

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif: C17/1094/36/LL

Dyddiad 22/11/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Dolbenmaen

Ward: Dolbenmaen

Bwriad: Newid defnydd o dy tafarn i dy preswyl / Change of use from pub dwelling.

Lleoliad: The Cross Foxes, Garndolbenmaen, Gwynedd, LL519TX

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais yma ym mhwyllgor Ebrill 16eg 2018 er mwyn gofyn i gynrychiolwyr Cymdeithas Cymunedol Garndolbenmaen am wybodaeth bellach ar ffurf pecyn ariannol realistig ar gyfer y bwriad gan gynnwys tystiolaeth o gynnig ariannol rhesymol i brynu'r eiddo.

1.1 Ers y penderfyniad yma i ohirio, mae'r cais bellach yn destun apêl ffurfiol i'r Arolygaeth Gynllunio am ddiffyg penderfyniad o fewn yr amserlen briodol.

Nodir yma fod trefn ffurfiol i ddelio gydag apêl am ddiffyg penderfyniad. Mae'r rheoliadau perthnasol o fewn Deddfwriaeth Cynllunio yn nodi'r canlynol:

- Ar gyfer apeliadau Cynllunio ble mae apêl wedi ei wneud am fethiant yr Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniad ar y cais o fewn y cyfnod priodol, mae cyfnod o 4 wythnos o dderbyn yr apêl ble mae cyfle i'r Awdurdod Cynllunio Lleol barhau i benderfynu'r cais.

Yn yr achos yma, cyflwynwyd yr apêl i'r Arolygaeth Gynllunio ar y 18fed o Ebrill, mae 4 wythnos o'r dyddiad yma yn mynd a ni at Fai 16eg, sef 2 ddiwrnod ar ôl y Pwyllgor Cynllunio.

1.3 Atgoffir aelodau fod y cais hwn hefyd wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio dyddiedig 26ain o Chwefror 2018 er mwyn rhoi cyfle i'r grŵp cymunedol lleol gyflwyno tystiolaeth o'u bwriad i brynu'r adeilad er mwyn cadw ei ddefnydd fel tŷ tafarn ganlyniad i'r gohiriad cyntaf yma, gofynnwyd i'r grŵp trwy e-bost ar y 27ain o Chwefror i gyflwyno gwybodaeth fel a ganlyn:

- Angen gwybodaeth/tystiolaeth gadarn am drefniadau i brynu gan gynnwys gwybodaeth/tystiolaeth o:
- Gyfarfod cyhoeddus
- Cofrestru fel elusen
- Cynllun busnes
- Rhaglen waith
- Unrhyw gynnig

1.4 O ganlyniad i'r cais yma am wybodaeth, derbyniwyd gwybodaeth pellach er mwyn asesu'r cais yn unol ag argymhelliad y Pwyllgor Cynllunio. Trafodir y materion yma ymhellach yn yr adroddiad hwn.

1.5 Cais llawn ar gyfer newid defnydd tŷ tafarn i un tŷ preswyl yn Cross Foxes, Garndolbenmaen. Mae'r adeilad presennol yn darparu cyfleuster tafarn ar y llawr daear ac uned byw ar y llawr cyntaf. Byddai'r bwriad fel a ddangosir yn golygu man newidiadau mewnol i greu un uned byw oddi mewn yr adeilad. Er eglurdeb, dyma'r trefn mewnol presennol a'r newidiadau a fwriedir:

- Presennol: Llawr daear – dau ardal bar, cegin, toiledau, storfa
Llawr Cyntaf – lolfa, cegin, stydi, ystafell ymolchi, dwy ystafell wely
- Bwriedig: Llawr daear – lolfa, ystafell fwyta, cegin, storfa, toiled, ystafell iwtiliti
Llawr cyntaf – lolfa, stydi, ystafell ymolchi, tair ystafell wely

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1.6 Ni fydd unrhyw newid strwythurol allanol ar wahân i dynnu arwydd presennol. Daeth defnydd yr adeilad fel tafarn i ben yn Mawrth 2017. Yn ôl yr ymgeisydd, dyma hanes yr adeilad yn fras yn ystod cyfnod eu perchnogaeth:

