

## PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 11 RHAGFYR 2023

**Yn bresennol:** Cynghorydd Edgar Owen (Cadeirydd)  
Cynghorydd Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

**Y Cynghorwyr:** Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Anne Lloyd Jones, Gareth Coj Parry, John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

**Swyddogion:** Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu), Elan Mared Lloyd (Swyddog Cynllunio) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

**YMDDIHEURIADAU:** Y Cynghorwyr Louise Hughes, Elin Hywel a Elwyn Jones

### 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Elin Hywel, Elwyn Jones a Gareth Roberts

### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelod canlynol ei fod gyda buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C23/0657/18/LL) ar y rhaglen oherwydd bod ei fod yn Aelod o Fwrdd Rheoli Adra

### 3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

### 4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 20 Tachwedd 2023 fel rhai cywir

### 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisiau.

**6. CAIS RHIF C23/0657/18/LL TIR GYFERBYN STAD CREMLYN, BETHEL, CAERNARFON, LL55 1AX**

Cais cynllunio llawn i godi 30 o dai fforddiadwy gyda mynedfa newydd, ffordd fynediad mewnol a gwaith cysylltiedig.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnig gwybodaeth ychwanegol ynglŷn â materion Cyfraniad Addysgol, Materion Ieithyddol, Bioamrywiaeth, Materion coed ac Archeoleg

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, mai cais llawn ydoedd i i godi 30 tŷ fforddiadwy gyda gwaith cysylltiedig ar safle sydd wedi ei ddynodi o dan T57 fel safle ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu Pentref Gwasanaeth Bethel fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI). Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig ac yn cyfochri gyda Safle Bywyd Gwyllt dynodedig Pen-yr-Orsedd sy'n nodweddiadol am laswelltir asidig; glaswelltir corsiog a gwlypdir asid/niwtral. Roedd y cynnig yn cynnwys codi'r tai, darparu mynedfa newydd i'r B4366 (sy'n ffordd ddosbarth 2), creu ffordd fynediad mewnol, ardaloedd wedi'u tirlunio a gwaith draenio cysylltiedig; byddai'r cynnig yn cynnwys cymysgedd tai:
- 3 byngalo dwy ystafell wely
  - 1 byngalo tair ystafell wely sy'n hygyrch i gadeiriau olwyn
  - 8 annedd dwy ystafell wely
  - 12 annedd tair ystafell wely
  - 2 annedd pedair ystafell wely
  - 4 fflat un ystafell wely

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, nodwyd, yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill a'r cynigion yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Amlygwyd bod Bethel, y CDLI, wedi ei adnabod fel Pentref Gwasanaeth dan bolisi TAI 4 sy'n cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol sydd yn y Polisi.

Adroddwyd, yn unol â Pholisi TAI 8, rhaid rhoi ystyriaeth os yw'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd â'r galw am dai sydd wedi ei gofnodi mewn Asesiad Marchnad Tai a thystiolaeth arall lleol. Nodwyd bod Datganiad Cymysgedd Tai wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn nodi'r rhesymeg y tu'n ôl i'r gymysgedd tai a gynigiwyd ac fe dderbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai bod y datblygiad yn cwrdd ag anghenion cydnabyddedig y gymuned leol. Ategwyd bod Polisi TAI 15 o'r CDLI yn datgan y bydd y cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Ym Methel, dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy, ond gan fod y bwriad yn paratoi datblygiad o 100% unedau fforddiadwy a bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch yr angen yn yr ardal, roedd y cais yn bodloni polisi TAI 15. O ganlyniad, ystyriwyd fod cyfiawnhad ac angen ar gyfer y bwriad a'i fod yn cyfarch anghenion y gymuned leol ac yn cwrdd gydag amcanion polisïau tai'r CDLI.

Yng nghyd-destun lleoliad, dyluniad ac effaith gweledol y bwriad nodwyd y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref, gyda'r gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Ystyriwyd bod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol fyddai'n gweddu naws y pentref heb achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol. O ganlyniad, y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI. Yn ogystal,

er bod y safle wed ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol, ni ystyriwyd y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar y dirwedd hanesyddol eang; y cais felly yn gyson gydag amcanion polisi AT1 y CDLI.

