

# Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

## Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd 2016

<b>PRESENNOL:</b>	Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd)  Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeffrey M. Evans, John Griffith, K P Hughes, W T Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones, Nicola Roberts.
<b>WRTH LAW:</b>	Rheolwr Datblygu Cynllunio (DFJ), Cynorthwyyr Cynllunio, Swyddog Priffyrdd (JAR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
<b>YMDDIHEURIADAU:</b>	Dim
<b>HEFYD YN BRESENNOL:</b>	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr T. LI Hughes (cais 12.6); P S Rogers (cais 7.3); Ieuan Williams (cais 12.3).

---

### 1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

### 2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd T. Victor Hughes ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 6.2 a dywedodd ei fod wedi cael cyngor gan Adran Gyfreithiol yr Awdurdod a Swyddfa Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru ei bod yn briodol iddo gymryd rhan yn y drafodaeth ar y cais hwn.

Datganodd y Cynghorydd T. Victor Hughes ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.1.

Datganodd y Cynghorydd W T Hughes ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1.

Datganodd y Cynghorydd R O Jones ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1.

Dyweddod y Cynghorydd Peter Rogers, er nad yn aelod o'r Pwyllgor, y byddai'n datgan diddordeb ac yn gadael y Siambr mewn perthynas â chais 11.1.

Datganodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ddiddordeb yng nghyswllt cais 6.2. a dywedodd y byddai'n gadael y Siambr ar ei gyfer.

### **3 COFNODION**

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Hydref, 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

### **4 YMWELIADAU Â SAFLEOEDD**

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau â safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 19 Hydref, 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

### **5 SIARAD CYHOEDDUS**

Cyhoeddodd y Cadeirydd fod siaradwyr cyhoeddus wedi eu cofrestru i annerch y Pwyllgor mewn perthynas â cheisiadau 7.2, 7.3, 12.2 a 12.6.

### **6 CEISIADAU A FYDDAI'N CAEL EU GOHIRIO**

#### **6.1 20C310B / EIA / RE - Cais llawn i adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer, seilwaith a gwaith ategol cysylltiedig ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch**

*(Wedi iddynt ddatgan diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â'r cais hwn, gadawodd y Cynghorwyr W T Hughes ac R O Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad yn ei gylch).*

**PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

#### **6.2 36C338A - Cais llawn i godi annedd a garej ar wahân ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus**

*(Wedi iddo ddatgan diddordeb yn y cais, gadawodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno).*

**PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

### **7 CEISIADAU YN CODI**

#### **7.1 15C215C - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd â gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr**

*(Oherwydd iddo ddatgan diddordeb yn y cais, nid oedd y Cynghorydd T. Victor Hughes yn bresennol yn ystod y drafodaeth na'r penderfyniad arno).*

*Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor ar gyfer y cais hwn er mwyn rhoi sylw i'r mater fel Aelod Lleol. Cadeiriwyd y drafodaeth ar yr eitem gan yr Is-Gadeirydd.*

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Hydref, 2016 penderfynodd y Pwyllgor y dylid ymweld â'r safle a gwnaed hynny'n ddiweddarach ar 19 Hydref, 2016.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith, sef Aelod Lleol, nad oes unrhyw wrthwynebiadau i'r cais yn lleol. Nododd fod safle'r cais wedi ei leoli o fewn cyrion pentref Llangadwaladr. Mae Llangadwaladr yn anheddiad rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac o dan HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Credai na fyddai caniatáu'r cais hwn yn cael effaith andwyol ar y dirwedd a'i fod yn gais tirlenwi addas. Cyfeiriodd y Cynghorydd Griffith at y cyfeiriad yn adroddiad y Swyddog at effaith datblygiad o'r fath ar yr AHNE; 'roedd hi oedd o'r farn na fyddai annedd yn y lleoliad hwn yn cael effaith negyddol ar yr AHNE.

Dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers, sef Aelod Lleol, fod yr ymgeisydd yn gofalu am ei fam oedrannus sydd yn byw yn Tyddyn Bwrtais. Mae'r annedd wedi bod yn y teulu ers dros ganrif. Ar hyn o bryd mae'r ymgeisydd yn byw mewn carafán ar y safle. Dywedodd y Cynghorydd Rogers y gellid cynnwys amod gydag unrhyw ganiatâd er mwyn cyfyngu unrhyw ddatblygiad pellach ar y tir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r cynnig yn cael ei ystyried yn gais mewnlenni derbyniol oherwydd y pellter rhwng yr annedd arfaethedig a'r rhan o'r pentrefan sydd wedi ei datblygu ac y byddai'n gadael bwlch rhwng y pentref a'r annedd. Mae safle'r cais o fewn yr AHNE. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes fod Llangadwaladr yn anheddiad rhestredig lle gellir caniatáu plotiau unigol; mae patrwm o anheddau o'r fath yn bodoli eisoes ym mhentref Llangadwaladr. Cynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies y gallai datblygiad o'r fath gael effaith andwyol ar y dirwedd a'r AHNE. Cynigiodd bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

**Yn dilyn y bleidlais PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ystyriwyd bod y cais yn cydymffurfio gyda Pholisi 50.**

***(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n otomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i swyddogion baratoi adroddiad ar y rhesymau a roddwyd dros ganiatáu'r cais).***

**7.2 44C102A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir y tu cefn i Hazelbank, Rhosybol**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Medi 2016 argymhellodd y Pwyllgor y dylid ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 21 Medi, 2016. Yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Hydref 2016, gohiriwyd rhoi sylw i'r cais er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno rhybudd ar yr eiddo cyfagos. Mae hynny bellach wedi ei wneud.

Siaradodd Ms. Rerrie Roma, sef yr ymgeisydd, o blaid y cynnig. Dywedodd fod safle'r cais y tu ôl i'w hannedd o'r enw Hazelbank. Mae ei merch hynaf yn ddifrifol anabl ac mae ganddi anghenion cymhleth. Nid yw ei chartref presennol, sef Hazelbank yn cwrdd â'i hanghenion mwyach. Byddai'r annedd arfaethedig yn un a adeiladwyd i'r pwrpas yn bennaf, gyda rhandy i'w merch a'i gofalwyr. Mae ei merch angen cymorth un i un a byddai rhoi'r caniatâd yn ei galluogi i gael cymorth trwy'r adeg a mynediad i gymorth cymunedol yn amlach. Byddai hyn yn gwella ansawdd ei bywyd a byddai'n parhau i fedru byw yn agos i'w theulu. Dywedodd Ms. Rerrie ymhellach y byddai gwerthu ei thŷ, Hazelbank, yn rhoi sefydlogrwydd ariannol iddi a fyddai'n ei galluogi i adeiladu tŷ pwrpasol ar gyfer ei theulu a'i merch anabl. Dywedodd Ms Rerrie ei bod yn deall sylwadau yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor sy'n nodi y dylid gwrthod y cais oherwydd datblygiad tandem; mae'r annedd arfaethedig yn gorwedd rhwng ffin anheddiad pentref Rhosybol. Nododd y byddai gan yr annedd fynediad arall hefyd rhag ofn y byddai angen un. Mae digon o dir o amgylch Hazelbank i ganiatáu preifatrwydd oddi wrth yr annedd newydd.

Holodd y Pwyllgor Ms. Rerrie ynghylch a oedd wedi ystyried troi'r adeiladau allanol niferus yn annedd neu eu dymchwel ac adeiladu ar ôl-troed yr adeiladau allanol hynny; byddai hyn yn osgoi gorfod ymwithio i'r cefn gwlad. Eglurodd Ms Rerrie bod yna fater preifatrwydd ar gyfer Hazelbank a'r annedd newydd arfaethedig; dyma pam ei bod wedi dewis y safle dan sylw. Holodd y Pwyllgor ymhellach ynghylch pam nad oedd yr ymgeisydd wedi ystyried ymestyn ei heiddo, sef Hazelbank, ar gyfer ei merch anabl. Ymatebodd Ms Rerrie y byddai'n gostus iawn iddi hi a'r awdurdod lleol i adnewyddu hen dŷ. Y rheswm am adeiladu o'r newydd oedd y byddai'n gost effeithiol ar gyfer y teulu i'r dyfodol.

