2. Prif Eitemau/Main Items

#	Cyfeirnod y Cais / Application Reference	Dyddiad y derbyniwyd / Received Date	Ymgeisydd / Applicant	Bwriad / Proposal	Lleoliad / Location	Argymhelliad / Recommendation
1	A210982	05-10-2021	Mr and Mrs T&B Evans	Proposed 3 no. glamping pods, alterations to existing access and installation of package treatment plant	Pendre, Llanfihangel-y-creuddyn, Aberystwyth, SY23 4LB	Refuse
2	A210988	06-10-2021	Mr Rob Berner (Ceredigion Sustainable Developme nt)	Residential development of 22 dwellings together with associated access roads, landscaping and amenity space.	Land at Ger y Cwm, Penrhyncoch, Aberystwyth, SY23 3EW	Approve Subject to Conditions

2.1. A210982

Rhif y Cais / Application Reference	A210982
Derbyniwyd / Received	05-10-2021
Y Bwriad / Proposal	Proposed 3 no. glamping pods, alterations to existing access and installation of package treatment plant
Lleoliad Safle / Site Location	Pendre, Llanfihangel-y-creuddyn, Aberystwyth, SY23 4LB
Math o Gais / Application Type	Full Planning
Ymgeisydd / Applicant	Mr and Mrs T&B Evans, Pendre, Llanfihangel-y-creuddyn, Aberystwyth, Ceredigion, SY23 4LB
Asiant / Agent	Mr Gareth Flynn (Morgan & Flynn Architectural Services), Tan Y Dderwen Llanrhystud, Aberystwyth, SY23 5ED

Y SAFLE A HANES PERTHNASOL

Mae'r safle yn cynnwys rhan o gae sy'n cael ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol ar hyn o bryd mewn lleoliad amlwg yn edrych dros bentref Llanfihangel-y-creuddyn sydd tua 600m i'r gorllewin. Mae'r safle wedi'i leoli yng nghornel y cae gydag arwynebedd safle o 0.18ha.

Nid oes hanes cynllunio perthnasol i'r safle ond ar dir yr ochr arall i'r ffordd cyflwynwyd cais ar Fai'r 6ed 2020 i godi annedd fforddiadwy i gynnwys mynedfa newydd i gerbydau a gosod cyfleuster parod i drin carthion (Cais A200371 yn cyfeirio). Tynnwyd y cais hwn yn ôl ar Fedi'r 8fed 2020.

MANYLION Y DATBLYGIAD

Mae'r cais yn gofyn am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer gosod 3 phod glampio, newidiadau i'r mynediad presennol a gosod cyfleuster parod i drin carthion. Bydd mynediad i'r safle drwy'r lôn bresennol sy'n rhedeg i'r eiddo a elwir Felinucheldre a fydd yn arwain at yr ardal barcio arfaethedig. O'r ardal barcio bydd mynediad i bob cwt ar hyd llwybr cerddwyr. Bydd angen gwelliannau i'r lleiniau gweledded i gyffordd lôn y fferm gyda'r ffordd sirol a hefyd i'r fynedfa i'r ardal barcio i gwrdd â gofynion Awdurdod y Priffyrdd.

Mae'r podiau glampio o ddau faint ac wedi'u dylunio i ddarparu ar gyfer cyplau a theuluoedd. Mae dyluniad Podlodge yn 5.90m (H) x 6.0m (P) x 2.77m (U) a dyluniad y Preseli - 6.0m (H) x 3.96 (P) x 3.05 (U). Rhoddir cyfanswm arwynebedd llawr mewnol y podiau glampio fel 95m2 a bwriedir mai 7 diwrnod yr wythnos fydd yr oriau agor.

Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad ac Asesiad o'r Effaith ar Dwristiaid gyda'r cais. Mae'n dweud y bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio ar gyfer twristiaeth yn unig. Bydd hyn yn cynnig llety i dwristiaid allu ymweld â Gorllewin Cymru a'r atyniadau cyfagos. Mae'r ymgeiswyr yn gweithredu busnes fferm ar hyn o bryd gyda'r ffermdy a'r iard tua 400m i'r gorllewin ar ymyl pentref Pendre. Mae'r Asesiad yn darparu datganiad gan yr ymgeiswyr sy'n datgan:

'Ar ôl bod yn ffermio defaid ers deng mlynedd ym Mhendre rydym wedi gwneud y penderfyniad yr hoffem arallgyfeirio'r busnes i ffwrdd o ddibynnu ar werthiant defaid i lety gwyliau. Rydym wedi gwneud y penderfyniad hwn oherwydd amrywiadau ac anwadalrwydd y farchnad a chynnydd enfawr mewn costau ar gyfer gwrteithiau porthiant a manion hwsmonaeth anifeiliaid. Credwn mai dyma'r penderfyniad cywir i'w wneud er mwyn sicrhau bod y fferm yn hyfyw i gynnal cenedlaethau'r dyfodol ym Mhendre'.

O ran dyluniad mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn dweud:

"Mae golwg y podiau wedi'i dylunio i fod o adeiladwaith unllawr fel nad yw'n amharu ar yr hyn sydd o'i chwmpas ac yn sefyll allan yn weledol yn ei hamgylchedd. Bydd y podiau arfaethedig mewn cladin pren llorweddol ar yr holl waliau a fydd yn ategu'r deunyddiau o amgylch y safle. Bydd y to yn cael ei orchuddio â deunydd dalennau metel a welir yn cael ei ddefnyddio ar lawer o adeiladau amaethyddol yn yr ardal. Er mwyn dod â golau naturiol i mewn i'r gofodau, mae drysau a ffenestri patio UPVC llwyd glo carreg wedi'u defnyddio. Bydd lliw'r elfennau hyn yn ategu'r cladin pren yn ddi-dor. Mae'r detholiad hwn o ddeunyddiau i'w gweld ar adeiladau amrywiol ledled cefn gwlad Ceredigion. Mae ystyriaeth wedi'i rhoi i olwg y cynllun o'r ffordd sirol a thu hwnt. Ni fydd lleoliad y podiau arfaethedig yn weladwy o'r ffordd fawr oherwydd topograffeg y tir."

Mae'r Datganiad yn mynd ymlaen i roi cyfiawnhad pam mae'r ymgeiswyr yn credu bod y bwriad yn cydymffurfio â pholisi, gan ddod i'r casgliad:

"Mae'r bwriad yn cynnwys datblygiad ar raddfa fechan a fydd yn cael effaith fach iawn ar ei amgylchedd ond yn cael effaith gadarnhaol yn y gymuned leol a'r ardal gyfagos drwy gynhyrchu incwm, refeniw a chyflogaeth i lawer o fusnesau lleol."

POLISÏAU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

Mae polisïau canlynol y Cynllun Datblygu Lleol yn berthnasol wrth benderfynu'r cais hwn:

S04 Datblygu mewn "Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill"

LU14 Safleoedd Llety Twristiaeth Ledled y Sir: Carafanau Sefydlog a Theithiol.

DM06 Dylunio a Chreu Lleoedd o Safon Uchel

DM10 Dylunio a Thirweddu

DM17 Y Dirwedd yn Gyffredinol

Mae'r dogfennau polisi cynllunio a'r Nodiadau Cyngor Technegol a ganlyn gan Lywodraeth Cymru hefyd yn berthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn:

Cymru'r Dyfodol; Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

YSTYRIAETHAU PERTHNASOL ERAILL

DEDDF TROSEDD AC ANHREFN 1998

Mae Adran 17(1) Deddf Trosedd ac Anhrefn 1998 yn gosod dyletswydd ar yr Awdurdod Lleol i arfer ei swyddogaethau amrywiol gan roi sylw dyledus i effaith debygol arfer y swyddogaethau hynny ar droseddau ac anhrefn o fewn ei ardal, a'r angen i wneud popeth o fewn ei allu i atal trosedd ac anhrefn yn ei ardal. Mae'r ddyletswydd honno wedi'i hystyried wrth werthuso'r cais hwn. Ystyrir na fyddai dim cynnydd sylweddol nac annerbyniol mewn trosedd ac anhrefn o ganlyniad i'r penderfyniad arfaethedig.

