

11.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **13C183E/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr John Rowlands**

**Cais llawn i gadw carafan sefydlog ar gyfer defnydd preswyl gan weithiwr menter gwledig am gyfnod dros dro o 3 mlynedd ar dir yn / Full application for the retention of the use of a static caravan for residential purposes by a rural enterprise worker for a temporary period of 3 years on land at**

**Bodlas, Bodedern**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (JBR)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r ymgeisydd yn 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir ym mharagraff 4.6.10 o'r Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi'i graffu gan y Swyddog Monitro yn unol â'r hyn sy'n angenrheidiol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r cyfansoddiad.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio llawn i gadw a defnyddio carafán sefydlog at ddibenion preswyl gan weithwr menter wledig am gyfnod dros dro o 3 blynedd.

Mae'r garafán sefydlog wedi'i lleoli tuag at ochr Ogleddol tir yr ymgeisydd, tua 75m i'r Dwyrain o anheddau y cyfeirir atynt fel Seren Las, Windy Ridge ac Eithinog ar gyrion pentref Bodedern.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw a ydyw lleoli carafán sefydlog dros dro a'i defnyddio mewn cysylltiad â menter wledig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisiau a'r canllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

### **3. Brif Bolisiau**

PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu  
PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu

### **Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)**

**Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy – paragraffau 4.6 – 4.12.**

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Aelod Lleol (Cllr Llinos Medi Huws)** – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Aelod Lleol (Cllr John Griffiths)** – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Aelod Lleol (Cllr Kenneth Hughes)** – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Draenio** – Cadarnhad bod cyflwr y tir i'w weld yn addas i ffosydd cerrig allu cael eu defnyddio fel ffordd o warediad ac er bod y gwerth hidlo yn gyflymach na'r gwerth uchaf sy'n cael ei argymell, ar yr amod y defnyddir cyfrwng hidlo derbyniol o fewn y ffos gerrig fe allai'r raddfa fod wedi gostwng i'r fath lefel fel ei bod yn syrthio o fewn y raddfa dderbyniol.

**Dŵr Cymru** – Dim sylwadau oherwydd bwriedir defnyddio tanc septig.

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – Dim sylwadau

**Priffyrdd** – Argymell caniatâd amodol.

**Llwybrau** – Dim gwrthwynebiad

**Cyngor Cymuned** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**UPCC** – Darpariaethau TAN 6 yn caniatáu darparu llety dros dro lle nad yw'r achos wedi'i brofi'n gyfan gwbl ar gyfer annedd barhaol.

**Ymgynghorwyr Amaethyddol Reading** – Darparwyd asesiad o'r cais ac nid oes gwrthwynebiad i ddefnydd dros dro o garafán sefydlog.

### **Ymateb i Gyhoeddusrwydd**

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law mewn ymateb i gyhoeddusrwydd statudol.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

13C183 - Cais i bennu os oes angen hysbysiad ymlaen llaw ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer storio bwyd anifeiliaid a peiriannau ar dir ger Seren Las, Bodedern – Datblygiad a Ganiateir – 19.11.13

13C183A - Cais amlinellol gyda mynedfa wedi'i chynnwys ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol a gosod system trin carthffosiaeth ar dir ger Seren Las, Bodedern – Gwrthod 8.1.14

13C183B/RUR - Cais llawn ar gyfer codi annedd mentrau gwledig, gosod system trin carthffosiaeth ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger Seren Las, Bodedern – Gwrthod 2.7.15

13C183C - Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer codi twnnel poli ar dir yn Eithnog, Bodedern – Datblygiad a Ganiateir 20.4.15

13C183D/RUR - Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ar dir yn Bodlas, Bodedern – Wedi'i Dynnu'n ôl 20.11.17

### **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Cyflwynwyd cais cynllunio ar gyfer annedd menter wledig ar y tir ym mis Chwefror 2015 ond gwrthodwyd y cais ym mis Gorffennaf 2015 ar y sail nad oedd tystiolaeth ddigonol wedi'i darparu i brofi'r angen am annedd barhaol ar y safle.

Cyflwynwyd cais pellach ym mis Awst 2017 ac yn dilyn hynny fe dynnwyd y cais yn ôl ym mis Tachwedd 2017.