Siaradodd y Cynghorydd W T Hughes fel Aelod Lleol a dywedodd fod y teulu wedi bod yn byw ym mhentref Rhosybol ers dros 25 mlynedd. Mae Ms Rerrie yn dymuno darparu ar gyfer ei merch anabl ar gyfer y dyfodol. Nid yw'r Awdurdod Prifffyrdd wedi gwrthwynebu'r mynediad i'r safle datblygu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi ei ohirio yn y cyfarfod diwethaf er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd gyflwyno rhybudd ar eiddo cyfagos. Mae ei chymydog wedi gwrthod gostwng uchder y wal rhwng y ddau eiddo ar hyn o bryd. Byddai hwn yn fater i'r ymgeisydd ei ddatrys pe bai'r Pwyllgor yn penderfynu cymeradwyo'r cais. Dywedodd y Swyddog fod Rhosybol yn cael ei nodi fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn sy'n caniatáu ceisiadau am blotiau unigol o fewn neu ar gyrion pentref. Dywedodd fod y fynedfa i'r safle yn annerbyniol oherwydd y byddai'r datblygiad yn gyfystyr â datblygiad tandem h.y. un tŷ y tu ôl i'r llall ac yn rhannu'r un fynedfa. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, pe bai'r Pwyllgor yn dymuno cymeradwyo'r cais, y byddai modd gosod amod 'Grampian' yn datgan na all unrhyw ddatblygiad

ddigwydd heb gytundeb rhwng y ddwy ochr bod uchder y wal rhwng y ddau eiddo yn cael ei ostwng. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans fod darparu cymorth a chyfleusterau ar gyfer plentyn anabl yn ganmoladwy. Wedi iddo ymweld â'r safle nid oedd yn ystyried bod rheswm i beidio â chefnogi'r cais gan nad yw'n ymwthio nac yn amharu ar unrhyw AHNE; nid oedd yn ystyried y byddai unrhyw broblemau o ran datblygiad tandem. Cynigiodd y Cynghorydd Evans y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd WT Hughes y cynnig.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies, er ei fod yn cydymdeimlo ag awydd yr ymgeisydd i ddarparu cartref pwrpasol ar gyfer ei merch anabl, roedd yn ystyried bod y mynediad i'r safle yn beryglus. Roedd o'r farn y dylai'r ymgeisydd ailymgeisio am ganiatâd cynllunio unwaith y bydd y mater ynghylch gostwng uchder y wal wedi ei ddatrys. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd T V Hughes y cynnig.

Yn dilyn y bleidlais **PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, ond gydag amod Grampian mewn perthynas â'r mynediad oherwydd ystyrir na fydd y cais yn creu datblygiad tandem.**

*(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n otomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i swyddogion baratoi adroddiad ar y rhesymau a roddwyd dros ganiatáu'r cais).*

### **7.3 45C84M / ENF - Cais ôl-weithredol ar gyfer newid defnydd a wneir o dir i fod yn gae chwarae ynghyd â chreu mynedfa newydd yn Pendref, Penlon, Niwbwrch**

*Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor ar gyfer y cais hwn er mwyn rhoi sylw i'r mater fel Aelod Lleol. Cadeiriwyd y drafodaeth at yr eitem gan yr Is-Gadeirydd.*

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

Dywedodd Mr. John Ifan Jones, sef siaradwr cyhoeddus a oedd yn gwrthwynebu'r cynnig, ei fod yn cynrychioli'r trigolion lleol. Dywedodd fod y tir yn Pendref, Penlon wedi bod yn dir amaethyddol ac yn dir pori ers cryn amser. Mae Polisi Cynllunio D7 - cadw defnydd amaethyddol yng nghategoriâu 1, 2 a 3 yn berthnasol i'r cais; mae'r cais hwn yn disgyn i gategori 3. Mae'r tir yn ymylu ar yr AHNE ac Ardal Cadwraeth Arbennig. Mae Polisi 33 o Gynllun Lleol yn dweud bod cadwraeth ardaloedd o'r fath yn hollbwysig. Mae Polisi D9 yn gwahardd datblygu mewn ardaloedd sensitif ac nid yw'n caniatáu effeithio ar gymeriad tir. Dywedodd fod yna gae chwarae eisoes yn yr ysgol gynradd leol ynghyd â chae chwarae arall a grëwyd yn ddiweddar ar gost sylweddol i'r Cyngor. Mae llygredd sŵn yn sgil defnyddio safle'r cais. Mae'n groes i Bolisi CH1 a Pholisi NCT21 - dylid gosod cyfleusterau mewn lleoliadau pentref ar gyfer ardaloedd gwledig. Mae Cyngor Cymuned Rhosyr wedi mynegi gwrthwynebiad i'r cais oherwydd bod y safle yn rhy bell o'r prif glwstwr tai i fod yn ased gwerthfawr i'r gymuned. Dywedodd hefyd fod y fynedfa i'r cae chwarae yn llawer mwy peryglus na'r cais blaenorol am gyfleuster

