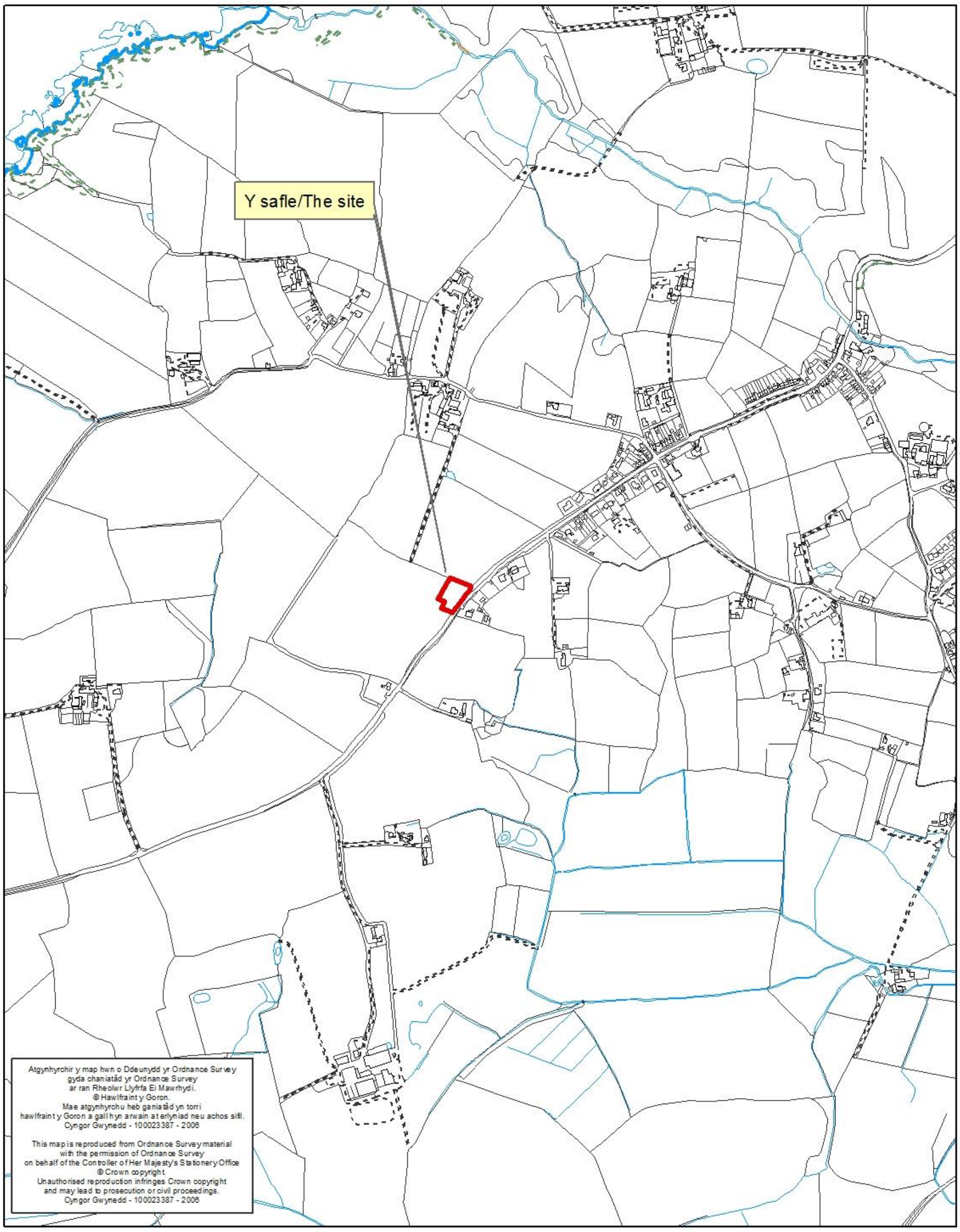
Rhif: **6**

Rhif y Cais / Application Number : C16/1089/42/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif: C16/1089/42/LL
Dyddiad Cofrestru: 01/09/2016
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Nefyn
Ward: Morfa Nefyn

Bwriad: ADEILADU ADEILAD NEWYDD I GYNHYRCHU HUFEN IA, SIOP/CAFFI HUFEN IA A CHYNNYRCH LLEOL, ADNODD ADDYSGIADOL, NEWIDIADAU I FYNEDFA, GWAITH ALLANOL CYSYLLTIEDIG Â MYNEDFA AMAETHYDDOL NEWYDD
Lleoliad: TIR RHAN O FFERM BRYN RHYDD, EDERN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL538YY