Yng nghyd-destun materion trafniadaeth a mynediad, yn ddarostyngedig i amodau priodol roedd y trefniadau parcio a mynediad cerbydol yn dderbyniol gan yr Uned Trafniadaeth ac ni ystyriwyd y byddai'r drafniadaeth a achosir gan y datblygiad newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd mewn modd arwyddocaol. Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth a choed, cyflwynwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol ac Asesiad Coedyddiaeth o'r safle. Nodwyd bod yr adroddiadau yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth ac yn ddarostyngedig i amodau priodol y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisi PS19 o'r CDLI.

Yng nghyd-destun llecynnau agored, amlygwyd bod yr ymgeisydd wedi nodi bod yr ardal oedd wedi ei dynodi fel llecyn agored, yn bwriadu cael ei ddefnyddio ar gyfer ymdrin â gofynion draenio cynaliadwy ac felly nid yn addas ar gyfer cyfarpar chwarae. Ategwyd bod ardal arall a ystyriwyd hefyd yn anaddas oherwydd llinellau trydan foltedd uchel yn rhedeg uwchlaw'r safle ac agosatwydd at dŷ cymydog. Amlygwyd bod safle chwarae presennol o fewn 60m i'r safle a'r ymgeisydd yn fodlon cyfrannu swm o £5240.00 ar gyfer gwella'r cyfleusterau a mynediad i'r ardal honno, gyda rhwymedigaeth cynllunio o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Yng nghyd-destun materion ariannol nodwyd nad oedd digon o le yn yr Ysgol Uwchradd leol i ddygymod a'r bwriad ac felly, yn unol â pholisi ISA 1 bydd cyfraniad ariannol o £123,028.50 yn cael ei gynnig, drwy gytundeb 106, at wella darpariaeth addysg uwchradd.

Wrth drafod materion iaith, nodwyd bod Datganiad Ieithyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n dod i gasgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niwtral yn y pen draw ar y Gymraeg a'r gymuned ym Methel, drwy ddarparu 100% o dai fforddiadwy sy'n ateb angen sydd wedi'i ganfod, a phris y rheini'n fforddiadwy i bobl leol.

Ystyriwyd fod y cynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy, wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai lleol ac wedi ei leoli ar safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu'r pentref; y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor ac yn cydymffurfio â gofynion polisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer 28 o dai, ond bwriad y datblygwr yw codi 30 sydd yn gwneud gwell defnydd o'r tir
  - Bod yr holl dai yn dai fforddiadwy - hyn yn gynnig uwch na gofynion y Polisi
  - Angen lleol am dai 2,3 a 4 ystafell wely wedi ei dystiolaethu
  - Cymysgedd addas o dai o fewn y cynllun yn ymateb i'r galw
  - Datganiad iaith wedi ei gyflwyno gyda'r cais
  - Er bod cais am nythod adar mewnol, nodwyd bod darparu rhai allanol yn ddigonol
  - Er cais gan yr Adran Ecoleg i osod byffer ecolegol o 10m, bod 3m yn ddigonol neu byddai rhai plotiau yn colli gerddi
  - Bod gwaith archaeoleg ychwanegol wedi ei ddarparu a gwaith 'trial trenching' wedi ei wneud ar y safle
  - Bod cyfraniad wedi ei gytuno ar gyfer darpariaeth ysgol uwchradd

- Y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol
- c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Yn cefnogi sylw'r Cyngor Cymuned am sicrwydd mai teuluoedd lleol, Cymreig fydd yn cael byw yn y tai er mwyn amddiffyn yr iaith yn y pentref
  - Bod y datblygiad yn un mawr
  - Bod diffyg ymateb gan chwe ymgynghorai yn bryder o ystyried maint y bwriad
  - Bod angen cadw llygad ar sylw Dŵr Cymru
  - Bod y swm ar gyfer cyfarpar llecyn agored i'w weld yn isel
  - Croesawu tai fforddiadwy a thai i bobl Gwynedd
  - Bod y datblygiad yn un pwysig iawn – yn cyfarch yr angen am dai yn lleol

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y llecyn tir wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLI ac felly'r egwyddor eisoes wedi ei sefydlu. Ateggodd bod y polisïau yn ceisio sicrhau bod lefel priodol o dai fforddiadwy yn cael eu hadeiladu yn ardal y cynllun; yma gweler 100% o dai fforddiadwy (nid 30% fel byddai'r disgwyl) yn cael eu hadeiladu sydd hefyd yn cyd-fynd ag un o brif flaenoriaethau'r Cyngor. Nodwyd nad oedd Dŵr Cymru na'r Uned Drafnidiaeth wedi gwrthwynebu'r cais a bod y cyfraniad at ddarparu cyfarpar chwarae wedi ei wneud drwy ddefnyddio safon (fformiwla) meincnod Fields in Trust.