- Prynwyd y Cross Foxes yn Ebrill 2007 a'i redeg fel tafarn hyd at ddiwedd Mawrth 2017.
- Hysbysebwyd y tafarn ar werth yn gyntaf yn Mai 2011 gydag asiant cenedlaethol
- Newidiwyd yr asiant yn 2013 i asiant cenedlaethol arall
- Yn 2014, newidiwyd yn ôl at yr asiant gwreiddiol, sydd yn parhau i weithredu ar eu rhan
- Mae'r adeilad wedi cael ei farchnata ar safle we cwmni gwerthu arbenigol Sidney Phillips sydd yn aml yn gwerthu tafarndai yng Ngwynedd yn ogystal â chyhoeddiadau megis Daltons Weekly a Morning Advertiser
- Honnir fod trigolion lleol yn ymwybodol fod y busnes ar werth, ni chafwyd unrhyw un yn ymweld â'r adeilad o ganlyniad i'r marchnata
- Sefydlwyd safle we, cynhyrchwyd pamffledi a phrynwyd arwydd brown twristaidd i'w osod ger y gyffordd i'r pentref ar y briffordd gerllaw
- Nodir hefyd, y gwahanol gynigion a gweithgareddau a gynhaliwyd ynghlwm â'r busnes

1.7 Mae'r adeilad wedi ei leoli o fewn mewn man weddol amlwg yng nghanol Garndolbenmaen. Ceir safle parcio a gardd gwrw i gefn yr adeilad gyda'r fynedfa heibio'r ochr. Mae'r safle cyfan o fewn ffin datblygu pentref Garndolbenmaen tra bod ffin y Parc Cenedlaethol yn union gyferbyn a'r ffordd gyhoeddus sydd yn rhedeg heibio blaen yr adeilad. Oddi amgylch, gwelir cymysgedd o adeiladau o ran maint ag edrychiad yn ogystal â defnydd, ond yn bennaf yn ddefnydd preswyl.

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 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. 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. 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.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

- ISA 2: Cyfleusterau cymunedol
- TRA 2: Safonau Parcio
- TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
- PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
- PCYFF 2: Meini prawf datblygu
- MAN 4: Diogelu siopau a thafarndai mewn pentrefi
- PS 16: Darpariaeth Tai
- PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
- TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C06D/0500/36/LL - newid defnydd tŷ tafarn yn dy annedd - gwrthodwyd 01.11.06

C04D/0294/36/LL - newid defnydd tŷ tafarn yn dy annedd - gwrthodwyd 20.08.04

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu er mwyn rhoi amser i'w brynu a'i gadw fel adnodd i'r pentref

Uned Drafnidiaeth: Dim sylw

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Cyngor safonol

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn ogystal â phetisiwn yn gwrthwynebu ar sail:

- Mi fyddai'n groes i bolisiau lleol a chenedlaethol
- Colled o adnodd cymunedol
- Mae ymgyrch leol i geisio ei brynu
- Mae'n dod a budd economaidd
- Dim adnoddau tebyg gerllaw
- Effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg
- Fe all y busnes fod yn hyfyw
- Effaith niweidiol cyffredinol ar yr ardal
- Pris gwerthu gormodol
- Dim marchnata lleol
- Siop a post eisoes wedi cau
- Diffyg ymgynghori ar y cais cynllunio
- Ceisiadau hanesyddol wedi eu gwrthod

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Lleihau prisiau tai
- Effaith niweidiol ar fusnesau llety gwyliau presennol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Fel man cychwyn i asesu egwyddor y cais hwn mae gofyn ystyried polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r polisi yn anelu i warchod cyfleusterau presennol ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle'n briodol. Er diben y polisi, diffinnir cyfleusterau cymunedol fel cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddiben iechyd, hamdden, cymdeithasol ac addysgol ac maent yn cynnwys ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden, darpariaeth gofal iechyd, theatrau, neuaddau pentref, mynwentydd, addoldai, tafarndai ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni rôl o wasanaeth i'r gymuned.

