyried.

3.4 Mae'r CDLl yn darparu ar gyfer datblygiad defnydd cymysg i sicrhau gwell darpariaeth isadeiledd a chefnogi cymuned integredig: 1,715 o anheddau newydd, gan gynnwys tai fforddiadwy, 26 ha o dir cyflogaeth B1, B2, B8, darpariaeth addysg ac iechyd, gwelliannau isadeiledd, mannau agored, cyfleusterau cymunedol ac elfennau cysylltiedig eraill. Y bwriad yw creu amgylchedd cynaliadwy o ansawdd uchel.

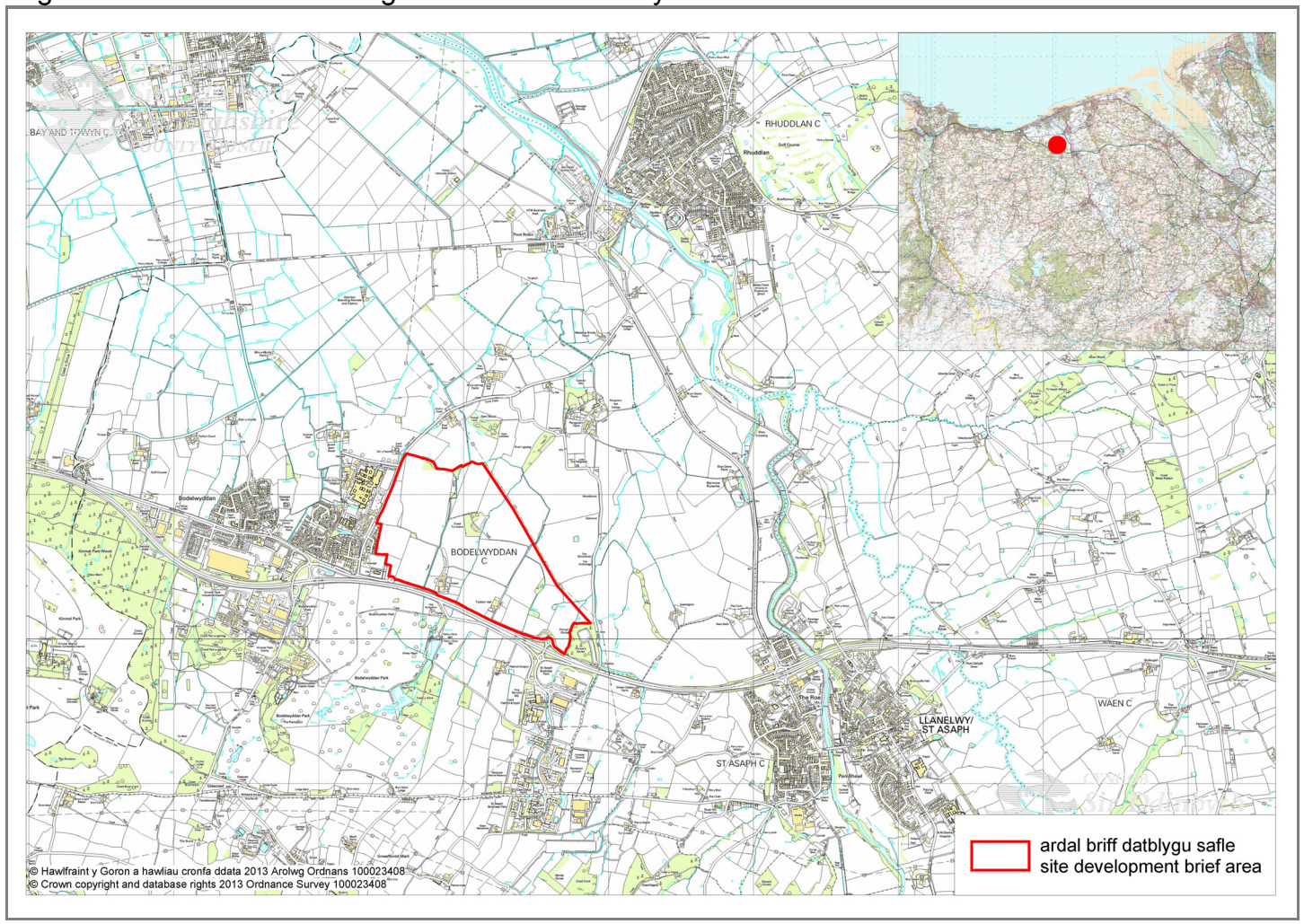
3.5 Er mwyn cyflawni hyn, mae'r CDLl yn ei gwneud yn ofynnol i baratoi Brîff Datblygu. Pwrpas y Briff hwn felly yw i ategu Polisi BSC5. Felly:

- mae'n darparu dadansoddiad cyd-destunol o'r safle a'i leoliad;
- yn diffinio gweledigaeth ac amcanion datblygu;
- yn sefydlu fframwaith datblygu gyda defnydd tir a gofynion cynaladwyedd;
- yn sefydlu egwyddorion dylunio trefol; ac
- yn nodi ystyriaethau gweithredu.

3.6 Bydd y Brîff Datblygu yn ffurfio sail ar gyfer cyflwyno a phenderfynu ar unrhyw geisiadau cynllunio ar gyfer datblygu ar y safle.

3.7 Mae'r Briff wedi ei baratoi ar y sail y bydd angen Datganiad Amgylcheddol fel rhan o'r cais/ceisiadau, bydd angen cwmpasu'r union gynnwys a'i gytuno gyda Chyngor Sir Ddinbych yn unol â Rheoliadau EIA. Lle mae angen tystiolaeth dechnegol neu waith arolygu pellach, naill ai fel rhan o'r broses EIA neu i fynd gyda chais ac ategu cynigion bydd hyn yn cael ei amlygu yn y Briff a bydd manylion cyswllt yr ymgyngoreion statudol ac anstatudol perthnasol hefyd yn cael eu darparu.

Ffigwr 1: Lleoliad Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan



4. Disgrifiad o'r safle

Lleoliad strategol

4.1 Mae Bodelwyddan mewn lleoliad strategol yng ngogledd y Sir. Mae'n hawdd ei gyrraedd, ac yn ffinio ar yr A55. Gellir cyrraedd gorsaf drenau'r Rhyl o fewn 15 munud ac mae'n cynnig gwasanaethau rheolaidd i ganol Llundain o fewn 2.5 awr. Mae Bodelwyddan yn gartref i Ysbyty Glan Clwyd sydd o arwyddocâd rhanbarthol, y cyflogwr mwyaf yn y Sir a hefyd yn agos i Barc Busnes Llanelwy. Mae Bodelwyddan wedi'i nodi fel setliad wedi'i ehangu yn y Cynllun Datblygu Lleol ac fel lleoliad Safle Strategol Allweddol; sy'n rhoi cyfleoedd i:

- gyflawni cymuned integredig er lles y boblogaeth bresennol o ran gwelliannau trafnidiaeth, tai fforddiadwy, argaeledd cyfleusterau a gwasanaethau;
- hyrwyddo egwyddorion datblygu cynaliadwy fel rhan o gymuned gymysg;
- gwella darpariaeth tir cyflogaeth;
- cryfhau cysylltiadau gyda a rhwng trefi eraill, yn enwedig y Rhyl; a
- chryfhau ei rôl a'i swyddogaeth o fewn yr is-ranbarth

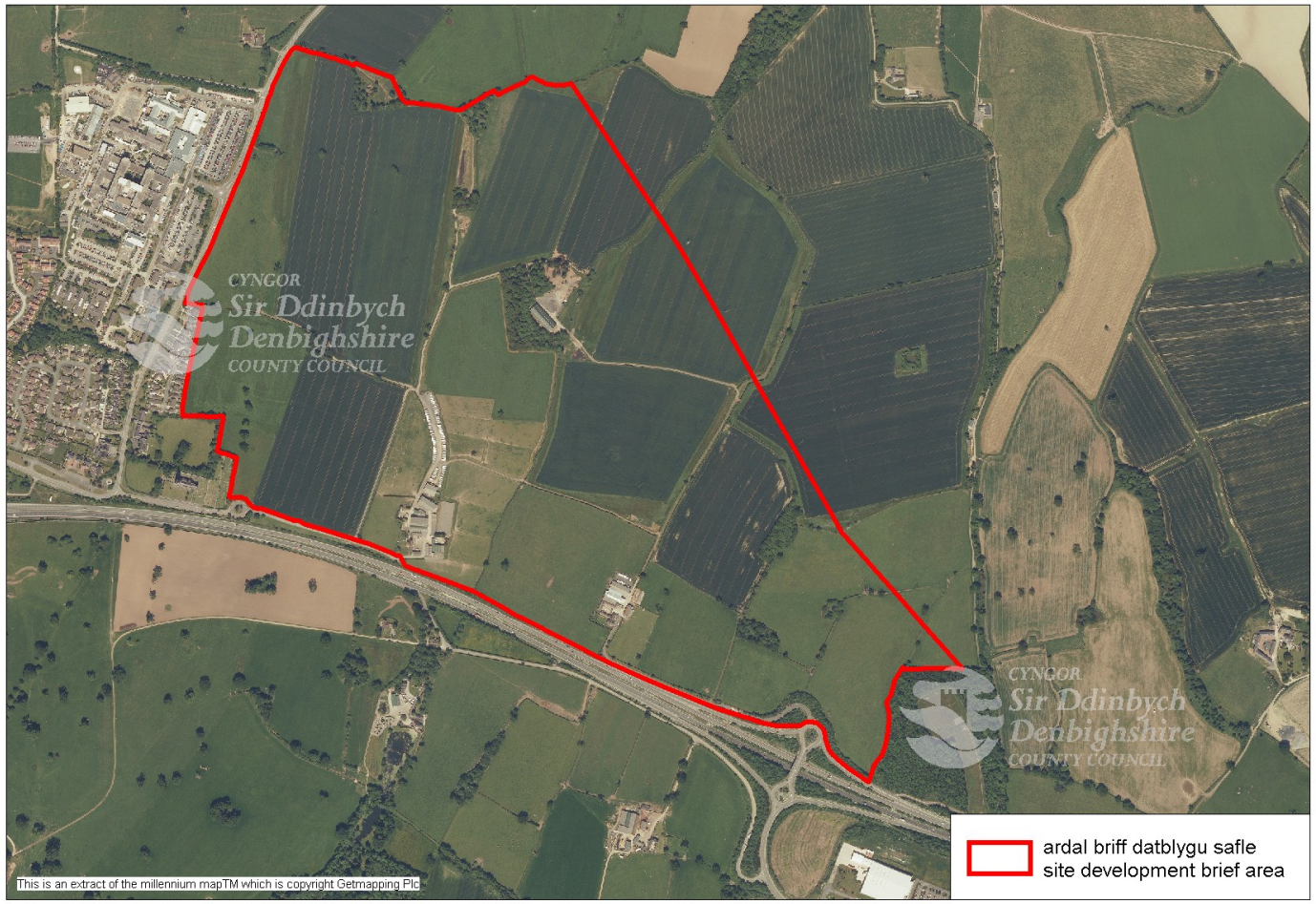
4.2 Pwrpas y Briff Datblygu hwn yw casglu a harneisio'r nodweddion strategol a lleol hyn a sicrhau eu bod yn cael eu hadlewyrchu'n briodol mewn cynigion datblygu yn y dyfodol.

Disgrifiad manwl o'r safle

4.3 Mae'r safle yn ymestyn i 104 ha o dir ar ochr ddwyreiniol Bodelwyddan.

4.4 ***Ffiniau:*** Mae ffin orllewinol y safle wedi'i diffinio gan Ffordd Rhuddlan (i'r de o gylchfan Glan Clwyd) a Ffordd Sarn (i'r gogledd o'r gylchfan) ynghyd â'r eiddo ar Marble Church Grove a chwrtil Eglwys St Margaret. Y tu hwnt i Ffordd Rhuddlan / Sarn Road mae Ysbyty Glan Clwyd. Mae'r A55 yn ffurfio ffin ddeheuol y safle, ac mae cyffordd 26 yn union i'r de ddwyrain o'r safle ac yn ffurfio'r brif fynedfa i Barc Busnes Llanelwy. Mae ochr ddwyreiniol y safle wedi'i ffurfio gan Nant y Faenol Road a'r ffin ogleddol wedi'i diffinio gan y cefn gwlad.

