

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C23/0657/18/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 25/08/2023**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Bethel a'r Felinheli

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

Lleoliad: Tir Gyferbyn Stad Cremlyn, Bethel, Caernarfon, LL55 1AX

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: 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
PERTHNASOL**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais cynllunio llawn i godi 30 tŷ fforddiadwy gyda gwaith cysylltiedig ar safle 1.47ha o faint sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu Pentref Gwasanaeth Bethel fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.2 Mae'r cynnig yn cynnwys codi'r tai a darparu mynedfa newydd i'r B4366 (sy'n ffordd ddosbarth 2), creu ffordd fynediad fewnol, ardaloedd wedi'u tirlunio a gwaith draenio cysylltiedig. Mae'r cynnig yn cynnwys y gymysgedd tai canlynol :
- 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
- 1.3 O ran eu hedrychiad, bydd y tai wedi'u gorffen mewn cymysgedd o ddeunyddiau i ddarparu gwahanol arddulliau ac i amrywio'r edrychiad ar y safle. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn cynnwys:
- Toeau: Llechi neu deils naturiol;
 - Waliau: Rendr / cladin pren
- 1.4 Mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys darparu man agored anffurfiol yng nghornel ddwyreiniol y safle yn ogystal ag ardal gymysg yng ngorllewin y safle a fydd yn fan agored cyhoeddus anffurfiol a fydd hefyd yn hwyluso strategaeth ddraenio gynaliadwy i'r datblygiad. Byddai'r cynnig hefyd yn darparu mynedfa i gerddwyr o'r datblygiad preswyl i'r brif ffordd gyfagos, megis y B4366.
- 1.5 Mae safle'r cais ar dir amaethyddol sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Bethel ac wedi'i ddynodi ar gyfer tai ar Fap Mewnosod y CDLI. Y disgrifiad yn y CDLI yw Safle T57 - tir gyferbyn â Stâd y Cremlyn ac mae wedi'i ddynodi ar gyfer 28 o dai. Saif y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig ac mae yn cyfochri gyda Safle Bywyd Gwyllt dynodedig Pen-yr-Orsedd sy'n nodweddiadol am laswelltir asidig; glaswelltir corsio a gwlypdir asid/niwtral. Mae Llwybr Cyhoeddus rhif 10 Cymuned Llanddeiniolen yn croesi ar hyd ffin orllewinol y safle.
- 1.6 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :
- Datganiad Iaith Gymraeg
 - Datganiad Trafnidiaeth
 - Asesiad Ecolegol Cychwynnol
 - Datganiad Cymysgedd Tai
 - Datganiad Draeniad
 - Datganiad Dymuniad Mynediad a Chynllunio
 - Datganiad Coedyddiaeth
 - Adroddiad Archeoleg
 - Datganiad Tai Fforddiadwy
 - Arolwg Archeolegol Geoffisegol
 - Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Adroddiad PAC)
- 1.7 Yn unol ag anghenion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) mae'r datblygiad sy'n destun y cais yma yn cael ei diffinio fel

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

“datblygiad mawr” oherwydd nifer yr unedau a gynhigir ynghyd a maint y safle. Yn unol â'r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwyr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd.

2. Polisiâu Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PCYFF 1 : Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddau

PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

TAI 3 : Tai mewn pentrefi gwasanaeth

TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai

TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AT 1 : Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

AT 4 : Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

ISA 5 : Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Canllaw cynllunio atodol : Tai fforddiadwy

Canllaw cynllunio atodol : Cymysgedd tai

Canllaw cynllunio atodol: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

Canllaw cynllunio atodol : Llecynnu agored mewn datblygiad Tai Newydd

Canllaw cynllunio atodol : Ymrwymiad Cynllunio

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Croesawu datblygu tai i bobl yr ardal ond yn gofyn am ystyriaeth lawn i'r materion isod :

- Pryder ynghylch capasiti Ysgol Bethel i ymdopi a'r niferoedd ychwanegol yn enwedig y peryg na fydd ystod oed y plant newydd yn cyfateb i'r llefydd gweigion sydd ar gael, gan greu problemau i rai dosbarthiadau penodol, a'r perygl o ddiffygion ariannol petai nifer o ddisgyblion yn dechrau yn yr ysgol ar unwaith.
- Os yw'r datblygiad yma yn cael ei ganiatáu, yna teimla'r Cyngor bod rhaid cael sicrwydd mai teuluoedd lleol, Cymreig fyddai yn cael byw ynddynt er mwyn amddiffyn yr iaith yn y pentref
- Mae problemau hanesyddol o ran carthffosiaeth ym Mhentref