5.2 Mae'r polisi yn datgan y dylid gwrthsefyll newid defnydd cyfleuster cymunedol oni bai y gellir cydymffurfio ag un o'r tri opsiwn. Rhan iii. sy'n berthnasol yn yr achos yma, gan ei fod yn ymwneud a chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, a rhaid dangos tystiolaeth o'r isod:

- Nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol*
Mae'r ffaith bod y dafarn wedi cau yn awgrymu bod y defnydd fel tafarn yn anhyfyw. Mae gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais gan gwmi cyfrifwyr yn cadarnhau fod dirywiad wedi bod ers nifer o flynyddoedd yn nhrosiant y busnes. Rhaid nodi fod hyn yn adlewyrchu tueddiadau cenedlaethol lle mae nifer eang o dafarndai yn cau oherwydd diffyg cwsmeriaeth a/neu proffidioldeb. Ar sail hynny, credir ei bod yn rhesymol ystyried y defnydd yn anhyfyw.
- Na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw yn ariannol*
Datgan gwybodaeth a gyflwynwyd bod y siawns o'r eiddo agor yn ôl i dafarn yn brin iawn o ystyried y gogwydd cenedlaethol presennol sef fod 4 tŷ tafarn yn cau bob wythnos ag er gwaethaf marchnata trwy werthwyr arbenigol ar gyfer y math yma o fusnes a lleihau pris, ni ddangoswyd unrhyw ddiddordeb ag ni dderbyniwyd unrhyw gynigion. Nodir bod ymgais wedi bod i gyflwyno cynigion a nosweithiau arbennig i geisio denu busnes, bod safle we wedi ei chreu, pamffledi wedi eu cynhyrchu ag arwydd brown wedi ei osod ar y briffordd er mwyn ceisio denu cwsmeriaid. O ystyried y dadleuon a'r ffaith fod yr adeilad bellach yn wag ers amser er gwaethaf ymgais i'w werthu ers 2011, gellir derbyn ei bod yn annhebygol i'r defnydd tafarn ddod yn ôl yn hyfyw. Mae sylwadau sydd wedi eu derbyn yn honni fod y ffordd o redeg y busnes wedi amharu yn fwiadol ar y busnes, ond beth bynnag fyddai ymddygiad neu brofiad busnes y perchennog presennol, mae'n bosib iawn fod maint poblogaeth Garndolbenmaen a'r dalgylch yn annigonol i gynnal busnes o'r math yma yn ystod amser o gynni ariannol trwy gydol y flwyddyn.
- Na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall,*
Mae'r adeilad wedi cael ei farchnata ond nid yw'r gwerthwr yn cynnig creu defnydd cymunedol arall yn ei le. Ymddengys na ddangoswyd unrhyw ddiddordeb tra bod yr adeilad ar y farchnad i'w werthu ag ni dderbyniwyd unrhyw gynigion. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn datgan na fyddai colli'r dafarn yn amddifadu ac effeithio'r gymuned yn gyfan gwbl gan fod mynediad hwylus i'r neuadd bentref gerllaw sydd eisoes yn cynnal gweithgareddau megis partiön ac ati.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- *Bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus*

