

Rhif y Cais: LUP/2021/1

Ymgeisydd: T.W & Y Owen

Bwriad: Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd arfaethedig o'r gweithdy presennol fel anheddau (C3) yn

Lleoliad: Gweithdy, Tre Wen, Pen Lon, Niwbwrch



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Mae Swyddog Monitro'r Cyngor wedi craffu ar y cais.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae yna adeilad o frics a cladid haearn ar safle'r cais yn mesur tua 18m x 9.5m ar y cynllun ac mae uchder y grib ychydig dros 6m, ac mae'n gartref i fusnes gwaith coed ar hyn o bryd. Roedd caniatâd cynllunio 45C83E yn rhoi caniatâd i droi'r gweithdy yn dri anedd, dau ar y llawr gwaelod ac un uned ar y llawr cyntaf gyda mynediad o'r tu allan.

Yn dilyn hynny cymeradwywyd cais i amrywio'r caniatâd cynllunio (VAR/2020/74) i gynnwys dau bortsh ac mae sylfaeni'r portshys hyn wedi cael eu hadeiladu o dan y cais hwn yn awr.

## **Mater(ion) Allweddol**

- A gafodd cais cynllunio VAR/2020/74 ei gychwyn yn gyfreithiol.

## **Polisiau**

### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Nid yw polisiau cynllunio'n berthnasol wrth benderfynu ar gais am Dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer Defnydd neu Ddatblygiad Arfaethedig.

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

Cynghorydd Peter Rogers: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Bryan Owen: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Legal Services Manager: Cynigiwyd yr ymateb canlynol:

- Roedd gan yr ymgeisydd hyd at 12 Ebrill i ddechrau'r datblygiad o dan ganiatâd VAR/2020/74;
- Ar 3 Mawrth fe wnaeth o dyllu ffosydd i greu sylfeini'r portshys ar gyfer y datblygiad. Mae tyllu ffosydd ar gyfer sylfeini yn gyfystyr â gwneud cychwyn perthnasol ar ddatblygiad o dan adran 56;
- Mae Mr Owen yn cadarnhau nad oes unrhyw rag-amodau ar y caniatâd sydd angen eu cymeradwyo cyn y gellir cychwyn y datblygiad;
- Ymddengys i mi y dylid cynnal archwiliad corfforol o'r safle a bod y materion y mae angen penderfyniad yn eu cylch fel a ganlyn:
  - Bod y ffosydd wedi cael eu tyllu a'u bod yn y lleoliadau a awdurdodwyd gan y caniatâd;
  - Nad oes unrhyw rag-amodau ar y caniatâd fel y mae Mr Owen yn ei honni.

Os yw popeth yn iawn, yna byddwn yn argymhell bod y Pwyllgor yn cymeradwyo'r cais gan yr ymddengys bod y baich profi wedi cael ei ryddhau yn ôl yr hyn sy'n debygol.

Hysbysebwyd y cais trwy lythyrau hysbysu a daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 01.04.21. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

## **Hanes Cynllunio Perthnasol**

45C83 Codi gweithdy gwaith coed ynghyd â ffurfio mynedfa i gerbydau yn Nhrewen, Penlon, Niwbwrch – Gwrthodwyd 7-9-88

45C83A Codi gweithdy yn Nhref Wen, Penlon, Niwbwrch – cymeradwywyd 2-8-89 Adran 52

45C83B Codi sied ar gyfer cadw peiriannau yn Nhref Wen, Penlon – cymeradwywyd 4-2-2010

45C83C/DEL Cais o dan Adran 73 ar gyfer tynnu amod (05) (bydd y gweithdy'n cael ei defnyddio er budd Mr T.W. Owen a phan na fydd ei angen arno mwyach bydd yn cael ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddiaeth) o ganiatâd cynllunio rhif 45C83A (codi gweithdy) – cymeradwywyd 4/6/2015

45C83D/SCR Barn sgrinio ar gyfer troi gweithdy presennol yn dri annedd ar dir – nid oes angen Asesiad o Effaith Amgylcheddol (EIA) 24/02/16

45C83E – Cais llawn ar gyfer troi'r gweithdy presennol yn dri annedd – Caniatwyd 06/04/2016

45C83F/DIS – Cais i ryddhau amod (05) (manyion ffenestri a grisiau) o ganiatâd cynllunio 45C83E (newid defnydd gweithdy gwaith coed yn 3 annedd – rhyddhawyd yr Amod 20/03/2017.

SCR/2021/6 Barn sgrinio o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (06) o gais cynllunio rhif 45C83E (newid y gweithdy presennol yn dri annedd) er mwyn caniatáu ychwanegu 2 bortsh – Dim angen Asesiad o Effaith Amgylcheddol 27.01.21.

VAR/2020/74 – Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (06) o gais cynllunio rhif 45C83E (newid y gweithdy presennol yn dri annedd) er mwyn caniatáu ychwanegu 2 bortsh yn – Tre Wen, Pen Lôn, Niwbwrch – Caniatáu / 22.02.21.

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae hwn yn gais am Dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer Defnydd neu Ddatblygiad Arfaethedig. Mae ystyriaethau'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer Defnydd neu Ddatblygiad Presennol yn gyfan gwbl seiliedig ar asesiad o'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd er mwyn penderfynu a yw'r datblygiad sy'n destun y cais yn gyfreithlon o dan y ddeddf gynllunio.

Yn achos y cais hwn mae'r ymgeisydd wedi ceisio dangos bod adeiladu sylfeini concriid yn unol â'r cynlluniau a ganiatwyd o dan ganiatâd cynllunio VAR/2020/74 cyn 12/04/2021 gyfystyr â'r hyn a elwir yn weithrediad perthnasol o dan y ddeddf gynllunio. Os cafodd gweithrediad berthnasol ei wneud yn gyfreithlon yna byddai hyn yn cadw caniatâd cynllunio VAR/2020/74 mewn bodolaeth am byth.

Mae'r Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol yn argymhell y dyldid cymeradwyo'r cais a rhoi Tystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer Defnydd neu Ddatblygiad Presennol ar yr amod bod y sylfeini wedi cael eu hadeiladu yn y lleoliad a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio VAR/2020/74.

### **Casgliad**

Yn unol â chyngor y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol mae'r baich profi wedi cael ei ryddhau yn ôl yr hyn sy'n debygol.

### **Argymhelliad**

Bod Tystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer y Defnydd neu'r Datblygiad Arfaethedig yn cael ei rhoi ar gyfer y defnydd arfaethedig o'r gweithdy presennol fel anheddau (C3), fel 3 annedd, yn unol â chais cynllunio VAR/2020/74.

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