Rhif: **3**

Cais Rhif:	C15/0994/26/LL
Dyddiad Cofrestru:	10/11/2015
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Waunfawr
Ward:	Waunfawr
Bwriad:	CAIS ÔL-WEITHREDOL I NEWID DEFNYDD ADEILAD AMAETHYDDOL I DDEFNYDD AMAETHYDDOL CYMYSG AC FEL SEFYDLIAD MARCHOGAETH CEFFYLAU (YN CYNNWYS MAN YMARFER), ADEILADU ESTYNIAD I GYNNWYS BOCSYS CEFFYLAU A MAN STORIO AR GYFER PARATOI LLYSIAU, YNGHYD Â DARPARU MAN PARCIO A LLAWR CALED AR GYFER CEFFYLAU
Lleoliad:	TYN CAE NEWYDD, WAUNFAWR, CAERNARFON, LL554BX

Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais ôl-weithredol i newid defnydd adeilad amaethyddol i ddefnydd amaethyddol cymysg a sefydliad marchogaeth ceffylau, yn cynnwys man ymarfer dan do, ardal paratoi llysiau, ardal storio peiriannau/offer amaethyddol ac ardal storio bwyd ceffylau. Mae’r cais hefyd yn cynnwys cadw estyniad unllawr sy'n cynnwys naw bocs rhydd ac ystafell tac, ynghyd â darparu man parcio a llawr caled ar gyfer ceffylau.

1.2 Mae'r estyniad yn mesur 24m wrth 7m ac yn cael ei gladio â dalenni gwyrdd tywyll ar y tu allan i gyd-fynd â'r adeilad amaethyddol gwreiddiol. Byddai dau ddrws llithro dur ychwanegol yn cael eu darparu ar yr edrychiad deheuol, ynghyd â phedwar panel clir (er mwyn gadael i olau naturiol ddod i mewn), sy'n cyd-fynd ag edrychiad gorllewinol presennol yr adeilad. Y tu mewn, bydd yr adeilad presennol yn cael ei ddefnyddio i storio peiriannau amaethyddol ac fel ardal ymarfer ceffylau, storfa fwyd ceffylau ac ardal paratoi llysiau. Bydd yr estyniad yn cael ei ddefnyddio ar gyfer naw bocs rhydd ac ystafell tac.

1.3 Y tu allan, bwriedir cael man parcio ar gyfer pum cerbyd ar ochr gorllewinol yr adeilad; mae pedwar man parcio arall wedi'u lleoli ger yr eiddo ac ar ochr ddeheuol yr adeilad sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd. Mae'r *ménage* llawr caled wedi'i leoli gyferbyn â'r dreif ac mae'n mesur 20m wrth 30m ac mae wedi'i amgáu â ffens postyn a phren.

1.4 Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref.

1.5 Cyflwynir y cais hwn i’r Pwyllgor gan bod tri gohebiaeth neu fwy wedi'u derbyn yn gwrthwynebu'r cynnig.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau yn unol â’r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau cynllunio perthnasol yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a’r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI B22 – DYLUNIAD ADEILADAU – Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a’r amgylchedd leol.

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau’r ardal leol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau’r ardal leol.

POLISI B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol drwy sicrhau bod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy’n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI CH33 – DIOGELWCH FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio â meini prawf penodol sy’n ymwneud â’r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 – CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT – Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o’r safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI D10 - TROSI ADEILADAU AR GYFER DEFNYDD DIWYDIANNOL NEU FUSNES - Cymeradwyir cynigion i newid defnydd adeiladau ar gyfer defnyddiau diwydiannol neu fusnes ar raddfa fach os gellir cyfiawnhau’r lleoliad a ddewiswyd a chydymffurfio â meini prawf penodol yn ymwneud a graddfa a natur y datblygiad a pherthynas y datblygiad gydag adeiladau/ defnydd cyfagos.