Nod hirdymor yr ymgeisydd yw sicrhau caniatâd cynllunio ar gyfer annedd i weithwyr menter wledig ar y safle a fydd yn gweithio'n llawn amser ar y fenter ond hyd yma nid yw wedi gallu bodloni'r gofynion ymarferol ac ariannol angenrheidiol fel y gellir rhoi caniatâd o'r fath.

Does dim polisi penodol wedi'i gynnwys o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mewn perthynas â cheisiadau am dai yn y cefn gwlad ac mae paragraffau 6.4.36 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y bydd yn rhaid i'r datblygiad fodloni polisi cenedlaethol a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (TAN 6).

Mae Paragraff 9.3.6 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9) yn nodi bod angen cyfiawnhad arbennig ar gyfer tai yn y cefn gwlad agored, er enghraifft lle maent yn hanfodol er mwyn galluogi gweithiwr menter gwledig i fyw yn agosach at y man gwaith. Mae paragraff 9.3.7 yn cadarnhau, mewn amgylchiadau o'r fath, bod yn rhaid i'r meini prawf a nodir yn TAN 6 gael ei fodloni.

Mae paragraff 4.6.2 o TAN 6 yn nodi, lle nad yw'r achos am anheddau newydd ar fentrau newydd wedi'i brofi'n gyfan gwbl, fe allai fod yn briodol i'r awdurdod cynllunio brofi'r dystiolaeth drwy roi caniatâd i lety dros dro am gyfnod cyfyngedig. Mae'n nodi ymhellach y bydd tair blynedd yn briodol fel arfer er mwyn sicrhau bod yr amgylchiadau'n cael eu hasesu'n llawn.

Mae'n amlwg o geisiadau blaenorol nad yw'r ymgeisydd, hyd yma, wedi gallu bodloni'r gofynion ymarferol ac ariannol angenrheidiol er mwyn gallu sicrhau caniatâd ar gyfer annedd parhaol. Mae'r fenter bresennol yn gymharol newydd ac ar raddfa fach gyda chynlluniau ar gyfer ehangu yn rhai a allai olygu y bydd y gofynion yn cael eu bodloni rhyw dro yn y dyfodol.

Mae'r daliad presennol yn ymestyn i 6.8ha (16.8 acer) o dir sy'n berchen i Bodlas a 14.6ha (36 acer) o dir pori sydd wedi'i sicrhau'n ddiweddar ac mae'r busnes presennol yn seiliedig ar y canlynol:

- Magu a gwerthu lloeau wedi'u 'dyfnu neu wartheg stôr o ddiadell o 28 o wartheg sugno a 22 o loeau sy'n cael eu prynu i mewn
- Magu a gwerthu wyn tew gan ddiadell o 51 o ddefaid a 100 o ddefaid mynydd a brynir i mewn bob blwyddyn.
- Gorffen 35 o foch ifanc a brynir i mewn
- Hyfforddi a gwerthu 6 ci defaid a brynir i mewn
- Cynhyrchu byrnau mawr gwywair

Mae cynigion i ehangu'r fenter yn cynnwys:

- Rhentu 56.7 ha (140 acer) pellach o dir yn Llanddeusant, gyda'r opsiwn i rentu tir ychwanegol petai angen er mwyn cefnogi'r daliad
- Cynyddu'r ddiadell o ddefaid i 265 (250 o ddefaid masnachol a 15 o ddefaid o dras)
- Ymestyn y gweithgareddau magu lloi i ddau lwyth o 40 o loi a brynir i mewn bob blwyddyn.
- Gorffen 35 o foch ifanc a brynir i mewn tu allan
- Cynhyrchu 8 o gŵn bach a hyfforddi 4 ci defaid y flwyddyn

Er mwyn gallu caniatáu annedd barhaol, mae hefyd yn angenrheidiol bod angen ymarferol eisoes yn bodoli ar gyfer cael gweithiwr ar y safle. Lle mae'r angen ymarferol yn ddibynnol ar newid arfaethedig yng ngraddfa a/neu natur menter, byddai fel arfer yn cael caniatâd am lety dros dro yn y lle cyntaf hyd oni fyddai'r amgylchiadau hynny'n bodoli.