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Bethel ac mae pryder bydd y datblygiad yn gwaethygu'r problemau hynny ac ydy Dŵr Cymru wedi rhoi ystyriaeth ddigonol i'r mater

- Nid yw'r cais yn cynnig esboniad ynglŷn â'r ddarpariaeth a wneir i ofalu am lecynnau hamdden wedi cwblhau'r gwaith. Mae pryder gall y lleiniau droi yn ganolbwynt i ymddygiad gwrthgymdeithasol ac mae pryder diogelwch oherwydd lleoliad gwifrau trydan dros un o'r llecynnau. Cwestiynu oni byddai'n fwy priodol creu llecyn hamdden ar y darn tir tu cefn i'r safle.

Uned Trafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud â

- Rhaid adeiladu'r fynedfa'n gwbl union a'r cynlluniau
- Dim byd uwch nag 1m i fod o fewn y lleiniau gweledd
- Rhaid cwblhau'r ffordd fewnol a phalmentydd cyn cwblhau'r annedd olaf neu o fewn cyfnod a gytunir gyda'r awdurdod lleol
- Rhaid cwblhau'r ffordd a'r palmentydd i'r cwrs sylfaen a hefyd sicrhau bod y goleuadau'n gweithio cyn i unrhyw un o'r tai mae'r ffordd honno yn ei gwasanaethu cael eu meddiannu.
- Rhaid cwblhau'r lle parcio penodol cyn preswyllo mewn unrhyw dŷ
- Bydd angen cytuno Cynllun Dull Adeiladu cyd dechrau gwaith ar y safle
- Cynnig canllawiau ar gyfer y datblygwr

Dŵr Cymru:

Dim gwrthwynebiad i'r egwyddor o'r dull gwaredu carthffosiaeth a chadarnhau bod capasiti digonol yn y gwaith trin carthion lleol i ymdopi a'r datblygiad ac y gellid sicrhau cyflenwad dŵr.

Gofyn am amod i reoli'r cyswllt carthffosiaeth a chynnig canllawiau ar gyfer y datblygwr.

Uned Strategol Tai :

Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd ymddengys bod y cynllun hwn yn cyfarch yr angen am dai yn yr ardal

Tai Teg :

Heb dderbyn ymateb

Uned Coed:

Heb dderbyn ymateb

Uned Iaith :

Pryderu nad ydi'r Datganiad Ieithyddol yn cynnwys yr holl wybodaeth angenrheidiol i asesu'r datblygiad dan sylw yn y cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Bioamrywiaeth :	<p>Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud a :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rhaid dilyn argymhellion yr adroddiad ecolegol • Dim clirio llystyfiant yn ystod y tymor nythu adar heb gytundeb ymlaen llaw'r Awdurdod Cynllunio • Cynllun tirlunio diwygiedig i gynnwys rhagor o fesurau i warchod / gwella bioamrywiaeth
Uned Draenio Tir :	<p>Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr sydd gerllaw'r safle</p> <p>Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n debyg bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.</p>
Gwasanaeth Bwrdeistrefol	Heb dderbyn ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru	<p>Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amod yn sicrhau y gwireddir argymhellion yr Adroddiad Ecolegol Cychwynnol.</p> <p>Cynnig canllawiau ar gyfer y datblygwr.</p>
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Mae potensial ar gyfer diddordeb archeolegol ar y safle. Datgan anfodlonrwydd gyda'r wybodaeth archeolegol a gyflwynwyd a gofyn am ragor o wybodaeth cyn penderfynu'r cais.
Gwarchod y Cyhoedd	<p>Angen sicrhau bod manylion i amddiffyn mwynderau'r gymdogaeth yn cael eu cynnwys o fewn Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol Adeiladu (CEMP)</p> <p>Bydd angen sicrhau bydd gan bob tŷ ynysiad sŵn digonol</p>
Gwasanaeth Tân :	Heb dderbyn ymateb
Gwasanaeth Iechyd :	Heb dderbyn ymateb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Heddlu Gogledd Cymru Dim sylwadau i'r cynnig

Adran Addysg : Heb dderbyn ymateb

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod sy'n ymwneud â materion cynllunio perthnasol megis :

- Nid yw arwyddocâd hanesyddol y llwybr cyhoeddus a'r strwythurau sydd ynghlwm yn cael eu hadlewyrchu yn yr adroddiad archeolegol. Mae'n bwysig bod y nodweddion hyn yn cael eu cadw / atgyweirio o fewn y datblygiad newydd.