Dengys yn y wybodaeth bod y cwmni gwerthu wedi ceisio marchnata'r eiddo fel tafarn ond fod yr ymdrechion wedi profi'n aflwyddiannus. Ceir cadarnhad o fanylion marchnata'r dafarn yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais. Ymddengys bod y perchennog wedi prynu'r adeilad yn gynnar yn 2007 ac yn ddiweddarach wedi rhoddi cyfarwyddyd i gwmni arbenigol i farchnata'r adeilad i'w werthu yn 2011. Dengys bod y perchennog wedi troi at gwmni arall yn 2013 i'w farchnata am bris llai na'r pris gwreiddiol. Gwelir fod y perchennog yna wedi mynd yn ôl at y cwmni gwerthu gwreiddiol a fu eto yn ei farchnata am bris llai na'r pris gwreiddiol a'r ail bris. Mae'r eiddo yn parhau ar safle we'r cwmni yma ac wedi cael ei gynnwys mewn cyhoeddiadau gwerthu arbenigol megis Daltons Weekly a Morning Advertiser. Mae'r ymgeisydd wedi datgan ei bod wedi dechrau hysbysu defnyddwyr y dafarn oddeutu dwy flynedd cyn iddo gau, nad oedd y busnes yn hyfyw a'u bod yn ystyried gwerthu ond na ddangoswyd unrhyw ddiddordeb yn uniongyrchol i'r perchennogion, o fwiad i geisio ei brynu. Mae'n ymddangos felly er gwaethaf y marchnata a wnaed, bod diffyg diddordeb cynnal y defnydd fel tafarn.

- 5.3 Wedi pwyso a mesur y dystiolaeth a gyflwynwyd yn erbyn polisi ISA 2 a'r ffaith ei bod yn bur annhebygol ar sail y wybodaeth i law i'r defnydd tafarn ail sefydlu yn yr adeilad oherwydd costau a natur cymdeithasol, credir bod cyfiawnhad wedi ei ddangos dros y newid defnydd. Anogir dod ag adeilad segur yn ôl i ddefnydd addas yn enwedig mewn safle gymharol amlwg yng nghanol Garndolbenmaen a hynny mewn ardal a chymeriad preswyl iddo yn bennaf.
- 5.4 Derbyniwyd sylw gan y gwasanaeth Datblygu Economaidd ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, gan ddatgan fod sawl her yn wynebu busnes tafarn gwledig fel yma a bod y wybodaeth a gyflwynwyd wedi cael ei asesu ganddynt a'i fod yn cadarnhau nad ydyw yn hyfyw yn ei ffurf bresennol.
- 5.5 Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn datgan yn ei ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais mai'r prif bolisi y dylid ei ystyried yn yr achos yma yw polisi MAN 4 gan ei fod yn ymwneud â diogelu siopau a thafarndai mewn pentrefi ag yn rhoi arweiniad o ran ystyriaethau perthnasol i'r math yma o gynnig. Mae'r polisi hwn yn datgan y dylid gwrthod cynigion i newid defnydd tafarn mewn pentref oni bai bod gwasanaeth tebyg ar gael o fewn pellter cerdded rhesymol a bod disgwyl bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol trwy ddangos nad yw'r defnydd yn hyfyw yn ariannol mwyach, drwy ei roi ar y farchnad am bris gwerthu neu bris rhent rhesymol. Mae'r Uned Bolisi yn nodi ei bod yn amlwg yn achos Garndolbenmaen, nad oes tŷ tafarn arall o fewn pellter cerdded rhesymol ac felly, rhaid ystyried y bwriad yng nghyd-destun yr ail faen prawf sef fod yr uned wedi bod yn wag am gyfnod estynedig a'i fod wedi ei farchnata am bris rhesymol am gyfnod parhaus o 12 mis. Credir bod gofynion perthnasol y polisi wedi eu dilyn yn y dystiolaeth gyda'r cais sef y wybodaeth mewn perthynas â marchnata'r adeilad fel tafarn ers 2011 a bod cyfiawnhad dros y newid defnydd yn yr achos yma fel sydd wedi ei egluro uchod.
- 5.6 Nid oes polisi penodol ar gyfer trosi adeiladau o fewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol i dai preswyl. Fodd bynnag, mae Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd yn rhoi arweiniad sut y disgwylir i ddatblygiadau tai gael eu dosbarthu yn seiliedig ar lefelau darpariaeth gwasanaethau, maint a chapasiti'r anheddle. O ran pentref megis Garndolbenmaen bydd disgwyl bod safle o fewn y ffin datblygu a'i fod o faint, graddfa, math a dyluniad sydd yn gytbwys a chymeriad yr anheddle. Er nad yw'r cais yn ymwneud â datblygiad newydd, gellir dadlau ei fod yn rhannol yn safle ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