Ffigur 2: Golygfa o'r awyr o'r ardal briff datblygu safle yn 2009



4.5 ***Defnydd Tir:*** Mae'r safle ar hyn o bryd yn safle defnydd amaethyddol sy'n cynnwys tir âr a thir pori. Mae dwy fferm ar y safle, yn Nhyddyn Isaf a Thyddyn Mawr, ac mae'r cyntaf yn cynnwys adeilad rhestredig. Mae'r tai fferm cysylltiedig yn fawr ac wedi'u dominyddu gan adeiladau amaethyddol modern. Mae ardaloedd storio carafannau yn gysylltiedig â'r ddwy fferm, ac er bod y rhain wedi'u lleoli'n synhwyrol er mwyn cael eu sgrinio (y tu ôl adeiladau fferm) o'r A55, maent yn agored i rai golygfeydd o'r gogledd. Mae nifer o linellau trydan uwchben yn bodoli ar draws y safle.

4.6 ***Topograffeg:*** O fewn topograffi ysgafn cyffredinol dyffryn Clwyd wrth iddo nesau at y môr, mae amrywiadau cynnil mewn tirffurf - y gwastadedd arfordirol a ddiffinnir yn bendant gan 'droed' crib Cefn Meiriadog - y grib isel i'r dwyrain a'r gogledd-ddwyrain o'r safle lle mae Nant y Faenol yn rhedeg. Mae'r nodweddion lleol hyn yn rhan o'r safle.

4.7 ***Tirwedd:*** Ar wahân i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a leolir tua 5km o'r safle, nid oes unrhyw dirweddau a ddynodwyd yn genedlaethol naill ai o fewn neu yn agos at y safle. Cynhaliwyd astudiaeth LANDMAP o'r sir ym 1998 gan ddefnyddio methodoleg Cyngor Cefn Gwlad Cymru. Mae'r safle ar 'arfordir y Rhyl a Phrestatyn' (cod D/LC/1). Mae nifer o Amcanion Rheoli wedi eu paratoi sy'n cynnwys "sicrhau bod datblygiad newydd yn ystyried ymyl yr anheddiad; rheoli rhan o gyrion trefol at ddibenion cadwraeth natur a mynediad; cynnal nodweddion parcdir lle bo'n berthnasol; a sicrhau bod datblygiadau yn y dyfodol yn cydymdeimlo â phensaernïaeth brodorol mewn ardaloedd craidd".

4.8 Rhaid ystyried nifer o olygfeydd allweddol o'r safle mewn unrhyw gynigion datblygu. Dangosir y rhain ar y prif gynllun (Ffigur 3 Tudalen 14). Bydd hyn yn galluogi'r datblygiad newydd i gyd-fynd â'r dirwedd bresennol ac adlewyrchu ei gymeriad. Lle bo modd, dylid cadw coridorau ar agor a dylid cynllunio ffurfiau adeiledig a chynllun y cynigion datblygu i barchu'r golygfeydd allweddol canlynol:

- Golygfeydd o fewn y safle i Eglwys St Margaret
- Golygfeydd o fewn y safle tuag at Gastell Bodelwyddan;
- Golygfeydd o fewn y safle tuag at Gastell Rhuddlan;
- Golygfeydd o fewn y safle tuag at Fryniau Clwyd;

4.9 ***Coed a Gwrychoedd:*** Ar y safle mae cymysgedd o goed unigol, gwrychoedd, coetir bach a choed coedlan. Coed Tŷ Mawr yw'r ardal goediog mwyaf ar y safle a ddiogelir gan Orchymyn Diogelu Coed Rhif 1 (Coed Tŷ Mawr, Bodelwyddan) 1981.

4.10 Mae nifer o wrychoedd sydd i'w gweld ar y Mapiau Arolwg Ordnans hanesyddol wedi diflannu, ac mae hyd yn oed rhai o'r rheiny a ddangosir ar y Map Arolwg Ordnans cyfredol wedi cael eu torri yn ddiweddar, i greu unedau amaethu mwy. O ganlyniad, ychydig iawn o wrychoedd sylweddol sy'n bodoli, ac mae'r rhan fwyaf yn rywogaethau

gwael. Mae rhai coed derw aeddfed sylweddol, o fewn neu a fu unwaith yn rhan o wrychoedd, yn y caeau chwyddedig.

4.11 ***Cyrsiau Dŵr a Pherygl o Lifogydd:*** O byllau i'r de o'r A55 mae tri chwrs dŵr sy'n llifo drwy'r safle tua'r gogledd ac yn cyfuno i lifo i'r gogledd-orllewin i ollwng i mewn i'r Afon Gele, sydd wedyn yn cydlifo â'r Afon Clwyd tua 3.6km i lawr yr afon.

4.12 Mae'r rhan fwyaf o'r safle y tu allan i Barth Llifogydd C1, gyda 1.1 ha yng ngogledd y safle ym mharth C. Cafodd y safle ei archwilio fel rhan o'r gwaith ar Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol y Cyngor a daeth i'r casgliad nad oes risg llifogydd sylweddol.

4.13 ***Bioamrywiaeth ac Ecoleg:*** Nid yw'r safle yn destun unrhyw ardaloedd a ddynodwyd yn statudol neu'n anstatudol, ac nid yw union wrth ymyl unrhyw ardaloedd o'r fath. Mae ACA Coedwig Dyffryn Elwy tua 4.5km i'r de o'r safle. Mae tri Safle Bywyd Gwyllt, o fewn 2km i ffin y safle. Y safleoedd hyn yw Aber Clwyd a'r caeau cyfagos sydd tua 0.9km i'r gogledd o'r safle, Coed Pen y Garreg sydd tua 1.1km i'r de-orllewin o'r safle a Choed Cord sydd tua 1.3km i'r de-ddwyrain o'r safle.

4.14 Mae'r cynefinoedd ar y safle yn cynnwys cymysgedd o laswelltir âr a gwell yn bennaf. Oherwydd natur ddwys arferion amaethyddiaeth ar y safle, mae'r caeau wedi'u hystyried fel rhai o ddiddordeb ecolegol dibwys.

4.15 Mae'r nentydd a ffosydd gwlyb ar y safle yn cael eu hystyried yn rhai o werth ecolegol isel yn eu rhinwedd eu hunain. Ond, gallant gefnogi rhywogaethau nodedig/a ddiogelir a ffurfio coridorau bywyd gwyllt/cysylltiadau gwyrdd gwerthfawr o fewn y safle ac i gynefinoedd yn y cefn gwlad ehangach. Mae dau bwll ar y safle a thrydydd tua 5m o ffin y safle sydd o werth ecolegol gan ddarparu cynefin addas ar gyfer amryw o rywogaethau dŵr yn lleol. Oherwydd diffyg rheoli, mae'r pyllau wedi'u cysgodi gan goed sydd wedi arwain at amrywiaeth isel o lystyfiant dyfrol.

4.16 Mae'r safle yn cynnwys saith ardal fechan o goetiroedd llydanddail, y credir sydd o bwysigrwydd ecolegol lleol gan ddarparu cynefin addas ar gyfer amrywiaeth o rywogaethau adar, mamaliaid ac anifeiliaid di-asgwrn-cefn yn yr ardal leol. Credir bod y gwrychoedd yn rhai o werth ecolegol isel.

4.17 Bydd disgwyl i geisiadau datblygu ar y safle ddod gydag asesiad effaith ecolegol manwl a chynyddu manteision ar gyfer bioamrywiaeth drwy greu cyfleoedd newydd, e.e. cynefinoedd a blychau nythu (ystlumod / adar), a rheoli'r safle mewn modd sy'n gyfeillgar i fioamrywiaeth. Cynghorir datblygwyr posibl i gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru i ymchwilio i'r gofyniad am drwydded i aflonyddu ar rywogaethau Ewropeaidd a warchodir, neu, os yw'n berthnasol, amlinellu mesurau lliniaru er mwyn osgoi unrhyw effeithiau andwyol arnynt.

4.18 ***Archaeoleg*** – Nododd yr asesiad archeolegol a gynhaliwyd fel rhan o'r broses CDLl bod safleoedd archeoleg yn ardal y datblygiad arfaethedig. Mae cronfa ddata Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd Powys (CPAT) yn cynnwys nifer o gofnodion ar gyfer yr ardal o amgylch y safle, gan gynnwys safleoedd archeolegol a henebion, yn ogystal â chanfyddiadau ychwanegol a thystiolaeth enwau llefydd sy'n awgrymu peth diddordeb hanesyddol. Ar hyn o bryd does dim henebion hynafol cofrestredig ar y safle. Ond, mae dau fyncer WW2 mewn dwy goedlan i ogledd orllewin y safle y bydd angen i'r Cyngor eu diogelu yn y coedlannau y maent wedi'u lleoli. Cynhaliwyd arolwg geoffisegol ar y safle cyfan, sydd wedi canfod anghysondeb ar ran ddwyreiniol y safle. Dylid gwneud trefniadau ar gyfer archwiliadau pellach fel rhan o'r broses ddatblygu.

4.19 ***Treftadaeth Ddiwylliannol*** - Mae 4 safle wedi'i rhestru ar Gofnod Amgylchedd Hanesyddol o fewn yr ardal datblygu arfaethedig, gan gynwys 2 Ardal Darganfod, fîn cae a marciau cnwd ac mae un adeilad rhestredig (Gradd II) yn fferm Tyddyn Isaf o fewn y safle. Yn yr ardal ehangach tu allan i'r ardal datblygu arfaethedig mae amrhyw o olion arwyddocaol cenedlaethol o'r Rhyfel Byd Cyntaf. Bydd angen ystyried yr adnoddau dynodedig a chofrestredig canlynol yn briodol:

- Mae Castell Bodelwyddan yn Adeilad Rhestredig Gradd II* sy'n gorwedd mewn parcdir i'r de o'r A55. Nid oes disgwyl y bydd y cynigion yn effeithio yn uniongyrchol ar leoliad Castell Bodelwyddan na'r Barc Hanesyddol Cofrestredig Bodelwyddan.

- Mae Castell Rhuddlan i'r gogledd-ddwyrain o'r safle ac ni fydd ei leoliad wedi'i effeithio'n uniongyrchol gan y datblygiad arfaethedig. Ond, mae Castell Bodelwyddan a Chastell Rhuddlan yn amlwg yn weladwy o'r safle a dylid parchu'r safbwyntiau hyn.

- Mae craidd hanesyddol Bodelwyddan, sy'n dyddio o ganol y 19eg ganrif, wedi ei ddynodi fel Ardal Gadwraeth ac yn cwmpasu nifer o adeiladau rhestredig, gan gynnwys Eglwys Sant Margaret, Adeilad Rhestredig Gradd II*. Mae wedi ei leoli yn union i'r gorllewin o ffin y safle. Mae'r Eglwys yn dirnod allweddol yn yr ardal ac i'w gweld yn glir o'r A55 a'r ardal gyfagos. Dylid parchu'r golygfeydd hyn a'u cadw lle bynnag y bo'n bosibl. Bwriedir defnyddio'r tir i'r dwyrain o Eglwys y Santes Margaret ar gyfer estyn y fynwent. Mae'n bwysig bod digon o le a phellter ar gyfer y datblygiad arfaethedig yn yr ardal hon er mwyn sicrhau bod digon o le ar ôl ar gyfer yr estyniad i'r fynwent ac i warchod lleoliad Eglwys y Santes Margaret.

4.20 Mae'r nodweddion amgylcheddol hyn, a'u goblygiadau o ran paratoi cais cynllunio, yn cael eu trafod ymhellach yn Adran 5.