Mewn ymateb i sylw bod gwaith eisoes wedi dechrau ar y safle, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod peiriannau yn y cae oherwydd bod gwaith 'trial trenching' yn cael ei gynnal i adnabod unrhyw ddi-ddordeb archeolegol ar y safle. O ran dechrau'r gwaith, bydd amod safonol yn nodi'r angen i'r gwaith ddechrau o fewn 5 mlynedd a thbydd y bydd y datblygiad yn rhwym â gofynion grantiau.

**PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i sicrhau datrysiad derbyniol ynghylch materion archeoleg ac i gytundeb 106 ar gyfer cyfraniad llecyn chwarae ac addysgol ynghyd ac amodau'n ymwneud a'r canlynol :**

1. Dechrau o fewn 5 mlynedd
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy
4. Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
5. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir
6. Amod Dŵr Cymru
7. Amodau Priffyrdd
8. Amodau Bioamrywiaeth
9. Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol Adeiladu cyn dechrau'r gwaith datblygu
10. Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.
11. Cyfyngu'r defnydd i ddsbarth defnydd C3 yn unig
12. Amodau archeoleg

**Nodyn –Dŵr Cymru  
Uned Draenio Tir  
Uned Trafnidiaeth  
Datblygiad Mawr**

**7. CAIS RHIF C22/0705/33/LL TY CYNAN, RHYDYCLAFDY, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7YL**

Cais ar gyfer creu menter pigo ffrwythau eich hunain i gynnwys newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol, darparu maes parcio ar gyfer cwsmeriaid, gosod polytunnel a lloches gyda phaneli solar uwchben, darparu cynhwysydd ar gyfer ar gyfer gosod cyfarpar dyfrhau ac offer cysylltiol gyda'r paneli solar a chynhwysydd ar gyfer pwysu'r ffrwythau a gwerthu lluniaeth, gosod tanciau crynhoi dŵr, a chodi adeilad ar gyfer darparu toiledau

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, mai cais llawn ydoedd i greu menter pigo ffrwythau eich hunain ar safle wedi ei leoli ar gyrion pentref Rhydyclafdy yng nghefn gwlad agored ac Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli.

Eglurwyd bod egwyddor menter pigo eich ffrwythau eich hunain yn ddefnydd amaethyddol gan ei fod yn golygu defnyddio'r tir ar gyfer tyfu cynnyrch. Cyfeiriwyd at ran 3.8 o Nodyn Cynllunio Technegol 6 sy'n cadarnhau, os yw siop fferm yn cael ei ddefnyddio i werthu nwyddau a gynhyrchir ar y fferm honno yn unig, ac ond ychydig iawn o nwyddau eraill o fannau eraill, mae felly'n ddiben sy'n atodol i'r defnydd fel fferm ac nid oes angen caniatâd cynllunio penodol. (sef defnyddio adeiladau presennol ar y fferm ar gyfer gwerthu'r cynnyrch). Fodd bynnag, yn yr achos yma, mae'r bwriad yn golygu darparu adeiladwaith a datblygiad o'r newydd yn benodol ar gyfer y fenter sydd yn destun caniatâd cynllunio. Eglurwyd bod y ddarpariaeth 'siop' yng nghyd-destun y bwriad yma ar ffurf caban ar gyfer pwysu'r cynnyrch ynghyd a gwerthu lluniaeth i'r cwsmeriaid megis te, coffi a chacennau ayyb. Byddai'r caban yn fychan ac ni ystyriwyd fod ei faint yn ddigon mawr ar gyfer gwerthu nifer fawr o nwyddau o fannau eraill; yr elfen yma o'r bwriad yn dderbyniol ac yn cyd-fynd gydag amcanion NCT ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl nodwyd bod y safle, er ar gyrion y pentref, yn weddol guddiedig oherwydd bod y tir yn gostwng yn raddol i ffwrdd o'r pentref, ac er bod ffordd ddosbarthedig 3 (Lon Pin) yn rhedeg heibio'r safle, dim ond golygfeydd ysbeidiol drwy'r gwrychoedd uchel ar ochr y ffordd sydd o'r safle.

