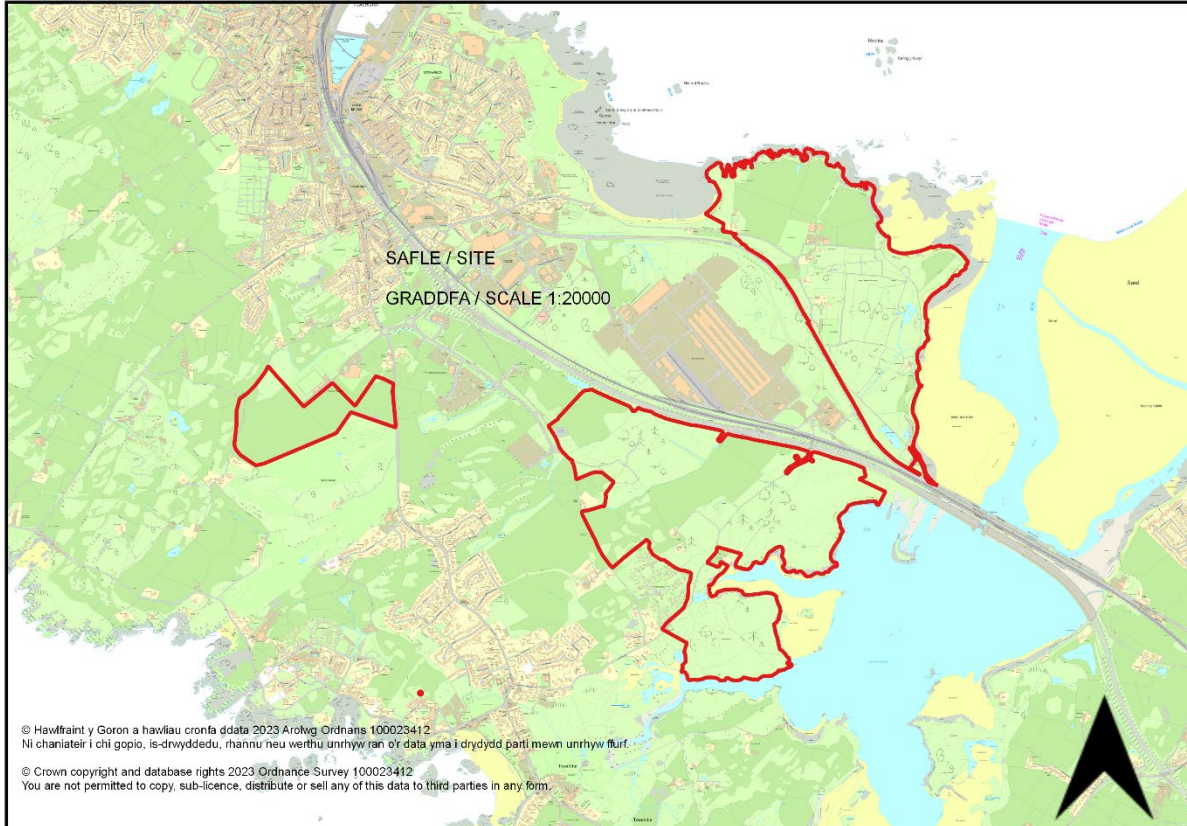


Ymgeisydd: Land and Lakes Ltd

Lleoliad: Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)

**Argymhelliad:** Bod yr Aelodau'n cefnogi'r safbwynt sydd wedi'i nodi yn yr adroddiad hwn.

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

#### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y mater cyntaf sy'n cael ei godi gan RBS yw cais am eglurhad ynghylch p'un ai y penderfynodd y Pwyllgor bod y caniatâd cynllunio hybrid gwreiddiol (y Caniatâd) yn ddilys ac wedi'i weithredu'n gyfreithiol. Mewn ymateb i'r cwestiwn hwn cyngor y swyddogion, sy'n cael ei gefnogi gan ein hymgynghorwyr cyfreithiol, yw na chafwyd penderfyniad gan y Pwyllgor ar y 7fed o Fehefin ynghylch p'un ai a oedd y caniatâd wedi'i weithredu'n gyfreithlon ai peidio gan fod y ceisiadau a oedd ger eu bron wedi cael eu cyflwyno (ac fe aeth y Pwyllgor yn ei flaen) yn ddibynnol ar fodolaeth a dibynadwyedd y Caniatâd gwreiddiol.

Dyma sy'n digwydd yn achos ceisiadau materion a gadwyd yn ôl neu geisiadau tebyg gan nad ydynt yn cynnwys arfer unrhyw swyddogaethau statudol ar gyfer penderfynu p'un ai a ydi'r caniatâd amlinellol neu debyg wedi'i weithredu'n gyfreithlon. Mewn achosion o'r fath, gellir honni bod caniatâd wedi dod i ben, neu ei fod yn ddiffygiol mewn rhyw ffordd arall, ac fe all y Cyngor ddewis ymchwilio i'r honiad (yn cynnwys

gofyn am ragor o wybodaeth) neu nodi'r honiad ond ei wrthod neu ddewis peidio gweithredu. Er mwyn gweithredu yn achos honiad o'r fath, byddai'n rhaid i'r Cyngor, ar ei ewyllys ei hun, neu ar gais rhywun sydd â'r statws i wneud hynny, weithredu unrhyw brosesau sydd ar gael iddo sy'n cynnwys penderfynu ar gyfreithlondeb y caniatâd gwreiddiol. Mae camau gorfodi gan y Cyngor yn enghraifft o'r cyntaf, a Thystysgrif Datblygiad Cyfreithlon yn enghraifft o'r ail.