DEDDF CYDRADDOLDEB 2010

Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn nodi nifer o 'nodweddion gwarchodedig', sef oed; anabledd; ailbennu rhywedd; beichiogrwydd a mamolaeth; hil; crefydd neu gred; rhyw; cyfeiriadedd rhywiol; priodas a phartneriaeth sifil. Mae rhoi sylw dyledus i hybu cydraddoldeb yn cynnwys:

• cael gwared ag anfanteision y mae pobl yn eu dioddef oherwydd eu nodweddion gwarchodedig neu eu lleihau;
• cymryd camau i ddiwallu anghenion pobl o grwpiau gwarchodedig lle mae'r rhain yn wahanol i angen pobl eraill; ac
• annog pobl o grwpiau gwarchodedig i gymryd rhan mewn bywyd cyhoeddus neu mewn gweithgareddau eraill lle mae eu cyfranogiad yn anghymesur o isel.

Rhoddwyd ystyriaeth ddyledus i'r ddyletswydd uchod wrth benderfynu ar y cais hwn. Ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn peri goblygiadau sylweddol i bobl â nodweddion gwarchodedig nac yn cael effaith arnynt sy'n fwy nag ar unrhyw berson arall.

DEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i gymryd camau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r saith nod llesiant yn y Ddeddf. Paratowyd yr adroddiad hwn wrth ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel yr amlinellir yn Neddf 2015. Wrth gyrraedd yr argymhelliad, mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb gyfaddawdu ar allu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion eu hunain.

YMATEBION I'R YMGYNGHORIAD

Amlinellir isod grynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad a gafwyd ar y cais:

Cyngor Cymuned Trawsgoed - Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r cais ond roedd pryderon ynglŷn â'r fynedfa i'r safle gan ei bod yn ymddangos y byddai'r mynediad arfaethedig ar gyfer y podiau glampio yn cael ei adeiladu yn union ar y lôn fynediad sy'n bodoli eisoes i'r briffordd. Gofynnem i'r Adran Briffyrdd ystyried addasrwydd trefniant mynedfa o'r fath dros bryderon diogelwch. Fel sylw cyffredinol, roedd pryderon am y llifeiriant diweddar o geisiadau am bodiau a phebyll glampio sydd wedi'u cymeradwyo o fewn ardal Llanfihangel-y-Creuddyn a allai gael effaith negyddol ar olygfeydd y pentref, yn enwedig pe bai ceisiadau cyffelyb yn cael eu cyflwyno yn y dyfodol.

Draenio Tir - Dim gwrthwynebiadau yn amodol ar osod amodau wedi'u geirio'n addas. Mae angen cymeradwyaeth SDCau.

Priffyrdd - Dim gwrthwynebiadau yn amodol ar osod amodau wedi'u geirio'n addas yn ymwneud â lleiniau gweledegd mynediad, dŵr wyneb a'r ardal barcio arfaethedig yn cael eu cwblhau cyn i'r datblygiad ddod i ddefnydd buddiol.

Hawliau Tramwy Cyhoeddus - Mae Hawl Dramwy Cyhoeddus 19/23 yn rhedeg yn agos at y cynlluniau arfaethedig. Dylai'r ymgeisydd sicrhau bod y Llwybr Ceffylau yn parhau ar agor ac ar gael trwy'r amser.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim gwrthwynebiadau. Os bydd ateb o ran draenio preifat yn cael ei ddatblygu, bydd angen i'r Ymgeisydd wneud cais am Drwydded Amgylcheddol gan Gyfoeth Naturiol Cymru.

Ecoleg - Angen i gynllun gwella a rheoli ecolegol manwl gael ei gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenedig cyn i'r datblygiad ddechrau. Bydd y cynllun yn manylu ar sut y bydd y gwelliannau arfaethedig o fudd i fioamrywiaeth ac yn gwella'r safle, yn disgrifio sut y bydd y gwelliannau'n cael eu rheoli mewn ffyrdd sy'n sensitif i fioamrywiaeth, ynghyd â map cynllun sy'n nodi'n glir leoliadau (a maint) y gwelliannau.