Tynnwyd sylw hefyd at y ffrâm lloches uwchben y byrddau tyfu cynnyrch sydd yn sylweddol o ran uchder, ac yn cynnwys paneli solar a phaneli lleini clir uwch eu pen. Bydd hyn yn gyfystyr ac adeilad 3.1m o uchder gyda tho ar ffurf frig a dyffrynnoedd bob yn ail. Er yn sylweddol, mae ei uchder a'i leoliad yn golygu na fyddai'n debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd, gan gynnwys Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ategwyd bod bwriad darparu'r polytunnel ar safle wrth ochr y fframiau lloches ac felly ni fyddai'n debygol o gael effaith ychwanegol ar y dirwedd o gymharu â'r fframiau lloches gerllaw.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad, nodwyd bod y bwriad yn cynnwys gwneud newidiadau i'r fynedfa bresennol ynghyd a darparu dau lecyn pasio ar y trac mynediad presennol ( y fynedfa a'r trac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y parc carafanau presennol sydd ar y safle), ac yn ddarostyngedig i amodau, nid oedd gan yr Uned Priffyrdd wrthwynebiad i'r bwriad. Yng nghyd-destun materion Bioamrywiaeth nodwyd bod y safle, sydd wedi ei leoli ar lecynnau caled a chaeau amaethyddol presennol ac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer pori, heb ei ddynodi ar gyfer unrhyw werth bioamrywiaeth. Ategwyd bod y bwriad, er yn cynnwys adeiladwaith o arwynebedd sylweddol, yn hwyluso

defnydd amaethyddol o'r safle ac yn galluogi gwerthu cynnyrch sy'n cael ei dyfu ar y safle.

Bydd y datblygiad yn cynnig adnodd i bobl leol, i dwristiaid yr ardal, a chyflogaeth i hyd at 3 o weithwyr llawn amser a 9 weithwyr rhan amser. Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol gydag amodau ac na fyddai'n cael effaith weledol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau trigolion cyfagos, diogelwch ffyrdd, bioamrywiaeth na'r laith Gymraeg.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Ei fod yn gofyn i'r Pwyllgor gefnogi argymhelliad y swyddogion i ganiatáu'r prosiect cyffrous yma - yn gynaliadwy ac arloesol
  - Defnyddio dulliau tyfu cnydau sy'n uchafu defnydd tir – defnydd hydroponics
  - Bydd dŵr glaw yn cael ei gynaeafu
  - Bydd gwllân defaid gan ffermwyr lleol yn cael ei ddefnyddio yn y broses
  - Bod bwriad sefydlu gardd farchnad gyda bocsys wythnosol ar gyfer trigolion lleol, ymwelwyr a bwytai
  - Bydd y caffi yn darparu cynnyrch lleol
  - Bydd hyfforddiant / ymweliadau yn cael ei drefnu ar gyfer ysgolion / ymwelwyr - hyn i hyrwyddo ffermio cynaliadwy
  - Bydd y fenter yn cefnogi'r gymuned leol
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Yn llongyfarch y fenter
  - Braff gweld person ifanc yn arwain ar y fenter
  - Tyfu yn lleol – gwerthu yn lleol. Be well?

#### **PENDERFYNWYD: Caniatáu – amodau**

- 1. 5 mlynedd**
- 2. Unol a'r cynlluniau**
- 3. Amodau Priffyrdd**
- 4. Amod Dwr Cymru**
- 5. Hysbysebion Cymraeg**
- 6. Gorchudd di-lachar ar y paneli pv**
- 7. Rhaid datgysylltu'r cyfarpar solar pv a'i symud o'r safle ar ôl cyfnod parhaus o beidio cynhyrchu ynni**
- 8. Rhaid defnyddio'r adeiladau a ganiateir yma ar gyfer pwrpas amaethyddol neu'n atodol i ddefnydd amaethyddol o'r safle yn unig ac os daw ei ddefnydd i bwrpas amaethyddol o fewn yr uned i ben yn barhaol o fewn 10 mlynedd o ddyddiad cwblhau'r datblygiad yn sylweddol yna, oni bai i'r awdurdod cynllunio lleol ganiatáu defnydd neillog, bydd rhaid dymchwel yr adeilad a'i symud ymaith o'r tir ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol cyn i'r datblygiad gymryd lle.**
- 9. Gwelliannau bioamrywiaeth**

## 10. Manylion pwyntiau gwefru ceir trydan

### Nodiadau:

#### **SUDS**

#### **Datblygiad mawr**

**Cyfeirio'r datblygwr at wefan Comisiynydd y Gymraeg a'r Cynnig Cymraeg, er mwyn eu cynorthwyo i greu Cynllun Iaith, ac adnabod camau datblygu o ran hybu defnydd o'r Gymraeg**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 1.45 y.h.

---

**CADEIRYDD**