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer adeiladu adeilad newydd i gynhyrchu hufen ia fyddai'n cynnwys siop/caffi ac adnodd addysgiadol. Fel rhan o'r cais bydd angen gwneud newidiadau i'r fynedfa a thynnu clawdd ffin a gwaith allanol cysylltiedig yn ogystal â chreu mynedfa amaethyddol newydd i'r cae. Byddai'r adeilad unllawr yn mesur oddeutu 325m² gyda gorffeniad bocs proffil lliw llwyd i ymdebygu sied amaethyddol. Yn fewnol byddai'r adeilad yn cynnwys Deri i gynhyrchu'r hufen ia, cegin, ystafell aml bwrpas, rhewgelloedd a thoiledau ac ardal ar wahân i gaffi a siop, gyda dec allanol i'r caffi. Byddai'r defnydd arfaethedig felly yn ddefnydd cymysg manwerthu, bwyd ag diwydiant ysgafn.

1.2 Saif yr eiddo ar gyrion pentref Edern, gyfochrog a'r ffordd sirol dosbarth 2 ac o fewn y parth 30 milltir yr awr. Mae'r safle tu allan i ffin datblygu pentref Edern ac o fewn Ardal Gwarchod y Tirlun.

1.3 Ail gyflwyniad yw'r cais i un a wrthodwyd yn ddirprwyedig yn 2015 rhif C15/0409/42/LL ar gyfer yr union yr un bwriad. Yr unig newid o ran y cynlluniau yw bod mwy o dirlunio wedi ei ddangos ar y terfynau. Cyflwynwyd Datganiad hefyd yn ymateb i'r dyfarniad gwrthodiad a'r adroddiad swyddog, ynghyd a dau lythyr cefnogi gan yr Aelod Seneddol Lleol a Phennaeth Ysgol Gynradd Edern.

1.4 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol ac oherwydd derbyniwyd tri gwrthwynebiad.

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 B10 DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

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 CH30 - MYNEDIAD I BAWB Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

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 gerddded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI CH37 CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd ag ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

POLISI D5 ANGHENION LLEOLI ARBENNIG Mewn achosion eithriadol caniatáu lleoli datblygiadau diwydiannol/busnes ar safleoedd heb eu dynodi neu nas diogelwyd ar gyfer

busnes/diwydiant os oes 'anghenion lleoli arbennig' gwirioneddol nad ellir eu diwallu ar Safle Cyflogaeth Safon Uchel neu Safle Diwydiannol.

POLISI D7 GWEITHDAI GWLEDIG NEU UNEDAU DIWYDIANNOL/BUSNES GRADDFA FACH Y TU ALLAN I FFINIAU DATBLYGU Caniatáu cynigion os gellir dangos mai safle'r datblygiad yw'r lleoliad mwyaf addas i gyflawni'r angen a chydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda defnyddio adeiladau presennol, lleoliad y safle, graddfa, math a dyluniad y datblygiad a dim angen am dy newydd i wasanaethu'r datblygiad.

POLISI D8 EHANGU MENTRAU PRESENNOL Caniatau cynigion i ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gydag addasrwydd y defnydd presennol o safbwynt yr ardal o'i amgylch a defnyddiau cyfagos a'i berthynas a'r gwaith presennol.

POLISI D13 ATYNIADAU A CHYFLEUSTERAU Caniatau cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd ar gyfer ymwelwyr, neu i wella safon cyfleusterau presennol os ydynt o fewn ffin ddatblygu neu ar safleoedd o fathau penodol erial os nad oes cyfleoedd addas o fewn ffin ddatblygu. Bydd yn ofynnol i bob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf sy'n ymwneud gyda datblygu marchnadoedd 'niche'; neu, cefnogi datblygu thema gydnabyddedig Strategaeth Dwristiaeth Gwynedd a, dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad arfaethedig.

POLISI D30 MANWERTHU YNG NGHEFN GWLAD Caniatáu cynigion am siopau bach tu allan i ffiniau datblygu os yw'n elfen israddol i fusnes presennol ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gydag effaith ar siop bentref cyfagos ac ar fwynderau neu gymeriad yr ardal yn ogystal ag argaeledd adeilad presennol.

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 perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 4: Manwerthu a Chanol Trefi (1996)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C15/0409/42/LL Adeiladu adeilad newydd i gynhyrchu hufen ia, siop/caffi hufen ia a chynnyrch lleol, adnodd addysgiadol, newidiadau i fynedfa, gwaith allanol cysylltiedig â mynedfa amaethyddol newydd: Gwrthod 1 Medi 2016

3.2 Y14/002992 Ymholiad cyffredinol cyn cyflwyno cais yn holi am y posibiliad o godi adeilad parlwr hufen ia/siop ar dir fferm Bryn Rhydd, Edern. Ni chyflwynwyd unrhyw gynlluniau fel rhan o'r ymholiad dim ond cyfeirio at y cae yn ei berchnogaeth. Cadarnhau bod y safle tu allan i ffin felly nid yw'n cydymffurfio a pholisi manwerthu yng nghefn gwlad.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Argymhellaf fod y fynedfa amaethyddol yn cael ei ddarparu yn unol â 'standard detail' y Cyngor. Argymhellaf amodau / nodiadau safonol parthed darparu'r parcio, adwy'r siop a'r adwy amaethyddol.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Diolch am ymgynghori â’r Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â’r cais uchod. Mae’r cae yn dir amaethyddol wedi ei wella ac felly nid yw yn gynefin o werth bioamrywiaeth uchel. Serch hynny, mae’r cloddiau o amgylch y cae o werth bioamrywiaeth uchel. Mae cloddiau yn un o gynlluniau gweithredu bioamrywiaeth Gwynedd i geisio gwarchod a gwella bioamrywiaeth Gwynedd. Maent hefyd yn nodweddion tirlun o bwysigrwydd ym Mhen Llyn. Mae’r safle hwn o fewn 400m i’r AHNE. Argymhellir bod cynlluniau diwygiedig yn cael eu cyflwyno i ddangos y bydd y safle’n cael ei amgylchynu gan gloddiau i wneud yn iawn am y clawdd a gollir wrth y brifforddd, ac amgaeir cynllun o sut y dylid adeiladu’r clawdd. Argymell amod bod y clawdd yn cael ei gwblhau o fewn blwyddyn i foddhad y swyddog bioamrywiaeth.

Dŵr Cymru: Awgrymu amodau Dwr safonol a’u cynghori i gysylltu yn uniongyrchol gyda Dŵr Cymru.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Trafnidiaeth a diogelwch ffyrdd:

- Cynnydd mewn traffig
- Mynedfa i’r datblygiad gyferbyn a mynedfa tai preswyl
- Gyrwyr yn mynd dros y cyfyngiad cyflymder 30 m.y.a.
- Cwestiynu os yw’r ddarpariaeth parcio yn ddigonol
- Parcio ar ymyl y ffordd
- Ffordd brysur yn yr haf

Derbyniwyd hefyd gohebiaeth yn cefnogi’r bwriad.

5. Cefndir

5.1 Mae’r ymgeisydd yn ffermwr llaeth ar fferm Bryn Rhydd, sy’n fferm ystâd Cefn Amlwch, sydd gerllaw safle’r cais. Mae’r ymgeisydd wedi ehangu ei fenter i sefydlu busnes cynhyrchu Hufen Ia ‘Glasu’ gan ddefnyddio cynnyrch ei fferm. Y bwriad yw codi adeilad pwrpasol i gynhyrchu’r hufen ia o fewn cyrraedd hwylus i’r fferm a

hynny ar dir o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd ac nid ar dir yr ystâd. Byddai'r adeilad hefyd yn cynnwys siop/caffi i werthu'r hufen ia a chynnyrch lleol. Bwriedir hefyd defnyddio'r adeilad fel adnodd addysgiadol gan wahodd ysgolion i weld sut mae hufen ia'n cael ei gynhyrchu ac adnodd i dwristiaid. Ystyrir felly'r bwriad yn gymysgedd o ddefnydd A1 (manwerthu) A3 (darpariaeth bwyd a diod) ac B1(diwydiant ysgafn).

6. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

6.1 Mae polisi C1 CDUG yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi ac o fewn ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd a bydd adeiladau, strwythurau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad (h.y. tu allan i ffiniau datblygu a thu allan i ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig) yn cael eu gwrthod ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun. Mae'r safle dan sylw oddeutu 225m tu allan i ffin datblygu pentref Edern, sef pellter o ddau gae i ffwrdd, felly caiff y safle ei ystyried yn safle cefn gwlad.

6.2 Gan fod y safle yng nghefn gwlad ble ceir rheolaeth lem yn erbyn creu datblygiad newydd, rhaid asesu os oes anghenion lleoli arbennig yn bodoli yma i gyfiawnhau datblygiad. Mae polisi D5 yn datgan mai dim ond mewn achosion eithriadol y caniateir lleoli datblygiadau diwydiannol neu fusnes ar safleoedd heb eu dynodi neu na ddiogelwyd ar gyfer busnes/diwydiant os oes gan y busnes anghenion lleoli arbennig gwirioneddol na ellir eu diwallu ar safle cyflogaeth addas. Diffinnir anghenion lleoli arbennig fel busnesau a diwydiannau y mae'n rhaid eu lleoli ger ffynhonnell deunydd craidd (e.e. melin goed) neu sydd angen cyflenwad cyson o adnoddau naturiol er mwyn cynnal eu gweithgarwch (e.e. dwr afon neu ddŵr mor). Yn natganiad yr asiant dadleuir bod gan y busnes/diwydiant anghenion lleoli arbennig gan fod y busnes angen cael ei leoli ger y ffynhonnell graidd, sef y fferm laeth. Dadleuir y byddai'r safle yn lleihau costau cynhyrchu, lleihau milltiroedd bwyd, y byddai'n creu cyfleon gyflogaeth lleol a hyfywdra i'r economi wledig ac hefyd yn hygyrch i'r briffordd. Ategir na fyddai darparu busnes cymysg o'r fath yn yng nghanol safle diwydiannol yn addas i'r busnes nac o fudd i'r busnes.]

6.3 Er gwaetha'r dadleuon bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi D5 y CDU ac na ellir ei fodloni ar safle diwydiannol dynodedig presennol, ni ystyrir bod dymuniad yr ymgeisydd i leoli'r busnes ar dir o fewn ei berchnogaeth mewn cyrraedd hwylus i'r fferm, yn ddigon i gyfiawnhau'r lleoliad. Nod y polisi yw ymwneud yn unig â defnyddiau y mae angen eu lleoli'n agos at ffynhonnell deunyddiau crai neu sydd angen cyflenwad cyson o adnoddau naturiol. Mewn gwirionedd dylai'r busnes gael ei sefydlu un ai yn agos i'r adeiladau fferm neu o fewn ystâd ddiwydiannol bwrpasol neu ar safle sy'n cwrdd gyda pholisi D7 isod. Nid yw'r Cyngor wedi eu hargyhoeddi fod gwir angen sefydlu busnes cymysg o'r fath ar safle'r cais heb anghenion lleoli arbennig nac amgylchiadau eithriadol i gyfiawnhau caniatáu'r cais yng nghefn gwlad. Ystyrir felly'n groes i bolisi D5 CDUG.

6.4 Caiff cynigion ar gyfer unedau bach ar raddfa fechan eu caniatáu dan Bolisi D7 CDU os gellir dangos bod y safle arfaethedig yn y lleoliad mwyaf addas i wireddu'r angen ac os gellir bodloni'r holl feini prawf. Mae'r polisi yn ffafrio ail ddefnyddio adeiladau presennol, ond caniateir eithriadau pan nad oes adeiladau presennol ar gael, ond rhaid bod y safle'n ffisegol gysylltiedig â ffin ddatblygu bresennol, yn ffinio ar grŵp o adeiladau presennol neu yn safle a ddatblygwyd o'r blaen. Ystyrir y byddai adeiladu adeilad o'r fath a'r safle'r cais yn creu datblygiad datgymalog ac ynysig ar yr ochr

gorllewinol o'r ffordd sirol, ble ceir bwlch o ddau gae rhwng y safle a'r byngalo agosaf ble terfynir y ffin datblygu. Nid yw'r safle felly yn ffisegol gysylltiedig â'r ffin bresennol, ac nid yw'n ffinio a grŵp o adeiladau presennol. Mae'r asiant yn datgan mai prif ystyriaeth polisi D7 yw i greu gweithdai gwledig/unedau diwydiannol/busnes ar raddfa fach er mwyn sicrhau cynaliadwyedd economi wledig a chreu amrywiaeth o gyfleoedd gyflogaeth ym meysydd masnach, diwydiant, twristiaeth a hamdden. Tra bod y polisi yn bositif; mae hefyd yn cynnig meini prawf ac mae'n datgan fod rhaid cydymffurfio gyda nhw i gyd. Fel y sonnir uchod, nid yw'r safle yn defnyddio adeilad presennol, nid yw'r safle yn ffisegol gysylltiedig â ffin ddatblygu, nid yw yn agos at grŵp o adeiladau presennol ac nid yw'n safle a ddefnyddiwyd o'r blaen. Mae'r bwriad yn methu o ran polisi D7 felly. Mae pryderon hefyd am raddfa'r adeilad a'r mesurau tirlunio sy'n cael ei gynnig, er gwaethaf y mesurau tirlunio ychwanegol sydd wedi eu cynnig yn sgil y cais gerbron. Nid yw'r bwriad felly yn cwrdd â gofynion polisi D7 CDUG.

6.5 Mae polisi D8 yn cymeradwyo cynigion i ehangu/ ymestyn mentrau presennol os yw'r datblygiad wedi ei leoli o fewn y datblygiad presennol neu yn ffinio ag ef. Er bod y fenter ar dir fferm yr ymgeisydd, mae'r tŷ fferm a'r adeiladau cysylltiedig oddeutu 850m i'r de o safle'r cais. Mae safle'r bwriad ar wahân o'r fenter fferm bresennol ac felly yn groes i feini prawf y polisi D8 CDUG. Mae asiant y cais yn ei ddatganiad yn crybwyll fod y bwriad yn cyfateb i fwyafrif o'r meini prawf a restrir yn y polisi; gan gynnwys cadarnhau nad yw'r bwriad yn ymwneud a defnydd presennol sy'n achosi niwed; fod y cynnig yn rhan o'r datblygiad (uned fferm) bresennol ac mae'r union leoliad yn ffinio a thir y fferm; fod y cynnig yn ategol i'r gwaith presennol; na fydd y datblygiad yn achosi difrod arwyddocaol i fwynderau, amgylchedd a'r rhwydwaith ffyrdd, a bod y dyluniad yn awr yn cynnwys rhagor o waith tirlunio.

6.6 Ai'r asiant ymlaen i ddatgan fod barn y swyddog yn yr adroddiad i'r cais blaenorol yn ffordd gul o edrych ar y sefyllfa ac yn mynd a geiriad y polisi i'r eithaf. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadw at ei asesiad gwreiddiol, ac nad yw'r bwriad gerbron yn gyfystyr ac ehangiad addas o'r busnes gan fod safle'r bwriad wedi ei leoli ar wahân i'r adeiladau fferm bresennol (sef y fenter bresennol). Mae cadw adeiladau'r fenter at eu gilydd yn hanfodol o fewn sefyllfa cefn gwlad fel hyn, ac yn sail cadarn i egwyddor polisi D8. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau i fod o'r farn fod y bwriad yn groes i bolisi D8 felly.

6.7 Polisi D30 sy'n ymwneud a datblygiadau manwerthu yng nghefn gwlad, ac mae'n datgan y gellir caniatáu cynigion am siopau bach tu allan i ffiniau datblygu os gellir cydymffurfio a'r holl feini prawf canlynol:

1. Bod y siop yn elfen israddol o fusnes presennol ar y safle;
2. Na fyddai'r siop yn achosi difrod sylweddol i siop bentref cyfagos;
3. Y rhoddwyd blaenoriaeth i wneud defnydd o adeilad priodol presennol;
4. Na fydd y defnydd newydd yn niweidio mwynderau trigolion cyfagos neu gymeriad yr ardal yn sylweddol.

6.8 Nid yw'r gweithgarwch arfaethedig yn cymryd lle ar safle'r cais presennol, felly nid yw'n elfen israddol o fusnes ar y safle penodol hwn. Byddai hwn yn ddatblygiad gwbl newydd ar dir agored yn y pentref, gyferbyn a thai preswyl, ble byddai potensial i'r gweithgarwch amharu ar fwynderau trigolion cyfagos a chael effaith cyffredinol ar gymeriad yr ardal oherwydd ei leoliad datgymalog. Ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a pholisi D30 o'r CDUG. Mae asiant y cais wedi ffurfio dadl sy'n

ymwneud a chadarnhau y byddai'r siop yn rhan annatod o'r busnes ac ni welir byddai'r siop yn fygythiad i siop y pentref, gan fyddai'r nwyddau yn cael eu hanelu i fod yn wahanol. Nid oes sicrwydd, wedi derbyn unrhyw ganiatâd, beth fydd yn cael eu gwerthu yn y siop; a phetai'r siop wedi ei leoli ble mae'r adeiladau fferm presennol (sef y busnes presennol) yna byddai modd sicrhau ei fod yn rhan ffisegol annatod o'r busnes presennol, ac oherwydd ei leoliad byddai wedyn yn llawer llai tebygol o achosi difrod sylweddol i siop bentref cyfagos.

6.9 O ganlyniad i leoliad y bwriad gerbron felly, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau o ystyried y bwriad yn groes i ofynion polisi D30.

6.10 Nodi fod y Datganiad Dylunio a Mynediad yn awgrymu fod y bwriad yn mynd i ddarparu cyfleuster addysgol ac atyniad twristiaeth newydd i'r ardal, ac mae datganiad diweddaraf yr asiant yn ategu fod y bwriad yn atyniad twristiaeth i'r ardal. Mae gofyniad polisïau CH37 (cyfleuster addysgol) a D13 (atyniad a chyfleusterau) yn debyg o ran y meini prawf gan eu bod yn cymeradwyo cynigion i ddatblygu os ydynt o fewn ffiniau datblygu, neu ble nad yw hynny'n bosib rhaid ail ddefnyddio adeiladau presennol neu safle a ddatblygwyd o'r blaen wrth ymyl ffin sy'n ffurfio rhan o weithgarwch presennol. Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, nid yw'r ofynnol i'r gweithgarwch sy'n cael ei gynnig i gael ei gyfyngu i'r lleoliad penodol hwn. Safle tir gwyrdd amaethyddol ydyw, felly ni fyddai'n cydymffurfio a gofynion y polisïau, ac ni ymddengys bod unrhyw ystyriaeth wedi ei roddi i geisio darganfod adeilad/safle tir brown addas o fewn ffin y pentref neu mewn safle gwahanol. Mae datganiad yr asiant yn cadarnhau fod y busnes wedi agor siop ym Mhwllheli yn ddiweddar; ac felly gellir dadlau fod yr elfen yma yn diwallu'r elfen siop/caffi sydd wedi ei gynnwys yn y bwriad yma; a bod hyn yn fodd o hybu twristiaeth ac i ddarparu cyfleuster addysgol. Mae asiant y cais hefyd yn dadlau nad yw'r bwriad yn ei ffurf bresennol yn addas ar gyfer lleoliad mewn stad ddiwydiannol, oherwydd y defnyddiau cymysg o fewn y bwriad (A1, A3 a B1).

6.11 Er gwaethaf dadleuon asiant y cais, ac am y rhesymau a nodir uchod, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau i ystyried fod y bwriad yn groes i ofynion polisi CH37 a D13 o'r CDUG.

6.12 Er gwaethaf datganiad yr asiant felly, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau o'r farn nad oes tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno sy'n dangos fod ystyriaeth lawn wedi'i roi i safleoedd eraill o fewn ffin ddatblygu, na phrawf na ellid defnyddio uned ddiwydiannol pwrpasol bresennol ar gyfer ei anghenion cynhyrchu. Mae'r asiant yn ceisio dadlau na fyddai lleoliad o fewn stad ddiwydiannol yn addas ar gyfer y defnydd cymysg sy'n destun y cais yma; ond ystyrir y byddai defnyddiau A1 ac A3 atodol i ddefnydd B1 yn addas o fewn stad ddiwydiannol; ac mai lleoliad fel hyn byddai orau. Nid yw dyhead yr ymgeisydd i leoli'r busnes ar ei dir ei hun yn gyfiawnhad, ac yn sicr nid oes tystiolaeth bod unrhyw anghenion lleoli arbennig yn ymwneud a'r siop/man cynhyrchu hufen ia na ellir ei fodloni o fewn ffin ddatblygu neu ar safle cyflogaeth diwydiannol presennol yn yr ardal. Nid yw'r cynnig felly i godi adeilad busnes cymysg o'r fath ar dir gwyrdd yn cydymffurfio ac egwyddorion lleoli busnesau polisïau C1, CH37, D5, D7, D8, D13 na D30 o CDUG Gwynedd.

Mwynderau gweledol

6.13 Cae amaethyddol agored yw'r safle'n bresennol gyda chloddiau gwyrdd a ffiniau. Mae'r DDA yn nodi fod yr adeilad wedi ei ddylunio ar ffurf hir sgwâr er mwyn ymddangos fel adeilad fferm draddodiadol a bwriedir gorffen yr adeilad gyda dolennau bocs proffil lliw llwyd ar y to. O ran dyluniad a maint byddai'r adeilad yn addas i ddefnydd o'r fath, serch hynny nid yw lleoliad y bwriad yn addas. Byddai

pryder hefyd am effaith weledol o golli clawdd derfyn uchel bresennol, er bod y cynllun tirweddu erbyn hyn wedi ei wella, ni ystyrir ei fod yn digolledu colli'r clawdd a darparu'r datblygiad yn y lleoliad yma. Credir y byddai adeiladu adeilad newydd mewn lleoliad ynysig a datgymalog o'r fath yn cael effaith andwyol ar ffurf a chymeriad y pentref a'r dirwedd, sydd wedi ei ddynodi'n Ardal Gwarchod y Dirwedd. Mae golygfeydd agored a di-rwystr yn bresennol dros y caeau i gyfeiriad arfordir yr AHNE a chredir y byddai'r bwriad yn sefyll allan fel nodwedd weledol anghyffredin yn y lleoliad hwn. Byddai'r gosodiad arfaethedig yn anghyson ac yn ffurfio perthynas ar wahân a'r patrwm datblygiad presennol, ac nid yw'n parchu na chynnig unrhyw ddilyniant. Mae'r asiant wedi ceisio dadlau fod y safle union gerllaw tai presennol, ac felly nad yw'r safle yn ynysig o gwbl. Mewn gwirionedd, mae'r safle wedi ei leoli ar ei ben ei hun ac oddeutu 850m i ffwrdd o adeiladau'r fferm bresennol, a thros 200m i ffwrdd o'r adeilad agosaf ar yr un ochr i'r ffordd a safle'r cais. Nid yw lleoliad tai presennol gyferbyn a'r ffordd yma yn ddigonol i leddfu edrychiad gweledol y bwriad yn yr achos yma ac fe ystyrir fod y ffordd sy'n arwain drwy'r pentref yn creu ffin ffisegol bendant rhwng y tai a safle'r cais sydd gyferbyn iddynt. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau B10 a B22 o'r CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

6.14 Tir gwyrdd agored yw safle'r cais ond ceir clwstwr o bedwar tŷ gyferbyn a'r ffordd sirol. Derbyniwyd 3 gwrthwynebiad i'r cais yn datgan pryder am y bwriad ar sail pryderon am ddiogelwch ffyrdd a pharcio. Ystyrir y byddai gweithgarwch busnes o'r safle yn debygol o beri aflonyddwch i'r preswylwyr cyfagos, sy'n bresennol yn wynebu cae gwyrdd agored, gyda natur defnydd cymysg y busnes yn creu llawer o fynd a dod ac yn ychwanegu at draffig y safle. Nid yw'r bwriad yn dangos cyswllt uniongyrchol ffisegol (h.y. trac) o'r adeiladau fferm bresennol (sef y busnes presennol) tua'r bwriad gerbron, ac felly mae'n ymddangos byddai'r holl draffig yn ymwneud a'r bwriad yma yn teithio drwy'r pentref ac i mewn drwy'r fynedfa gyferbyn a'r preswylwyr cyfagos. Petai trac yn rhedeg ar draws y caeau o'r adeiladau fferm presennol i safle'r cais; byddai hynny yn peri mwy o bryder o ran mwynderau gweledol o ganlyniad i'r pellter rhwng y ddau lecyn.

6.15 Mae gan yr anheddau ffiniau terfyn uchel felly ni ragwelir effaith ar ei preifatrwydd, ond mae'n debygol y byddai'r busnes yn cael effaith niweidiol ar fwynhad o'u heiddo a'u mwynderau o ran symudiadau traffig i mewn ac allan o'r safle.

Materion Bioamrywiaeth

6.16 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais. Er nad oedd unrhyw bryder am golli bioamrywiaeth ar y cae ei hun, datganwyd pryder am golli'r clawdd ffin gan ei fod o werth bioamrywiaeth uchel, heb anghofio nodwedd hanesyddol o werth gweledol. Mae'r Swyddog Bioamrywiaeth yn parhau i awgrymu y dylai clawdd newydd gael ei godi yn lle'r clawdd a fwriedir ei dynnu ger y lon, i ddigolledu'r bioamrywiaeth a gollir; er bod cynllun wedi ei gyflwyno sy'n dangos bwriad i osod cloddiau cyrsiau traddodiadol o amgylch y safle yn unol â sylwadau blaenorol y swyddog bioamrywiaeth. Gan nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cefnogi egwyddor y bwriad gerbron, ni aethpwyd at yr asiant i ofyn am gynllun diwygiedig sy'n gwbl foddhau gofynion y swyddog bioamrywiaeth yr yn achos yma; ac er hyn ystyrir petai bwriad i ganiatáu'r cais, gan fod yn ymddangos fod yr ymgeisydd yn fodlon i foddhau gofynion y swyddog bioamrywiaeth, er efallai nad yw ei gynllun tirweddi cyfredol yn gwbl lleddfu ei phryderon; y byddai gosod amod cynllunio i sicrhau hynny yn briodol yn yr achos yma.