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 7, 2014)

Nodiadau Cyngor Technegol (NCT)

NCT 12: Dyluniad
NCT 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C10A/0265/26/LL - Dymchwel sied bresennol a chodi sied amaethyddol newydd yn ei lle - Cymeradwywyd 17.06.2010.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref/ Cymuned:	Heb eu derbyn.
Priffyrdd:	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol	Dim gwrthwynebiad

Cymru:

Iechyd yr Amgylchedd:	Dim gwrthwynebiad
Bioamrywiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Hysbysebwyd y cais drwy osod rhybuddion safle. Derbyniwyd tri llythyr yn gwrthwynebu am y rhesymau a ganlyn:

- Mae'r ffordd yn ffordd sengl gul a byddai'r datblygiad yn cyfrannu at y problemau presennol sy'n bodoli ar hyd y ffordd hon, yn enwedig gyda mwy o ymwelwyr a bocsys ceffylau;
- Mae'r ffordd yn gul, nid oes palmant arni ac mae'n cael ei defnyddio'n aml er dibenion hamdden gan gerddwyr, plant a phobl sy'n mynd â'u cŵn am dro.
- Mae'r ffordd wedi'i phennu fel un sy'n anaddas i gerbydau trwm;
- Mae caniatâd cynllunio a roddwyd yn y gorffennol i gwmni gerllaw wedi arwain at faniau mawr yn danfon a chasglu nwyddau hyd at ddeg gwaith y dydd ar hyd y ffordd hon ac maent yn aml yn teithio'n gyflym iawn. Mae unrhyw gerddwyr sy'n dod i gwrdd â'r faniau hyn yn cael eu gorfodi i'r ffos ac felly ni fyddai modd i geffylau a merlod basio;
- Mae'r cerbydau/lorïau trwm hyn yn malurio ac yn difrodi ymylon y ffordd ac mae hyn yn golygu bod y ffosydd draenio'n cael eu blocio;
- Nid yw'r glaw trwm yn cael ei gario ymaith yn y ffosydd mwyach; mae'n rhedeg ar hyd ymyl y ffordd gan erydu'r tarmac a chreu tyllau yn y ffordd. Nid yw defnyddio tarmac oer i gau tyllau yma ac acw yn gwneud unrhyw beth i oresgyn yr hyn sy'n achosi'r broblem;
- Gwrthwynebu am resymau diogelwch;
- Dŵr wyneb ychwanegol yn dod o'r safle;
- Pryder ynghylch p'un a yw'r tanc septig yn ddigonol ar gyfer yr ymwelwyr ychwanegol i'r safle.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Gwybodaeth ychwanegol

5.1 Mae hwn yn gais ôl-weithredol yn dilyn cwynion a dderbyniwyd gan yr Uned Gorfodaeth bod yr adeilad amaethyddol yn cael ei ddefnyddio ar gyfer marchogaeth, ac nid ar gyfer defnydd amaethyddol cymeradwy.

Egwyddor y datblygiad

5.2 Mae Polisi D10 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud â throsi adeiladau ar gyfer defnydd diwydiannol neu fusnes. Dywed y polisi y cymeradwyir cynigion i newid defnydd adeiladau ar gyfer defnyddiau diwydiannol neu fusnes ar raddfa fach

os gellir cyfiawnhau’r lleoliad a ddewiswyd a chydymffurfio â'r meini prawf a ganlyn:

i. bod graddfa a math y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad gwledig/trefol a maint yr adeilad dan sylw; ac
i. ni fyddai’r datblygiad yn arwain at berthynas annerbyniol ag adeiladau cyfagos neu ddefnydd cyfredol.

5.3 Mae Polisi D10 yn cefnogi cynigion i ddefnyddio adeiladau nad oes eu hangen mwyach ar gyfer eu dibenion gwreiddiol. Fel y nodwyd uchod, mae hwn yn ddefnydd addasedig ynghyd ag estyniad newydd ei adeiladu at yr adeilad amaethyddol a gymeradwywyd yn barod yn 2010. Yn y gorffennol, defnyddiwyd yr adeilad i storio cerbydau amaethyddol, storio a sortio llysiau i'w gwerthu mewn bocsys rhydd ac i werthu bwyd ceffylau. Yn sgil newid yn amgylchiadau'r ymgeisydd, mae'r defnydd a wneir o'r adeilad, ynghyd â'r estyniad, bellach yn cynnwys bridio a hyfforddi ceffylau; dysgu a hyfforddi ceffylau yn y grefft glasurol *dressage* mewn gwersi un-i-un; sesiynau pwrpasol ar gyfer plant anabl fydd yn cael eu gweithredu'n bennaf ar y safle gan leihau unrhyw aflonyddwch ar y briffordd; ynghyd â'r busnes cyfredol o baratoi a danfon llysiau oddi ar y safle. Nid oes gwrthwynebiad ar sail Polisi D10 mewn perthynas ag 'Addasu Adeiladau at Ddefnydd Busnes' gan bod graddfa a math y datblygiad yn dderbyniol o ran ei leoliad, maint yr adeiladau dan sylw, ac ni fyddai'n arwain at berthynas annerbyniol â defnyddiau cyfagos cyfredol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.4 Mae Polisi B23 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymdrin â diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol. Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu Waunfawr ac mae'r adeilad ei hun wedi'i leoli oddeutu 72m o'r eiddo preswyl agosaf. Fel y nodwyd uchod, mae defnydd y busnes ar gyfer prosesu a phecynnu llysiau ar gyfer dosbarthu o ddrws i ddrws yn unig, a bydd y gwaith o ddysgu a hyfforddi ceffylau'n cael ei wneud yn yr adeilad ei hun yn bennaf, gydag oddeutu wyth o ymwelwyr ar ddyddiau'r wythnos ar y mwyaf, ac uchafswm o ddeuddeg ar benwythnosau. Ystyrir felly y bydd unrhyw ymddygiad gwrthgymdeithasol neu aflonyddwch ar y priffyrdd yn gyfyngedig gan mai ar y safle ei hun y mae'r rhan fwyaf o'r busnes wedi'i leoli. Ni ystyrir felly y byddai'r defnydd cymysg a wneir o'r adeilad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a'i fod yn dderbyniol o ran Polisi B23.