Ymgynghorwyd hefyd gyda'r eiddo cyfagos canlynol ar y cais:

Fferm Abertrinant, Llanfihangel-y-creuddyn SY23 4LG

Abertrinant, Llanfihangel-y-creuddyn SY23 4LG

Hefyd, codwyd Hysbysiad Safle yn agos at y safle yn rhoi cyfnod o 21 diwrnod ar gyfer cyflwyno sylwadau ar y cais. Cafwyd un llythyr o wrthwynebiad ond fe'i tynnwyd yn ôl yn ddiweddarach. Nid oes dim sylwadau pellach wedi dod i law o ganlyniad i'r ymgynghoriadau â chymdogion na'r Hysbysiad Safle.

CASGLIAD

Mae Adran 38 (6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn datgan: "If regard is to be had to the development plan for the purpose of any determination to be made under the planning Acts the determination must be in accordance with the plan unless material consideration indicate otherwise".

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn cefn gwlad agored ac o fewn "lleoliad arall" pan gaiff ei ystyried dan delerau Polisi S04 y Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig. Mae Polisi S04 yn ymwneud â datblygu mewn "Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill" ac mae'n cydnabod bod angen rhywfaint o ddatblygu mewn lleoliadau heblaw Canolfannau Gwasanaeth i ddiwallu anghenion cymunedau sydd eisoes yn bodoli. Fodd bynnag, maent yn llai cynaliadwy ac yn achos datblygu economaidd mae'r polisi'n datgan y bydd datblygu ond yn cael ei ganiatáu lle:

" a. fe'i cynigir ar safle sydd wedi ei neilltuo fel y nodir yn Natganiadau'r grwpiau Aneddiadau ac ar y Map Cynigion; neu

b. mae'n safle annisgwyl sydd heb ei neilltuo ac mae naill ai:

i. ar "raddfa fach" ac yn diwallu angen lleol penodol; neu

ii. yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6 sy'n ymwneud â mentrau gwledig.

Ym mhob achos

4. O ran ei leoliad ffisegol, pa bynnag fath o ddatblygiad ydyw:

a. Yn yr "Aneddiadau Cyswllt" mae wedi ei leoli o fewn y ffurf adeiledig neu'n union wrth ymyl; neu

b. Yn y "Lleoliadau Eraill" naill ai mae'n unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6 neu o ran tai fforddiadwy mae wedi ei leoli'n union wrth ymyl yr anheddau presennol yn unol â bwriadau Paragraffau 9.2.22 Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2, Paragraff 10.13."

Tra bod Llanfihangel y Creuddyn wedi'i nodi fel Anheddiad Cyswllt mae safle'r cais rhyw 600m i'r dwyrain o'r pentref ac mae'n rhaid iddo gyd-fynd â gofynion TAN 6 o ran arallgyfeirio ar ffermydd.

Mae paragraff 2.1.1 TAN 6 yn dweud:

"Mae gan y system gynllunio rôl allweddol i'w chwarae wrth gefnogi cyflenwad cymunedau gwledig cynaliadwy. Gall helpu sicrhau y cyflawnir datblygiadau priodol yn y man cywir ar yr adeg gywir drwy sicrhau bod digon o dir ar gael i ddarparu cartrefi a chyfleoedd gwaith i bobl leol, gan helpu cynnal gwasanaethau gwledig. Ar yr un pryd, rhaid i'r system gynllunio ymateb i'r heriau sy'n codi yn sgil y newid yn yr hinsawdd, er enghraifft drwy gynnwys yr angen i gynhyrchu ynni adnewyddadwy. Rhaid iddo hefyd warchod a gwella'r amgylchedd naturiol a hanesyddol a diogelu cefn gwlad a mannau agored. Nod cyffredinol y system gynllunio yw cefnogi cymunedau gwledig sy'n fyw ac yn gweithio er mwyn iddynt fod yn

gynaliadwy yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol. Dylai awdurdodau cynllunio geisio cryfhau cymunedau gwledig, drwy helpu i sicrhau bod modd i'w trigolion presennol weithio a defnyddio gwasanaethau yn lleol, gan ddefnyddio dulliau teithio carbon isel a chael cyfran uwch o'u hynni o ffynonellau adnewyddadwy lleol"

