Rhif: 7

Cais Rhif:	**C16/1394/35/AM**
Dyddiad Cofrestru:	**27/10/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Criccieth**
Ward:	**Criccieth**
Bwriad:	**Cais amlinellol i adeiladu 3 caban gwyliau**
Lleoliad:	**Mynydd Ednyfed Fawr, Criccieth, Gwynedd, LL52 0PH**
Crynodeb o’r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais yn gais amlinellol i adeiladu 3 caban gwyliau moethus ar dir sydd yn ffurfio rhan o gwrs golf presennol ar gyrion tref Criccieth.

1.2 Mae safle’r datblygiad arfaethedig ar gyrion safle eang Clwb Golff Criccieth. Mae ffordd fynediad yn arwain at safle’r Clwb ei hun sydd wedi ei leoli oddeutu milltir i’r gogledd o’r dref. Mae trac yn arwain oddiar y ffordd fynedfa tuag at safle’r cais sydd yn bresennol yn dir sydd wedi ei godi a’i lefelu ac yn cael ei ddefnyddio fel ‘twll’ ynghlwm a’r cwrs golff ei hun. Mae nifer o goed a pherthi sefydledig i gyfeiriad y de o safle’r cais tra bod tiroedd cyfagos i gyfeiriad y gogledd a’r dwyrain yn codi mewn uchder.

1.3 Mae’r cais wedi ei gyflwyno ar ffurf cais amlinellol gyda’r holl fanylion wedi eu cadw yn ôl, felly dim ond cynlluniau mynegol sydd wedi eu cyflwyno sydd yn amlygu’r hyn fyddai’n debygol o gael eu codi ar y safle sef cabanau hunan cynhaliol yn cynnwys ystafell fyw/cegin, 2 ystafell wely, ystafell ymolchi a balconi allanol. Er yn gais ar ffurf amlinellol, mae angen cyflwyno mesuriadau yn dangos manylion uchafswm ag isafswm yr adeiladau arfaethedig, sef:

- Uchafswm hyd 11m – lleiafswm hyd 10m
- Uchafswm lled 8.4m - lleiafswm lled 7.4m
- Uchafswm uchder i’r bondo 3.4m – lleiafswm uchder i’r bondo 2.4m
- Uchafswm uchder i’r crib 5.2m – lleiafswm uchder i’r crib 4.2m

2. Polisïau 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 Unedol.

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 cynaliadwy', 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 Unedol Gwynedd 2009:

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

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

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

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'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 safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI D15 - LLETY GWYLIAU HUNAN-WASANAETH - Caniatau cynigion i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, addasu adeiladau presennol neu i estyn sefydliadau presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad, effaith ar y stoc tai parhaol; ardaloedd preswyl ac argaeledd y math yma o lety gwyliau.

POLISI D16 - DARPARU SAFLEOEDD CARAFANAU GWYLIAU SEFYDLOG A SIALES GWYLIAU NEWYDD Gwrthod cynigion i ddatblygu safleoedd newydd ar gyfer unedau carafanau gwyliau sefydlog (carafanau sengl neu ddwbl) neu siales gwyliau.

Yn ychwanegol i'r uchod, rhoddir ystyriaeth lawn i'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig, credir fod y canlynol yn berthnasol:

- Llety Gwyliau

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio berthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru argraffiad 9 2016

Nodyn Cyngor Technegol (NCT):

- NCT 12 Dylunio
- NCT 13 Twristiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae nifer o amrywiol geisiadau wedi eu cyflwyno ar gyfer y safle eang yma dros y blynyddoedd. Nodir yma fod 2 gais am gyngor o flaen llaw wedi eu cyflwyno ar gyfer amrywiol ddatblygiadau yn ymwneud a'r clwb golff gan gynnwys datblygu llety gwyliau moethus. Cadarnhawyd ar y ddau achlysur na fyddai cefnogaeth i'r bwriad o adeiladu/gosod cabanau gwyliau ar y safle gan y byddai yn groes i ofynion polisïau mabwysiedig.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthod oherwydd polisi y llywodraeth i wrthwynebu datblygiad newydd
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad ond rhoddir cyngor safonol ynglŷn â materion draenio, trin carthion a chario gwastraff
Dŵr Cymru:	Sylwadau cyffredinol a safonol
Uned Bioamrywiaeth:	Gan fod safle'r cais yn rhan o dir y clwb golff sydd eisoes wedi ei drin nid yw o werth Bioamrywiaeth uchel, serch hynny, mae nant fechan gerllaw ac felly awgrymir cynnwys amod i warchod y nant os caniateir y cais.
Uned Hawliau Tramwy:	Mae safle'r cais yn ymylu â llwybr cyhoeddus, rhaid diogelu'r llwybr er mwyn gwarchod mynediad yn ystod ac ar ol y datblygiad
Swyddog Carafanau:	Pe bai'r 3 uned hon yn 'strwythur' lle na fydd yn bosib eu symud ar olwynion ag ddim yn ei diffinio fel carafán o dan y Ddeddf Carafanau a Rheoli Datblygu 1960, yna ni fydd y datblygiad hwn angen trwydded safle.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu. Derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail: • Pwysigrwydd arallgyfeirio/hybu economi gwledig/gwarchod yr amgylchedd a'r iaith Gymraeg • Datblygiad o safon/gweddu i'w leoliad • Ehangu tymor ymwelwyr sydd o fudd i'r busnes a'r economi leol • Dim effaith niweidiol • Hwb i'r clwb golff/diogelu cyflogaeth bresennol • Llety tebyg ar gael ar safleoedd golffio eraill