parcio ar gyfer bwyty a wrthodwyd fis Rhagfyr diwethaf. Mae mynedfa newydd ar ffordd 60 milltir yr awr ac mae mwy o gerddwyr yn defnyddio'r llwybr arfordirol cyfagos. Roedd yn ystyried nad oedd y peryglon o lifogydd wedi cael digon o sylw.

Holodd y Pwyllgor Mr. Jones ynghylch pwy sy'n defnyddio'r cae chwarae gan nad yw'r tîm pêl-droed lleol yn bodoli mwyach yn y pentref a holodd hefyd pa ddefnydd y mae'r cais yn bwriadu ei wneud o'r tir. Atebodd Mr Jones ei fod yn amlwg bod plant a phobl ifanc wedi bod yn defnyddio'r cae gan fod trigolion wedi bod yn clywed sŵn a rhegi yn dod oddi yno. Dywedodd fod caniatâd wedi ei wrthod i'r ymgeisydd greu maes parcio ar y tir ond roedd yn ystyried bod y cais hwn yn llawer gwaeth gan y bydd y cae yn cynnwys maes parcio a bydd mwy o bobl yn defnyddio'r tir ar gyfer gweithgareddau chwaraeon.

Siaradodd Mr Liam Barrie, sef yr ymgeisydd, o blaid y cynnig. Dywedodd eu bod yn cynnig cae chwarae at ddefnydd y gymuned. Yn wreiddiol roedd y cae dan sylw yn rhan o'u busnes ac 'roedd ffermwr lleol yn prydlesu'r tir ganddynt fel tir pori. Cysylltodd y tîm pêl-droed lleol â nhw ar y pryd i ofyn a allent ddefnyddio'r cae. Dywedodd y gallai ei fusnes gyfiawnhau colli'r arian a enillwyd – gellid cyfiawnhau drwy ganiatáu i'r gymuned a'i gwsmeriaid yn y bwyty lleol ddefnyddio'r cae. 'Roeddent wedi cytuno i blannu dros fil o goed o amgylch y cae cyfagos yn ystod y 12 mis diwethaf i bwrrpas sgrinio. Mae maes parcio dynodedig wedi ei greu. Trefnwyd sesiynau ymarfer i blant ynghyd â sesiynau saethyddiaeth a croquet.

Holodd y Pwyllgor Mr. Barrie am y defnydd cymunedol y bwriedir ei wneud o'r cae ac am y pryderon lleol o ran materion diogelwch yn sgil plant yn cerdded o'r pentref ar ffordd brysur. Atebodd Mr Barrie nad oedd y cais arfaethedig yn gais am gae pêl-droed dynodedig; mae'n gae i blant a'r gymuned ei ddefnyddio at ddibenion hamdden. Dywedodd fod yna lwybr troed o'r pentref i'r safle.

Dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers, sef Aelod Lleol, ei fod yn cefnogi'r cais. Nododd ei fod wedi trefnu i gae fod ar gael ar gyfer y tîm pêl-droed lleol rai blynyddoedd yn ôl ond na wnaed cais am ganiatâd cynllunio. Pwysleisiodd fod angen cyfleuster o'r fath i blant a phobl ifanc pentref Niwbwrch, mae hon yn ardal ddifreintiedig. Bwriedir cau'r ysgol gynradd leol yn y dyfodol ac ni fydd unrhyw gyfleuster yn yr ardal. Mae angen cefnogi busnesau lleol fel hyn sy'n barod i helpu'r gymuned.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith, sef Aelod Lleol, ei bod wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno oherwydd pryderon a chefnogaeth i'r cais o fewn y gymuned leol. Mae'r Cyngor Cymuned wedi mynegi ei wrthwynebiad i'r cais. Dywedodd y Cynghorydd Griffith y bydd Ysgol yr Unfed Ganrif ar Hugain yn cael ei datblygu ym mhentref Niwbwrch yn y dyfodol agos a fydd yn ymgorffori'r holl gyfleusterau ar gyfer y plant.

Cafwyd diweddariad i'r adroddiad gan y Rheolwr Datblygu Cynllunio a chadarnhaodd bod 94 o lythyrau o gefnogaeth a deiseb gyda 50 o lofnodion yn gwrthwynebu'r cais wedi dod i law, ond nid oedd cyfeiriadau wedi cael eu rhoi ar y ddeiseb. Mae llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law gan Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig. Dywedodd y Rheolwr ei fod yn ystyried bod newid y defnydd a wneir o'r tir

i faes chwarae ynghyd â chreu mynedfa newydd yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn croesawu datblygiad o'r fath at ddefnydd y gymuned leol. Dywedodd nad yw hwn yn gae pêl-droed dynodedig; ardal hamdden ar gyfer y gymuned ydyw yn hytrach.

'Roedd y Cynghorydd Nicola Roberts hefyd yn cefnogi'r cais ac yn croesawu datblygiad o'r fath fel mantais gymunedol ar gyfer pentref Niwbwrch. Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig i wrthod.

Yn dilyn y bleidlais ddilynol **PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

Ymataliodd y Cynghorwyr T V Hughes a Raymond Jones rhag pleidleisio).

## **8 CEISIADAU ECONOMAIDD**

Nid ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY**

Nid ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **10 CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES I BOLISI**

Nid ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION**

**11.1 45C468 - Cais llawn i droi adeilad allanol yn annedd, creu mynedfa i gerbydau, gosod gwaith trin ynghyd â chodi strwythur lliniaru ecolegol yn Bodrida Bach, Brynsiencyn**

*(Er nad yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, datganodd y Cynghorydd Peter Rogers ddiddordeb sy'n rhagfarnu a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r pleidleisio).*

Cyflynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod Lleol. 'Roedd y cais wedi cael sylw gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Cafwyd diweddariad gan y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r adroddiad a gyflwynwyd i'r Pwyllgor gan nodi bod Adroddiad Strwythurol bellach wedi dod i law gan yr ymgeisydd. Mae'r Adroddiad Strwythurol yn herio dehongliad y Swyddog o'r gwaith adeiladu newydd sydd ei angen. Dywedodd ymhellach bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi cyflwyno argymhellion y dylid gosod amod gyda'r cais bod raid creu man pasio ar y ffordd i safle'r cais. Gofynnodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio am ganiatâd y Pwyllgor i ohirio'r cais er mwyn mynd i'r afael â'r materion a godwyd fel y nodir uchod.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei ohirio ac eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig.

**PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais er mwyn caniatáu rhagor o amser i swyddogion ystyried cynnwys yr arolwg strwythurol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd a hefyd i drafod y man pasio ar y briffordd y gofynnwyd amdano gan yr Awdurdod Priffyrdd.**

## **12 GWEDDILL Y CEISIADAU**

### **12.1 15C30H / FR - Cais llawn i newid defnydd a wneir o dir amaethyddol i ymestyn y parc carafanau cyfredol i leoli 14 o garafanau teithiol ychwanegol, ynghyd â gosod tanc septig ar dir yn Pen y Bont Farming Touring and Camping, Malltraeth**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol, y Cynghorydd Peter Rogers.

Cynigiodd y Cynghorydd T V Hughes y dylid ymweld â safle'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ann Griffith fel Aelod Lleol. Y rheswm a roddwyd dros ymweld â'r safle oedd i gael golwg ar y safle i garafannau teithiol a gweryslla sydd ym Mhen y Bont ar hyn o bryd.