Tra nodir bod y fenter bresennol yn broffidiol ac yn iach, a bod y fenter ehangach yn ddigon proffidiol er mwyn cwrdd â'r holl gostau llafur a chostau ariannu gwirioneddol a'r costau a ragwelir yn y dyfodol, mae'r ymgeisydd ar hyn o bryd yn rheoli'r fferm tra'n gweithio llawn amser yn rhywle arall ac mae'r Cynllun Busnes yn derbyn nad yw'n gallu cynnal gweithiwr amser llawn fel y mae pethau ar hyn o bryd ac nad yw felly'n gallu bodloni'r gofyniad o ran tystiolaeth y gellid caniatáu annedd barhaol a'i fod yn ddibynnol ar ddatblygiad arfaethedig y busnes a'r perfformiad economaidd a ragwelir.

Lle mae ansicrwydd, yr hyn a nodir yn TAN6 yw y dylid caniatáu llety gweithir am gyfnod dros dro a fyddai'n galluogi'r amgylchiadau arfaethedig i ddatblygu er mwyn gallu asesu'r sefyllfa yn llawn.

Mae'r Cynllun Busnes a gyflwynwyd yn nodi'r sail ar gyfer datblygiad y fenter bresennol ym Modlas o ran y byddai, ar ei ffurf arfaethedig, ar raddfa ac o natur sy'n golygu y byddai angen presenoldeb a goruchwyliaeth gweithiwr amser llawn ac y byddai'n llawer mwy proffidiol. Mae'r amgylchiadau hynny yn destun peth ansicrwydd ac fe fyddai felly'n briodol galluogi datblygiad y fenter drwy ddarpariaeth llety gweithiwr dros dro.

Mae'r fenter wedi datblygu'n ddiweddar gydag ychwanegiad tir rhent a chynorthwywyd hyn gyda'r ffaith bod rhywun yn aros yn barhaol yn y garafán sefydlog. Byddai ymestyn y caniatâd i ddefnyddio'r llety hwn o bosibl yn caniatáu gwreiddiad yr amgylchiadau a gynigir yn y Cynllun Busnes ac y gellid cwrdd â gofynion y profion am lety parhaol mewn modd sy'n fwy clir.

Ar y sail hon ac yn unol â'r arweiniad a nodir yn TAN 6, ystyrir bod darparu llety dros dro ar y safle yn dderbyniol fel y gall yr ymgeisydd ddatblygu'r busnes.

Cadarnheir yn y cais bod y garafán sefydlog wedi bod yn cael ei defnyddio ers mis Rhagfyr 2016 a bydd angen cymryd y cyfnod hwn i ystyriaeth wrth benderfynu ar gyfnod y caniatâd dros dro.

Felly, ar y sail bod rhywun wedi bod yn byw yn y garafán sefydlog ers blwyddyn a 3 mis, ystyrir bod caniatâd o ddwy flynedd yn briodol yn y sefyllfa hon a hynny er mwyn rhoi digon o amser i'r ymgeisydd profi'r angen am annedd barhaol ar y safle yn unol â gofynion TAN 6.

## 7. Casgliad

Yn unol â'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn TAN 6, ystyrir bod cadw'r carafán sefydlog am gyfnod dros dro i ddibenion preswyl gweithiwr menter wledig yn dderbyniol gydag amodau.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

## 8. Argymhelliad

### Caniatáu

#### **(01) Rhaid cael gwared ar carafán statig a ganiateir yma oddi ar y tir erbyn 31 Mawrth 2020.**

Rheswm: Am gyfnod dros dro'n unig y mae'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd.

#### **(02) Darperir lle parcio o fewn y cwrtill ar gyfer isafswm o 3 car, ynghyd â lle i gerbydau droi er mwyn galluogi cerbydau i fynd i mewn a gadael y safle mewn gêr blaen ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal am oes y datblygiad.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod parcio cerbydau a throi yn cael ei gyfyngu i'r safle, er budd diogelwch y briffordd.

#### **(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 13C183E/ENF a restrir isod:**

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
BOD/17/01	11/10/2017	Cynllun Lleoliad
BOD/17/02	11/10/2017	Cynllun Safle

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.