Mae paragraff 3.1.2 yn mynd ymlaen i ddweud:

"Dylai awdurdodau cynllunio gefnogi arallgyfeirio yn yr economi wledig fel modd o ddarparu cyfleoedd gwaith lleol, cynyddu ffyniant economaidd lleol a lleihau'r angen i deithio i gael gwaith."

Mewn perthynas â chynigion arallgyfeirio ar ffermydd, mae paragraff 3.7.1 yn dweud:

"Wrth ystyried ceisiadau cynllunio ar gyfer prosiectau arallgyfeirio ar y fferm, dylai awdurdodau cynllunio ystyried natur a graddfa'r gweithgarwch, a chymryd camau cymesur mewn perthynas ag argaeledd trafnidiaeth gyhoeddus a'r angen i wella'r rhwydwaith briffyrdd lleol13 14. Er y dylid ystyried yn gyntaf addasu adeiladau presennol at ddibenion cyflogaeth, bydd adeiladau newydd sydd wedi'u lleoli a'u dylunio'n sensitif hefyd yn briodol yn aml."

Mae Polisi LU14 y CDLl mabwysiedig yn dweud, ymhlith pethau eraill, mewn perthynas â datblygu sy'n ymwneud â charafanau sefydlog, carafanau teithiol, lleiniau gwersylla, cabanau a llety cabanau gwyliau y bydd yn cael eu hystyried y tu allan i'r ardal arfordirol fel a ganlyn:

" a. Caniateir safleoedd newydd ar gyfer carafanau teithiol, gwersylla a llety cabanau ar yr amod:

i. Bydd hynny, lle bo hynny'n bosibl, yn cefnogi canolbwyntiau twristiaeth strategol;

ii. Bydd yn cefnogi rôl a swyddogaeth yr anheddiad y bwriedir lleoli'r safle ynddo (neu, fel arall, yr anheddiad agosaf), lle mae'n bosibl, drwy ddarparu cyfleusterau ychwanegol sydd ar gael at ddefnydd y gymuned;

iii. Nid yw'r cyfleusterau a gynigir drwy'r safle yn effeithio ar ddichonoldeb gwasanaethau sydd eisoes yn bodoli yn yr anheddiad agosaf; a

iv. Cyflwynir asesiad o'r Anghenion Twristaidd ac Effeithiau Datblygu fel rhan o'r broses ymgeisio."

Mae testun ategol y polisi yn dweud ym mharagraff 7.90:

*"*Mewn ardaloedd y tu allan i Ardal yr Arfordir, caniateir safleoedd newydd i garafanau teithiol, sy'n cynnwys cartrefi modur, a meysydd gwersylla newydd cyhyd â'u bod yn briodol i'r lleoliad. Dylai safleoedd mwy gael eu lleoli o fewn neu gerllaw Canolfannau Gwasanaethau Trefol a Chanolfannau Gwasanaethau Gwledig, lle dylai amrywiaeth ehangach o gyfleusterau a gwasanaethau fodoli'n barod. Gellir lleoli safleoedd llai, nad ydynt efallai ond yn darparu 5 llain ac yn cynnig cyfleusterau sylfaenol, mewn Aneddiadau Cyswllt neu gerllaw ffermydd, lle maent yn cael eu sgrinio'n briodol. Mae'r drefn hon yn cyd-fynd â Pholisïau S02-S04."