hap o fewn ffin datblygu, felly yn dderbyniol hefyd o agwedd perthnasol polisiau TAI 4, PS 16 a PCYFF 1. Gan fod y bwriad yn ymwneud â throsi tafarn i un tŷ, ni fyddai'n ofynnol negodi darpariaeth fforddiadwy yn yr achos yma gan mai ymestyn uned breswyl bresennol a wneir mewn gwirionedd (sef y fflat) yn hytrach na chreu uned byw cwbl newydd. Rhaid cofio gan fod defnydd preswyl wedi bod i'r adeilad ar y lloriau uchaf ers nifer o flynyddoedd, ni fyddai newid sylweddol arwyddocaol i'r sefyllfa o'r hyn a brofwyd yn y gorffennol. Ystyrir felly fod egwyddor o newid defnydd dafarn i un tŷ preswyl yn cyfarfod nod y strategaeth ac yn dod ac adeilad rhannol segur yn ôl i ddefnydd llawn ag addas i'r cyffiniau.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Ac eithrio tynnu'r arwydd, nid oes unrhyw fwriad i ymgymryd â newidiadau allanol i'r adeilad, felly ni chredir y bydd unrhyw niwed gweledol i fwynderau'r ardal yn sgil y newid defnydd a'i fod oherwydd hynny yn cael ei ystyried yn dderbyniol o agwedd yr elfen yma.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Gellir dadlau y byddai newid defnydd o dŷ tafarn i dŷ preswyl yn welliant o ran ystyried yr effaith ar fwynderau trigolion cyfagos a mwynderau cyffredinol yr ardal. Byddai llai o aflonyddwch a mynd a dod o ddefnydd preswyl yn ogystal â llai o drafnidiaeth. Credir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd yma ag yn cwrdd â gofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.9 Mae'r fynediad gerbydol presennol i'r safle heibio talcen ochr yr adeilad sydd yn arwain at faes parcio preifat sydd wedi ei leoli i'r cefn. Mae ffordd sirol dosbarth 3 yn rhedeg heibio blaen y safle. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r cais ag ar sail y sylwadau yma ac o ystyried natur breswyl llai dwys i'r adeilad o'i gymharu a defnydd masnachol fel tafarn, credir fod y cais yn bodloni gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.10 Cydnabyddir fod dau gais hanesyddol wedi eu cyflwyno a'u gwrthod ar gyfer yr union fwriad i drosi'r tafarn yma yn dŷ preswyl. Yn gyntaf, mae'r ddau gais yma yn dyddio yn ôl dros 10 mlynedd ar adeg pan roedd Cynllun Datblygu a pholisiau eraill yn bodoli. Er hynny, roedd y ddau gais yma wedi eu gwrthod ar sail diffyg cydymffurfiaeth gyda pholisi oedd yn gwarchod tafarndai. Yr hyn a welir o'r hanes cynllunio yma oedd na fu tystiolaeth ddigonol i gyfiawnhau'r newid ar y ddau achlysur ac felly credir fod ystyriaeth wedi ei roi ar yr adegau penodol yma i ddiffyg yn y wybodaeth fel a gyflwynwyd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.11 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn ogystal â deiseb yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud â'r datblygiad arfaethedig a hanes diweddar y busnes.
- 5.12 Mae'r materion perthnasol yn rhy niferus i fynd trwyddynt fesul un ond fe ystyrir fod y materion hyn wedi cael eu ystyried yn drylwyr yn yr asesiad uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.13 Mae'r hyn a ellir ei ystyried fel materion cynllunio perthnasol yn eithaf penodol, ni roddir ystyriaeth i'r holl faterion a godwyd yn y sylwadau megis tai yn colli gwerth, effaith niweidiol ar fusnesau llety gwyliau, ayyb gan nad ydynt yn berthnasol yn ôl deddfwriaeth cynllunio.