**PENDERFYNWYD ymweld â'r safle i edrych ar safle'r cais.**

### **12.2 20C304A - Cais llawn i newid defnydd o ran o annedd i Ddosbarth A3 (bwyd poeth i fynd allan) ynghyd â chreu mynedfa i gerddwyr yn Bron Wendon, Cemaes**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol.

Dywedodd Mrs Anna Fern, sef siaradwr cyhoeddus a oedd yn gwrthwynebu'r cynnig, ei bod yn cynrychioli trigolion Penrhyn, Cemaes. Dywedodd fod y trigolion wedi mynegi pryderon o ran parcio a'r traffig ychwanegol yn sgil danfoniadau a chasglu gwastraff. Nid oes troedffordd ger y safle. Mae Penrhyn, Cemaes yn ardal o harddwch eithriadol ac yn agos i'r llwybr arfordirol.

Gofynnodd y Pwyllgor i Mrs. Fern a oes unrhyw eiddo busnes gwag ym mhentref Cemaes ar gyfer darparu cyfleuster o'r fath. Dywedodd Mrs Fern bod yna siopau gwag ar y stryd fawr yng Nghemaes a chredai fod y rhent a godir



amdanynt yn rhesymol. Gofynnodd y Pwyllgor i Mrs. Fern hefyd a yw o'r farn bod angen cyfleuster o'r fath yng Nghemaes. Dywedodd Mrs Fern ei bod ar ddeall mai nod yr ymgeisydd yw denu busnes gan bobl sy'n cerdded ar hyd y llwybr arfordirol.

Siaradodd Mrs. Marcie Layton, sef yr ymgeisydd, o blaid y cynnig. Dywedodd Mrs. Layton mai ei nod yw darparu siop prydau iach i bobl ym mhentref Cemaes. Dywedodd fod y gyfradd gordewdra yng Nghymru yn uchel ac roedd yn ystyried y gallai gyfrannu o ran helpu i gynnig opsiynau bwyd iach i bobl yn hytrach na'r gwasanaethau tecawê arferol oherwydd nad oedd o'r farn bod y stryd fawr yng Nghemaes angen opsiwn arferol arall o'r fath. Dywedodd Mrs Layton ei bod yn gobeithio y byddai'n well gan bobl sy'n cerdded ar y llwybr arfordirol a phobl yn y gymuned gael opsiwn bwyd iach ger yr arfordir. Dywedodd ei bod yn cael ei mentora a'i chefnogi gan Prime Cymru i allu cynnig dewisiadau bwyd iach i bobl. Gallai menter o'r fath arwain at gyfleoedd cyflogaeth i bobl leol.

Holodd y Pwyllgor Mrs. Layton pam nad yw'n dymuno rhentu siop ar y stryd fawr yng Nghemaes. Holodd y Pwyllgor hefyd a fyddai modd i bobl allu defnyddio eu ceir i gyrraedd y siop arfaethedig oherwydd culni'r ffordd yn Penrhyn. Dywedodd Mrs Layton nad oedd yn dymuno gadael ei heiddo oherwydd rhesymau personol; 'roedd hi o'r farn bod digon o ddarparwyr gwasanaethau bwyd yng nghanol pentref Cemaes. Dywedodd y gallai darpar gwsmeriaid barcio yn y maes parcio Harry Furlong sy'n agos iawn at ei heiddo. Mae llety gwyliau yn y cyffiniau a gallai pobl sy'n cerdded ar hyd y llwybr arfordirol archebu eu bwyd a'i gasglu ar eu ffordd adref. Gofynnodd y Pwyllgor ymhellach sut y byddai'r ymgeisydd yn rheoli sbwriel a gwastraff bwyd o'i heiddo. Dywedodd Mrs Layton ei bod yn bwriadu defnyddio deunydd pecynnu pydradwy a bambw; byddai biniau ychwanegol yn cael eu darparu hefyd.