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli tu allan i ffin datblygu Criccieth ac felly ystyrir mai safle sydd wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ydyw.

5.2 Mae polisi C1 yn nodi mai "tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun".

5.3 Yn yr achos yma, nid yw cynigion i osod cabanau gwyliau moethus fel y ceir yma yn cael ei gefnogi gan bolisi arall. Mae polisi D16 yn datgan yn gwbl glir - "Gwrthod cynigion i ddatblygu safleoedd newydd ar gyfer unedau carafanau gwyliau sefydlog (carafanau sengl neu ddwbl) neu siales gwyliau".

5.4 Mae eglurhad y polisi yma yn ymhelaethu trwy ddweud fod "nifer uchel y safleoedd presennol yn golygu fod digon o safleoedd o'r fath yn ardal y Cynllun...o'r herwydd, nid oes cyfiawnhad i ddarparu safleoedd....siales gwyliau newydd yn ardal y Cynllun".

5.5 Yn ôl cofrestr gyfredol o safleoedd carafán a champio trwyddedig o fewn ardal Criccieth mae oddeutu 8 safle yn darparu dros 200 o unedau gwyliau parhaol. Er mai dim ond 3 uned sydd yn destun y cais hwn, mae'r polisi yn datgan yn ddigon clir na chaniateir mwy o fewn ardal y Cynllun beth bynnag yw'r nifer. Cyflëwyd y wybodaeth yma yn glir fel ymateb i'r ddau ymholiad cyn cyflwyno cais blaenorol a gyflwynwyd.

5.6 Oherwydd hyn, ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor a'i fod trwy hynny yn groes i ofynion polisi D16 o'r CDU a'r CCA perthnasol.

5.7 Ystyrir mai polisi D16 yw'r polisi mwyaf perthnasol ar gyfer ystyried y bwriad yma ond gan yr ymddengys fod y bwriad yn ymwneud gydag adeiladu'r cabanau ar y safle gall polisi D15 'Llety Gwyliau Hunanwasanaeth' hefyd fod yn berthnasol. Un o feini prawf perthnasol y polisi hwn yn gofyn bod y datblygiad wedi ei leoli o fewn ffin datblygu (ac nid yw'r safle hwn o fewn unrhyw ffin datblygu) neu y defnyddir safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. I'r perwyl hyn, mae'r CDU yn diffinio 'tir a ddatblygwyd o'r blaen' ac ni ystyrir fod tir sy'n ffurfio rhan o gwrs golff yn disgyn i mewn i'r diffiniad hwn. O ganlyniad ni ystyrir fod y bwriad yn gallu cwrdd gyda gofynion polisi D15 ychwaith.

5.8 O ganlyniad, credir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi D16 a D15 yn ogystal â pholisi C1 gan nad oes polisi mabwysiedig arall o fewn y CDU yn caniatáu unedau gwyliau parhaol. Ni ystyrir felly fod y bwriad i adeiladu 3 caban gwyliau yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Cyflwynir y cais yma fel cais amlinellol ac felly nid oes cynlluniau llawn wedi eu cyflwyno. Mae cynlluniau mynegol yn dangos strwythurau tebygol fyddai'n cael eu codi ar y safle ac yn ôl dogfen a gyflwynwyd gyda'r cais yn amlinellu gweledigaeth y perchnogion am y safle, mae'n ymddangos mai strwythurau pren fyddai'n cael eu

codi yma. Mae'r asiant yn cadarnhau y byddant yn debygol o gael eu hadeiladu ar y safle, felly credir mai adeiladau parhaol fyddant wedi eu cwblhau.