Ni wnaed dim o hyn. Cyn gynhared â'r 19eg o Ragfyr 2020 rhoddodd y Cyngor broses ar waith i gadarnhau ei fod yn fodlon bod y caniatâd wedi'i weithredu'n gyfreithlon (i'r graddau y gwnaeth hynny fel mater o ffaith, p'un ai a oedd angen iddo wneud hynny ai peidio) ac fe ymddengys bod y broses wedi'i chwblhau i raddau helaeth erbyn y 30ain o Fehefin 2021. Fe anfonodd y Cyngor gadarnhad ysgrifenedig at yr ymgeisydd a oedd yn nodi ei fod yn fodlon bod y caniatâd wedi'i weithredu'n gyfreithlon. Wedi hynny, mae pob gohebiaeth ynglŷn â'r mater (yn cynnwys gyda RBS ym mis Medi 2022) wedi cadarnhau'r safbwynt a fabwysiadwyd gan y Cyngor. Mae hynny'n wir am gyfarfodydd y Pwyllgor ar y 3ydd o Fai a'r 7fed o Fehefin 2023 yn ogystal, lle adroddodd y swyddogion bod y cyngor pellach a dderbyniwyd ynglŷn â'r mater yn cadarnhau'r safbwynt a fabwysiadwyd gan y Cyngor a oedd yn seiliedig ar dystiolaeth a dderbyniwyd yn 2021. Mae penderfyniad y Pwyllgor, y gofynnir iddynt ei gadarnhau eto, yn ddibynnol ar y safbwynt hwn, ac nid oes angen llunio barn newydd yn ei gylch.

Yna, mae llythyr RBS yn codi nifer o faterion eraill ac mae'n honni bod y Pwyllgor wedi cael ei gamarwain neu fod penderfyniad y Pwyllgor yn anghywir. Nid yw'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys unrhyw ffeithiau newydd y dylai'r Cyngor eu hystyried. Yn syml iawn maent yn anghytuno â chasgliadau ymgynghorwyr cyfreithiol y Cyngor, sydd wedi'u cynnwys mewn adroddiadau blaenorol i'r Pwyllgor. Rhoddwyd ystyriaeth i'r honiadau hyn ond mae ymgynghorwyr cyfreithiol a swyddogion y Cyngor yn glynu wrth y cyngor neu'r farn y maent eisoes wedi'i rannu â chi ac mae'r materion y maent yn eu codi wedi cael sylw priodol yn yr adroddiadau a gyflwynwyd hyd yma.

Fodd bynnag, mae'n bosib y gellir dehongli dau o'r pwyntiau hyn fel pryder nad oedd yr aelodau wedi derbyn deunydd ymlaen llawn a oedd yn berthnasol i gasgliadau ymgynghorwyr cyfreithiol a swyddogion y Cyngor. Mae'r ddau yn hyderus nad yw hynny'n wir, fodd bynnag er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, dyma eglurhad ar y ddau bwynt:

1. A dderbyniodd yr aelodau arweiniad ynghylch p'un ai ydi'r gwaith ar y llwybr yn cyfateb i weithrediad perthnasol nid fel rhan o ffordd, ond fel gweithrediad perthnasol amhenodol arall? Yr ateb yw do. Roedd y Cyngor cyfreithiol a dderbyniwyd gan y Cyngor yn nodi bod y gwaith a gwblhawyd ar y llwybr yn ddigonol i weithredu'r datblygiad hyd yn oed os nad ydi'r llwybr yn ffordd neu'n rhan o ffordd. Trafodwyd hyn mewn manylder yn yr adroddiad i'r Pwyllgor o dan y pennawd '*A yw'r gwaith a gwblhawyd yn ddigonol i ddiogelu'r caniatâd ai peidio*'.
2. A dderbyniodd yr aelodau arweiniad priodol ar y posibilrwydd y gallai'r gwaith i Dŵr y Beili gael ei wahanu oddi wrth weddill y Caniatâd? Yr ateb yw bod y Swyddog, yn ei adroddiad i'r Pwyllgor ac yn ei gyflwyniad llafar i'r Aelodau, wedi trafod goblygiadau peidio â gweithredu'r newid defnydd i greu canolfan ymwelwyr wedi i'r cais materion a gadwyd yn ôl cyntaf gael ei gymeradwyo, fel sy'n ofynnol o dan Amod 71, a chyn pen pum mlynedd yn dilyn hynny, fel y nodir yn Amod 70.