Yn ogystal derbyniwyd sylwadau nad ydynt yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais :

- Nid oes siop yn y pentref i wasanaethu'r cynnydd mewn poblogaeth
- Fe ddylai'r datblygiad hwn gynnwys siop
- Fe ddylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd er sicrhau bod llwybr cerdded / beicio yn cael ei greu rhwng Bethel a Llanrug

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.
- 5.2 Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Bethel a hefyd wedi cael ei ddynodi o dan T57 fel safle ar gyfer tai fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. 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. Yn y CDL ar y Cyd, mae Bethel wedi ei adnabod fel Pentref Gwasanaeth dan bolisi TAI 4. Mae'r polisi hwnnw'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.
- 5.3 Y lefel cyflenwad dangosol i Fethel dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 17 unedau wedi eu cwblhau ym Methel. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2023 yn 5 o unedau. Mae hyn yn golygu bydd Bethel yn mynd heibio ei lefel twf dangosol trwy roi caniatâd i'r cais yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.4 Mae Polisi PS 17, sef Strategaeth Aneddleoedd y CDLI yn datgan y bydd 25% o dwf tai yn cael ei leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored. Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â darpariaeth hap o fewn pob un o'r Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored ar Ebrill 2022 yn dangos allan o'r 1,953 o unedau a ragwelir ar safleoedd ar hap cwblhawyd 1,565 o unedau ac efo 592 yn y banc tir (a disgwyl eu cwblhau). Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatâd a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol ar sail rhoi sylw i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio berthnasol. Yn bresennol gall gymeradwyaeth o'r safle hwn cael ei ystyried yn erbyn y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a'r Cefn Gwlad (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma).
- 5.5 Yn unol â Pholisi TAI 8, rhaid rhoi ystyriaeth os yw'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd a'r galw am dai sydd wedi ei gofnodi mewn Asesiad Marchnad Tai a thystiolaeth arall lleol. Fe gyflwynwyd Datganiad Cymysgedd Tai yn nodi'r rhesymeg y tu'n ôl i'r gymysgedd tai a gynhigir yn y cais ac fe dderbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai bod y datblygiad yn cwrdd ag anghenion cydnabyddedig y gymuned leol.
- 5.6 Mae 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. Gan fod y bwriad yn paratoi datblygiad o 100% unedau fforddiadwy ac fod Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch yr angen yn yr ardal mae'r cais yn bodloni polisi TAI 15.
- 5.7 Ystyrir felly fod yna gyfiawnhad ac angen ar gyfer y bwriad ac ei fod yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda amcanion polisiâu tai y CDLI.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.8 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i gynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Defnyddio deunyddiau priodol
- 5.9 Wrth ystyried cyd-destun lled-drefol y safle a'r ffaith y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref, fe greidir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Fe greidir bod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol a fyddai'n gweddu gyda naws y pentref. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.
- 5.10 Fe nodir bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol, fodd bynnag, wrth ystyried ei lleoliad ar ymyl y pentref, ni chreidir bydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar y dirwedd hanesyddol eang ac fe ystyrir felly bod y cais yn gyson gydag amcanion polisi AT1 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion Archeolegol