Cwestiynodd y Cynghorydd W T Hughes, Aelod Lleol, a oedd angen siop fwyd arall yng Nghemaes; ar hyn o bryd mae deg o siopau bwyd mewn pentref bach. Roedd o'r farn y byddai'r traffig a pharcio yn broblem yn ardal Penrhyn petai'r cais yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r materion allweddol y mae angen eu hystyried yw'r effaith ar eiddo cyfagos, materion priffyrdd ac a ydi'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi. Mae'r cynnig yn golygu newid y defnydd a wneid o ran o'r annedd i fod yn siop prydau i fynd allan; nid oes cyfleusterau parcio ar gael a bydd yr holl draffig yn cael ei gyfeirio i'r maes parcio gerllaw. Mae Polisiâu Cynllunio yn cefnogi menter busnes o'r fath ond mae'r siop hon (math A3) yn fwy addas i leoliad canol pentref. Byddai'r cais arfaethedig yn niweidio mwynderau'r ardal breswyl a byddai'n cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos. Amlygodd y Swyddog y byddai cymeradwyo'r cais yn cyfateb i ganiatáu eiddo A3 ac na fyddai unrhyw reolaeth ar unrhyw ddefnydd o'r eiddo i'r dyfodol. Yr argymhelliad oedd y dylid gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans y gallai sefydliad bwyta'n iach fod o fudd i bentref Cemaes.

Dywedodd y Cynghorydd R O Jones fel Aelod Lleol ei fod yn cefnogi menter o'r fath. 'Roedd o'r farn y byddai pobl sy'n cerdded ar hyd y llwybr arfordirol yn

croesawu opsiwn bwyta'n iach. Cynigiodd y Cynghorydd Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo am gyfnod o 2 flynedd. Eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts, er ei bod yn cefnogi'r syniad o sefydliad bwyta'n iach, roedd yn ystyried bod y safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl a'i fod yn annerbyniol oherwydd materion parcio a thraffig. Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts bod y cais yn cael ei wrthod. Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig i wrthod.

Yn dilyn y bleidlais **PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog fel y nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**12.3 23C280F - Cais llawn i godi sied amaethyddol a pharlwr godro yn Plas Llanfihangel, Capel Coch**

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

Siaradodd y Cynghorydd Ieuan Williams fel Aelod Lleol a gofynnodd am ymweliad â'r safle o ganlyniad i bryderon lleol y dylid lleoli'r safle yn nes at yr hen adeiladau fferm, yr effaith ar y dirwedd a'r effaith ar ddraenio yn yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid ymweld â'r safle ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

**PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.**

**12.4 23C280G - Cais llawn i addasu adeiladau allanol i greu 10 annedd, gosod gwaith trin pecyn ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa bresennol yn Plas Llanfihangel, Capel Coch**

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi ei dynnu'n ôl gan yr ymgeiswyr.

**Cais wedi ei dynnu'n ôl.**

**12.5 25C242 - Cadw pwll, ynghyd â gwaith draenio yn Tyn Cae, Coedana, Llannerch-y-medd**

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

'Roedd y Cynghorydd K P Hughes, sef Aelod Lleol, wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu a gofynnodd i'r Pwyllgor ymweld â'r safle o ganlyniad i bryderon a godwyd gan Gyngor Cymuned Llannerch-y-medd a thrigolion lleol mewn perthynas â materion llifogydd posib yn yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd W T Hughes y dylid ymweld â'r safle ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

**PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.**

**12.6 46C572 - Cais llawn i addasu adeiladau allanol yn dair annedd, gosod pecyn trin carthion ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa yn Glan Traeth, Trearddur**

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

Siaradodd Mr Patrick McHugh, sef yr ymgeisydd, o blaid y cynnig. Dywedodd ei fod yn dymuno cywiro sylw yn yr adroddiad gan yr Aelod Lleol ac Adnoddau Naturiol Cymru. Dywedodd nad oes unrhyw lifogydd yn digwydd lle bwriedir gosod y gwaith trin preifat fel yr awgrymir gan yr Aelod Lleol. Mae'r ardal rhybudd llifogydd ar y map ar gyfer Trearddur yn dangos yn glir bod y lleoliad arfaethedig uwchlaw'r ardal lle mae llifogydd yn digwydd. Mae manylion y cais yn cynnwys darpariaeth ar gyfer gwaith trin preifat i wasanaethu'r datblygiad. Nid yw hwn yn 'fath newydd o danc septig', nid yw'n danc septig o gwbl. Yn hytrach, gwaith trin carthffosiaeth ydyw sy'n arllwys dŵr glân o ansawdd y gellir ei yfed. Diystyriwyd cael tanc septig oherwydd yr ardal perygl o lifogydd sydd gerllaw. Dywedodd Mr McHugh hefyd nad oedd y safle yn goleddfu i lawr tuag at y tai fel yr awgrymwyd gan yr Aelod Lleol. Mae'r datblygiad arfaethedig ar ben uchaf y cae ac yn goleddfu i ffwrdd o'r tai tuag at yr ardal lle mae perygl o lifogydd.