5.10 Mae safle'r datblygiad arfaethedig mewn lleoliad gymharol guddiedig oherwydd natur a chodiad y tir oddi amgylch a phresenoldeb coed a pherthi sefydledig gerllaw. Nid oes tai preswyl gerllaw ac felly ni chredir y byddai effaith niweidiol tebygol ar fwynderau preswyl pe byddai'r argymhelliad i ganiatáu'r cais.

5.11 Fel sydd yn arferol, mi fyddai'n bosib cynnwys amodau er mwyn cytuno ar ddyluniad, gorffeniad a deunyddiau ond nid yw'r materion yma yn rhan o'r cais sydd ger bron ac y byddai ystyriaeth lawn a manwl i'r dyluniad a'i effeithiau yn cael ei wneud yn ystod cais materion a gadwyd yn ôl pe byddai argymhelliad i ganiatáu'r cais hwn.

5.12 Fe ystyrir felly bod egwyddor y cais o safbwynt y materion hyn yn unig, yn cwrdd â gofynion polisïau B22, B23 ac B25 gan na fyddai yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau gweledol na phreswyl yr ardal.

5.13 Yn yr un modd, mae'n bosib cynnwys amod safonol er mwyn cytuno ar fanylion tirlunio pellach fyddai ei angen o fewn y safle er mwyn sicrhau edrychiad priodol, trwy wneud hynny, byddai gofynion polisi B27 yn cael ei fodloni.

5.14 Fodd bynnag, rhaid nodi nod yw hyn yn goresgyn y gwrthwynebiad sylfaenol i'r bwriad ar sail egwyddor.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.15 Ni wrthwynebir y cais o safbwynt materion trafnidiaeth a mynediad ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o'r safbwynt yma ac y byddai oherwydd hynny yn cwrdd â gofynion polisïau CH33 a CH36.

Yr economi

5.16 Cyflwynwyd dogfen fel rhan o'r cais a baratowyd gan yr ymgeisydd yn rhoddi cefndir i'r busnes a'u dyhead am y dyfodol. Tra'n amlwg yn falch o weld busnesau cynhenid fel yma yn ffynnu ac yn edrych i ymestyn adnoddau ar y safle, ni ellir cefnogi y cais yma gan fod y polisi yn datgan yn glir na fydd cefnogaeth i'r math yma o ddatblygiad. Mae'r cyngor yma wedi ei gyfleu i'r perchennog gan swyddogion ddwy waith cyn iddynt gyflwyno cais ffurfiol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.17 Cydnabyddir fod nifer o lythyrau wedi eu derbyn yn cefnogi'r cais ac ymdrechion y perchnogion i warchod busnes y Clwb Golff a'i ehangu trwy gynnig adnoddau ychwanegol. Er hynny, ni chredir fod y llythyrau yma yn gorbwyso'r pryderon sylfaenol am y bwriad a'i ddiffyg cydymffurfiaeth gydag un o bolisïau'r CDU.

6. Casgliadau:

6.1 Ni chredir fod yr hyn a gyflwynwyd fel gwybodaeth ar sail gweledigaeth perchennog y safle ar gyfer datblygiad hir dymor y Clwb Golff yn gyfiawnhad dros wyro oddiwrth polisïau sefydledig a mabwysiedig y Cyngor sydd wedi bod yn cael ei weithredu yn gyson yn ystod cyfnod y CDU. Cydnabyddir fod rhai agweddau o'r

bwriad yn dderbyniol ond nid yw’r agweddau yma yn gorbwyso'r gwrthwynebiad sylfaenol i egwyddor y bwriad.

6.2 Mae’r rhesymau tros wrthod y cais yma yn seiliedig ar bolisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol. Mae asesiad o’r bwriad yma yn nhermau ei gydymffurfiaeth gyda polisiau perthnasol yn ystyriaeth berthnasol a rhoddir ystyriaeth deilwng i’r elfen yma wrth benderfynu’r cais hwn.

6.3 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal a sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol oherwydd nad yw yn cwrdd gyda pholisiau perthnasol yn ymwneud gyda’r egwyddor o ddatblygu cabanau gwyliau a llety gwyliau hunanwasanaeth.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae’r bwriad yn annerbyniol mewn egwyddor gan nad yw cynnig ar gyfer cabanau gwyliau parhaol newydd yn cael ei gefnogi gan bolisi D16 o’r CDU na’r CCA.

2. Mae’r bwriad yn groes i bolisi D15 o’r CDU a’r CCA gan nad yw’r safle’r bwriad wedi ei leoli ar dir sydd o fewn y ffin datblygu neu dir sydd yn cwrdd gyda’r diffiniad o dir a ddatblygwyd o’r blaen.