- 5.11 Mae Polisi AT 4 yn annog gwrthod datblygiadau fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol lleoliad oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol. Yn yr achos hwn mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn nodi bod potensial archeolegol i'r safle. Cyflwynwyd Asesiad Archeolegol Desg gyda'r cais ond nid oedd y Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol yn derbyn bod hwnnw'n cynnwys y gwaith angenrheidiol er sicrhau na fydd niwed i nodweddion archeolegol. Awgrymwyd fod angen gweld canlyniadau arolwg Geoffisegol o'r safle er mwyn asesu os oes angen ymgymryd â rhagor o waith ar y safle. Mewn ymateb i hyn, fe gyflwynwyd Arolwg Archeolegol Geoffisegol ac ychydig o dystiolaeth archeolegol a ganfuwyd gan yr arolwg hwnnw. Dim ond un nodwedd o darddiad archeolegol posibl a ganfuwyd, ac mae'n fwyaf tebygol mai ffin cae flaenorol oedd hon. Canfuwyd nifer o nodweddion modern hefyd gan yr arolwg, gan gynnwys cyfleustodau claddedig yn rhedeg trwy ran orllewinol y safle. Fe ymgynghorwyd ymhellach gyda'r Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol ac, er yn parhau i ddisgwyl eu hymateb ffurfiol i'r Arolwg Geoffisegol, maent wedi nodi bod posibilrwydd y bydd angen gweithrediad pellach ar ffurf tyllu archwiliol (trial trenching). Yn y pendraw ni fydd hyn yn effeithio'r gallu i ddatblygu'r safle nac yn wir i roi caniatâd cynllunio fodd bynnag gall unrhyw ganfyddiadau arwyddocaol effeithio ar hyfywedd y cynllun gan olygu bod angen derbyn canlyniadau terfynol y gwaith cyn penderfynu'r cais. Fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad hwn. Wrth dderbyn bod eiddo preifat yn ymylu ar y safle tua'r dwyrain a bod tai gyferbyn ar yr ochr arall i'r briffordd, wrth gymryd i ystyriaeth y pellter fydd rhwng y tai newydd a'r tai hyn, ni chredir bydd unrhyw or-drych niweidiol o eiddo presennol yn deillio o'r datblygiad a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhyng-weledd rhwng eiddo'r ardal, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn. Ni fyddai ychwaith unrhyw niwed o safbwynt effeithiau megis cysgodi neu ddominyddu unrhyw eiddo arall.
- 5.13 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe gredir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Yn ddarostyngedig i amodau priodol mae'r trefniadau parcio a mynediad cerbydol yn dderbyniol gan yr Uned Trafndiaeth ac ni chredir y byddai'r drafndiaeth a achosir gan y datblygiad newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd mewn modd arwyddocaol. Fe gredir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion angenrheidiol o safbwynt diogelwch y briffordd a'r ddarpariaeth barcio ac y gellid sicrhau trefniant mynediad hwylus a diogel. Mae'r cais felly'n cwrdd gyda gofynion TRA 2 a TRA 4 y CDLL fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion Bioamrywiaeth a Choed

- 5.15 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol ac Asesiad Coedyddiaeth o'r safle ynghyd a chynigion tirlunio er lliniaru effeithiau'r datblygiad. Fe roedd cynnwys yr Adroddiad Ecolegol yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth er yr oeddynt yn awyddus i sicrhau rhai newidiadau i'r cynllun tirlunio er sicrhau y diogelir nodweddion presennol y safle ac er ceisio gwelliannau. O osod amodau priodol fe gredir bydd y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisi PS 19 o'r CDLL, a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Pholisi Cynllunio Cymru a'r dull cam dilynol a nodir ym mhennod 6 fel y diwygiwyd yn Hydref 2023