Holodd y Pwyllgor Mr. McHugh pam y ffafriwyd gwaith trin preifat yn hytrach na chysylltu â'r brif garthffos. Cytunodd Mr. McHugh y byddai'n well ganddo pe bai'r cais yn cysylltu â'r brif garthffos ond dywedodd bod pellter o hyd at 140 metr rhwng y datblygiad â'r brif garthffos; mae gwahaniaeth uchder o 1.5 metr rhwng lefel y datblygiad fferm a'r briffordd. Yn dilyn trafodaeth gyda Pheirianwyr Datblygu byddai'r gost o gysylltu â'r brif garthffos dros £40k yn fwy na'r gwaith trin carthion. Holodd y Pwyllgor a oes ardal risg llifogydd ger y datblygiad hwn. Dywedodd Mr McHugh fod ardal risg llifogydd yn gyfagos ond nad yw'r gwaith trin carthion yn yr ardal honno - dim ond gerllaw. Holodd y Pwyllgor pa ddefnydd fyddai'r ymgeisydd yn ei wneud o'r datblygiad. Dywedodd Mr McHugh fod y fferm wedi bod yn nheulu ei wraig am bron i ganrif. Byddai'r tair annedd arfaethedig yn cael eu cadw ar gyfer defnydd y teulu.

Dywedodd y Cynghorydd T. LI Hughes, sef Aelod Lleol a oedd wedi galw'r cais i mewn, fod trigolion Lôn Melin Stanley ger y safle datblygu wedi dweud bod yna rai problemau llifogydd yn yr ardal. Dywedodd ei bod yn ymddangos nad oes unrhyw wrthwynebiad yn lleol i'r datblygiad arfaethedig ond bod rhai pryderon wedi eu mynegi bod angen cwblhau'r mynediad i'r safle cyn cychwyn datblygu'r safle.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod polisiâu cynllunio yn cefnogi cynlluniau addasu o'r fath ar gyfer adeiladau gwledig ar yr amod eu bod yn cwrdd â meini prawf penodol; mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn addasiad addas iawn ar y safle. Gan fod y datblygiad o fewn buarth fferm ni fydd yn cael effaith andwyol ar y dirwedd nac yn effeithio ar yr AHNE. Nid yw Adnoddau Naturiol Cymru nac Adain Ddraenio'r Awdurdod wedi mynegi pryder mewn perthynas â'r gwaith carthffosiaeth preifat.

Dyweddod y Swyddog ymhellach fod bwriad i wella'r fynedfa i'r safle a bod yr amodau a osodir yn nodi bod yn rhaid cwblhau'r gwelliannau i'r fynedfa cyn i neb symud i fyw i'r anheddau. Cytunodd y Swyddog Priffyrdd gyda sylwadau'r Swyddog Cynllunio a dywedodd gan ddweud y byddai'n ddymunol pe bai'r gwelliannau yn cael eu gwneud i'r fynedfa cyn cychwyn y datblygiad.

Dyweddod y Cyngorydd K P Hughes ei fod yn gefnogol i'r cais ond y dylid cwblhau'r fynedfa i'r safle cyn cychwyn ar y datblygiad.

Cynigiodd y Cyngorydd Vaughan Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cyngorydd KP Hughes y cynnig.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd ag amod ychwanegol bod raid cwblhau'r fynedfa i'r safle cyn cychwyn ar y datblygiad.**

### 13 **MATERION ERAILL**

Nid ytyriwyd unrhwy faterion eraill yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y CYNGHORYDD ANN GRIFFITH  
CADEIRYDD**