Dyluniad a deunyddiau

5.5 Mae Polisi B22 y Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â dyluniad adeiladau ac mae wedi'i anelu at warchod nodweddion cydnabyddedig a chymeriad y dirwedd a'r amgylchedd leol ac hefyd ddiogelu'r cymeriad gweledol drwy sicrhau bod y defnyddiau adeiladu o ansawdd uchel ac yn unol â chymeriad ac ymddangosiad yr ardal leol. Mae'r adeilad yn un o wneuthuriad amaethyddol safonol o ran ei fath, ei ddyluniad a'i faint; bydd yr estyniad i'r adeilad cyfredol yn cyd-weddu â'r adeilad amaethyddol cyfredol ar y tu allan gyda chladin o ddalenni gwyrdd tywyll ar y waliau ac ar y to. Bydd drysau llithro dur yn cael eu darparu ar yr edrychiad deheuol, ynghyd â phedwar panel clir er mwyn gadael i olau naturiol ddod i mewn, i gyd-weddu ag edrychiad gorllewinol yr adeilad. Mae gorffeniad allanol yr estyniad yn cyd-weddu â'r adeilad gwreiddiol ac yn cyd-fynd â pholisi B25 y Cynllun Datblygu Unedol sy'n ceisio diogelu'r cymeriad gweledol drwy sicrhau bod y deunyddiau adeiladu o safon uchel ac yn cyd-fynd â chymeriad ac ymddangosiad yr ardal leol. Ceir mynediad at y safle datblygu ar hyd trac sy'n arwain o ffordd sengl ac mae

wedi'i leoli ar gyrion pentref gwledig Waunfawr a thu allan i ffin ddatblygu'r pentref. Felly, ystyrir bod y dyluniad a'r lleoliad yn dderbyniol ar gyfer ardal wledig ac yn cydymffurfio â Pholisi B22 a B25 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.6 Mae Polisi CH33 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud â sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd. Er bod pryder ymysg trigolion lleol o ran pa mor ddigonol yw'r brifffordd ddi-ddosbarth bresennol sy'n gwasanaethu'r safle i ymdopi â'r cynnydd mewn traffig, ystyrir na fydd y cynnig ei hun yn gwaethygu'r sefyllfa i'r fath raddau fel y dylid gwrthod y cais ar sail diogelwch priffyrdd. Mae'r busnes paratoi a dosbarthu llysiau yn wasanaeth sy'n danfon o'r eiddo unwaith yr wythnos, ac mae'r busnes marchogaeth yn gwasanaethu uchafswm o wyth person yn ystod dyddiau'r wythnos a deuddeg ar benwythnosau. Yn ogystal, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau mai'r cerbyd mwyaf fydd yn defnyddio'r ffordd fynediad fydd 4x4 yn tynnu trelar ceffylau ac na fyddai hyn yn digwydd yn aml iawn (oddeutu 1 daith gyda bocs ceffylau yr wythnos), ac nad yw'r gweithgarwch cerbydau yn fwy na'r hyn a ddisgwylir o eiddo preswyl. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan Wasanaeth Trafnidiaeth y Cyngor ac felly ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi CH33.