Ymateb Cymdeithas Cymunedol Garndolbenmaen

- 5.14 Derbyniwyd y canlynol mewn ymateb i gais am wybodaeth pellach parthed y bwriad i ddatblygu tafarn y Cross Foxes fel ased cymunedol:

- Cynllun busnes
- Manylion cyfarfod cyhoeddus gan gynnwys cyflwyno deiseb a lenwyd gan fynychwyr y cyfarfod yn cefnogi'r bwriad
- Manylion cysylltiad gyda grwpiau, sefydliadau ag unigolion perthnasol ynglyn a'r bwriad
- Gwybodaeth ynglŷn â gweithgareddau cymunedol yn y gorffennol
- Cefndir y grŵp a'i aelodau

- 5.15 Cydnabyddir, yn unol â'r cais am wybodaeth pellach o ganlyniad i ohiriad y pwyllgor, fod gwybodaeth wedi ei gyflwyno gan Gymdeithas Cymunedol Garndolbenmaen. Yr hyn sydd angen ei asesu yw os ydi'r wybodaeth fel a gyflwynwyd yn ddigonol fel tystiolaeth gadarn i ddangos y gellir cyflawni'r bwriad mewn gwirionedd.

- 5.16 Nid oes amheuaeth fod bwriad y Gymdeithas yn ddiffuant, ond mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio benderfynu cais ar sail polisiau cyfredol ar yr amser y cyflwynir y cais ag o fewn amser penodedig. Ni ellir gwrthod cais ar sail dyhead trydydd parti yn hytrach na chynllun gwirioneddol y gellir ei gyflawni, hynny yw, ni ellir cadw penderfyniad yn agored hyd nes fo dymuniad o'r fath yn cael ei wireddu. Mae'r Cynllun Busnes yn uchelgeisiol iawn ag mae hynny i'w ganmol, ond mae cynllun fyddai'n darparu tafarn, bwyty, caffi, llety hunan arlwyyo, byncws, swyddfa bost, canolfan wybodaeth twristaidd, llyfrgell, mynediad at gyfriaduron a wi-fi am ddim, yn mynd i olygu buddsoddiad sylweddol ag cryn dipyn o amser i'w wireddu.

- 5.17 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn cyfeirio at gefndir a gwybodaeth cyffredinol am y sefyllfa bresennol, hanes y safle a dyhead y grŵp i'r dyfodol. Er bod yr hyn a ddywedir yn ganmoladwy o ran dyhead cymuned leol i gymryd rheolaeth a chreu ased cymunedol, nid oes tystiolaeth ddiamheuol fod hyn yn mynd i ddigwydd yn y dyfodol agos. Mae'r cais Cynllunio yma wedi ei gyflwyno ac mae'n rhaid gwneud penderfyniad arno, mae hawl gan y perchennog i gyflwyno cais o'r fath a disgwyl penderfyniad arno unai o fewn y cyfnod statudol neu trwy gytundeb wedi hynny. Ni ellir cadw cais yn agored hyd nes bod materion allanol yn cael eu datrys ac felly er bod yr hyn a gyflwynwyd yn amlinellu dyhead y grŵp, ni chredir fod hynny yn ddigonol yn yr achos yma i wrthdroi argymhelliad gwreiddiol yr Awdurdod Cynllunio i ganiatáu'r cais i drosi'r tŷ tafarn i dŷ preswyl.

6. Casgliadau:

- 6.1 Credir bod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i brofi bod y defnydd tafarn yn anhyfyw ac er bod cyfeiriad mewn sylwadau a dderbyniwyd at fwriad i geisio ei brynu yn lleol nid oes tystiolaeth gadarn y bydd y defnydd yn debygol o ail sefydlu yn y dyfodol agos, credir felly fod cyfiawnhad dros y newid defnydd arfaethedig yn yr achos yma. O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

dderbyniwyd gan gynnwys sylwadau'r gwasanaeth Datblygu Economi a'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, ni chredir fod y bwriad yma yn annerbyniol a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol y polisiau fel y nodir uchod.