*Roedd adroddiad y Swyddog yn nodi:*

*"Roedd y [Cwnsler] o'r farn bod elfennau o'r caniatâd llawn (adran C o'r caniatâd) yn debygol o gael eu hystyried yn ymarferol fel elfennau y gellid eu gwahanu oddi wrth unrhyw ganiatâd arall beth bynnag ac felly, hyd yn oed pe bai wedi dod i ben, ni fyddai hynny'n effeithio ar ddilysrwydd unrhyw ganiatâd arall. Neu mewn geiriau eraill, pe byddai'r ymgeisydd wedi methu â gweithredu'r newid defnydd yn Nhŵr y Beili, byddai'r elfen hon o'r caniatâd (h.y. y cais Cynllunio llawn sydd wedi'i gynnwys yn Adran C yn y caniatâd gwreiddiol) yn cael ei gwahanu oddi wrth elfennau amlinellol y caniatâd (sydd wedi'u cynnwys yn Adranau A a B yn y caniatâd). Os nad yw'r newid defnydd wedi'i weithredu'n gyfreithiol bydd yr elfennau hyn o'r caniatâd yn dod i ben ond bydd unrhyw ganiatâd arall yn dal i fod yn ddilys".*

Yn ei lythyr cyn-gweithredu, mae RBS yn dadlau bod y farn hon yn groes i gyfraith, yn seiliedig ar benderfyniad y Goruchaf Lys yn yr achos Hillside v Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri [2022] 1 WLR 4077. Yn yr achos hwn, penderfyniad y Goruchaf Lys, yn achos caniatâd cynllunio ar gyfer datblygu unedau lluosog, yw y dylid ystyried y caniatâd (os nad oes unrhyw arwydd clir i'r gwrthwyneb) fel caniatâd ar gyfer un cynllun datblygu, yn hytrach na chaniatâd lluosog ar gyfer gweithgareddau datblygu annibynnol. Oherwydd hyn nid oes modd i'r datblygwr *"gyfuno adeiladu rhan o'r datblygiad ag adeiladu rhywbeth sy'n wahanol i'r cynllun a gymeradwywyd ac sy'n anghyson ag o ar ran arall o'r safle o dan y caniatâd hwnnw"*.

Mae'r farn yn achos Hillside felly'n ymdrin yn bennaf â p'un ai a oes modd i ganiatâd cynllunio, o safbwynt gofodol, gael ei wahanu i ddarparu caniatâd ar gyfer gwahanol rannau o'r safle. Nid yw'r mater hwn yn berthnasol yn achos safle Land & Lakes.

Y mater yn yr achos hwn yw p'un ai a fyddai methiant ar ran y datblygwr, wedi iddo weithredu'r caniatâd cynllunio drwy gyflwyno a gweithredu'r Cais Materion a Gadwyd yn Ôl cyntaf (fel sy'n ofynnol o dan Amod 71), i weithredu'r newid defnydd cyn pen pum mlynedd yn dilyn hynny, yn golygu bod y caniatâd cyfan (yr elfennau amlinellol a llawn) wedi dod i ben. Yn ôl y cyngor a dderbyniwyd gan y Cyngor ni fyddai'r caniatâd wedi dod i ben.

Mae achos Hillside yn cadarnhau nad oes rhwymedigaeth ar ddatblygwr i gwblhau datblygiad sydd wedi'i ganiatáu o dan ganiatâd cynllunio yn llawn, ac na fyddai methiant i weithredu'r datblygiad yn llawn yn golygu bod y rhannau o'r datblygiad a gwblhawyd yn flaenorol yn anghyfreithlon.

Yn yr achos hwn, mae'r caniatâd cyfan wedi'i ddilysu drwy weithredu'r gwaith sydd wedi'i gynnwys yn y Cais Materion a Gadwyd yn ôl cyntaf. Nid yw'r ffaith nad ydi'r newid defnydd a ganiatwyd yn y caniatâd llawn wedi'i gwblhau cyn pen pum mlynedd fel y nodwyd yn Amod 70 yn newid hyn. Roedd gan y datblygwr yr hawl i ddewis peidio â gweithredu'r newid defnydd o gwbl. Yr unig beth y mae hyn yn ei olygu yw na ellir parhau i weithredu'r newid defnydd yn unol â'r caniatâd, a byddai'n rhaid i'r un datblygwr gael caniatâd cynllunio o'r newydd pe byddai'n dymuno gweithredu'r un newid maes o law.

O ganlyniad, hyd yn oed, yn groes i'r Cyngor y mae'r Cyngor wedi'i dderbyn, os nad ydi'r newid defnydd wedi'i weithredu cyn pen pum mlynedd fel y nodir yn Amod 70, ni fyddai hynny'n cael dim effaith ar hawl y Cyngor i ddelio â'r ceisiadau sydd o'i flaen i ryddhau'r amodau.

## **Argymhelliad**

Bod yr Aelodau'n cefnogi'r safbwynt sydd wedi'i nodi yn yr adroddiad hwn.