Er y gellir ystyried bod y bwriad yn cydymffurfio â pholisi o ran arallgyfeirio ar ffermydd a hefyd o ran meini prawf Polisi LU14 nid yw wedi'i leoli o fewn/gerllaw'r anheddiad nac yn gyfagos i'r fferm sydd tua 400m i ffwrdd. Wrth ystyried y cais, ac o ystyried lleoliad uchel y safle yn edrych dros y pentref, gofynnodd y Swyddogion am ail-leoli'r podiau glampio yn nes at y fferm er mwyn lleihau'r amhariad gweledol i'r dirwedd. Wrth ymateb i'r cais hwn dywedodd asiant yr ymgeisydd:

"Rydym wedi ystyried safleoedd eraill sy'n agosach i'r rheini yr adeiladwyd ar eu cyfer ym Mhendre ond mae'r rhain wedi'u diystyru am y rhesymau a ganlyn.

- oherwydd bod topograffeg y tir yn fryniog yn bennaf yn yr ardal hon, hoffai ein cleient gadw'r tir hwn yn rhydd er mwyn caniatáu i'r fferm ymestyn yn y dyfodol.

- mae'r holl wasanaethau yn agos i'r safle arfaethedig ac felly'n cael yr effaith leiaf bosibl ar yr amgylchedd.

- bydd y gwaith gwella arfaethedig i'r mynediad yn rhoi budd cymunedol i'r defnyddwyr presennol ar hyd y tir a hefyd i ddefnyddwyr y ffordd drwy wella'r gweledded ymlaen ar hyd y briffordd."

Pe bai'r podiau glampio wedi'u lleoli'n agos i'r fferm bresennol ar dir is, yna byddai cais yn cael ei ystyried yn ffafriol. Fodd bynnag, o ystyried lleoliad uchel y safle o fewn cefn gwlad agored, ystyrir nad yw'r bwriad mewn lleoliad cynaliadwy ar gyfer datblygiad newydd ac y byddai'n niweidio cymeriad a golwg yr ardal yn groes i bolisïau S04, LU14 y Cynllun Datblygu Lleol a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol sydd ym Mholisi Cynllunio Cymru a TAN 6. Wrth ddod i'r penderfyniad hwn mae Swyddogion hefyd yn ymwybodol o benderfyniad diweddar yr apêl (Chwefror 1af 2022) mewn perthynas â chodi 4 pod gwyliau yn Llethr Melyn, Trawsgoed (Cyfeirnod yr Apêl: CAS-01347-X6P3Q3). Wrth wrthod yr apêl dywedodd yr Arolygydd:

"Byddai'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli dros 100m o'r fferm yn Llethr Melyn. Tra bod y safle arfaethedig wedi'i osod yn erbyn cefndir o goed a chloddiau sydd eisoes yn bodoli, mae'n safle agored ac uchel sy'n weladwy o'r briffordd a'r llwybr

ceffylau cyfagos. Er bod plannu'n cael ei gynnig i liniaru effeithiau, mae'r bwriad yn annhebygol o gael ei sgrinio o olygfeydd y cyhoedd ac oherwydd ei bellter o'r fferm, byddai'n ymddangos fel ffurf ddiarffordd ac ymwthiol o ddatblygiad. Rwy'n cydnabod mai pren fyddai'r podiau, fodd bynnag byddent wedi'u gosod mewn ffurf gyfundrefnol a byddai'r twbâu twym yn nodweddion trefol a fyddai'n ychwanegu at anghydnawsedd y bwriad. Mae'r apelydd yn cadarnhau bod cynllun y podiau o fewn y safle wedi'i ddylunio i wynebu'r olygfa. O ystyried prif agoriad sengl y podiau a'u lleoliad ar y safle, mae'n debygol y byddai angen cadw unrhyw blannu yn weddol isel er mwyn cadw'r golygfeydd hynny. Byddai'r bwriad yn ymddangos fel datblygiad ar wahân ac anghydweddol nad yw'n gysylltiedig â'r fferm a byddai'n amharu ar y dirwedd amaethyddol agored a dymunol.