Yr Iaith Gymraeg

- 5.16 Yn unol â maen prawf (1b) Polisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant', gan fydd y datblygiad hwn, yn gronnol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol cyflawn ar gyfer Bethel roedd yn ofynnol cyflwyno datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Derbyniwyd adroddiad o'r fath a daeth hwnnw i'r casgliad 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. Fe nodwyd hefyd, drwy beidio â bwrw ymlaen â'r datblygiad arfaethedig, mae'n annhebygol y byddai'r rheini sy'n chwilio am dai fforddiadwy'n gallu parhau i fyw yn eu cymunedau lleol, ac mae'n debygol y bydd yn rhaid iddyn nhw adael yn y pen draw, a fyddai hyn yn arwain at bobl leol yn allfudo, a hynny'n debygol o arwain at ostyngiad yn nifer a chyfran y siaradwyr Cymraeg ym Methel. Byddai'r anheddau arfaethedig yn addas i deuluoedd a pharau fel ei gilydd, gan alluogi cenedlaethau iau i ddechrau teuluoedd a chyfrannu at y gymuned leol.
- 5.17 Mewn ymateb fe nododd yr Uned Iaith bod angen ystyried ardal astudiaeth ehangach ar gyfer cais o'r maint yma a dylai'r ymgeisydd gynnig dadansoddiad a rhesymau dros y newidiadau demograffig sydd wedi bod yn yr ardal er mwyn gallu asesu effaith posib y datblygiad yn gywir a thrylwyr. Mae angen asesu sut mae'r datblygiad yn cyfrannu at ddatblygiadau eraill (ar y gweill, neu wedi'u cymeradwyo) o fewn yr ardal ag ardaloedd cyfagos. Er eu bod wedi eu cymryd o'r Cynllun Datblygu Lleol, gan ystyried bydd y ffigyrau wedi newid erbyn hyn, gofynnent i'r ymgeisydd ddefnyddio'r ffigyrau diweddaraf ar gyfer nodweddion megis prisiau tai a chyflogau cyfartalog. Wrth gydnabod y ganran uchel o siaradwyr Cymraeg ym Methel yn ôl ystadegau Cyfrifiad 2021, dengys tystiolaeth y cyfrifiad mai nifer bychan iawn o drigolion newydd sydd ei angen mewn pentref bychan er mwyn cael effaith fawr ar ganran y siaradwyr ac i newid y cyfansoddiad ieithyddol. Awgrymir yn gryf bod awduron yr adroddiad yn gwirio'r wybodaeth a'r cynnwys i sicrhau bod yr holl wybodaeth yn berthnasol i'r ardal dan sylw yn y cais.
- 5.18 Mae'r pryderon hyn wedi eu cyflwyno i'r ymgeisydd ac maent hwythau'n nodi bod hwn yn safle sydd eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn y CDLI a bu'r safle'n destun asesiad ieithyddol ar yr adeg honno. Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno diweddariad i'r datganiad Iaith Gymraeg yn ymateb i'r pwyntiau penodol a godir gan yr Uned Iaith ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor. Er hyn, ar falans ac o gysidro fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai ac ei fod ar gyfer 100% o dai fforddiadwy, nid oes tystiolaeth i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar yr Iaith ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 o'r CDLI a'r canllaw cynllunio atodol perthnasol.

Llecynnau agored

- 5.19 Mae Polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Mae paragraff 6.1.29 o'r CDLI yn dweud er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch a gofynion llecynnau agored mewn cynigion y dylid defnyddio safon meincnod Fields in Trust (FIT) o isafswm o 2.4 hectar fesul pob 1000 o'r boblogaeth. Mae hyn yn cynnwys 1.6ha o gyfleuster chwaraeon awyr agored (gyda 1.2ha yn gaeau chwarae ffurfiol) a 0.8ha o fan chwarae i blant (gyda 0.25ha yn fannau chwarae gyda chyfarpar).
- 5.20 Wrth ddilyn y fethodoleg FIT, fe nodir y dylai datblygiad o'r maint dan ystyriaeth yma ddarparu, 965.60m² o arwynebedd ar gyfer Chwaraeon Awyr Agored, 173.17m² o Lecynnau Chwarae

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Anffurfiol i blant a 138.31m² o lefydd chwarae a chyfarpar i blant. Golyga hyn bod disgwyl cyfanswm o 1277.08m² o lecynnau agored ar gyfer y datblygiad. Mae yna gyfanswm o 1124m² mewn dau lecyn agored ar y safle ond nid oes bwriad gosod cyfarpar chwarae ar y safle.