7. Materion Apêl am Ddiffyg Penderfyniad ar y cais o fewn amserlen briodol

Fel sydd wedi ei egluro uchod, mae apel wedi ei chyflwyno i'r Arolygaeth Gynllunio am ddiffyg penderfyniad ar y cais o fewn amserlen briodol. Er hyn, mae modd i'r Awdurdod Cynllunio lleol gael cyfnod o fis o'r amser y cyflwynwyd yr apel i wneud penderfyniad ar y cais. Daw y cyfnod yma i ben ar Fai y 16eg, 2018 ac felly mae gan y Pwyllgor yr hawl i benderfynu ar y cais yma heddiw,

Mae argymhelliad swyddogion ar y cais yma yn glir ac wedi ei nodi ym mharagraff 8 isod. Er hyn, mae'n rhaid nodi fod opsiynau sydd yn agored i'r Pwyllgor ac mae'r rhain yn cael eu nodi isod gan ddechrau gyda'r risg lleiaf:

1. Caniatáu'r cais yn unol gydag argymhelliad gwreiddiol swyddogion sydd wedi ei nodi ym mharagraff 8 isod.

Byddai hyn yn golygu fod yr apel yn dod i derfyn heb unrhyw weithrediad pellach gan osgoi costau i'r Cyngor.

2. Gwrthod y cais am reswm/resymau cynllunio dilys yn groes i argymhelliad swyddogion.

Byddai gofyn fod y Pwyllgor yn nodi rheswm/rhesymau cynllunio dilys dros y gwrthodiad. Byddai hyn yn golygu fod yr apêl yn trosglwyddo yn awtomatig i fod yn apêl am wrthodiad ac yn parhau i gael ei phenderfynu gan yr Arolygaeth Gynllunio. Byddai'r apêl yn canolbwyntio ar y rheswm/rhesymau gwrthod perthnasol. Mae'r ymgeisydd wedi nodi yn y dogfennau apêl fod bwriad i wneud cais am gostau. Byddai gwrthod y cais yn golygu fod risg fod achos o gostau yn erbyn y Cyngor ac mae'n debygol y byddai'r risg yn cynyddu gyda'r nifer o resymau gwrthod sydd yn cael eu cynnig. Credir fod risg gwirioneddol o gostau yn erbyn y Cyngor yn yr achos gan nad oes tystiolaeth gadarn i gefnogi gwrthod.

3. Gwrthod gwneud penderfyniad ar y cais.

Gall y Pwyllgor wrthod gwneud penderfyniad ar y cais fyddai yn golygu y byddai'r apel am ddiffyg penderfyniad yn parhau i gael ei phenderfynu gan yr Arolygaeth Gynllunio. Yn yr amgylchiadau yma ac er mwyn galluogi swyddogion i ymdrin â'r apêl, gofynir i'r Pwyllgor gadarnhau ei safiad ynglŷn â'r cais ac i awdurdodi swyddogion i gyflwyno achos yr apêl ar ran y Cyngor. Mae'r ymgeisydd wedi nodi yn y dogfennau apel fod bwriad i wneud cais am gostau. Byddai gwrthod gwneud penderfyniad ar y cais yn golygu fod risg uchel o gostau yn erbyn y Cyngor ac mae'n debygol y byddai'r risg yn cynyddu os nad oes rheswm cynllunio dilys dros beidio dod i benderfyniad ar y cais. Cyfeirir at achos tebyg eithaf diweddar yn Menai Marina, Felinheli – lle bu apel am ddiffyg penderfyniad gan y Pwyllgor ar y cais ac ble y bu i'r Arolygydd ar yr apel ganiatau'r cais ac hefyd ganiatau costau yn erbyn y Cyngor gan ddatgan fod y 'Cyngor wedi oedi'n ddiangen wrth benderfynu ar y cais, a arweiniodd at yr Apelydd i gyflwyno apel...Rwyf o'r farn y dangoswyd ymddygiad afresymol...felly, cyfiawnheir dyfarniad costau llawn'.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

8. Argymhelliad:

8.1 Ar sail yr uchod mae'r argymhelliad i ganiatau'r cais (sef opsiwn 7.1 uchod) gydag amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir