

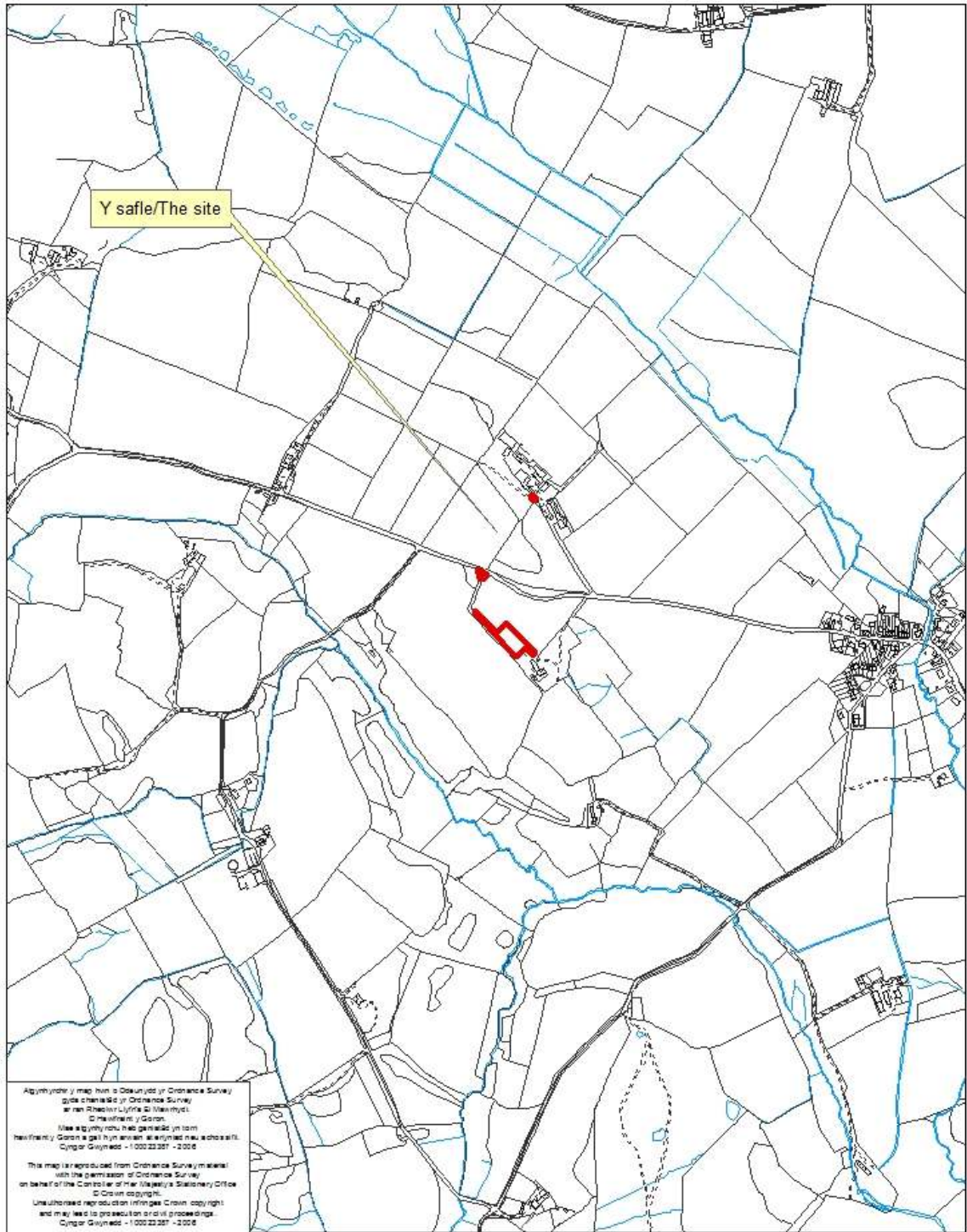
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

Rhif: 7



Rhif y Cais / Application Number : C15/0162/33/LL

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

Cais Rhif: C15/0162/33/LL
Dyddiad Cofrestru: 02/03/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Buan
Ward: Efailnewydd/Buan

Bwriad: CAIS RHANNOL OL-WEITHREDOL AR GYFER CODI ADEILAD A'I DDEFNYDDIO FEL MODURDY MASNACHOL, NEWID ADEILAD A GANIATAWYD AC A DDEFNYDDIWDYD YN FLAENOROL FEL MODURDY MASNACHOL YN GALLT Y BEREN I DDEFNYDD AMAETHYDDOL, YNGHYD A GWELLIANNAU BWRIEDIG I'R FYNEDFA I'R B4415 O HENDRE WEN

Lleoliad: GALLT Y BEREN, RHYDYCLAFDY, PWLLHELI, LL537YP

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais rhannol ôl-weithredol yw'r cais dan sylw, yr elfen ol-weithredol o'r cais yw cadw adeilad a'i ddefnyddio fel modurdy masnachol gyda arwynebedd llawr o 264m² ger a annedd a adnabyddir fel Hendre Wen, newid defnydd adeilad a ganiatawyd ac a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel modurdy masnachol arwynebedd llawr 72m² yn Gallt y Beren i ddefnydd amaethyddol, ynghyd a newidiadau i'r fynedfa i'r B4415 o Hendre Wen. Mae'r ymgeisydd yn pwysleisio ei fod yn amnewid un safle modurdy masnachol yn Gallt y Beren am safle newydd ar gyfer ei fusnes yn Hendre Wen, nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd modurdy masnachol i ddefnydd amaethyddol.
- 1.2 Mae safle'r modurdy masnachol wedi ei leoli ar fryn i'r gorllewin o Rydyclafdy ar ochr ddeheuol y B4415 yn Hendre Wen. Mae Fferm Gallt-y-Beren, o le y symudwyd y defnydd, wedi'i leoli ychydig bellter i lawr y ffordd ar ochr ogleddol y B4415. Lleolir safle'r cais yng nghefn gwlad y tu allan i ffiniau aneddiadau cydnabyddedig fel y'u diffinnir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) yn ogystal mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gwarchod y Tirwedd.
- 1.3 Rhoddwyd cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer sied amaethyddol at ddibenion storio yn Hendre Wen ar 1 Mehefin 2009. Yn mis Medi 2011, cyflwynwyd cais cynllunio ar gyfer newid defnydd yr adeilad amaethyddol i fod yn garej a gorsaf MOT. Cafodd y cais cynllunio ei dynnu'n ôl yn ddiweddarach ar 22 Chwefror 2012 gan ei bod yn amlwg nad newid defnydd oedd y cais gan nad oedd yr adeilad wedi ei godi yn unol a'r cais am gymeradwyaeth ymlaen llaw. Ar 14 Rhagfyr 2012 cyflwynwyd cais cynllunio pellach i newid defnydd sied amaethyddol i fod yn garej a gorsaf MOT. Cafodd y cais hwnnw ei wrthod ar 21 Chwefror 2012 ar y sail fod y datblygiad yn gamddefnydd o hawliau datblygu cyffredinol amaethyddol, amlygrwyd yr adeilad, diffyg gweledd o'r fynedfa i'r ffordd sirol gyfagos a diffyg cyfiawnhad lleoli'r adeilad yn nghefn gwlad agored. O ganlyniad i wrthodiad y cais cynllunio cyflwynwyd rhybudd gorfodaeth i ddiweddu'r defnydd a dymchwel yr adeilad a ddefnyddir fel modurdy masnachol a symud yr holl ddeunydd cysylltiedig a'r defnydd hwnnw oddi ar y safle.
- 1.4 Gwnaed apêl yn erbyn y rhybudd gorfodaeth a'r gwrthodiad cynllunio i'r Arolygiaeth Gynllunio ar 13 Awst 2013, gwrthodwyd y ddwy apêl drwy benderfyniad dyddiedig 2 Mai 2014. Diwygiwyd y rhybudd gorfodaeth er mwyn ymestyn y cyfnod cydymffurfio a'r rhybudd i 12 mis fyddai yn dod i ben ar 4 Mai 2015. Mae'n amlwg ar hyn o bryd nad oes unrhyw ymgais wedi ei wneud i gydymffurfio ag anghenion y rhybudd hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

2. Polisiau 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 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 B20 – RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL – Gwrthod cynigion sy’n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a’u cynefinoedd oni bai y gallid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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 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 C4 - ADDASU ADEILADAU I’W HAIL-DDEFNYDDIO Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i’w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy’n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

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 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

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 Caniatáu 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 D10 - ADDASU ADEILADAU AR GYFER DEFNYDD DIWYDIANNOL NEU FUSNES Caniatáu cynigion i newid defnydd adeiladau ar gyfer defnyddiau diwydiannol neu fusnes ar raddfa fach os gellir cyfiawnhau'r lleoliad a ddewiswyd ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda graddfa a natur y datblygiad; a pherthynas y datblygiad gydag adeiladau/defnyddiau gerllaw.

2.3 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf 2014

NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

NCT 9 – Gorfodi Rheolaeth Cynllunio (1997)

NCT 12 – Dylunio (2009)

NCT 18 – Trafnidiaeth (2007)

NCT 22 – Adeiladau Cynaliadwy (2010)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C05D/0704/33/LL – Newid defnydd adeilad amaethyddol yn fodurdy masnachol ar safle Gallt y Beren – Caniatáu gydag amodau - 30-01-2006
- 3.2 C09D/0124/33/YA - Adeiladu Sied Amaethyddol ar safle Hendre Wen– Derbyniol 1 Mehefin 2009
- 3.3 C11/0927/33/LL - Newid defnydd sied amaethyddol i ganolfan MOT (B2) - Tynnu nôl 22 Chwefror 2012
- 3.4 C12/1628/33/LL – Cadw adeilad fel y'i codwyd a'i ddefnyddio fel modurdy/gorsaf MOT gyda rhan i'w gadw ar gyfer defnydd amaethyddol ar safle Hendre Wen– Gwrthod – 21-02-13
- 3.5 Rhybudd gorfodaeth – Heb ganiatâd cynllunio codi adeilad a newid defnydd i amaethyddiaeth i ddefnydd fel modurdy masnachol a gorsaf MOT ynghyd â safle parcio cysylltiedig, creu ardaloedd lloriau caled a gosod thanciau rhagod olew - Cyflwynwyd 24 Gorffennaf 2013 ac i rym ar y 23 Awst 2013, rhoddwyd cyfnod o dri mis i gydymffurfio gyda anghenion y rhybudd;
- 3.6 Apêl gorfodaeth a cynllunio – Gwnaed apêl i'r Arolygaeth Gynllunio yn erbyn y rhybudd gorfodaeth a gwrthodiad cynllunio ar y 13 Awst 2013, gwrthodwyd y ddwy apêl drwy benderfyniad dyddiedig 2 Mai 2014. Diwygiwyd y rhybudd gorfodaeth er mwyn ymestyn y cyfnod cydymffurfio a'r rhybudd i 12 mis fyddai yn dod i ben ar y 4 Mai 2015.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Cefnogi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad a cynnig amodau safonol ynglŷn a'r gwaith i'r fynedfa.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Cyngori fod unrhyw ganiatâd a roddir yn cynnwys amod i sicrhau nad oes llygredd o gyrsiau dwr yn digwydd yn sgil y busnes ar safle. Nodi y dylai gwastraff a gynhyrchir yn sgil y busnes ar safle gael ei waredu yn y modd priodol ac y dylai ymgynghoriad gael ei yrru at ecolegydd y Cyngor i sicrhau nad yw'r datblygiad yn amharu ar unrhyw rywogaethau gwarchoddedig.

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Heb eu derbyn

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail cynllunio:

- Fod yr adeilad wedi ei godi heb ganiatâd cynllunio;
- Byddai caniatáu'r adeilad yn gosod cynsail peryglus i fusnesau/datblygiadau eraill tebyg sefydlu;
- Fod yr adeilad yn ddolur llygaid ac dylid ei dynnu i lawr;
- Y gallai'r busnes ail leoli i adeilad/safle pwrpasol arall yn lleol;
- Fod y mater wedi bod drwy y drefn apêl a fod y penderfyniad i wrthod caniatâd cynllunio blaenorol a gweinyddu rhybudd gorfodaeth wedi ei gefnogi gan yr Arolygiaeth Gynllunio;
- Dim gwrthwynebiad i'r busnes presennol ond pryder y byddai y busnes yn tyfu i fod yn gwerthu ceir a byddai y safle yn myned yn flêr o'r herwydd;

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

- Nad yw'r adeilad yn cwrdd a safonau angenrheidiol ar gyfer adeiladau diwydiannol;
- Anfodlonrwydd gyda safon gwasanaeth;

Derbyniwyd nifer uchel o gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Nad yw'r adeilad yn ddolur llygaid nac yn anharddu'r ardal yn fwy nag unrhyw adeilad amaethyddol;
- Dylai cefnogaeth gael ei roi i fusnesau cefn gwlad sydd yn darparu swyddi llawn a rhan amser i bobl leol;
- Fod y gwasanaeth a gynhigir gan y busnes o safon uchel;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

- Y dylai'r Cyngor gefnogi busnesau teuluol llwyddiannus;
- Fod y busnes yn cyfrannu yn bositif i'r economi leol;
- Fod y busnes yn fodd o arallgyfeirio amaethyddol ac yn angenrheidiol er mwyn ffyniant y busnes fferm gwreiddiol;
- Fod safle'r busnes yn gyfleus ac yn gynaliadwy i gwsmeriaid lleol;
- Fod y busnes a wedi cael ei ail leoli o'i safle gwreiddiol yn Gallt y Beren gan nad oedd modd ehangu'r busnes ar y safle hwnnw a fod y safle hwn yn gwella darpariaeth ar gyfer cwsmeriaid;
- Byddai cau'r modurdy yn arwain at golled swyddi;
- Nad yw'r bwriad yn amharu ar fwynderau trigolion gan ei fod wedi ei leoli yn nghefn gwlad ymhell oddi wrth unrhyw anheddau preifat
- Bod y busnes yn daclus a threfnus;
- Byddai tirlunio a gorffeniad neillog i'r adeilad yn help i guddio effaith yr adeilad ar y tirlun;
- Fod y gymuned leol yn cefnogi'r cais;
- Fod y gwelliannau i'r fynedfa yn golygu na fydd ardrawiad ar ddiogelwch ffyrdd;
- Fod adeilad amaethyddol wedi ei ganiatáu ar y safle yn flaenorol, a fod prin dim newid pan y cymharir yr adeilad a ganiatawyd bryd hynny a'r adeilad sydd yn destun y cais hwn;

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Wrth ystyried y cais hwn mae'n angenrheidiol i ni ddwyn i ystyriaeth penderfyniad i wrthod apêl a wnaed gan yr Arolygiaeth Gynllunio ar gais a rhybudd gorfodaeth blaenorol. Er gwybodaeth, fe atodir copi o'r apêl i'r adroddiad hwn.
- 5.2 Mae polisi C4 a D10 o'r CDUG yn cymeradwyo cynigion i addasu adeiladau i'w hail ddefnyddio yn lle eu dymchwel yn ddibynnol ar gydymffurfio a meini prawf. Gan ei bod yn amlwg nad yw'r adeilad wedi ei adeiladu yn unol a'r cynlluniau'r dyfarniad amaethyddol, nac erioed wedi ei ddefnyddio fel sied amaethyddol, nid yw polisi C4 nac D10 o'r CDUG felly yn berthnasol i'r cais gerbron ac mae cynnwys y penderfyniad apêl yn cadarnhau y safbwynt hwn.
- 5.3 Yn ei ddatganiad i gefnogi'r cais mae'r ymgeisydd yn datgan ei bod yn angenrheidiol i'r busnes ail-leoli'r busnes fel modurdy masnachol o adeilad presennol gerllaw'r adeiladau fferm yn Ngallt y Beren. Ymhellach, mae yn nodi ei fod wedi symud i adeilad oedd yn destun y cais a dyfarniad amaethyddol yn 2009 yn dilyn newidiadau a lleihad yn maint y daliad a'r busnes fferm oedd yn golygu nad oedd angen am yr adeilad hwnnw ar gyfer y busnes amaethyddol mwyach. Mae paragraffau 12 a 13 o'r penderfyniad apêl sydd wedi ei gyfeirio ato eisoes yn nodi y cafodd yr adeilad ei godi fel modurdy masnachol o wahanol ddyluniad i'r adeilad amaethyddol ar y dyfarniad, a cafodd ei ddefnyddio o'r cychwyn fel modurdy masnachol. Yn ogystal bu i'r Arolygydd ddatgan nad yw dibyniaeth yr ymgeisydd ar ddyfarniad blaenorol ar gyfer adeilad amaethyddol yn berthnasol, ymhellach mae yn ystyried y byddai dibyniaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

ar y dyfarniad dan sylw yn gamddefnydd o hawliau datblygu caniatool dan Ran 6 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. O ganlyniad ystyrir fod y busnes hwn yn fusnes diwydiannol mewn adeilad o'r newydd yn nghefn gwlad agored.

- 5.4 Gan fod y datblygiad yn un diwydiannol mae'n hanfodol ystyried os oes gan y datblygiad anghenion lleoli arbennig dan bolisi D5 o'r CDUG, nid oes unrhyw angen eithriadol yma i leoli busnes ar y safle penodol hwn yn arbennig o gofio bod gan yr ymgeisydd fusnes sefydledig mewn sied ar y fferm deuluol gyferbyn a'r safle yn bresennol, oddeutu 280m o'r safle. Nodir yn natganiad yr ymgeisydd ei fod yn dymuno ehangu ei fusnes i adeilad mwy, ac yn datgan nad yw ail leoli i safle diwydiannol pwrpasol ar ystadau lleol yn opsiwn. Mae yn cyfeirio yn ogystal ar safleoedd eraill o fewn ardal Dwyfor sydd ar gael am wahanol resymau ond yn nodi nad yw'r safleoedd hyn yn ddelfrydol oherwydd amryw resymau megis lleoliad a costau rhentu neu brynu unedau o'r fath. Yn ogystal cyfeirir at fusnesau modurdy masnachol eraill sydd yn bodoli o fewn yr ardal, mae nifer o'r rhain yn fusnesau sydd unai wedi ei lleoli o fewn ffiniau datblygu yn Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd neu rhai hir sefydledig. Mae'r ymgeisydd yn honni fod y safle hwn yn leoliad mwy cynaliadwy na safleoedd eraill yn lleol oherwydd lleoliad ei gleientiaid, ac yn darparu cyflogaeth ar gyfer tri gweithiwr llawn amser a tri rhan amser. Serch hynny nid oes cyfiawnhad pam na ellir lleoli datblygiad o'r fath o fewn ffiniau datblygu mewn trefi neu bentrefi lleol yn nes at cleientiaid hynny. Yn ogystal mae'r ymgeisydd yn datgan fod y datblygiad yn ffurfio modd o arallgyfeirio amaethyddol, serch hynny fel y datganwyd eisoes ni gyflwynwyd tystiolaeth o hyn ar geisiadau ac apêl blaenorol ac nid oes unrhyw dystiolaeth o pam fod angen lleoli'r busnes ar y safle hwn ac nid ar safle neillog mwy addas.
- 5.5 Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno na chyfiawnhad i argyhoeddi'r Cyngor yn ychwanegol i'r hyn a gyflwynwyd i'r Arolygydd yn ystod yr apêl bod y safle hwn yn addas ar gyfer datblygiad diwydiannol o'r fath ac nid yw dymuniad yr ymgeisydd i ehangu'r fenter yn rheswm digonol i gyfiawnhau uned ddiwydiannol newydd yng nghefn gwlad agored. Tra sylweddolir nad yw'r adeilad yn Gallt y Beren yn briodol ar gyfer busnes o'r math hwn, nid oes gan y garej fasnachol hon unrhyw 'anghenion lleoliad arbennig' penodol na fyddai yn gallu cael ei diwallu ar safleoedd pwrpasol cyflogaeth/diwydiannol eraill yn y rhanbarth. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi C1, D5 a D8 o'r CDUG.
- 5.6 Datgan polisi a D7 o'r CDUG y caniateir cynigion ar gyfer gweithdai / unedau diwydiannol ar raddfa fach os gellir dangos mai safle'r datblygiad yw'r lleoliad mwyaf addas i gyflenwi'r angen ac os ydynt yn gweddu i'r ardal. Mae'r polisi yn annog defnyddio safleoedd gerllaw grŵp o adeiladau neu safleoedd wedi eu datblygu o'r blaen. Yn ogystal dylent fod yn gweddu i'r cefndir gwledig. Yn yr achos yma nid oes cysylltiad agos i adeiladau tebyg, gan y saif yn unig ac eithrio'r ty fferm, mewn safle amlwg ar ben bryn gyda'r gorffeniad diwydiannol o fath yn sefyll allan fel nodwedd anghydweddol yng nghefn gwlad. Mae'r ymgeisydd wedi darparu datganiad tirlun gan 'AAH Planning Consultants' yn nodi y gellid lliniaru effaith weledol y datblygiad drwy waith plannu a thirlunio a newid dyluniad a gorffeniad yr adeilad. Mae'r datganiad tirlun yn dangos y byddai y bwriadau a gynhigir yn y datganiad yn mynd beth ffordd i negyddu effaith y datblygiad, serch hynny nid yw'r safle wedi ei leoli ger grŵp o adeiladau ac nid yw yn dir a ddefnyddiwyd o'r blaen fel y'i diffinnir ym Mholisi Cynllunio Cymru. Er fod yr ymgeisydd yn nodi y bydd yr adeilad a ddefnyddiwyd yn flaenorol yn Gallt y Beren yn cael ei ddychwelyd i ddefnydd amaethyddol ni ystyrir y byddai hyn ynddo 'i hun yn gorbwyso effeithiau negyddol y datblygiad, ac fel a nodwyd eisoes nid oes angen caniatad cynllunio ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

gyfer y newid defnydd penodol hwn. Yn ogystal mae paragraff 6.2.22 o bolisi D7 hefyd yn datgan yn benodol y byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ceisiadau i addasu adeiladau a ganiateir o dan hawliau defnydd amaethyddol yn ofalus a dwys er mwyn atal camddefnyddio hawliau cynllunio a ganiateir. Ystyrir felly fod y datblygiad yn groes i bolisi D7 o'r CDUG.

Trafnidiaeth

5.7 Ffordd breifat sy'n gwasanaethu'r safle gyda'r fynedfa yn ymuno i ffordd sirol dosbarth 2 sef y B4415 Rhydyclafdy. Mae'r ymgeisydd wedi darparu cynllun i ddangos altrad i'r fynedfa i'r safle drwy ei lleoli i'r dwyrain o'i lleoliad presennol. Yn ogystal mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad traffig (cyflwynwyd hwn ar yr apêl yn ogystal) sydd yn cadarnhau fod angen gweledd o 70m i'r dda gyfeiriad, yn ei benderfyniad apêl datganodd yr Arolygydd y byddai angen tynnu gwrych a choeden er mwyn sicrhau y weledd angenrheidiol a roedd yr Arolygydd o'r farn y byddai hyn yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal. Mae y gwrych a'r goeden dan sylw eisoes wedi ei tynnu oddi ar y safle. Mewn ymateb i ymgynghoriad datgan Uned Drafnidiaeth y Cyngor nad oes ganddynt bryder ynglŷn a'r bwriad o safbwynt diogelwch ffyrdd ac maent yn cynnig amodau safonol nglyn a safon y fynedfa pe caniateir y cais. Er y sylweddolir y byddai'r gwaith hyn yn rhoi gweledd digonol ystyrir y byddai'r gwaith hwn yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a gwedd yr ardal yn groes i bolisiau B10 a CH33 o'r CDUG.

Mwynderau Gweledol

5.8 Saif yr adeilad diwydiannol ei wedd, ar ben ei hun, ac eithrio dau dy fferm, mewn safle uchel, agored ar fryn amlwg o fewn Ardal Gwarchod y Tirlun. Mae'r safle a'r ardal leol yn nodweddiadol o gymeriad a thirlun tonnog ardal Llŷn sydd o safon canolog yn ôl dull asesu tirlun LANDMAP. Fel a nodwyd eisoes ystyrir y byddai y gwaith o dirlunio a phlannu a newid gorffeniad i wyrdd tywyll o bosib yn negyddu ychydig ar effaith y datblygiad ystyrir y byddai yn parhau i sefyll allan yn amlwg fel nodwedd ddiwydiannol sydd yn anghydnaws a'r math o adeiladau sy'n ddisgwyliedig ar fferm mewn safle cefn gwlad ac Ardal Gwarchod y Tirlun. Mae'r datganiad a gyflwynwyd gyda'r cais yn cyfeirio at adeilad ar safle gerllaw yn Bodsela sydd wedi ei orffen a dalenni rhychiog lliw llwyd golau, cadarnheir fod amod ar y caniatâd cynllunio a roddwyd ar gyfer yr adeilad hwnnw ar gyfer lliw neillog, ac mae hyn yn destun gweithrediad gan yr Uned Gorfodaeth y Gwasanaeth Cynllunio. Yn ogystal mae penderfyniad apêl yn datgan na fyddai cynnig i dirlunio ffin yn goresgyn unrhyw wrthwynebiadau i effaith weledol y datblygiad. Fel a nodwyd eisoes nid yw'r safle wedi ei leoli yn dda mewn perthynas a adeiladau eraill a'r ffin datblygu presennol. Ystyrir felly bod y bwriad yn groes i bolisi B10, B22, B25 a D7 o'r CDUG.

Mwynderau preswyl

5.9 Amcan polisi B23 o'r CDUG yw sicrhau fod mwynderau'r gymdogaeth leol yn cael eu hamddiffyn drwy nodi fod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol. Deallir fod yr ymgeisydd yn byw annedd a adnabyddir fel Hendre Wen gerllaw safle'r cais, nid oes unrhyw dai preswyl eraill wedi ei lleoli yn yr ardal. Ni ystyrir felly y byddai unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion cyfagos, yn ogystal ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor. O ystyried hyn ni ystyrir y byddai unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion cyfagos ac fod y bwriad yn cydymffurfio a polisi B23 o'r CDUG.

Bioamrywiaeth

5.10 Mae polisi B20 o'r CDUG yn datgan y gwrthodir cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd, ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

nid yw'r safle dan sylw wedi ei leoli o fewn neu yn agos i unrhyw ddynodiadau cadwraeth cydnabyddedig. Nid oedd ymateb Uned Bioamrywiaeth y Cyngor i law pan yn paratoi yr adroddiad hwn, derbyniwyd ymateb gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn cynnig amodau safonol petai unrhyw ganiatâd petai'r Cyngor yn dymuno caniatáu'r cais. Ni godwyd unrhyw bryderon gan yr Arolygydd ynglŷn a materion bioamrywiaeth ar yr apêl diweddar. O ystyried hyn nid oes unrhyw bryderon ynglŷn a effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth ac ystyrir fod y datblygiad yn cydymffurfio a polisi B20 o'r CDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.11 Mae'n amlwg o'r ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus, ymateb y Cynghorydd Lleol a'r Cyngor Cymuned fod cefnogaeth gref i'r busnes yn lleol gan ei fod yn darparu gwasanaeth yn lleol ac yn darparu cyflogaeth. Tra fod y Cyngor yn cefnogi datblygu busnesau a chyflogaeth yn lleol mae'n rhaid sicrhau fod datblygiadau o'r fath yn cael eu lleoli yn sensitif ac mewn cydymffurfiaeth gyda'r polisiau a restrir uchod. Nid yw rhai o'r llythyrau a dderbyniwyd yn codi materion sydd yn faterol i gynllunio megis amgylchiadau teuluol, safon gwasanaeth ac os yw'r adeilad dan sylw yn cydymffurfio a safonau adeiladwaith a diogelwch ar gyfer adeiladau o'r fath. Ystyrir fod y sylwadau yn ymwneud gyda materion cynllunio wedi derbyn ystyriaeth deilwng fel rhan o'r asesiad hwn.

6. Casgliadau:

6.1 Yn dilyn ystyriaeth o'r polisiau cynllunio perthnasol ystyrir fod y bwriad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad yr ardal, ac nid oes cyfiawnhad dros leoli'r datblygiad ar y safle hwn. Mae ystyriaeth wedi ei roi i'r ffaith fod polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol yn gyffredinol yn cefnogi twf economaidd a chyflogaeth yn nghefn gwlad, serch hynny yn yr achos hwn nid yw manteision y datblygiad yn gorbwyso niwed a wneir i dirwedd a'i leoliad mewn safle sydd yn anghynnaladwy. Ystyrir nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio a'r polisiau perthnasol yn y CDUG na'r canllawiau a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae'n hanfodol pwysleisio yn ogystal fod penderfyniad yr Arolygiaeth Cynllunio ar ran Gweinidogion Cymru i wrthod y cais yn cefnogi safbwynt y Cyngor yn yr achos hwn i wrthod apêl yn erbyn gwrthodiad cais cynllunio blaenorol a rhybudd gorfodaeth, nid oes unrhyw dystiolaeth ychwanegol wedi gyflwyno ar y cais hwn fyddai yn golygu gwrthdroi penderfyniad y Arolygydd.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ystyrir bod y bwriad cyfystyr a chodi adeilad diwydiannol newydd yng nghefn gwlad a nid yw'n bosib ystyried y bwriad hwn fel newid defnydd adeilad presennol. Nid oes cyfiawnhad dros ei leoli yng nghefn gwlad agored ac nid oes anghenion lleoli arbennig yn bodoli ar gyfer y datblygiad hwn. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisiau D5, D7, D8 a C1 o'r Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009)
2. Mae'r adeilad, fel a'i codwyd oherwydd ei liw, agoriadau a gorffeniadau, yn sefyll allan fel nodwedd amlwg diwydiannol nad yw'n parchu na gweddu i gymeriad cefn gwlad agored o'r fath sydd wedi ei ddynodi'n Ardal Gwarchod y Tirlun. Yn ogystal byddai'r gwaith i'r fynedfa yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau B10, B22, B25 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009)

Penderfyniadau ar Apêl

Gwrandawriad a gynhaliwyd ar 17/12/13
Ymweliad â safle a wnaed ar 17/12/13

gan Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

Dyddiad: 2 Mai 2014

Appeal Decisions

Hearing held on 17/12/13
Site visit made on 17/12/13

by Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Date: 2 May 2014

Cyf yr apêl: APP/Q6810/C/13/2203352

Cyfeiriad y safle: Tir yn Hendre Wen, Rhydyclafdy LL53 7YP

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Gwneir yr apêl o dan adran 174 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio a Digolledu 1991.
- Gwneir yr apêl gan Mr Arwel Bryn Parry yn erbyn hysbysiad gorfodi a gyhoeddwyd gan Gyngor Gwynedd.
- Cyfeirnod y Cyngor yw G13/0076.
- Cyhoeddwyd yr hysbysiad ar 24 Gorffennaf 2013.
- Mae'r tor-rheolaeth gynllunio a honnir yn yr hysbysiad yn ymwneud â chodi adeilad a newid defnydd tir heb ganiatâd cynllunio o ddefnydd amaethyddol i'w defnyddio fel garej masnachol a gorsaf MOT ynghyd â lleoedd parcio cysylltiedig; creu lloriau caled a gosod tanciau rhyng-gipio o fewn.
- Mae gofyniadau'r hysbysiad fel a ganlyn:
 - i. Rhoi'r gorau i ddefnyddio'r adeilad y dangosir ei faint yn fras â chroeslinellau du ar y Cynllun fel garej masnachol a gorsaf MOT;
 - ii. Rhoi'r gorau i ddefnyddio'r tir y dangosir ei faint yn fras wedi'i amlinellu'n wyrdd ar y Cynllun at ddiben man parcio ceir cysylltiedig ar gyfer y garej masnachol a'r orsaf MOT;
 - iii. Symud yr holl gerbydau, offer a chyfarpar a ddefnyddir mewn cysylltiad â defnyddio'r tir fel garej masnachol a gorsaf MOT oddi ar y tir;
 - iv. Dymchwel yr adeilad y dangosir ei faint yn fras â chroeslinellau ar y Cynllun a chael gwared ar yr holl ddeunyddiau a rwbwl canlyniadol o'r tir;
 - v. Cael gwared ar yr holl loriau caled a thanciau rhyng-gipio o'r tir;
 - vi. Adfer y tir i'w gyflwr cyn i'r tor-rheolaeth gynllunio ddigwydd.
- Y cyfnod ar gyfer cydymffurfio a'r gofyniadau yw tri mis.
- Mae'r apêl yn mynd yn ei blaen ar y seiliau a osodir allan yn adran 174(2) (a) a (g) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd.

Cyf yr apêl: APP/Q6810/A/13/2202625

Cyfeiriad y safle: Hendre Wen, Rhydyclafdy, Pwllheli LL53 7YP

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Mr Arwel Parry yn erbyn penderfyniad Cyngor Gwynedd.
- Cafodd y cais, Cyf C12/1628/33/LL, dyddiedig 14 Rhagfyr 2012, ei wrthod drwy hysbysiad dyddiedig 21 Chwefror 2013.
- Y datblygiad a gynigir yw newid defnydd rhan o sied amaethyddol i'w gwneud yn garej a gorsaf

MOT, defnydd dosbarth B2 er mwyn symud ac ehangu fy musnes presennol o Allt-y-Beren, Rhydyclafdy.

Penderfyniadau

Apêl Cyf: APP/Q6810/C/13/2203352

1. Cyfeiriaf y dylid newid yr hysbysiad gorfodi drwy roi "12 mis" yn lle "tri mis" fel y cyfnod ar gyfer cydymffurfio.
2. Yn amodol ar y newid hwn, gwrthodir yr apêl a chadarnheir yr hysbysiad gorfodi. Gwrthodir caniatâd cynllunio ar gyfer y cais y bernir ei fod wedi'i wneud o dan adran 177(5) Deddf 1990 fel y'i diwygiwyd.

Apêl Cyf: APP/Q6810/A/13/2202625

3. Gwrthodir yr apêl.

Yr apêl ar sail (a), y cais tybiedig a'r apêl cynllunio

4. Y prif faterion yn yr achos hwn yw a oes cyfiawnhad dros y datblygiad yng nghefn gwlad gan ystyried darpariaethau'r cynllun datblygu, ac effaith y datblygiad ar ddiogelwch ar y ffordd.

Cymeriad a golwg

5. Lleolir y datblygiad ar ael bryn i'r gorllewin o Rydyclafdy ar ochr ddeheuol y B4415 yn Hendre Wen. Mae Fferm Gallt-y-Beren, o le y symudwyd y defnydd, wedi'i lleoli ychydig bellter i lawr y ffordd ar ochr ogleddol y B4415. Lleolir safle'r apêl yng nghefn gwlad y tu allan i ffiniau aneddiadau cydnabyddedig fel y'u diffinnir yng Nghynllun Datblygu Unedol (CDU) Gwynedd.
6. Mae cyflwyniad yr Apelydd yn datgan bod polisiau cynllunio'n cefnogi newid defnydd adeiladau gwledig i ddefnydd masnachol a diwydiannol yng nghefn gwlad gan fod mentrau gwledig a chynlluniau arallgyfeirio yn darparu gwasanaethau gwerthfawr i gwsmeriaid gwledig yn yr ardal, sy'n cael ei ystyried yn gynaliadwy, ac mae hefyd yn creu ac yn cynnal cyflogaeth. Cafodd yr adeilad ei godi at ddibenion amaethyddol ac roedd bwriad gwirioneddol i ddefnyddio'r adeilad at y dibenion hyn.
7. Rhoddwyd cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer sied amaethyddol at ddibenion storio yn Hendre Wen ar 1 Mehefin 2009. Roedd y cynllun gyda'r cais yn dangos pedwar drws bae ar y blaenlun, cefnlun gwag ac ystlyslun. Dechreuodd y gwaith o baratoi'r tir a sylfeini'r adeilad ychydig ar ôl i'r gymeradwyaeth gael ei rhoi.
8. Fodd bynnag, ym mis Medi 2009, bu'n rhaid i'r Apelydd werthu tua 60Ha o dir a da byw wrth i'r banc adennill benthyciad ar y busnes ffermio. Yn y gwrandawriad, dywedodd yr Apelydd fod y daliad gwreiddiol tua 182Ha, ond cafodd tua thraean ei werthu mewn arwerthiant i ad-dalu'r benthyciad. Gan fod daliad tir y fferm wedi'i leihau, nid oedd y fenter ffermio'n gallu cynnal nifer yr anifeiliaid ar y fferm a chawsant eu gwerthu hefyd. Oherwydd y newid hwn yn yr amgylchiadau, diddymwyd y gofyniad am le a ddarparwyd gan yr adeilad. Roedd gwaith wedi'i atal ar yr adeilad a dim ond y ffrâm oedd yn ei lle ar y pryd.
9. Ym mis Medi 2010, cyflwynwyd cais cynllunio ar gyfer newid defnydd yr adeilad amaethyddol i fod yn garej a gorsaf MOT. Yn y gwrandawriad, eglurodd yr Apelydd mai union ddyddiad y cyflwyniad oedd 14 Hydref 2011. Roedd ffotograffau a gymerwyd ar ymweliad y swyddog cynllunio â'r safle ar 16 Tachwedd 2011 yn dangos mai dim ond

ffrâm yr adeilad oedd yn ei lle heb unrhyw baneli gorchuddio wedi'u gosod. Cafodd y cais cynllunio ei dynnu'n ôl yn ddiweddarach ar 22 Chwefror 2012.

10. Ar 14 Rhagfyr 2012, cyflwynwyd cais cynllunio sy'n destun yr apeliadau hyn i newid defnydd sied amaethyddol i fod yn garej a gorsaf MOT. Mae cais y Cyngor am wybodaeth yn dangos bod y defnydd honedig wedi cychwyn ar 7 Ionawr 2013. Roedd y cynlluniau a gynigiwyd yn dangos y byddai rhan fach o'r adeilad yn cael ei defnyddio at ddibenion amaethyddol a'r gweddill ar gyfer y defnydd diwydiannol. Eglurodd yr Apelydd yn y gwrandawriad nad oedd unrhyw elfen amaethyddol ar gyfer defnyddio'r adeilad, a bod gwaith wedi symud ymlaen ar yr adeilad rhwng mis Chwefror 2012 a mis Ionawr 2013 pan gafodd ei gwblhau'n sylweddol.
11. Mae'r Apelydd yn haeru, ar adeg y gymeradwyaeth ymlaen llaw, bod angen amaethyddol gwirioneddol am yr adeilad, ond bod amgylchiadau wedi newid, a chyflwynwyd ceisiadau cynllunio i'w hystyried ar gyfer newid defnydd.
12. Fodd bynnag, erbyn adeg cyflwyno'r ceisiadau cynllunio, ni fu unrhyw newid yn defnydd yr adeilad, ac mae tystiolaeth yr Apelydd ei hun yn y gwrandawriad a'r ymateb i'r cais am wybodaeth yn tystio y cafodd yr adeilad ei godi a'i ddefnyddio o'r cychwyn cyntaf fel garej/gorsaf MOT. Mae dibynnu ar Bolisiau D10 a C4 y CDU o berthnasedd cyfyng i'r datblygiad fel y'i hadeiladwyd. Mae'r rhain yn ymdrin â chynigion ar gyfer addasu adeiladau i'w hailddefnyddio. Yn ogystal, mae'r Apelydd yn derbyn bod golwg yr adeilad a fwriadwyd, a dderbyniodd gymeradwyaeth ymlaen llaw, yn wahanol i'r datblygiad fel y'i hadeiladwyd. Mae drysau caeadau yn yr adeilad a adeiladwyd wedi'u lleoli mewn safle gwahanol i'r hyn a ddangosir ar y gymeradwyaeth ymlaen llaw, a gosodwyd ffenestri a drysau newydd llai o faint, gan greu adeilad gyda chymeriad gwahanol i gymeriad adeilad amaethyddol.
13. Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (GDCG) 1995, fel y'i diwygiwyd, Atodlen 2, Rhan 6, A.2 (2) (v) (aa) yn datgan lle mae angen cymeradwyaeth ymlaen llaw, fe'i gweithredir yn unol â'r manylion a gymeradwyir. Mae Erthygl 3(5) y GDCG yn datgan na fydd caniatâd a roddir yn ôl Atodlen 2 yn gymwys os yw'r gwaith adeiladu sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r adeilad hwnnw yn anghyfreithlon. Rwyf o'r farn nad yw dibynnu ar ddatblygiad â chymeradwyaeth ymlaen llaw yn berthnasol i adeilad a ddefnyddir ac a adeiladwyd ar gyfer ei ddefnyddio fel garej masnachol. Felly rwy'n ystyried y datblygiad fel busnes diwydiannol wedi'i adeiladu o'r newydd wedi'i leoli yng nghefn gwlad. Nodaf yr awgrym y rhoddwyd cyngor i ddilyn cais am newid defnydd, ond nid yw'r cyngor anffurfiol hwnnw'n rhwymo'r Cyngor i gymryd camau gorfodi.
14. Mae Polisi D7 y CDU yn caniatáu gweithdai neu unedau busnes diwydiannol ar raddfa fach y tu allan i ffiniau datblygu. Mae hyn yn amodol ar ddangos mai'r safle a gynigir yw'r lleoliad mwyaf addas i fodloni'r angen hwnnw. Rhoddir blaenoriaeth yn y polisi i ddefnyddio adeiladau sy'n bodoli eisoes, ond caniateir eithriad lle nad oes adeiladau addas ar gael, a lle mae'r safle yn gorfforol gysylltiedig i ffin datblygu bresennol ac yn agos at grŵp o adeiladau sy'n bodoli neu ei bod yn safle a ddatblygwyd yn flaenorol. Mae meini prawf y polisi hefyd yn ymwneud â phriodoldeb maint y datblygiad, bod y datblygiad yn cynnwys triniaeth ffiniau, ac nad oes angen annedd i wasanaethu'r datblygiad. Mae Polisi C1 y CDU yn ceisio sicrhau bod datblygiad newydd yn cael ei leoli mewn man cynaliadwy mewn trefi a phentrefi ac ar dir o fewn ffiniau datblygu.
15. Mae'r Apelydd yn dangos bod ail-ddefnyddio adeilad yn awdurdodedig fel garej masnachol ar safle fferm Gallt-y-Beren, yn rhy fach ar gyfer anghenion y fenter, ac roedd gofyniad i ddarparu gwasanaethau ychwanegol. Yn flaenorol, cafodd MOTs eu

hallanoli i garej yn Llanbedrog, tua 4.8km i ffwrdd. Ystyriwyd bod hyn yn gostus ac yn anghynaliadwy, oherwydd y teithiau ychwanegol a grëwyd, ac oherwydd bod yr Apelydd yn ceisio ehangu i ddarparu profion MOT ar gyfer cerbydau Dosbarth 7 (cerbydau rhwng 3,000kg a hyd at ac yn cynnwys 3,500kg o ran pwysau gros). Mae'r Apelydd yn dangos bod cerbyd mwy o faint o'r fath yn dod yn fwyfwy poblogaidd ymhlith y gymuned ffermio a busnesau adeiladu, a bod angen adeiladau ac offer mwy o faint nag a oedd ar gael yng Ngallt-y-Beren.

16. Mae'r Apelydd yn honni bod lleoliad y datblygiad yn Hendre Wen yn gynaliadwy ac mae wedi cyflwyno manylion lleoliadau ei gleientiaid yn yr ardal, a darparu llythyrau i gefnogi'r datblygiad. Mae'n haeru bod y datblygiad yn gwella amrywiaeth sylfaen economaidd yr ardal, ac mae'n rhoi gwaith i ddau weithiwr amser llawn, gweinyddwr rhan-amser a glanhawr (dau weithiwr yn fwy na'r safle blaenorol). Hefyd mae'r busnes yn darparu masnach a manteision i fusnesau lleol eraill yn yr ardal.
17. Rwyf wedi dod i'r casgliad nad yw'r datblygiad yn defnyddio adeilad sy'n bodoli, ond ei fod yn adeilad newydd sy'n hwyluso'r defnydd a gychwynwyd ar ddechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r Apelydd yn dangos nad oedd adeiladau addas ar gael yn yr ardal. Cafodd lleoliad parc diwydiannol Pwllheli ei ddiystyru oherwydd ni fyddai'r Apelydd yn darparu gwasanaeth lleol i fodloni anghenion ei gleientiaid. Fodd bynnag, wrth edrych ar y mapiau a ddarparwyd sy'n dangos lleoliadau'r cleientiaid, ceir crynhoad o gwsmeriaid mewn canolfannau lleol megis Pwllheli, Efailnewydd, Llanbedrog a Rhydyclafdy. Mae'r lleoliadau hyn yn ymddangos i mi'n fwy cynaliadwy ar gyfer patrwm a lledaeniad y cleientiaid na safle'r apêl, oherwydd y crynhoad o gwsmeriaid posibl a chwsmeriaid presennol.
18. Yn fy marn i, nid yw'r Apelydd wedi dangos digon o dystiolaeth i'm hargyhoeddi mai safle'r datblygiad yw'r lleoliad mwyaf addas i fodloni'r angen, ac nad oes adeiladau addas sy'n bodoli ar gael. Rwy'n cydnabod nad yw'r adeilad sy'n bodoli yng Ngallt-y-Beren yn addas erbyn hyn ar gyfer anghenion y busnes, ond nid oes gan leoliad y garej masnachol unrhyw 'anghenion lleoliad arbennig' penodol na ellir eu bodloni ar safle cyflogaeth/diwydiannol dynodedig sy'n bodoli. Felly mae'r datblygiad yn groes i Bolisiau D5, D7 ac C1 y CDU.
19. Nid yw'r safle wedi'i leoli'n dda mewn perthynas â ffin datblygu bresennol, ac yn gyffredinol nid yw'n agos at grŵp o adeiladau. Mae adeiladau yn bodoli yn Hendre Wen, sef yr annedd breswyl ac adeiladau fferm neu ddomestig eraill, ond nid yw'n cysylltu'n dda â'r rhain nac â'r adeiladau yng Ngallt-y-Beren, gan ei fod wedi'i leoli ar dirffurf pentir sy'n edrych i lawr dros Rydyclafdy a'r B4415. Ni fyddai'r cynnig i dirlunio'r ffin yn goresgyn y gwrthwynebiad hwn o ran y niwed a achosir i gymeriad a golwg yr ardal. Nid yw'r cynnig yn gwarchod a gwella'r Ardal Gwarchod y Tirlun ac nid yw'n parchu'r safle a'r ardal gyfagos, yn groes i Bolisiau B10 a B22 y CDU.
20. Rwyf o'r farn y byddai'r cynnig yn methu polisïau hyn y CDU ac ni fyddai'n bodloni'r canllawiau sydd ym Mholisi Cynllunio Cymru. Dof i'r casgliad y gellir bodloni'r galw am y defnydd mewn man arall lle byddai datblygiad o'r fath yn achosi llai o niwed, yn unol â chymwysterau cynaliadwyedd i leoli datblygiadau mewn canolfannau gwasanaethau lleol neu drefi.
21. Dof i'r casgliad na ellir cyfiawnhau'r datblygiad yng nghefn gwlad o ystyried darpariaethau'r cynllun datblygu.

Diogelwch ar y ffyrdd

22. Mae'r Apelydd wedi darparu arolygon cyflymder yn dangos 85fed canradd cyflymderau tywydd gwlyb, sy'n arwain at ofyniad gwelededd o 70m y naill ochr a'r llall i'r fynedfa. Byddai'r gofyniad gwelededd ar yr ochr orllewinol yn arwain at gael gwared ar y gwrych, yr arglawdd a choeden pe byddai o leiaf 2m o fraich lai'r gyffordd yn cael ei bodloni. Cyflawnir y gwelededd gofynnol i'r dwyrain.
23. Mae'r tir sydd ei angen i gyflawni gwelededd i'r gorllewin yn berchenogaeth ar wahân. Mae'r Apelydd yn dangos bod cytundeb wedi'i gael ac mae wedi darparu llythyr gan berchennog y tir cyfagos. O ganlyniad, mae posibilrwydd y gallai'r datblygiad ddarparu'r gwelededd angenrheidiol o fewn oes unrhyw ganiatâd a allai gael ei roi.
24. Fodd bynnag, nid yw'r gwaith yn fach o ran ei effaith. Felly dof i'r casgliad y byddai'r gwaith sy'n ofynnol i gyflawni'r gwelededd, ynddo'i hun, yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal, yn groes i Bolisi B10 y CDU, sy'n ceisio gwarchod a gwella'r Ardal Gwarchod y Tirlun, ac nid yw'n ddatblygiad a fyddai'n gydnaws â'r ardal leol, fel sy'n ofynnol gan Bolisi CH33.

Yr apêl ar sail (g)

25. Achos yr Apelydd yw bod tri mis yn gyfnod rhy fyr i ddod o hyd i adeilad arall ac mae'n gofyn am 18 mis fel y cyfnod ar gyfer cydymffurfio. Mae'r Apelydd yn haeru bod diffyg adeiladau addas yn yr ardal a allai ddarparu llety gyfer y busnes, ac mae'n pryderu y byddai problemau logistaidd wrth ail-leoli'n achosi problemau sylweddol i'r staff a hyfywedd y busnes yn y dyfodol. Mae'r Cyngor wedi nodi y gallai ymestyn y cyfnod cydymffurfio i chwe mis.
26. O ystyried fy nghanfyddiadau ar yr apêl ar sail (a) a'r apêl cynllunio, ac amgylchiadau'r fenter fusnes hon, byddai cyfnod o 12 mis yn rhoi amser i ddod o hyd i lety arall, fel y gellir cynllunio a rheoli hyn dros y cyfnod perthnasol. Mae'r cyfnod o 12 mis yn gymedrol er budd y cyhoedd o ystyried y baich sylweddol sy'n cael ei roi ar yr Apelydd.
27. I'r graddau cyfyngedig hyn, mae'r apêl ar sail (g) yn llwyddo.

Casgliad

1. Rwyf wedi canfod yn erbyn y datblygiad mewn perthynas â'i effaith ar gymeriad a golwg yr ardal, a'r cyfiawnhad dros y datblygiad yn y lleoliad hwn gan ystyried y cynllun datblygu. Rwyf wedi ystyried pwyslais cyffredinol y polisi cynllunio cenedlaethol a lleol sy'n ceisio cefnogi twf economaidd a chyflogaeth ochr yn ochr ag ystyriaethau cymdeithasol ac amgylcheddol o fewn cyd-destun datblygu cynaliadwy.
2. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, dof i'r casgliad nad yw'r manteision o ran cyfraniad at dwf economaidd, menter wledig a chyflogaeth yn gorbwyso'r niwed sy'n cael ei achosi i gymeriad a golwg tirwedd yr ardal, a'r angen i sicrhau bod datblygiad newydd yn cael ei leoli mewn man cynaliadwy.
3. Yn yr achos hwn mae'r cydbwysedd yn golygu na ddylid rhoi caniatâd. Am y rhesymau hyn, a gan ystyried yr holl faterion a godwyd, gan gynnwys achos yr adroddwyd arno o ddatblygiad tebyg yn Sir y Fflint, a sylwadau lleol o blaid y datblygiad, dof i'r casgliad na ddylai'r apeliadau lwyddo.
4. Byddaf yn cynnal yr hysbysiad gorfodi ac yn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio ar y cais tybiedig, yr apêl ar sail (a), a'r apêl cynllunio.

Iwan Lloyd

AROLYGYDD

YN YMDDANGOS

AR RAN YR APELYDD:

Mr B Owen DipTP MRTPI MRICS	Asiant yr Apelydd
Mr J Bradshaw BA MSc MRTPI	Cynorthwyo'r asiant
Mr A Parry	Apelydd
Ms S Davies	Cefnogi'r Apelydd

AR RAN YR AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL:

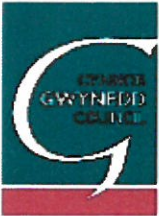
Mr G Evans MSc MA	Swyddog Gorfodi Cynllunio
Ms M Davies BA MSc	Swyddog Cynllunio
Mr G Roberts B.Eng Civ Eng	Uwch Swyddog Rheoli Datblygiad Uned Drafnidiaeth

PERSON Â BUDDIANT:

Cyng A Davies	Cynghorydd Sir
---------------	----------------

DOGFENNAU A GYFLWYNWYD YN Y GWRANDAWIAD

1. Llythyr hysbysu'r Cyngor
2. Dau fap yn dangos o ble mae cwsmeriaid yn teithio i'r garej.



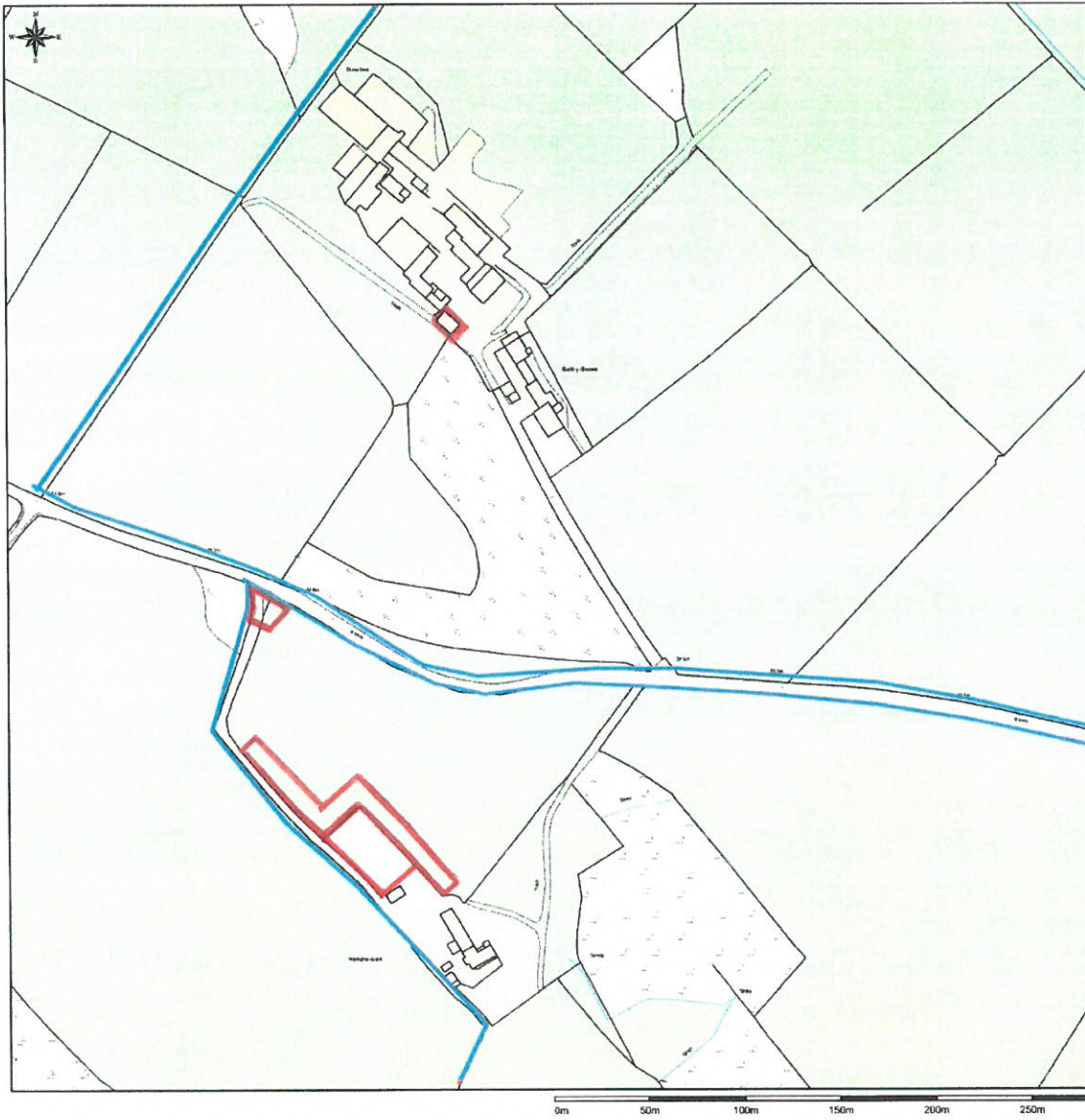
Rhif y Cais / Application Number : C15/0162/33/LL

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



A gyfrinych map hwn a Osodwyd yn Ordnance Survey /
 bydd chennid yn Ordnance Survey
 arben Rhedwr ym 1985/1986
 Cymru a Gwynedd
 Mae a gyfrinych map hwn a Osodwyd yn Ordnance Survey /
 hwn a gyfrinych map hwn a Osodwyd yn Ordnance Survey /
 Cymru a Gwynedd - 1 000 000 000 - 2008

This map is reproduced from Ordnance Survey materials
 with the permission of Ordnance Survey
 on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
 © Ordnance Survey
 Unauthorised reproduction infringes Ordnance Survey copyright
 and may lead to prosecution or civil proceedings
 Cymru a Gwynedd - 1 000 000 000 - 2008

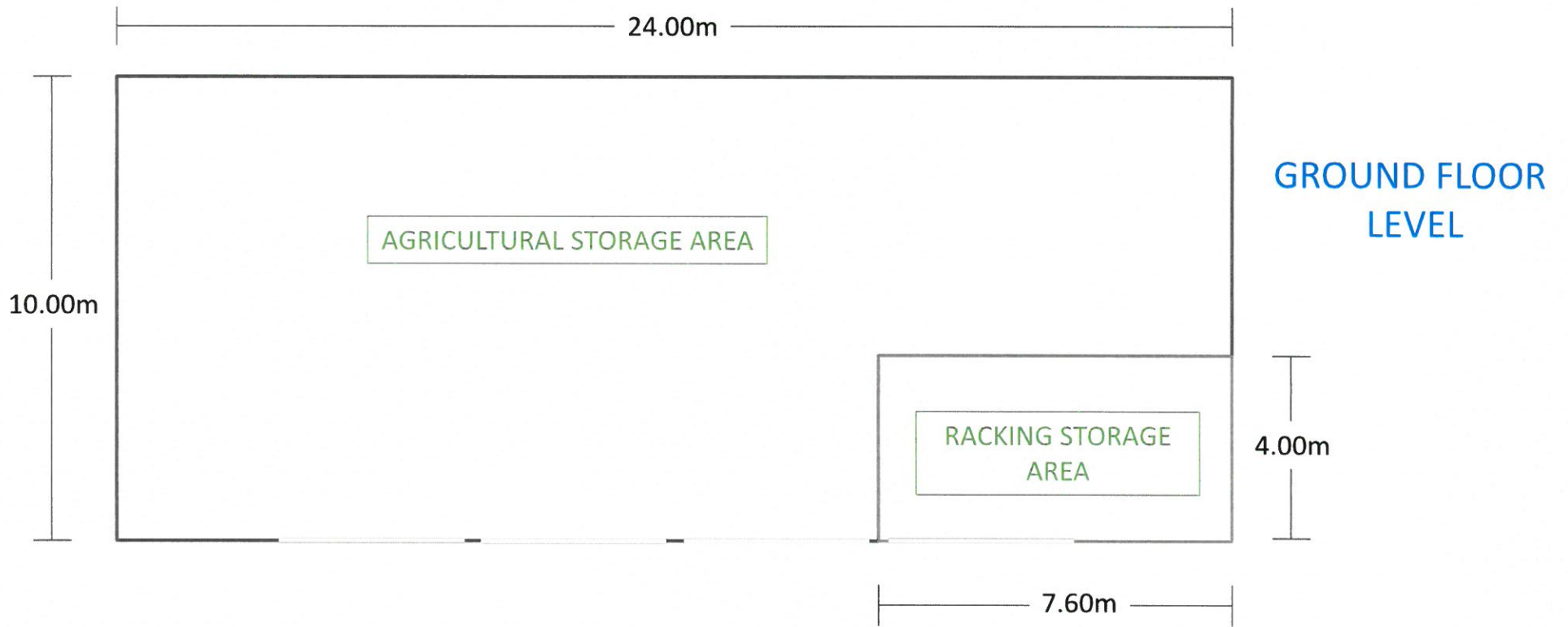


Scale: 1:2500, paper size: A3

This Plan includes the following Licensed Data: OS MasterMap Colour PDF Location Plan by the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at the date of production. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features, as lines is no evidence of a property boundary. © Crown copyright and database rights, 2015. Ordnance Survey 0100931673

plans ahead by **emapsite™**

Prepared by: Dylan Evans, 26-02-2015

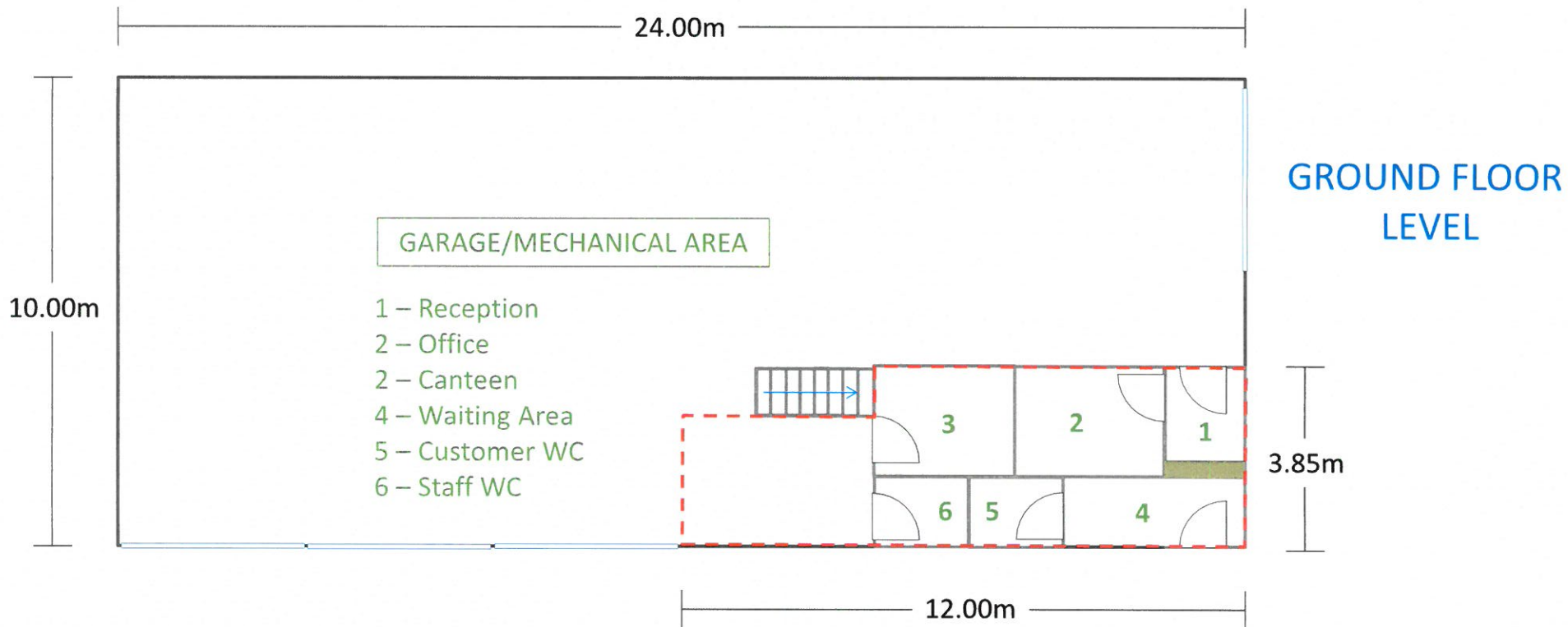


PERMITTED FLOOR PLAN

AGRICULTURAL STORAGE PORTAL
FRAME BUILDING
(AS APPROVED IN APPLICATION NO. 09D/0124/33/YA)

SCALE 1:100

RETROSPECTIVE CHANGE OF USE INCLUDING
PLANNED IMPROVEMENT WORKS AT
GALLT-Y-BEREN FARM, RHYDYCLAFDY



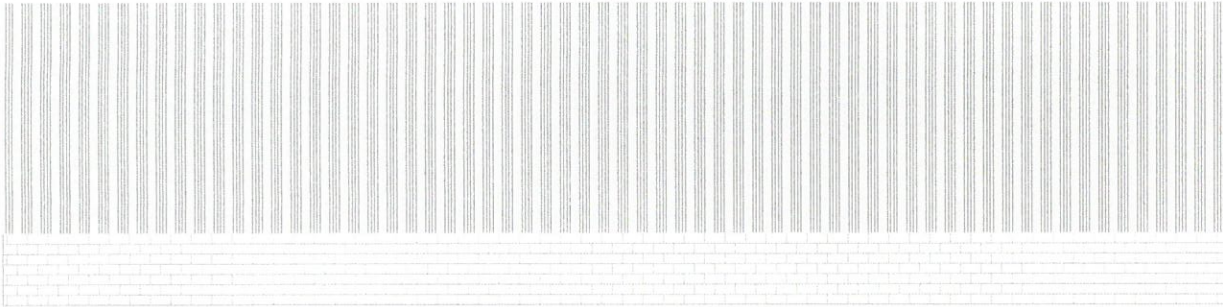
AS BUILT FLOOR PLAN

B2 VEHICLE REPAIR GARAGE PORTAL
FRAME BUILDING

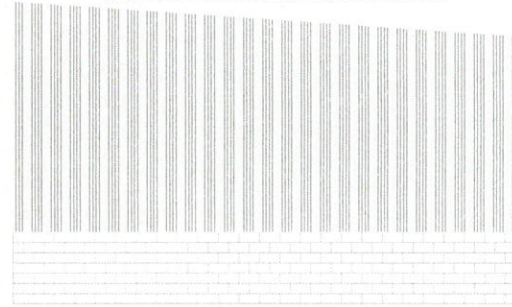
SCALE 1:100

RETROSPECTIVE CHANGE OF USE INCLUDING
PLANNED IMPROVEMENT WORKS AT
GALLT-Y-BEREN FARM, RHYDYCLAFDY

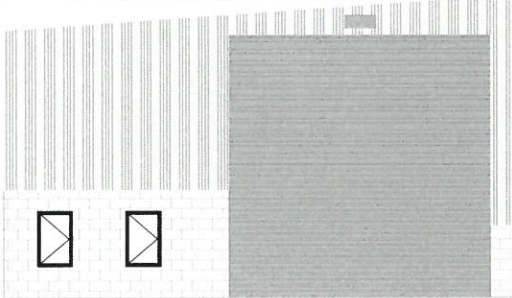
EXISTING SOUTHWESTERN ELEVATION



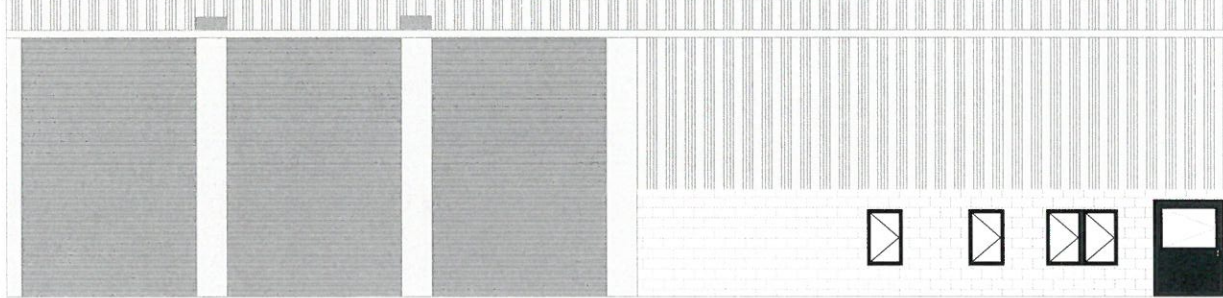
EXISTING SOUTHEASTERN ELEVATION



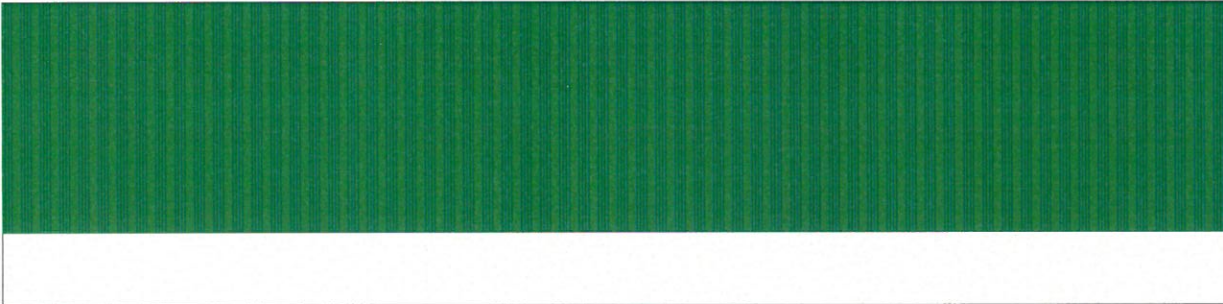
EXISTING NORTHWESTERN ELEVATION



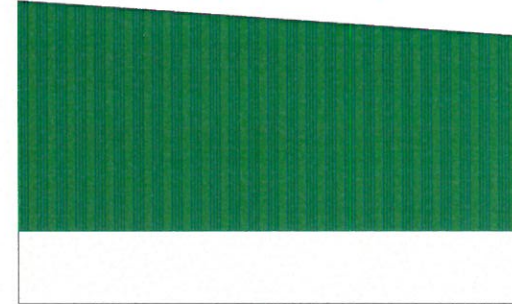
EXISTING NORTHEASTERN ELEVATION



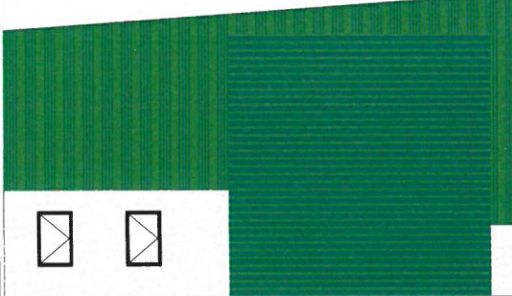
PROPOSED SOUTHWESTERN ELEVATION



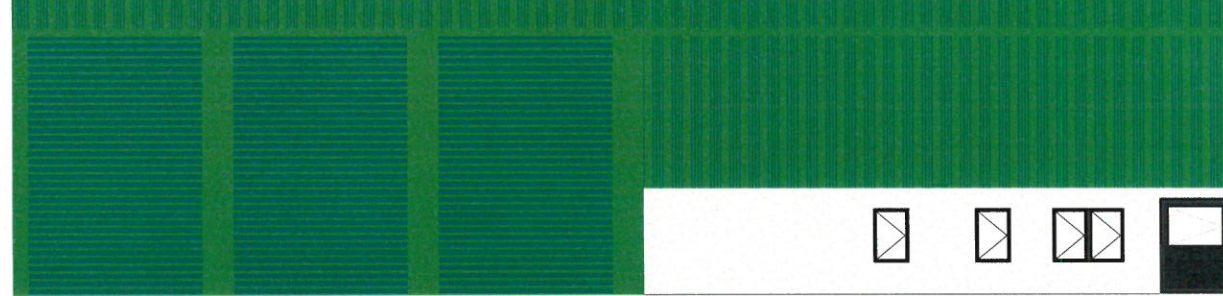
PROPOSED SOUTHEASTERN ELEVATION



PROPOSED NORTHWESTERN ELEVATION



PROPOSED NORTHEASTERN ELEVATION



CLEIENT/CLIENT :

NODIADAU/NOTES

1. All dimensions in millimetres unless otherwise stated.
2. All levels in metres above Ordnance Datum.
3. All changes in metres.

COMMENTS:

- a. All external flood lights to be removed
- b. External cladding to be coloured in Juniper Green

REF NO.

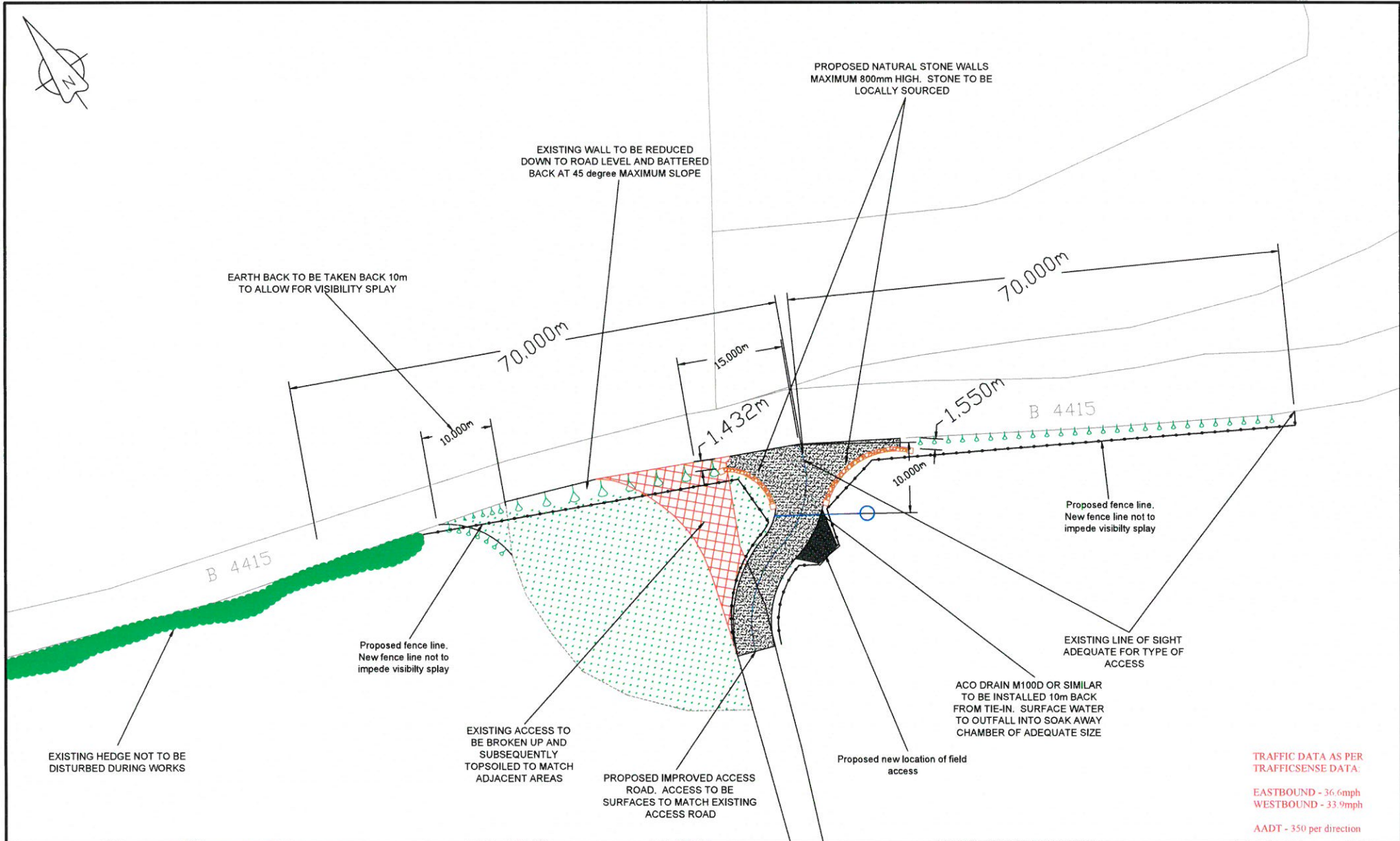
HENDRE WEN MODURFAC



CYNLLUN/SCHEME :
MOT TESTING FACILITY AT
HENDRE WEN
RHYD Y CLAFDY

TEITL LLUNIAID/DRAWING TITLE :
EXISTING AND PROPOSED ELEVATIONS

DARLUNWYD GAN : DRAWN BY : DRP	DYDDIADAU DARLUNWYD : DATE DRAWN : 1/1/2013
GWIRIWO GAN : CHECKED BY : ABP	DYDDIADAU GWIRIWO : DATE CHECKED : 1/1/2013
Formen Sheet 1 of 1	GRADDFETOD : SCALES : 1:50 @ A1
Rhif Llunaid Drawing No.	ABP/MI/107



TRAFFIC DATA AS PER TRAFFICSENSE DATA:
 EASTBOUND - 36.6mph
 WESTBOUND - 33.9mph
 AADT - 350 per direction

Tel : 01758 740407
 Moduron Arwel Parry Motors
 Diagnostic, Air conditioning, Servicing

CYNLLUN/SCHEME :
 MOT testing facility at Hendre Wen, Rhyd Y Clafdy
 TEITL LLUNIAD/DRAWING TITLE :
 Proposed access improvement

DARLUNWYD GAN : DRAWN BY :	DRP	DYDDIAD DARLUNWYD : DATE DRAWN :	12/07/2014
GWIRIWDYD GAN : CHECKED BY :	ABP	DYDDIAD GWIRIWDYD : DATE CHECKED :	12/07/2014
Taflen Sheet	1 of 1	GRADDFEYDD : SCALES :	1:500 @ A3
Rhif Lluniad Drawing No.	ABP/Access/2		CYWI REV D