5.7 Ar hyn o bryd, mae gan y datblygiad ddarpariaeth parcio ar gyfer pedwar cwsmer sydd wedi'i leoli ger yr eiddo a ger ochr yr adeilad amaethyddol. Mae'r cais yn cynnwys darpariaeth bellach o bum gofod parcio ar ochr gorllewinol yr adeilad. O ystyried nifer yr ymwelwyr disgwyliedig yn yr eiddo mewn diwrnod, ystyrir bod yr ardal barcio yn ei chyfanrwydd yn gyson â math, lleoliad, gosodiad a maint y datblygiad. Yn ogystal, mae'r safle'n hygyrch o lwybrau cludiant cyhoeddus cyfagos, a thrwy gerdded neu feicio. Felly, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi CH36 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan ei fod yn cydymffurfio â chanllawiau parcio cyfredol.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.8 Prif bryder y gwrthwynebiad a dderbyniwyd yw bod y ffordd sy'n arwain at y safle yn gul a heb balmant, a'i bod yn cael ei defnyddio'n rheolaidd gan gerddwyr. Er bod pryder ymysg trigolion lleol o ran pa mor ddigonol yw'r brifffordd ddi-ddosbarth bresennol sy'n gwasanaethu'r safle i ymdopi â'r cynnydd mewn traffig, ystyrir na fydd y cynnig ei hun yn gwaethygu'r sefyllfa i'r fath raddau fel y dylid gwrthod y cais ar sail diogelwch priffyrdd. Rhaid cofio bod hon yn brifffordd gyhoeddus gyfredol heb unrhyw gyfyngiadau arni o ran math y cerbydau sy'n cael teithio arni. Mae cyfyngu gweithgarwch cerbydau ar y rhan benodol hon o'r brifffordd yn fater i'w ystyried gan y Gwasanaeth Trafnidiaeth. Fodd bynnag, ni chododd y Gwasanaeth Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad ynghylch y defnydd cymysg gan nad ydyw'n ystyried bod hyn am arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig ar y ffyrdd gwledig.

5.9 Mae pryder hefyd ynghylch dŵr wyneb a p'un a yw'r tanc septig yn ddigonol i ymdopi â'r cwsmeriaid ychwanegol. Mae’r ymgeisydd wedi rhoi gwybod i'r Gwasanaeth Cynllunio na all unrhyw ddŵr wyneb redeg i'r ffordd a bod unrhyw ddŵr wyneb sy'n llifo ar y brifffordd yn arllwys o dir cymydog ac o lwybr cyhoeddus. Mae'r holl ddŵr wyneb sy'n llifo o'r fferm yn cael ei wyro i nifer o nentydd a ffosydd presennol. Byddai’r tanc septig yn cael ei wasanaethu yn ôl yr angen.

6. Casgliad:

6.1 Cafodd y gwrthwynebiadau gan breswylwyr lleol ystyriaeth lawn fel y nodir uchod. Yn seiliedig ar yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â’r polisïau cynllunio lleol a'r canllawiau cynllunio cenedlaethol a nodir yn yr asesiad, ac nad oes unrhyw ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill a fyddai'n atal y Cyngor rhag gwneud penderfyniad yn unol â'r polisïau a'r canllawiau hyn. Yn seiliedig ar yr uchod, ni ystyrir y bydd y cynnig yn achosi niwed sylweddol i fwynderau gweledol yr ardal, mwynderau cyffredinol eiddo preswyl cyfagos, nac yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch priffyrdd ar y briffordd gyfagos, ac felly, mae'n dderbyniol ei gymeradwyo gydag amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau -

1. Defnyddir yr adeilad/eiddo er dibenion amaethyddol ac fel sefydliad marchogaeth/hyfforddi ceffylau, ac nid ar gyfer unrhyw ddiben arall (yn cynnwys unrhyw ddiben arall yn nosbarth D2 Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu mewn unrhyw ddarpariaeth sydd gyfystyr â'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw offeryn statudol sy'n disodli ac yn ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gydag addasiadau neu heb addasiadau).

2. Bydd y pum gofod parcio ychwanegol yn cael eu gosod allan yn unol â'r cynlluniau cymeradwy o fewn tri mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio yn unol â'r manylion sydd i'w cytuno â'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymlaen llaw. Bydd y gofod parcio a ddarperir ar gael ar gyfer parcio cerbydau ynddo bob amser.