Gofynion datblygu

4.21 Mae nodweddion strategol a lleol y lleoliad a'r safle hwn yn arwain at nifer o ofynion ar gyfer y datblygiad, o ran natur a ffurf y datblygiad, y gwaith asesu sydd ei angen i lywio cynigion datblygu a rhyng-berthnasoedd sydd i'w hatgyfnerthu rhwng Bodelwyddan a setliadau eraill yn yr isranbarth. Mae'r rhain fel a ganlyn:

- lleoliad arbennig gydag ymdeimlad cryf, nodedig o le gan dynnu ar ddiwylliant a threftadaeth, gan gynnwys anghenion a buddiannau'r iaith Gymraeg;
- cyflwyno ystod a dewis o dai yn unol ag anghenion lleol;
- darparu lleoliad busnes o safon uchel gydag amrywiaeth o leoedd i ddenu a dal galw lleol a buddsoddiad strategol;
- darparu a hwyluso buddsoddiad isadeiledd cymdeithasol sy'n bodloni anghenion y gymuned a'r Sir;
- y cymysgedd o ddefnydd tir i gyfrannu at ddatblygiad defnydd cymysg cynaliadwy;
- creu amgylchedd gwyrdd sy'n darparu datblygiad o fewn y strwythur tirwedd a sefydlwyd heb niwed, a sefydlu ffiniau naturiol sy'n gallu cyflawni twf cynaliadwy yn y tymor hir;
- creu cymeriad sy'n adlewyrchu presenoldeb a dylanwad nodweddion pwysig yn lleol;
- cysylltiadau â'r dref bresennol sy'n arwain at gymuned integredig sengl;
- creu rhwydwaith o fannau agored hygyrch a chyfleoedd hamdden sy'n annog byw yn iach ar gyfer poblogaeth y dref;
- darparu mentrau trafnidiaeth gyhoeddus sy'n ychwanegu at leoliad Bodelwyddan a chynyddu hygyrchedd rhwng y dref, y trefi arfordirol a'r trefi marchnad gwledig, gan ganiatáu lledaenu'r cyfleoedd yn unigryw a ddarperir gan y lleoliad hwn ar draws y Sir;
- darparu mentrau hyfforddiant a sgiliau mewn partneriaeth â'r Tîm Strategol SRA, Strategaeth Dinas y Rhyl a budd-ddeiliaid eraill; ac
- ystyried cyfleoedd i wella'r cynnig twristiaeth sy'n gysylltiedig ag Eglwys St Margaret, yn enwedig y trefniadau parcio ar gyfer ymwelwyr;

Bydd angen i unrhyw geisiadau cynllunio esbonio'n glir sut y bydd y gofynion hyn yn cael sylw gan y cynigion cysylltiedig.

5. Gweledigaeth datblygu

5.1 O fewn cyd-destun lleoliad y safle a'r nodweddion a gofynion datblygu a nodwyd uchod, mae Gweledigaeth y Cyngor ar gyfer Bodelwyddan yn seiliedig ar yr amcanion canlynol

Cymuned integredig o fewn y dirwedd leol

5.2 Lle sy'n 'ffitio' ei leoliad - gan adlewyrchu a diogelu strwythur o gaeau, gwrychoedd a choetiroedd - a chadw golygfeydd sy'n ei angori'n glir â'r dirwedd a'r cyd-destun adeiledig.

Cymuned leol unigryw

5.3 Bodelwyddan digamsyniol ond wedi'i ehangu: nid cymuned newydd a hen gymuned ochr yn ochr ond cymuned gyfan sy'n defnyddio ei asedau presennol i'w rhwymo at ei gilydd - gan roi hwb i'r ganolfan leol - dod â'r Ardal Gadwraeth a'r Eglwys yn ôl o'r ymyl i galon y gymuned - gan sicrhau bod rhannau gwahanol o'r gymuned yn cael eu cysylltu – gwella'r mannau agored a gwella cysylltiadau.

Cyflogaeth gynaliadwy ar gyfer yr ardal leol

5.4 Lle bywiog a llwyddiannus sy'n tynnu ar y ei leoliad ger yr A55 - manteisio ar lwyddiant Parc Busnes Llanelwy - a harneisio potensial cyflogaeth yr Ysbyty. Dylid sefydlu cysylltiadau sylweddol gyda mentrau adfywio ar hyd Arfordir Gogledd Cymru.

Isadeiledd gofal iechyd a gwasanaethau cymunedol gwell

5.5 Man lle mae'r Ysbyty yn dod yn fwy o ran o'r gymuned yn hytrach na lle ar wahân - lle mae unrhyw ehangu'r Ysbyty wedi'i gynllunio fel rhan o ehangu cyffredinol y gymuned.

Cymuned cysylltiedig

5.6 Lle gall y cyfan fod yn fwy na chyfanswm y rhannau - lle mae cysylltiadau llwybrau troed a beicio newydd a chysylltu mannau agored yn dod â'r gymuned at ei gilydd – cysylltu cartrefi â swyddi, amwynder lleol, yr Ysbyty a'r cefn gwlad – ehangu mynediad y cyhoedd i fannau gwyrdd yn sylweddol.

Cymuned o strydoedd y gellir cerdded arnynt.

5.7 Lle mae cyfleoedd diogel a deniadol yn cael eu creu i gerdded neu feicio - i ysgolion, i'r gwaith, i siopau, i barciau, i randiroedd, i gefn gwlad.

Cymuned o gymdogaethau

5.8 Yn y gymuned gall gwahanol gymdogaethau ffynnu a gellir diwallu gwahanol anghenion.

Cymuned o isadeiledd gwyrdd

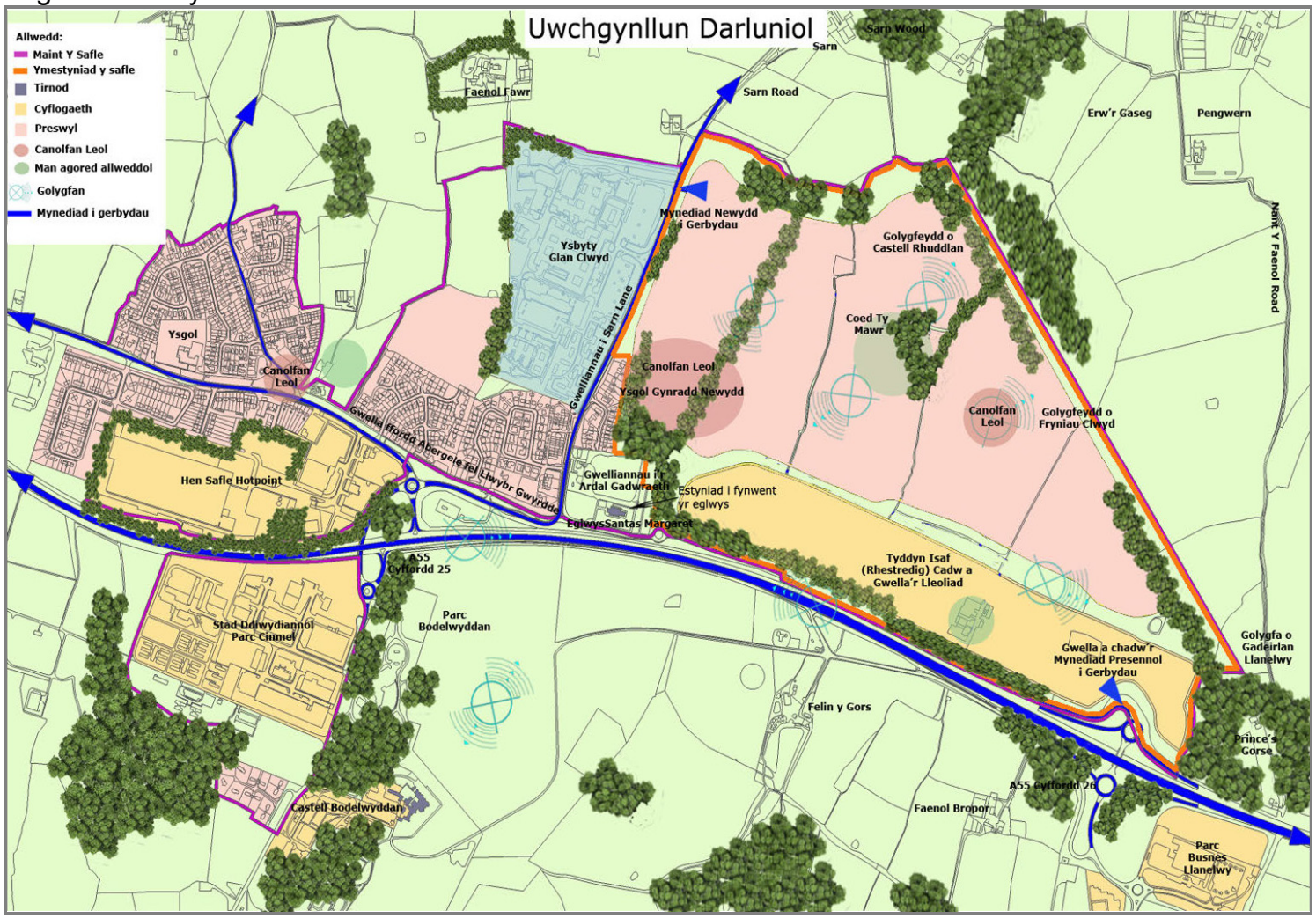
5.9 Cymuned lle mae datblygiadau cynaliadwy yn mynd law yn llaw â fframwaith o fannau gwyrdd agored sy'n cael eu cysylltu er mwyn bod yn hygyrch i holl drigolion, presennol a newydd. Dylai'r fframwaith gynnwys ardaloedd amwynder a hamdden - bach a mawr - cyhoeddus a phreifat - ffurfiol ac anffurfiol - a chynnwys rhandiroedd cymunedol a pherllannau.

Cymuned o amrywiaeth

5.10 Cymuned 'werdd' sy'n lleihau defnydd o ynni a dŵr a gollyngiadau carbon ac yn hwyluso ac yn annog ailgylchu gwastraff - ac yn hyrwyddo cynhyrchu bwyd lleol.

5.11 Bydd angen i unrhyw geisiadau cynllunio esbonio'n glir sut y mae'r amcanion hyn yn cael sylw gan y cynigion cysylltiedig

Ffigur 3: Prif Gynllun



6. FFRAMWAITH DATBLYGU

6.1 Mae'r adran hon o'r Brîff Datblygu yn disgrifio elfennau defnydd tir allweddol y datblygiad y dylid rhoi sylw iddynt mewn cais cynllunio. Maent yn adeiladu ar Bolisi BSC5, ei gyfiawnhad rhesymegol a pholisïau Cynllun Datblygu Lleol perthnasol eraill a gofynion datblygu a nodwyd yn gynharach.

Tai

6.2 Bydd y datblygiad yn cynnwys 1,715 o anheddau newydd. Yn seiliedig ar ffigwr unigolion i bob cartref o 2.3 (Cyfrifiad 2011) gallai hyn arwain at boblogaeth o tua 3,900 o bobl, gan gynyddu cyfanswm poblogaeth Bodelwyddan i tua 6,000 o bobl a rhoi mwy o fàs critigol o bobl i gefnogi isadeiledd cymunedol newydd a phresennol.

6.3 Bydd angen darparu cymysgedd o dai, gan gynnwys tai i deuluoedd ochr yn ochr â chartrefi cychwynnol a chartrefi addas ar gyfer yr henoed. Bydd hyn yn adlewyrchu tystiolaeth o anghenion a nodir yn yr Asesiad Marchnad Tai Lleol Isranbarthol (GVA Grimleys, 2008) a Diweddariad o Anghenion Tai, Galw a Fforddadwyedd yn Ardaloedd Marchnad Tai Lleol Sir Ddinbych (Prifysgol Glyndŵr 2011)

6.4 Bydd angen tai fforddiadwy o ystyried Polisïau BSC4 a BSC5 a Chanllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy'r Cyngor. Ar hyn o bryd mae Polisi BSC4 angen datblygu i ddarparu o leiaf 10% o dai fforddiadwy ar y safle. Ond, bydd y Cyngor yn monitro prisiau gwerthu yn flynyddol ac unwaith y bydd prisiau gwerthu yn cynyddu 10% yn uwch na data pris gwerthu 2009 (fel y nodwyd yn Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy DVS 2009), bydd disgwyl i'r datblygiad ddarparu o leiaf 30% o dai fforddiadwy ar y safle. Bydd gofynion tai fforddiadwy yn cael eu hasesu yn barhaus wrth i bob cam o'r datblygiad fynd yn ei flaen, i sicrhau bod gofynion polisi presennol sy'n gyfredol ar y pryd yn cael eu bodloni. Bydd y Cyngor yn gofyn am 'orswm' neu gytundeb tebyg i sicrhau bod gofynion cynyddol yn cael eu bodloni pe bai prisiau gwerthu yn cynyddu yn y dyfodol.

6.5 Bydd tai fforddiadwy yn cael eu darparu yn raddol a'u dosbarthu ar draws y datblygiad. Bydd y Cyngor yn gofyn am ddarparu cymysgedd o ddeiliadaethau a mathau o dai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad er mwyn diwallu anghenion lleol. Bydd tai fforddiadwy yn cael eu dyrannu i bobl leol yn unol â'r Polisi Cysylltiadau Lleol a fabwysiadwyd gan y Cyngor.