Materion Ffyrdd

6.17 Y bwriad yw addasu'r adwy amaethyddol bresennol i'r cae i wasanaethu'r busnes, fyddai'n golygu tynnu'r clawdd ffin bresennol yn llwyr i gael y lleiniau gweledEdd addas. Bwriedir hefyd creu adwy amaethyddol newydd i weddill y cae ar yr ochr arall, yn agosach i'r man ble mae'r ffordd yn culhau. Nid yw'r Swyddog Priffyrdd yn gwrthwynebu'r bwriad ac erbyn hyn mae'r ffurflen gais a'r cynllun yn cadarnhau 8 llecyn parcio sy'n ddigonol. Er bod y Swyddog Priffyrdd yn fodlon a'r cynnig a bod y bwriad gyda'r amodau perthnasol yn bodloni gofynion polisi CH33 a CH36, nid yw hyn yn goresgyn gweddill pryderon swyddogion a'r gwrthwynebiadau ynglŷn â'r bwriad.

7. **Casgliadau**

7.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau uchod, ynghyd ac ystyried y wybodaeth ychwanegol a gyflwynir gan yr asiant mewn ymateb i'r hyn a wrthodwyd yn wreiddiol o dan C15/0409/42/LL, ystyrir fod lleoliad a gosodiad yr adeilad arfaethedig yn parhau i fod yn groes i egwyddor polisïau'r CDU sy'n ymwneud gyda lleoli busnesau. Nid yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth ddigonol i ddangos bod ystyriaeth ddigonol wedi ei roi i safleoedd eraill, nac asesiadau o unedau na safleoedd presennol y gellid eu defnyddio yn yr ardal. Nid oes anghenion lleoli arbennig na ellir cael eu bodloni ar safle cyflogaeth/diwydiannol presennol yn yr ardal. Nid yw'r buddion o ran twf economaidd, mentrau gwledig a chyflogaeth yn gorbwyso'r niwed sy'n debygol o gael ei achosi i gymeriad y dirwedd ac edrychiad yr ardal, a'r angen i sicrhau bod y datblygiad newydd wedi ei leoli mewn lle cynaliadwy.

7.2 Er bod polisïau a gynhwysir o fewn y CDUG yn gyffredinol yn cefnogi ceisiadau ar gyfer busnesau bach cefn gwlad; mae'n ofynnol fod unrhyw gynnig yn cydymffurfio gyda meini prawf polisïau penodol, er mwyn sicrhau fod y safleoedd a gynhigir yn gwbl addas cyn y gellir eu caniatáu. Sail yr argymhelliad i wrthod y cais yma felly yw lleoliad anaddas o fewn y cefn gwlad a'i effaith weledol. Mae'r bwriad wedi ei leoli o fewn cae gwyrdd agored ble nad oes unrhyw ddatblygiad presennol. Mae polisïau'r CDUG yn sicrhau y dylai datblygu busnesau o fewn cefn gwlad fod yn atodol i ddefnydd presennol ac ar safleoedd sydd eisoes wedi eu datblygu ac sydd yn agos iawn i adeiladau presennol, er mwyn sicrhau gwarchod cefn gwlad agored. Ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisïau'r CDUG ac felly nad oes dewis ond i argymell gwrthod y cais.

8. Argymhelliad: - Gwrthod – rhesymau

1. Nid oes anghenion lleoli eithriadol yn bodoli i gyfiawnhau lleoli uned manwerthu/diwydiannol/cyfleuster newydd ar safle cefn gwlad, sydd gryn bellter oddi wrth y fenter bresennol a ble na cheir cysylltiad ffisegol gyda ffin datblygu'r pentref. Ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol gyda'r cais i ddangos pam na ellir lleoli'r datblygiad mewn safle addas arall neu o fewn adeilad presennol addas neu mewn uned ddiwydiannol bwrpasol. Ystyrir fod y bwriad yn groes i egwyddorion lleoli busnesau C1, CH37, D5, D7, D8, D30, D13 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

2. Byddai'r adeilad, oherwydd ei leoliad, yn sefyll allan fel nodwedd weledol ddatgymalog ac ynysig ar gyrion y pentref ble ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y pentref sydd wedi ei ddynodi'n Ardal Gwarchod y Dirwedd. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B10, B22 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.