- 5.21 Eglura'r ymgeiswyr bod yr ardal sydd wedi dynodi fel llecyn agored tua gorllewin y safle yn bwriadu cael ei ddefnyddio ar gyfer delio gyda gofynion draenio cynaliadwy ac felly nid yw'n addas ar gyfer cyfarpar chwarae tra bod llecyn chwarae i ddwyrain y safle am fod yn llecyn anffurfiol oherwydd cyfyngiadau ar sail bod llinell trydan (foltedd uchel) yn rhedeg uwchben y safle ai fod yn agos at y tŷ drws nesaf, megis Dryslwyn. Felly ni fyddai darparu llecyn chwarae yma yn rhesymol o ran iechyd a diogelwch nag ychwaith o ran mwynderau'r tŷ cyfochrog. Nodir hefyd os bydd yn angenrheidiol i ddarparu llecyn chwarae ar y safle yna fydd rhaid cwtogi nifer yr unedau. Bydd hyn wedyn yn arwain at ddatblygiad o ddwysedd llai a fydd o bosib ddim yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 2.
- 5.22 Mae ardal chwarae bresennol o fewn 60m i'r safle ac mae'r ymgeiswyr yn fodlon cyfrannu swm priodol tuag at wella'r cyfleusterau a mynediad i'r ardal honno yn hytrach na cheisio darparu ardal newydd o fewn y safle cais. Fe nodir hefyd nad oes unrhyw dir y tu allan i safle'r cais ym mherchnogaeth na dan reolaeth yr ymgeiswyr.
- 5.23 Mae Polisi ISA 5 yn cydnabod na fydd darpariaeth ar y safle yn ymarferol ym mhob achos. Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu cyfiawnhad cadarn i brofi nad yw'n bosib darparu lecynnau chwarae awyr agored fel rhan annatod o ddatblygiad tai newydd. Yn yr achosion hyn, bydd yr Awdurdod yn ceisio trefnu rhwymedigaeth gynllunio o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae rhwymedigaeth gynllunio yn galluogi i ddatblygwyr wneud cyfraniad tuag at fannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu. Fe greidir, yn sgil yr eglurhad a roddwyd uchod, petai caniatâd cynllunio yn cael ei roi ar gyfer y tai hyn y byddai'n dderbyniol symud ymlaen i lunio cytundeb cyfreithiol er sicrhau cyfraniad ariannol priodol yn tuag at wella'r ddarpariaeth chwarae bresennol sydd yn y pentref.

Materion addysgol

- 5.24 Mae Polisi ISA 1 yn nodi pan fydd cynigion yn creu anghenion uniongyrchol am seilwaith newydd neu well, gan gynnwys cyfleusterau addysg, mae'r ddarpariaeth ynghylch seilwaith yn y Cynllun Datblygu yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r cynnig ariannu'r rhain. Gellid gofyn am gyfraniad ariannol i wella seilwaith, cyfleusterau, gwasanaethau a gwaith cysylltiedig, pan fydd y rhain yn angenrheidiol i wneud y cynigion yn dderbyniol
- 5.25 Wrth ddefnyddio'r fethodoleg safonol fe amcangyfrifir bydd y datblygiad hwn yn cynhyrchu'r gallu a ganlyn
- Ysgol Gynradd = 10.4 o blant
 - Ysgol Uwchradd (7-11) = 7.5 o blant
 - Ysgol Uwchradd (12-13) = 0.5 o blant
- 5.26 Fel rhan o'r ymgynghoriad cyn cyflwyno'r cais fe nodwyd bod digon o le yn yr Ysgol Gynradd leol i ddygymod â'r cynnig, ond nid oes lle yn yr Ysgol Uwchradd ac felly mae hynny'n gofyn am gyfraniad ariannol yn unol â pholisi ISA 1 er cwrdd ag anghenion yr Ysgol Uwchradd. Wrth ddefnyddio'r amcanion galw uchod, gellir cyfrifo cyfraniad tybiannol o'r hyn a geisir drwy Gytundeb 106 tuag at wella'r ddarpariaeth addysgol uwchradd:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ysgol Uwchradd Blynyddoedd 7-11 = £15,299 x 7.5 = **£114,742.50**

Ysgol Uwchradd Blynyddoedd 12-13 = £16,572 x 0.5 = **£8,286.00**

Cyfanswm cyfraniad (os nad oes capasiti yn yr ysgol gyfan) = **£123,028.50**

O ddefnyddio'r ffigwr hwn fel man cychwyn, fe fydd yr union y cyfraniad yn seiliedig ar drafodaethau pellach gyda'r Adran Addysg ynghylch anghenion penodol yr ysgol .

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai leol ac sydd wedi ei leoli ar safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu'r pentref. O'r herwydd fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol parthed yr holl faterion cynllunio materol perthnasol.

7. Argymhelliad:

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 :

Dechrau o fewn 5 mlynedd

Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd

Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy

Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to

Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir

Amod Dŵr Cymru

Amodau Priffyrdd

Amodau Bioamrywiaeth

Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol Adeiladu cyn dechrau'r gwaith datblygu

Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.

Cyfyngu'r defnydd i ddsbarth defnydd C3 yn unig

Amodau archeoleg

Nodyn – Dŵr Cymru

Uned Draenio Tir

Uned Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Datblygiad Mawr