6.6 Yn unol â Chanllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy'r Cyngor mae'n rhaid i dai fforddiadwy fod o safon gyfartal neu debyg o ddyluniad ac edrychiad allanol i dai'r farchnad, mae'n rhaid iddo fodloni'r safonau dylunio/gwagle angenrheidiol, parhau i fod yn fforddiadwy a pharhau i gael ei feddiannu gan aelwydydd cymwys. Bydd yr anheddau arfaethedig yn cael eu hannog i gwrdd â gofynion cartrefi gydol oes fel yr amlinellir ym mharagraff 5.8 o'r Canllaw Cynllunio Atodol: Safonau Gofod Preswyl.

6.7 Dylid edrych ar gyfleoedd ar gyfer llety gweithwyr allweddol sy'n gysylltiedig ag Ysbyty Glan Clwyd gyda Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr. Lle bo'n briodol ac yn angenrheidiol, dylid darparu hyn yn agos at yr ysbyty.

Canolfan Leol

6.8 Dylai'r datblygiad gynnwys o leiaf un canolfan leol i ddarparu ffocws ar gyfer defnyddiau adwerthu, iechyd, cymunedol ac addysg. Bydd ei ddyluniad, ei ymddangosiad a'i swyddogaeth yn hollbwysig wrth gyflawni ymdeimlad o le a hunaniaeth.

6.9 Dylai lleoliad y ganolfan neu'r canolfannau ystyried pwysigrwydd y berthynas â'r gymuned bresennol, lleoliad a dylanwad Ysbyty Glan Clwyd a'r cysyniad o gymdogaethau lle gellir cerdded. Cynigir y dylid lleoli'r prif ganolfan i'r gorllewin o'r safle datblygu, i gysylltu â chraidd hanesyddol y pentref a sicrhau bod cysylltiadau â'r ysbyty a'r gymuned bresennol.

6.10 Dylai'r ganolfan neu ganolfannau lleol gynnig darpariaeth adwerthu i ddiwallu anghenion bob dydd, cyfleusterau iechyd fel meddygfeydd a deintyddfeydd, cyfleusterau cymunedol, ac ysgol gynradd. Dylid edrych ar ddarpariaeth defnydd deuol yn y ganolfan leol sy'n cyfuno, er enghraifft, neuadd gymuned a'r ysgol gynradd, a lle bo hynny'n ymarferol dylid ei ymgorffori fel rhan o'r cynigion datblygu.

Addysg

6.11 Bydd datblygiad ar y raddfa arfaethedig yn creu angen, yn seiliedig ar nifer o ddisgyblion a ragwelir gan y Cyngor, ar gyfer ysgol gynradd newydd (420 o ddisgyblion). Bydd angen gwelliannau hefyd yn Ysgol Gynradd y Faenol, yn enwedig i ddarparu ar gyfer plant ym mlynyddoedd cynnar eu datblygiad.

6.12 Bydd y Cyngor yn gofyn am ddarparu ysgol gynradd newydd fel rhan o'r datblygiad. Gellir lleoli ysgol gynradd newydd fel rhan o'r ganolfan leol a bydd angen ardal o 2 hectar i ddarparu ar gyfer yr adeiladau a'r cae chwarae. Byddai'n well gan y Cyngor ddefnydd deuol o gyfleusterau ysgol ac ased isadeiledd cymunedol. Mewn perthynas ag Ysgol y Faenol, bydd angen trafod a chytuno â'r Cyngor ynglŷn â natur y gwelliannau sydd eu hangen a bydd angen cyfraniadau tuag at hyn fel rhan o'r cynigion datblygu. Hefyd, bydd angen i'r Cyngor ddarparu ar gyfer y galw cynyddol am addysg cyfrwng Cymraeg.

6.13 Ar hyn o bryd, mae'r addysg uwchradd yn yr ardal leol yn cael ei darparu yn Ysgol Uwchradd y Rhyl ac Ysgol Glan Clwyd yn Llanelwy. Efallai y bydd angen gwelliannau i gynyddu capasiti'r ysgolion hyn yn sgil y datblygiad hwn. Bydd angen cyfraniadau tuag at hyn fel rhan o'r cynigion datblygu. Mae canllawiau pellach ynglŷn â chyfrifo'r cyfraniadau hyn wedi'u nodi yn Atodiad 2.

6.14 Mae gan y system addysg ôl-16 – yng Ngholeg Llandrillo (Y Rhyl) - ddigon o gapasiti i ddarparu ar gyfer cynnydd yn y galw sy'n deillio o'r datblygiad. Bydd y galw am ddarpariaeth cyfrwng Cymraeg ar gyfer addysg ôl-16 yn cael ei ystyried fel rhan o'r cyfraniadau ar gyfer Ysgol Glan Clwyd. Mae'r Cyngor yn ceisio sicrhau bod manteision adfywio ehangach yn cael eu cyflawni fel rhan o'r datblygiad hwn ac fel rhan o'r cysylltiadau adfywio, bydd angen i'r cais cynllunio ddarparu tystiolaeth o'r cysylltiadau gyda Choleg Llandrillo (Y Rhyl) a rhanddeiliaid adfywio o ran hyfforddiant a chynlluniau menter.

Isadeiledd Gwyrdd

6.15 Mae'r safle wedi'i ddylanwadu gan ystod o nodweddion isadeiledd gwyrdd lleol: gwrychoedd, lleiniau o goed, coetiroedd, cyrff dŵr a chyrsiau dŵr, hawliau tramwy, ynghyd ag adeiladau rhestredig ac Ardal Gadwraeth Bodelwyddan. Bydd angen cynnwys y nodweddion hyn a'u lleoliad, lle bynnag y bo'n bosibl, yn y cynigion datblygu a'u defnyddio fel elfen gadarnhaol i gyfrannu at ymdeimlad o le a hunaniaeth. Mae'n bwysig bod cysylltiadau rhwng nodweddion isadeiledd gwyrdd yn cael eu cadw a'u gwella lle bo hynny'n bosibl fel rhan o'r cynllun isadeiledd gwyrdd cyffredinol ar gyfer y safle.

6.16 Mae'n rhaid i unrhyw gais cynllunio yn y dyfodol gynnwys tystiolaeth o ystyried yr agweddau canlynol o isadeiledd gwyrdd a lle bo angen eu bod wedi'u hystyried yn y datblygiad arfaethedig:

- asesiad tirwedd ac asesiad gweledol i ystyried y dylanwad gweledol a'r newid sy'n gysylltiedig â'r datblygiad gan ystyried golygfeydd tuag at neu o'r safle a strategaeth tirwedd;

- strategaeth ar gyfer ymchwilio i archaeoleg ar y safle a sefydlwyd gyda CPAT;

- asesiad o'r berthynas rhwng y datblygiad arfaethedig ac asedau treftadaeth diwylliannol;

- arolygon diogelu rhywogaethau gan ecolegwyr cymwys ac wedi'u cynnal ar yr adeg briodol o'r flwyddyn, yn unol â chanllawiau perthnasol a gyhoeddwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru, yr Ymddiriedolaeth Cadwraeth Ystlumod ac eraill a bod y cynigion datblygu yn adlewyrchu unrhyw fesurau lliniaru angenrheidiol. Dylai'r ystod o arolygon a methodoleg ar gyfer yr arolygon gael eu cymeradwyo i ddechrau gan Gyfoeth Naturiol Cymru ac ecolegydd y Sir.

- Asesiad sylfaenol o hawliau tramwy cyhoeddus

- Asesiad o werth coedyddiaeth y coed presennol ar y safle ac adnabod y rhai sydd â dylanwad ar gynllun y datblygiad.

- Fframwaith ar gyfer rheoli a chynnal a chadw yn y dyfodol

Mannau Agored

Mae'r Safonau Mannau Agored a Darpariaeth Chwarae ar gyfer y Sir yn seiliedig ar bedwar categori o fannau agored:

Math o fannau agored	**Safon**
Chwaraeon awyr agored gan gynnwys Caeau Chwarae	1.6 hectar / 1,000 o'r boblogaeth
Mannau chwarae gyda chyfarpar Plant	0.25 hectar / 1,000 o'r boblogaeth
Lle anffurfiol i blant	0.55 hectar / 1,000 o'r boblogaeth
Yn gyffredinol	**2.4 hectar / 1,000 o'r boblogaeth**

6.17 Gall fannau awyr agored gynnwys y mathau canlynol o leoedd: parciau a gerddi cyhoeddus; mannau gwyrdd naturiol a rhannol naturiol; coridorau gwyrdd; cyfleusterau chwaraeon awyr agored; mannau amwynder gwyrdd; darpariaeth ar gyfer plant a phobl ifanc; lotments a gerddi cymunedol; mynwent a thir eglwys; ardaloedd cefn gwlad hygyrch; mannau dinesig a dŵr. Mae mannau chwarae awyr agored achlysurol yn ymwneud â pharciau amwynder awyr agored. Dylai parc amwynder awyr agored lleol gael ei gynnwys.

6.18 Mae mannau chwarae awyr agored yn cynnwys ardaloedd chwarae lleol neu chwarae ar garreg y drws a hamdden anffurfiol; ardaloedd lleol gyda chyfarpar neu wedi'i dirweddu ar gyfer chwarae a hamdden anffurfiol; ac ardaloedd gydag offer yn y gymdogaeth ar gyfer chwarae a hamdden anffurfiol. Rhaid lleoli cyfleusterau o'r fath yn gyfleus o fewn cymdogaethau preswyl a'u hintegreiddio fel rhan o'r isadeiledd a rhwydweithiau gwyrdd.

6.19 Rhaid ystyried ystod o ddefnyddiau fel rhan o'r datblygiad arfaethedig a bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau dull llawn dychymyg gyda safonau uchel, gan bod y ddarpariaeth o fannau agored digonol o ansawdd da yn hanfodol i ddarpariaeth cynaliadwy o ansawdd uchel. Dylid hefyd mynd i'r afael â threfniadau ar gyfer cynnal a chadw a rheoli unrhyw fannau agored cyhoeddus yn y dyfodol fel rhan o unrhyw geisiadau cynllunio.

Cyflogaeth

6.20 Yn unol â Pholisi BSC5 bydd y datblygiad yn darparu 26 hectar gros o dir cyflogaeth, wedi'i gategoreiddio fel defnydd B1, B2, B8. Dylid lleoli'r ardal cyflogaeth i'r gogledd o'r A55, gyda mynediad yn bennaf o Gyffordd 26, sy'n ymestyn ar hyd ffin y safle er mwyn bod yn weladwy o'r ffordd.

6.21 Bydd disgwyl i'r datblygiad ddarparu ar gyfer ystod lawn o ddefnyddiau cyflogaeth B1, B2 a B8 a ddylai gynnwys:

- Unedau swyddfa micro ar gyfer busnesau newydd i ddenu a chadw cwmnïau yn Sir Ddinbych.

- Swyddfeydd hunangynhwysol - gan ddarparu ystod hyblyg o le er mwyn hwyluso dilyniant naturiol gan fusnesau a adeiladwyd mewn terasau neu iardiau â graddfa a dyluniad sy'n integreiddio yn naturiol â'r ardal breswyl.

- Unedau technoleg / gweithdy / warws gyda chynnwys a manyleb swyddfeydd uchel atodol - deniadol i gwmnïau technoleg.

- Warws / defnydd B8.

6.22 Disgwylir safon uchel o berfformiad amgylcheddol (gweler yr adran "Cynaladwyedd" isod) o'r adeiladau cyflogaeth eto fel y cyfeirir atynt ym Mholisi BSC5. Bydd hyn yn cael ei ategu gan safon uchel o ddyluniad, edrychiad, gosodiad a thirlunio er mwyn darparu lleoliad cyflogaeth sy'n sicrhau manteision o leoliad strategol Bodelwyddan. Cydbwysedd o gyflawni gweledegd masnachol o'r A55 a'r angen i ddefnyddio dulliau gorffen enciliol ac adlewyrchedd isel gan sicrhau bod unedau cyflogaeth yn gweddu o ran dyluniad, graddfa a deunyddiau a ddefnyddir ar gyfer gorffeniadau allanol i doeau a waliau. Yn benodol, dylai unedau busnes tuag at ffryntiad gorllewinol yr A55 sy'n agos at yr Eglwys Farmor sicrhau pellter ar wahân addas a graddfa adeiladu, dull dylunio sensitif, tirlunio o safon uchel, a bod deunyddiau adeiladu allanol addas yn cael eu defnyddio er mwyn cadw lleoliad yr adeilad rhestredig.

6.23 Bydd angen i drefniant y defnyddiau cyflogaeth sicrhau pontio rhesymegol rhwng y datblygiad preswyl a defnydd B1 a gwahanu defnyddiau B2 a B8. Bydd y Cyngor yn gofyn am gydbwysedd o wahanol fathau o ddefnyddiau cyflogaeth a maint yr unedau i'w darparu.

6.24 Bydd y Cyngor yn disgwyl i ddatblygiad defnydd cyflogaeth gael ei gyflwyno'n raddol ochr yn ochr â'r datblygiad tai, er mwyn sicrhau bod darpariaeth ddigonol ar gyfer cyfleoedd cyflogaeth lleol ar gyfer trigolion a hwyluso cyflawni datblygiad defnydd cymysg cynaliadwy.

Hyfforddiant a Menter

6.25 Bydd angen sefydlu cynlluniau hyfforddi a menter, fel rhan o'r broses ddatblygu a'r cynllun, gyda budd-ddeiliaid adfywio, gan gynnwys Coleg Llandrillo (Y Rhyl), sy'n adlewyrchu Polisi PSE1, i gefnogi amcanion Ardal Adfywio Strategol Arfordir Gogledd Cymru. Bydd angen i'r cais cynllunio ddarparu tystiolaeth o sut y bydd mentrau o'r fath yn cael eu darparu a gan bwy.

Mynediad a Symudiadau

6.26 Bydd natur defnydd cymysg y datblygiad yn caniatáu ar gyfer mynediad hawdd rhwng swyddi, cartrefi, ysgol gynradd, gofal iechyd, cyfleusterau cymunedol a siopau cymdogaeth. Dylai'r cynigion datblygu wneud y gorau o'r cyfle ar gyfer teithiau o'r fath ar droed a gyda beic, gan ddefnyddio'r mannau agored fel coridorau symud lle bynnag y bo'n bosibl a chyflwyno trefniant hygyrch o fannau agored ac adeiladau. Dylid cynllunio'r coridorau symud mewnol i weithredu fel llwybrau hamdden ac i ganiatáu digon o gyfle ar gyfer ymarfer corff effaith isel. Dylid diogelu hawliau tramwy presennol ar y safle a dylai llwybrau presennol a llwybrau cerdded a beicio newydd ar draws y safle gael eu cynnwys i mewn i 'lonydd glas' wedi'u tirlunio, sy'n ddeniadol ac yn addas ar gyfer defnyddwyr y dyfodol ac yn cael eu cynnwys yn natblygiad y fframwaith isadeiledd gwyrdd ehangach.

6.27 Dylai cysylltiadau â Ffordd Sarn o'r datblygiad fod yn effeithiol o ran annog integreiddio â'r gymuned bresennol. Efallai y bydd angen gwelliannau ar gyfer cerdded a beicio oddi ar y safle i wella'r cysylltiadau â'r dref bresennol. Lle bynnag y bo'n bosibl, dylai'r datblygiad ddarparu cysylltiadau effeithiol â llwybrau beicio a cherdded oddi ar y safle presennol yn yr ardal i hwyluso mynediad i ac o aneddiadau cyfagos trwy ddulliau ar wahân i'r car.

6.28 Mae'n rhaid datblygu Strategaeth Cludiant Cyhoeddus ar y cyd â'r Swyddogion Cludiant y Cyngor Sir a darparwyr cludiant cyhoeddus lleol. Dylai hyn nodi gwelliannau i gludiant cyhoeddus, gan gwmpasu cyrchfannau gwasanaeth/llwybrau, amlder, oriau gwasanaeth a buddsoddi mewn isadeiledd.

6.29 Bydd angen gwaith priffyrdd newydd yng Nghyffordd 26 yr A55, gan fanteisio ar adnoddau presennol sydd ar gael, ac yn Ffordd Sarn. Mae angen datblygu ffordd derfyn i gysylltu'r ddau leoliad er mwyn sicrhau gweithrediad diogel ac effeithlon o'r rhwydwaith priffyrdd lleol, gwella mynediad i Ysbyty Glan Clwyd a lleddfu pwysau ar gyffordd 27 o'r A55/A525. Hefyd, bydd angen ymchwilio i'r angen am welliannau ar hyd Ffordd Sarn, gan gynnwys newidiadau i adlewyrchu'r Ardal Gadwraeth a dwysedd cynyddol y defnydd, er mwyn sicrhau gweithrediad diogel ac effeithlon parhaus y rhwydwaith priffyrdd lleol. Ni fydd unrhyw fynediad i gerbydau (naill ai yn ystod y cyfnod adeiladu neu unwaith y bydd y datblygiad wedi ei gwblhau) i safle'r datblygiad trwy ffordd fynediad Eglwys y Santes Margaret. Dylai mynediad i'r safle ar gyfer trafnidiaeth adeiladu fod ar hyd Gyffordd 26 o'r A55 ac nid ar hyd Lôn Sarn neu Nant y Faenol Road. Bydd angen cynllun rheoli trafnidiaeth adeiladu i ddangos pa lwybrau trafnidiaeth y dylid defnyddio i deithio i'r ac o'r datblygiad.

6.30 Dylai trefniant mewnol y ffyrdd, gan gynnwys y dull mabwysiadu â'r ffordd gyswllt, adlewyrchu egwyddorion y Llawlyfr Strydoedd (Adran Trafnidiaeth) Chanllaw Dylunio Deddf Teithio Llesol (Cymru), gan ddarparu hierarchaeth strydoedd rhesymegol a darllenadwy a hyrwyddo a blaenoriaethu cerdded a beicio dros gerbydau preifat fel sy'n briodol.

6.31 Bydd angen Asesiad Trafnidiaeth gyda'r cais cynllunio, a diben hyn fydd ystyried effaith traffig a chludiant y datblygiad arfaethedig. Bydd ei gwmpas yn cael ei gytuno gyda'r Awdurdod Priffyrdd mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Cefnffyrdd a Llywodraeth Cymru. Bydd hyn yn cynnwys Cynllun Teithio i ddangos sut y bydd y Strategaeth Cludiant Cyhoeddus yn cael ei roi ar waith. Fel rhan o'r Asesiad Trafnidiaeth dylid sefydlu'r newid moddol sy'n deillio o ganlyniad i hyrwyddo dulliau cynaliadwy o deithio.

Isadeiledd Cyfleustodau

6.32 Mae isadeiledd cyfleustodau (nwy, trydan, dŵr, telathrebu) yn bodoli o fewn ac yn union gerllaw'r safle.

6.33 ***Nwy:*** Mae capasiti o fewn y rhwydwaith nwy presennol i gyflenwi'r datblygiad arfaethedig heb yr angen am brif gyflenwad hir neu atgyfnerthiadau. Mae angen adlewyrchu yn y cynigion datblygu y prif gyflenwad nwy pwysedd uchel sy'n rhannu cornel de orllewin y safle a'r pellteroedd gwahanu cysylltiedig sydd eu hangen rhwng 28 a 36 metr o goridor heb anghenion adeiladau. Disgwylir y bydd ond angen dargyfeirio'r prif gyflenwad gwasgedd isel yn y mannau mynediad newydd i'r safle.

6.34 ***Trydan:*** Bydd angen uwchraddio'r rhwydwaith ynni lleol i ddarparu cyflenwad addas i'r datblygiad arfaethedig. Bydd angen cytuno gyda'r darparwr ynni, Scottish Power ar hyn o bryd, ynglŷn â'r cynllun a'r gofynion isadeiledd cysylltiol, a lleoliad unrhyw isadeiledd newydd ar y safle (e.e. isbwerdy), yn ofalus yn y cynigion datblygu i osgoi unrhyw effeithiau ar breswylwyr presennol ac yn y dyfodol.

6.35 Bydd angen ymchwilio i ymarferoldeb lleoli ceblau dan ddaear neu adleoli'r llinellau trawsyrru trydan presennol uwchben. Os byddant yn aros yn eu lle, bydd angen i'r cynigion datblygu barchu'r pellter gwahanu cysylltiedig angenrheidiol. Ar hyn o bryd, credir bod hyn rhwng 8.5 a 14 metr o led o dir heb ei ddatblygu sy'n ymestyn allan o bob ochr i 'llinell ganol' y ceblau uwchben.

6.36 ***Telathrebu:*** Dylid darparu isadeiledd telathrebu sy'n sicrhau y gellir darparu dulliau cyfathrebu modern fel rhan o'r datblygiad i ddiwallu anghenion tai, cyflogaeth a chymunedol. Ar hyn o bryd, does dim digon o gapasiti i ddarparu cyflenwad gwifren gopr o Gyfnewidfa Rhuddlan.

6.37 ***Cyflenwad Dŵr:*** Mae Dŵr Cymru wedi nodi y gellir darparu cyflenwad digonol o ddŵr yfed i fodloni gofynion y datblygiad arfaethedig heb achosi effaith niweidiol i gwsmeriaid presennol. Fodd bynnag, bydd hyn yn cynnwys darparu prif gyflenwad oddi ar y safle i gael ei osod i ffin y safle arfaethedig. Unwaith y bydd cynllun y safle yn cael ei gadarnhau, gall manylion prif gyflenwad ar y safle ac oddi ar y safle gael ei gostio o dan ddarpariaethau gofyniad dŵr Deddf y Diwydiant Dŵr 1991 (fel y'i diwygiwyd). Bydd angen i unrhyw ddatblygiad sicrhau bod cyflenwad dŵr digonol ar gael a rhaid darparu unrhyw isadeiledd sydd ei angen ar adegau priodol mewn cytundeb â Dŵr Cymru.

6.38 ***Trin Dŵr Budr:*** Deallir bod y gwaith trin dŵr gwastraff presennol yn Rhuddlan yn gweithredu ar gapasiti. Mae Astudiaeth Dichonoldeb dŵr gwastraff i ymchwilio capasiti yng Ngwaith Trin Dŵr Gwastraff Bae Cinmel wedi ei wneud, sydd wedi nodi'r gwaith angenrheidiol i ddarparu ar gyfer llifo dŵr budr yn unig o safle'r datblygiad arfaethedig. Mae DCWW wrthi'n gweithio gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol i hwyluso ateb i sicrhau y gall y safle gael ei gyflwyno. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol o ran dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir ac mae'n rhaid i unrhyw isadeiledd angenrheidiol gael ei ddarparu ar adegau priodol mewn cytundeb â Dŵr Cymru. Rhaid hefyd darparu ar gyfer cynnal a chadw parhaus unrhyw orsafoedd pwmpio angenrheidiol.

6.39 ***Dŵr Storm:*** Mae dŵr storm o'r safle ar hyn o bryd yn draenio i'r cyrsiau dŵr sy'n croestorri'r safle. Os yw'n ymarferol, dylid cynnwys technegau SUDS fel stribedi ymdreiddiad, pyllau a phantiau yn y cynllun draenio dŵr wyneb a'r strategaeth isadeiledd gwyrdd, a sicrhau lle bo'n bosibl, bod y technegau a ddefnyddir yn gyfeillgar i fywyd natur ac yn cynyddu gwerth y safle ar gyfer bywyd gwyllt yn gyffredinol, gan gyfrannu at y nodau bioamrywiaeth yn ogystal ag atal llifogydd. Byddai DCWW yn disgwyl y bydd y dŵr wyneb yn cael ei waredu trwy ddulliau amgen i'r system garthffosiaeth gyhoeddis Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i unrhyw ddŵr wyneb sy'n cael ei ollwng o'r safle fod ar y cyfraddau dŵr ffo tir glas presennol. Bydd angen cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd a Strategaeth Ddraenio fel rhan o'r cais cynllunio sy'n rhoi manylion am y cynllun draenio dŵr storm i'w ddefnyddio. Bydd angen ymgynghori â Chyfoeth Naturiol Cymru i baratoi'r ddwy ddogfen a dylent gael eu cynnwys wrth ddatblygu cynllun manwl y datblygiad, er mwyn sicrhau bod materion draenio yn cael eu hystyried fel rhan o ddyluniad a chynllun gwreiddiol y datblygiad. Rhaid cael Caniatâd Amddiffyn Rhag Llifogydd (o dan y Ddeddf Adnoddau Dŵr ac Is-ddeddfau Draenio Tir) gan Adnoddau Naturiol Cymru ar gyfer unrhyw waith, neu strwythurau, sydd wedi eu lleoli yn, dan, dros neu o fewn 7 metr i ben banc cwrs dŵr "prif afon". Dylai unrhyw gynlluniau datblygu yn y dyfodol sicrhau bod y ddarpariaeth mynediad i'r cyrsiau dŵr yn cael eu cynnal. Bydd y Cyngor hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno Datganiad Cadwraeth Dŵr gydag unrhyw geisiadau cynllunio, yn unol â Pholisi VOE6 y CDLl.

6.40 ***Adeiladu cynaliadwy:*** Elfen bwysig datblygiad y safle fydd integreiddio egwyddorion cynaladwyedd addas ar gyfer hyrwyddo defnydd ynni adnewyddadwy a charbon isel. Fel isafswm, bydd disgwyl i'r canlynol gael eu cyflawni:

- Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3, cael 6 chredyd dan Ene1 - Cyfradd Gollyngiadau Anheddau
- BREEAM 'Da Iawn' ar gyfer pob datblygiad nad yw'n breswyl, gan gyflawni'r credydau gorfodol ar gyfer 'Rhagorol' dan Ene1 - Lleihau Gollyngiadau CO2
- Sgôr Cynllun Adeiladwyr Ystyriol o 32
- Nodweddion wedi'u rhoi ar waith er mwyn darparu addasiad effeithiol a gwytnwch yn erbyn effeithiau presennol newid hinsawdd a'r effeithiau a ragwelir ar gyfer y dyfodol
- Ystyried defnyddio systemau cyflenwi ynni carbon isel a di-garbon presennol neu arfaethedig yn lleol.

6.41 Bydd angen adlewyrchu'r gofynion defnydd tir i gyflawni'r targedau ac ymrwymiadau hyn yn y cynigion.

6.42 Er mwyn adlewyrchu amcanion polisi *Polisi Cynllunio Cymru* a Pholisi BSC5 bydd angen cyflwyno Strategaeth Gynaladwyedd i gyd-fynd ag unrhyw gais cynllunio ar gyfer y safle.

6.43 Bydd y Cyngor yn gofyn am 'Gynllun Adeiladu' gydag unrhyw geisiadau cynllunio, sy'n cynnwys materion megis oriau gwaith ar y safle, darparu deunyddiau, sŵn, llwch ac aflonyddwch yn ystod y gwaith adeiladu a chyflwyniad graddol y datblygiad. Bydd y Cyngor hefyd yn disgwyl i unrhyw ddatblygwyr ymrwymo i gytundebau llafur / hyfforddiant lleol ar gyfer y cyfnod adeiladu.

6.44 ***Gwastraff:*** Bydd angen Cynllun Rheoli Gwastraff Safle i gyd-fynd â'r cais cynllunio. Bydd hyn yn rhagnodi targedau a mesurau ar gyfer casglu gwastraff ac ailgylchu yn y camau adeiladu a gweithredu, a bydd yn mynd i'r afael â Pholisi VOE7 gan ei fod yn ymwneud â'r Safle Strategol Allweddol. Dylai hyn gynnwys:

- agregau adeiladu wedi'u hailgylchu;
- gwastraff adeiladu nad yw'n beryglus a gynhyrchir gan y datblygiad wedi'i ddargyfeirio o safleoedd tirlenwi a'i ailddefnyddio a'i ailgylchu;
- Domestig: ailgylchu/compostio gwastraff a darparu storfa ar gyfer gwastraff a ailgylchir;
- Masnachol: Ailgylchu/compostio gwastraff a mannau storio canolog penodedig.

6.45 Bydd angen adlewyrchu'r gofynion defnydd tir i gyflawni'r targedau a'r ymrwymiadau hyn yn y cais cynllunio.

7. Egwyddorion dylunio trefol

7.1 Er mwyn helpu i greu datblygiad parhaol, ymarferol, llewyrchus a chynaliadwy sy'n cysylltu ac yn integreiddio yn llwyddiannus â'r gymuned bresennol, dylai'r cynigion geisio mabwysiadu'r amcanion dylunio canlynol:

Mynediad

7.2 Hwylustod mynediad a symudiad i bawb sy'n gweithio, yn byw neu'n ymweld â'r datblygiad ac integreiddio â'r gymuned bresennol.

Cymeriad a Ffurf Trefol

7.3 Gwella cymeriad presennol a hynodrwydd yr ardal yn sylweddol - tirwedd, treflun, diwylliant a bioamrywiaeth - a chreu cyfres o gymdogaethau defnydd cymysg newydd o ansawdd uchel gan gyfeirio at batrymau unigryw yn lleol, ffurf drefol, celf gyhoeddus a diwylliant. Bydd angen integreiddio adeiladau tirnod, pwyntiau nodal, pyrth, mannau allweddol, a ffryntiau allweddol presennol ac arfaethedig yn y datblygiad. Dylai effeithiau ar y dirwedd ehangach i'r gogledd-ddwyrain a therfyn A55 y safle gael eu lliniaru gan y defnydd priodol o ddeunyddiau, dyluniad a thirlunio. Byddai'r Cyngor yn disgwyl gwaith plannu cychwynnol yn y meysydd hyn cyn dechrau unrhyw ddatblygiad. Dylid gwneud unrhyw waith plannu eraill ar y dirwedd cyn gynted ag y bo'n ymarferol bosibl yn y tymor plannu cynharaf o'r broses ddatblygu.

Diogelwch Cymunedol

7.4 Creu mannau cyhoeddus deniadol a diogel a llwybrau arbennig ar gyfer cerddwyr a beicwyr gan wneud y mwyaf o wyliadwriaeth naturiol dros y parth cyhoeddus a mabwysiadu'r mesurau Diogel trwy Ddylunio sy'n cynnwys egwyddorion a amlinellir yng nghyhoeddiad Diogelu drwy Ddylunio, Cartrefi Newydd 2014., a Lleoedd Mwy Diogel 2004'.

Symudiad

7.5 Hyrwyddo ffyrdd cynaliadwy o deithio - cysylltiadau diogel a chlir - y potensial i feicio, cerdded a defnyddio cludiant cyhoeddus yn ddiogel, a lleihau'r ddibyniaeth ar y car - gan ddarparu llwybrau diogel i ysgolion a defnyddio strydoedd ar gyfer chwarae - cysylltiad ag isadeiledd trafnidiaeth - rhwyddineb symud i, o ac o fewn y datblygiad ar gyfer mathau cynaliadwy o gludiant trwy greu amgylchedd diogel a deniadol - darparu cyfleusterau ar y safle ar gyfer mathau cynaliadwy o gludiant.

Comisiwn Dylunio Cymru

7.6 Rhaid ymgynghori â Chomisiwn Dylunio Cymru yn ystod esblygiad y broses ddylunio a'r Prif Gynllun terfynol.

Gofynion Datganiad Dylunio a Mynediad

7.7 Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio gydag unrhyw geisiadau cynllunio yn y dyfodol. Dylai'r dull dylunio adlewyrchu'n llawn yr ystyriaethau dylunio ym Mholisi RD1 y Cynllun Datblygu Lleol, yr egwyddorion dylunio da a ddiffinnir gan y TAN, Creu Mannau Cynaliadwy a Chanllawiau Dylunio Preswyl ar gyfer Awdurdodau Cymru.

Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant

7.8 Mae Asesiad Ieithyddol Cymunedol wedi'i gynnal ar gyfer safle Strategol Allweddol Bodelwyddan a nododd hyn nifer o fesurau y dylid eu gweithredu fel rhan o'r ymagwedd gyfannol tuag at ddatblygu'r safle ac er mwyn lliniaru unrhyw effeithiau negyddol ar yr iaith a'r diwylliant Cymraeg yn yr ardal hon. Mae casgliadau'r Asesiad Effaith wedi'u hatodi yn Atodiad 1 a bydd angen y mesurau lliniaru canlynol fel rhan o ddatblygiad y safle:

- Enwau brand ac enwau strydoedd Cymraeg yn unig;
- Proses gynllunio/cyfathrebu prif gynllun dwyieithog;
- Strategaeth farchnata ddwyieithog, gyda phwyslais ar Sir Ddinbych ac ardaloedd Awdurdodau Lleol Cymru eraill ar gyfer y cyfnod cychwynnol cyn symud allan i radiws mwy;
- Hyrwyddo addysg Gymraeg ymhlith plant ac oedolion;
- Cefnogi grwpiau cymdeithasol presennol i groesawu dysgwyr Cymraeg;

- Gweithio mewn partneriaeth gyda Mentrau Iaith a Bwrdd yr Iaith i sefydlu digwyddiadau cymdeithasol newydd trwy gyfrwng y Gymraeg ym Modelwyddan a'r cymunedau cyfagos.
- Hysbysebion yn y wasg leol gan gynnwys cyhoeddiadau cyfrwng Cymraeg;
- Hysbyseb/marchnata lleol cryf (dwyieithog).
- Cytuno gydag adeiladwyr tai i fonitro tarddiad a ffurf aelwydydd deiliaid cyntaf y cartrefi newydd.
- Cynhyrchu pob deunydd cyhoeddi yn ddwyieithog gyda'r testun Cymraeg yn gyntaf;
- Amgylchedd o ansawdd uchel yn flaenllaw i'r Briff Datblygu a'r Prif Gynllun gyda chysylltiadau â chymunedau presennol Bodelwyddan;
- Darparu gwell cyfleusterau iechyd e.e. meddyg teulu, deintydd fel rhan o gyfleusterau cymunedol newydd.

Asesiad o Effaith ar Iechyd (AEI)

7.9 Mae'r effaith ar bobl a chymunedau sydd eisoes yn bodoli yn ganolog i unrhyw ddatblygiad i'r dyfodol. Ar hyn o bryd mae gan Fodelwyddan boblogaeth o 2,147 (Cyfrifiad 2011), a gall hyn gynyddu cymaint â 3,945 pan fydd y datblygiad wedi'i gwblhau (yn seiliedig ar faint cyfartaledd aelwydydd o 2.3).

7.10 Mae'n hanfodol felly bod effeithiau a chanlyniadau buddiol, niweidiol neu anfwriadol posibl ar iechyd a lles pobl leol a allai godi o'r datblygiad yn cael eu nodi a'u hasesu a bod awgrymiadau yn cael eu gwneud i fynd i'r afael â nhw. Bydd hyn yn cael ei wneud trwy Asesiad o Effaith ar Iechyd eang ar wahân sy'n ystyried holl benderfynyddion ehangach iechyd a lles. Bydd hyn yn cael ei wneud yn unol â Chanllawiau Uned Gefnogaeth Asesu Effaith Iechyd Cymru (WHIASU) ('AEI: Canllaw Ymarferol'. - ar gael ar wefan WHIASU www.whiasu.wales.nhs.uk).

8. Cyfranogiad Cymunedol

8.1 Bydd y Brîff Datblygu yn destun ymgynghoriad cyhoeddus cyn iddo gael ei fabwysiadu fel Canllaw Cynllunio Atodol.

8.2 Cyn cyflwyno cais cynllunio, rhaid i'r ymgeisydd gynnal ymgynghoriad cyhoeddus, a diben hyn fydd cynnwys y gymuned leol a budd-ddeiliaid eraill ynghylch ffurf a natur y datblygiad a'r Prif Gynllun a fwriedir. Dylai hyn gynnwys arddangosfeydd cyhoeddus, gweithdai budd-ddeiliaid, ac ymgynghori ar y we. Bydd angen i'r cais cynllunio ddangos mewn Datganiad Cynnwys Cymunedau sut y mae'r ymgynghoriad hwn wedi'i gynnal a sut y mae'r sylwadau a dderbyniwyd wedi'u hystyried yn y cynigion terfynol.

9. Llywodraethu

9.1 Mae angen sefydlu strwythur llywodraethu lleol fel rhan o'r cynigion datblygu. Disgwylir i hyn gynnwys sefydlu Cwmni Rheoli gan y Datblygwr dan sylw. Bydd ei gyfrifoldebau yn cynnwys rheoli a chynnal y cyfleusterau cymunedol, mannau dinesig, ardaloedd hamdden, cyfleusterau cymunedol, ysgolion/cyfleuster defnydd deuol, rhandiroedd a chynlluniau teithio. Hefyd, bydd angen i'r Cyngor sefydlu Cronfa Gymunedol, er mwyn darparu ar gyfer manteision cymunedol.

10. Gweithredu a chamau

10.1 Fel rhan o'r cais cynllunio bydd angen cyflwyno strategaeth camau amlinellol er mwyn dangos y dilyniant o ddatblygiad gan ystyried y strategaeth a rôl allweddol y safle wrth gyfrannu tir datblygu hyd at 2021 a thu hwnt, amseru'r ddarpariaeth isadeiledd o'i gymharu â thir datblygu a nifer cronnus y tai a gwblhawyd a'r defnydd o dir cyflogaeth a darpariaeth gymesur o ofynion isadeiledd ffisegol, cymunedol a gwyrdd.

10.2 Mae'n rhaid i hyn nodi'r sefydliadau cyflwyno a'u cyfrifoldebau wrth weithredu'r datblygiad.

11. Monitro

11.1 Fel rhan o'r cais cynllunio, bydd angen nodi mesurau i fonitro gweithrediad a defnydd y datblygiad er mwyn hysbysu cymeradwyaeth cynllunio manwl parhaus. Bydd mecanwaith adolygu ffurfiol yn cael ei gynnwys yn y Cytundeb Adran 106 i ystyried cyfnodau unigol y datblygiad.

12. Manylion Cyswllt

Cyngor Sir Ddinbych
Tîm Rheoli Datblygu
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ

Rhif ffôn: 01824 706727
E-bost: cynllunio@sirddinbych.gov.uk

Cyngor Sir Ddinbych
Tîm Cynllun Datblygaeth a Pholisi
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ

Rhif ffôn: 01824 706916
E-bost: cdll@sirddinbych.gov.uk

ATODIAD 1

ASESIAD EFFAITH IEITHYDDOL CYMUNEDOL (Detholiad)

7. Casgliad o Effaith leithyddol

7.1 Dehongli'r canlyniadau.

Cynllunio a'r Iaith Gymraeg: Mae'r Ffordd Ymlaen (2005) yn rhoi mwy o bwyslais ar ddiogelu'r cymunedau hynny gyda'r canran uchaf o siaradwyr Cymraeg. Byddai'n deg dweud nad yw'r iaith Gymraeg, ym Modelwyddan, yn rhan o fywyd bob dydd i'r rhan fwyaf o drigolion. Ond, nid yw hyn yn rheswm i anwybyddu'r cyfraniad y mae'r 369 o drigolion sy'n siarad Cymraeg yn ei wneud i ddiwylliant Cymreig Bodelwyddan. Mae tua 60% o drigolion Sir Ddinbych yn byw i'r gogledd o gefnffordd yr A55, ac mae 16% o'r boblogaeth hon yn siarad Cymraeg, sef bron i 9,000 o bobl. Mae'r datblygiad arfaethedig yn ceisio diwallu anghenion trigolion Sir Ddinbych mewn modd sydd fwyaf cynaliadwy yn gymdeithasol, yn economaidd ac yn amgylcheddol.

Wrth asesu effaith datblygiad newydd ar yr iaith Gymraeg, mae perygl canolbwyntio yn unig ar y cynnydd yn y boblogaeth a chyfran y rhai a fydd â sgiliau iaith Gymraeg h.y. y gallu i ddarllen, ysgrifennu neu siarad Cymraeg, a defnyddio'r sgiliau o ddydd i ddydd. Ond, mae'r datblygiad yn cynnig safle defnydd cymysg, a fydd yn cyflwyno unedau cyflogaeth newydd fesul cam gyda'r ddarpariaeth adeiladu tai ac isadeiledd.

Aelwydydd di-Gymraeg yn mudo i'r ardal yw un bygythiad i ddyfodol yr iaith Gymraeg yn y gymuned. Mae addysg Gymraeg yn ganolog i sicrhau bod yr iaith yn dod yn rhan o'r gymuned newydd wrth iddi dyfu a setlo. Mae cyfle gwirioneddol i'r datblygiad arfaethedig wneud cyfraniad positif clir iawn i ddyfodol yr iaith Gymraeg yn yr ardal arfordirol hon ac i'r datblygiad dalu am gyfleusterau addysg newydd ac estynedig.

Er yr uchod, roedd yr asesiad hefyd yn nodi y byddai'r datblygiad arfaethedig hefyd yn cael rhai effeithiau negyddol. Er mwyn niwtraleiddio'r effeithiau hyn, dylid cynnwys y mesurau canlynol fel rhan o'r ymagwedd gyfannol tuag at ddatblygu'r safle.

<u>Lliniaru:</u>

- Enwau brand ac enwau strydoedd Cymraeg yn unig;
- Proses gynllunio/cyfathrebu prif gynllun dwyieithog;
- Strategaeth farchnata ddwyieithog, gyda phwyslais ar Sir Ddinbych ac ardaloedd Awdurdodau Lleol Cymru eraill ar gyfer y cyfnod cychwynnol cyn symud allan i radiws mwy;
- Hyrwyddo addysg Gymraeg ymhlith plant ac oedolion;
- Cefnogi grwpiau cymdeithasol presennol i groesawu dysgwyr Cymraeg;

- Gweithio mewn partneriaeth gyda Mentrau Iaith a Bwrdd yr Iaith i sefydlu digwyddiadau cymdeithasol newydd trwy gyfrwng y Gymraeg ym Modelwyddan a'r cymunedau cyfagos.
- Hysbysebion yn y wasg leol gan gynnwys cyhoeddiadau cyfrwng Cymraeg;
- Hysbyseb/marchnata lleol cryf (dwyieithog).
- Cytuno gydag adeiladwyr tai i fonitro tarddiad a ffurf aelwydydd deiliaid cyntaf y cartrefi newydd.
- Cynhyrchu pob deunydd cyhoeddi yn ddwyieithog gyda'r testun Cymraeg yn gyntaf;
- Amgylchedd o ansawdd uchel yn flaenllaw i'r Briff Datblygu a'r Prif Gynllun gyda chysylltiadau â chymunedau presennol Bodelwyddan;
- Darparu gwell cyfleusterau iechyd e.e. meddyg teulu, deintydd fel rhan o gyfleusterau cymunedol newydd.

Mae angen i unrhyw effeithiau cadarnhaol o'r datblygiad arfaethedig fynd trwy'r broses briff datblygu ac uwch gynllun. Gwneir y pwyntiau canlynol i sicrhau'r canlyniad a ddymunir.

Gwella:

- Sicrhau bod y cymysgedd o fathau o dai yn cyflawni cydbwysedd strwythur oedran (teuluoedd ifanc, yr henoed, gweithwyr allweddol).
- Sicrhau bod y prif gynllun datblygu wedi'i gynllunio yn unol â chanllawiau dylunio cenedlaethol i ystyried diogelwch cymunedol mewn datblygiad newydd (TAN 20).
- Craffu cynigion dylunio trwy Fwrdd Panel Comisiwn Dylunio Cymru.
- Gofyniad i ddatblygwyr (gweithwyr adeiladu) a chyflogwyr ddefnyddio llafur lleol a darparu hyfforddiant a chefnogaeth sgiliau;
- Cysylltiadau gyda'r coleg i ddarparu hyfforddiant i sicrhau bod pobl leol yn cael cyfle i gael sgiliau sy'n cyd-fynd â'r gwaith.
- Dylai deunydd marchnata a gynhyrchwyd ar gyfer yr unedau cyflogaeth fod yn ddwyieithog a dylid eu dosbarthu yn lleol i ddechrau.
- Darparu unedau cyflogaeth o amrywiaeth o wahanol feintiau a denu busnesau sy'n gysylltiedig ag iechyd neu arbenigedd pellach yn seiliedig ar fusnesau sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal.
- Gwneud cytundeb llafur lleol yn ofynnol;
- Gwneud cysylltiadau gyda'r coleg lleol yn ofynnol i ddarparu cyfleoedd hyfforddi i wella sgiliau.
- Annog brandio Cymraeg lleol.
- Sicrhau bod cymysgedd o fathau o dai wedi'u hamlinellu yn y Brîff Datblygu a bod caniatâd yn sicrhau cyflwyno tai yn raddol dros gyfnod y cynllun;
- Adolygu'r asesiad effaith hwn wrth i wybodaeth bellach fod ar gael fel rhan o gais cynllunio.
- Gosod yr angen ar adeiladwyr tai i fonitro tarddiad a ffurf aelwydydd deiliaid cyntaf y cartrefi newydd.

- Sicrhau bod cymysgedd o fathau o dai yn cael eu hamlinellu yn y Brîff Datblygu a bod caniatâd yn sicrhau cyflwyno'r cartrefi yn raddol dros gyfnod y cynllun;
- Sicrhau bod y prif gynllun yn integreiddio cartrefi fforddiadwy ledled y safle;
- Adolygu'r asesiad effaith hwn wrth i wybodaeth bellach fod ar gael fel rhan o gais cynllunio.
- Adeiladu a brandio yn y tymor hir i fod yn ddwyieithog
- Annog darparu arwyddion dwyieithog yn a'r tu allan i'r sefydliadau newydd;
- Y Cyngor i barhau i drafod datblygiad cyffredinol y safle gyda'r gymuned leol;
- Ystyriwch Strategaeth Datblygu Cymunedol;
- Gweithio mewn partneriaeth gyda'r Mentrau Iaith i gefnogi grwpiau cymdeithasol Cymraeg i groesawu dysgwyr Cymraeg.
- Mae angen gwaith partneriaeth parhaus i gyflwyno addysg Gymraeg;
- Rhaglen gwella ymwybyddiaeth yn lleol o hanes yr iaith Gymraeg a diwylliant Cymru mewn cyd-destun lleol.
- Enwau strydoedd dwyieithog i adlewyrchu enwau caeau ffermydd
- Arwyddion busnes dwyieithog.

7.2 Monitro.

Un o argymhellion allweddol Cynllunio a'r Iaith Gymraeg: Y Ffordd Ymlaen (2005) oedd sicrhau bod effaith y datblygiad ar les yr iaith a'r diwylliant Cymraeg yn cael ei adolygu a'i fonitro i sicrhau effeithiolrwydd. Isod, mae rhestr o'r dangosyddion monitro (drafft) a awgrymir i'w cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol.

1) Data Cyfrifiad - defnydd o'r iaith Gymraeg yng Nghyngor Tref Bodelwyddan ac ardaloedd y Cynghorau Cymuned sy'n ffinio. Bydd canlyniadau'r Cyfrifiad nesaf ar gael cyn y datblygiad a bydd data Cyfrifiad 2021 ar gael ar ôl y datblygiad.

2) Bydd Rhoi Gwybod am Effeithiolrwydd Ysgolion (Adroddiadau Estyn neu gyfwerth) sy'n digwydd mewn cylch 6 blynedd yn rhoi syniad ynglŷn â darpariaeth ddwyieithrwydd gan bawb sy'n ymwneud â'r system ysgolion

3) Cofnod blynyddol o nifer y disgyblion sy'n cael addysg drwy gyfrwng y Gymraeg yn yr ysgol gynradd ac ysgol uwchradd o'i gymharu â chyfrwng Saesneg.

4) Cofnod blynyddol o'r ddarpariaeth dosbarthiadau Cymraeg a nifer sy'n mynychu ym Modelwyddan a'r ardaloedd cyfagos.

5) Cofnod blynyddol o'r ddarpariaeth Ysgolion Meithrin (a menter ffurfiol cyfrwng Cymraeg tebyg eraill i blant bychain) a rhifau presenoldeb ym Modelwyddan a'r ardaloedd cyfagos.

6) Prosiect Menter Iaith ar ‘gydlyniad ac integreiddio cymdeithasol yr iaith Gymraeg’. Cysylltiadau â goblygiadau monitro ar gyfer y prosiect.

7.3 Casgliad

I gloi, mae'n anodd pwyso a mesur effaith y datblygiad arfaethedig ar siaradwyr Cymraeg presennol ym Modelwyddan. Mae'n bosibl bod y rhai sy'n ystyried eu hunain yn siaradwyr Cymraeg eisoes yn teimlo eu bod yn y lleiafrif. Bydd yr ateb i’r cwestiwn a fydd y datblygiad yn arwain at ddirywiad yn nifer y siaradwyr Cymraeg yn dibynnu i raddau helaeth ar lwyddiant proses uwchgynllunio ddwyieithog ar gyfer safle'r datblygiad gyda chyfraniad cymunedol lleol. Bydd sicrhau strategaeth farchnata ddwyieithog ar gyfer yr eiddo a busnes/cyflogaeth yn cynorthwyo i geisio creu datblygiad sydd â hunaniaeth Gymreig benodol o'r dechrau. Bydd yr effeithiau **ond yn bositif** os yw'r dull datblygu cywir yn cael ei sicrhau, ac mewn partneriaeth agos gyda darparwyr addysg a gyda grwpiau a sefydliadau wyneb yn wyneb a drwy grwpiau rhwydweithio cymdeithasol.

Atodiad 2

Canllawiau ar Gyfraniadau i Addysg

1. Cynllunio Addysg yn Sir Ddinbych

1.1 Mae Cyngor Sir Ddinbych, fel pob Awdurdod Lleol arall yng Nghymru, wrthi'n adolygu ei ysgolion fel rhan o'n hymrwymiad i foderneiddio addysg a sicrhau bod ein hysgolion yn darparu'r amgylchedd dysgu gorau posibl. Yn unol â gofynion Llywodraeth Cymru, mae'n ofynnol i Sir Ddinbych ddarparu'r nifer cywir o lefydd, o'r math cywir yn y lleoliad cywir.

1.2 Oherwydd natur ddaearyddol Sir Ddinbych mae rhai ardaloedd, yn bennaf yn ne y Sir, sydd â nifer sylweddol o leoedd dros ben, ac mewn ardaloedd eraill, yn bennaf yn y Gogledd, mae problemau capasiti sylweddol, ac mae hyn yn cynnwys Ysgol y Faenol ym Modelwyddan. Mae Polisi Mynediad Cyngor Sir Ddinbych yn rhoi dewis i rieni os oes digon o lefydd ar gael. Mewn rhai achosion, nid yw 'llefydd gwag' mewn ysgol yn cyfateb i gapasiti yn yr ysgol oherwydd bod y llefydd hyn wedi'u cyfyngu i rai grwpiau blwyddyn penodol.

1.3 Gellir defnyddio cyfraniadau ar gyfer y canlynol;

- Darparu ystafelloedd dosbarth newydd ar gyfer y cynnydd mewn lleoedd disgyblion yn yr ysgolion sy'n bodoli eisoes;
- Amnewid a/neu wella cyfleusterau presennol yr ysgol i hwyluso cynnydd mewn lleoedd i ddisgyblion yn ddigonol;
- Darparu tir ar gyfer ysgol newydd lle bo angen ac yn ymwneud â maint y datblygiad;
- Darparu cyfleusterau ychwanegol (h.y. caeau chwarae) sy'n angenrheidiol oherwydd y cynnydd yn nifer y disgyblion.

2. Meini Prawf

2.1 Bydd y gofyniad ar gyfer cyfraniadau datblygwyr yn seiliedig ar y meini prawf canlynol:

i. Datblygiadau sy'n cynnwys 5 neu fwy o dai neu, lle nad yw'n absoliwt, arwynebedd safle o 0.2 hectar neu fwy.

ii. Bydd Cyngor Sir Ddinbych yn gofyn am gyfraniadau mewn achosion lle mae gan ysgolion lai na 5% o leoedd dros ben ar ôl ystyried y datblygiad arfaethedig. Dylid ceisio cyfraniadau dim ond mewn perthynas â nifer y disgyblion a fyddai'n mynd â lleoedd gwag yn is na 5%, yn hytrach na chyfanswm y nifer a ddisgwylir gan y datblygiad. Bydd y cyfraniadau yn cael eu cynnal gan Sir Ddinbych i ariannu gwaith yn yr ysgolion yr effeithir arnynt.

iii. Dim ond yr ysgolion hynny yr effeithir arnynt gan y datblygiad fydd yn cael budd y cyfraniad ariannol. Os oes nifer o ddatblygiadau yn cael eu

cynnig yn agos at ei gilydd, ac y bydd angen cyfleusterau ychwanegol, efallai y bydd Sir Ddinbych yn cyfuno cyfraniadau yn ôl yr angen er mwyn negyddu effaith cronnus.

iv. Bydd cyfraniadau a dderbyniwyd gan Sir Ddinbych yn cael eu cadw mewn cyfrifon llog gyda chod cyllid unigryw i'w ddefnyddio dim ond ar gyfer y diben a nodir yn y rhwymedigaeth. Os nad yw'r cyfraniad hwn yn cael ei wario o fewn amserlen y cytunwyd arni, bydd y cyfraniad yn cael ei had-dalu gyda llog.

v. Ar gyfer cyfraniadau cynllunio, bydd y capasiti disgyblion yn cael ei gyfrifo yn net o unrhyw gapasiti sydd wedi cael ei gyflawni drwy ddefnyddio ystafelloedd dosbarth symudol.

3. Eithriadau

3.1 Yr eithriadau i'r ddarpariaeth llefydd ysgol fydd y math canlynol o ddatblygiad preswyl lle na fydd awdurdodau cynllunio yn ceisio cyfraniadau:-

- Tai a gynlluniwyd yn benodol i'w meddiannu gan bersonau oedrannus (h.y. wedi'u cyfyngu drwy amod cynllunio neu gytundeb i feddiannu gan unigolion 55 mlwydd oed neu hŷn)
- anheddau 1 ystafell wely neu fflatiau 1 ystafell wely

4. Cyfrifo Cyfraniadau

4.1 Bydd cyfraniadau tuag at gyfleusterau ysgol ychwanegol neu well yn seiliedig ar y ffactorau canlynol:

1. Nifer yr unedau preswyl cymwys yn y datblygiad

Bydd y polisi yn berthnasol i ddatblygiadau gyda 5 neu fwy o unedau neu dros 0.2 hectar.

2. Nifer y plant oed ysgol sy'n debygol o gael eu cynhyrchu gan bob uned breswyl.

Mae hyn yn seiliedig ar y data a gasglwyd gan awdurdodau lleol i amcangyfrif y disgyblion tebygol o ddatblygiadau. Byddai hyn yn cynhyrchu ffigur o 0.24 fel y lluosydd fformiwla ysgol gynradd a 0.174 fel y lluosydd fformiwla ysgol uwchradd. Bydd hyn yn cael ei adolygu gan yr awdurdod lleol.

3. Canllawiau Cost

Mae Sir Ddinbych wedi awgrymu swm o £16,000 am bob lle disgybl yn yr ysgol gynradd a swm o £15,000 am bob lle disgybl yn yr ysgol uwchradd. Mae'r costau hyn yn seiliedig ar ddatblygiad ysgol gynradd 420 lle a datblygiad ysgol uwchradd 1500 lle cost cyfartalog/m2 gyda data gan y Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu sy'n gyfredol fel 4Q 2013.

Enghreifftiau Gwaith

Disgyblion Ysgol Gynradd
Er enghraifft, os mai capasiti'r ysgol yw 240, byddai 5% yn 12 disgybl felly'r sbardun ar gyfer cyfraniadau fyddai 228.

Ac os yw gwir nifer y disgyblion yn 230

Datblygiad o 80 o dai 80 x 0.24 = 19.2 o ddisgyblion (talgrynnu i lawr i 19)
230 + 19 =249
249 -240 = 9
Rydym ond yn gofyn am gyfraniadau ar gyfer 9 o ddisgyblion.
9 x £16,000 = £144,000

Ysgol Uwchradd
Er enghraifft, os yw capasiti'r Ysgol yn 1480, byddai 5% yn 74 o ddisgyblion felly'r sbardun ar gyfer cyfraniadau fyddai 1406.

Ac os yw gwir nifer y disgyblion yn 1395

Datblygiad o 80 o dai 80 x 0.174 = 13.92 o ddisgyblion (rowndio i fyny i 14)
1395 +14 =1409
1409 -1406 = 5
Rydym ond yn gofyn am gyfraniadau ar gyfer 5 o ddisgyblion.
5 x £15,000 = £75,000

Atodiad 3

Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych
Polisi BSC 5 - Safle Strategol Allweddol – Bodelwyddan

Mae tir ym Modelwyddan wedi ei ddynodi fel Safle Strategol Allweddol fel y dangosir ar y map cynigion, fel rhan o Strategaeth a Ffefrir y Cynllun Datblygu Lleol ac er mwyn diwallu anghenion datblygu cydnabyddedig gogledd y Sir. Bwriad y safle yw bod yn safle enghreifftiol o ran cynaliadwyedd.
Bydd datblygiad yn raddol dros gyfnod y cynllun a dylai ymgorgorffori'r holl elfennau allweddol canlynol:

- **1,715 o dai gan gynnwys darparu tai fforddiadwy yn unol â Pholisi BSC 4; a**
- **darpariaeth addysg, hyfforddiant ac iechyd; a**
- **26 hectar o dir cyflogaeth ac unedau B1, B2 a B3 â gwasanaeth; a**
- **rhwydwaith ffyrdd newydd rhwng Cyffordd 26 bresennol yr A55 a Ffordd Sarn a gwelliannau eraill oddi ar y safle; a**
- **cyfleusterau cymunedol ar y safle, mannau agored, darpariaeth manwerthu; a**
- **diogelu a gwella unrhyw ardaloedd / rhywogaethau o bwysigrwydd gwarchodaeth; a**
- **cyfleusterau cerdded a beicio i gysylltu rhwng cartrefi a swyddi, gan gynnwys y rhwydwaith Hawliau Tramwy o gwmpas; a**
- **cysylltiadau trafnidiaeth cyhoeddus newydd; a**
- **deunyddiau adeiladu cynaliadwy, mesurau ynni- a dŵr-effeithiol a cheisio bod yn garbon niwtral; a**
- **ystyried effeithiau posibl ar gymeriad ieithyddol, diwylliannol a chymdeithasol yr ardal; a**
- **integreiddio'r datblygiad o fewn y dirwedd yn seiliedig ar ganfyddiadau fframwaith tirwedd cadarn.**

Bydd angen brîff datblygu ac uwchgynllun manwl mewn ymgynghoriad â rhanddeiliaid allweddol a'r gymuned leol cyn cymerir penderfyniad ar gais cynllunio.

Cysylltiadau Polisi Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru:
Pennod 4 – Cynllunio ar gyfer Cynaliadwyedd
Pennod 7 – Datblygiad Economaidd
Pennod 9 – Tai
Pennod 12 – Seilwaith a Gwasanaethau

Nodiadau Cyngor Technegol:
TAN 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy
TAN 12 – Dylunio

Cyfiawnhad

Mae Cynllun Gofodol Cymru, Ardal Gogledd-ddwyrain Cymru, yn adnabod rhwng y trefi ar arfordir Sir Ddinbych a Llanelwy. Mae'r both yn darparu ffocws ar gyfer cyflogaeth, tai a manwerthu yn y dyfodol ac yn darparu cefnogaeth a chyfle parhaus ar gyfer twf ac adfywio ar gyfer ardal ehangach.

Mae'r safle hefyd yn gorwedd o fewn Ardal Adfywio Strategol Arfordir Gogledd Cymru. Bydd y dyraniad cyflogaeth ym Modelwyddan yn cynorthwyo gydag adfywio'r Rhyl ac yn gwella cysylltiadau rhwng y ddau anheddiad a fydd yn gwella cynaliadwyedd i'r ddau le.

Mae'r safle'n agos at ffin y Sir gyda Bwrdeistref Sirol Conwy sy'n caniatáu gwaith cydweithredol o ran adnabod angen am dai fforddiadwy, darpariaeth addysg a chyflogaeth. Tra bo datblygiad o'r maint hwn yn dod â newid i drigolion presennol Bodelwyddan mae'r Cyngor yn gweld nifer o gyfleoedd uwch-gynllunio safle i ddelio â materion strategol y Cyngor megis tai, ac adeiladu ar lwyddiant economaidd Parc Busnes Llanelwy a cholegau lleol. Mewn termau amgylcheddol, mae cyfleoedd gwirioneddol ar gyfer gwella yn bodoli. Mae cyflwyno datblygiad cymysg strategol yn debygol o gael toreth o fanteision eraill megis gwell cyfle i hyrwyddo egwyddorion datblygiad cynaliadwy, llai o ddibynnu ar y car preifat a chymuned gynaliadwy gymysg. Yn ychwanegol ar gyfer safleoedd cyflogaeth gyda gwasanaeth, gallai'r datblygiad gyflwyno amrywiol fanteision cymunedol megis ariannu lleoedd mewn ysgolion, gwella trafnidiaeth, tai fforddiadwy a thai gofal ychwanegol.

Mae adeiladu teimlad o le trwy ddyluniad o ansawdd uchel yn allweddol ac mae uwch-gynllunio'r gofynion seilwaith i leihau'r galw am ddŵr a chynyddu cynhyrchu ynni adnewyddadwy yn annatod i'r dyluniad.

Bydd Brîff Datblygu yn cael ei baratoi mewn ymgynghoriad â rhanddeiliaid allweddol a'r gymuned leol i sicrhau bod y datblygiad yn diwallu anghenion y Sir a'r gymuned leol.

Bydd y polisi hwn yn cyfrannu tiag at gyflawni Amcan(ion):
1: Poblogaeth a Chymuned
2: Economi a Swyddi
6: Trafnidiaeth
12: Seilwaith
13: Datblygiad Defnydd Cymysg