Dof i'r casgliad na fyddai'r bwriad yn lleoliad cynaliadwy ar gyfer datblygiad newydd ac y byddai'n niweidio cymeriad a golwg yr ardal yn groes i Bolisïau S04 ac LU14 y CDLl, Polisi Cynllunio Cymru a TAN 6."

O ystyried yr uchod ac yn bennaf oherwydd lleoliad uchel y safle o fewn cefn gwlad agored, argymhellir gwrthod y cais.

PWER DIRPRWYO:

Mae'r cais yn cael ei adrodd i'r Pwyllgor Rheoli Datblygu ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Meirion Davies, am y rhesymau canlynol:

1. Cwpl ifanc gyda phlant yn ceisio arallgyfeirio i wneud bywoliaeth.

2. Mae twristiaid yn gwerthfawrogi golygfa da.

3. Dim gwrthwynebiadau lleol i'r cais.

4. Bydd newidiadau arfaethedig i'r fynedfa bresennol yn darparu budd cymunedol o ran gwella gweledded i ddefnyddwyr y lon a defnyddwyr y briffordd trwy ddarparu man pasio.

ARGYMHELLIAD:

Gwrthod y cais o ystyried lleoliad uchel y safle o fewn cefn gwlad agored a'i fod yn groes i Bolisïau S04 ac LU14 Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig Ceredigion a'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol sy'n ymwneud â diogelu cefn gwlad agored rhag datblygiadau amhriodol sydd wedi'u cynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021) a Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

2.2. A210988

Rhif y Cais / Application Reference	A210988
Derbyniwyd / Received	06-10-2021
Y Bwriad / Proposal	Residential development of 22 dwellings together with associated access roads, landscaping and amenity space.
Lleoliad Safle / Site Location	Land at Ger y Cwm, Penrhyncoch, Aberystwyth, SY23 3EW
Math o Gais / Application Type	Full Planning
Ymgeisydd / Applicant	Mr Rob Berner (Ceredigion Sustainable Development), Metal Products Business Park Prospect Road, WS7 0AE
Asiant / Agent	Mr Geraint John (Geraint John Planning Ltd), Office 16 (house 1, 2nd Floor) The Maltings East Tyndall Street, Cardiff, CF24 5EA

Y SAFLE A HANES PERTHNASOL

Mae safle'r cais oddeutu 1.2 hectar o dir wedi ei leoli i'r dwyrain o Stad Ger y Cwm ar ochr ddwyreiniol anheddiad Penrhyncoch. Mae'r tir yn rhannol tir glas na ddatblygwyd a chae pêl-droed cyfredol. Yn ffinio ag ef y mae tir amaethyddol agored i'r dwyrain, ardal coetir bach a chwrs dŵr Nan Silo i'r de a datblygiad preswyl i'r gorllewin. Mae mwyafrif y safle yn rhan o ddyraniad tai H1801 yng Nghynllun Datblygu Lleol Ceredigion. Mae'r cynnig yn rhan o Gam 6 datblygiadau ar y safle a ddyrannwyd (cyf H1801) gyda cheisiadau a gymeradwywyd yn flaenorol sy'n ffurfio darnau o dir ar bwys (cyf A160487, A170329, A180670) Ymhellach i hyn mae i'r gogledd o'r safle cais cynllunio a gymeradwywyd am faterion gadwyd yn ôl (cyf A200562)

MANYLION Y DATBLYGIAD

Cais cynllunio llawn i godi 22 annedd a ffordd fynediad gysylltiedig, tirweddu a gofod amwynder. Mae'r cais yma'n ymwneud â Cham 6 y datblygiad (plotiau 85 - 106). Mae'r ardal breswyl bellach wedi ei lleoli y tu allan i'r dyraniad ac ar dir ar bwys a lleolir yr ardal amwynder arfaethedig mewn man canolog pan edrychir hefyd ar gamau eraill y datblygiad. Argymhellir y dylai'r darn tir ar yr ochr orllewinol fod yn ardal amwynder fydd hefyd yn gweithredu fel SUDS.

Mae cymysgedd o ran y math o dai fydd ar y safle, gan gynnwys tai teras, tai pâr a thai ar wahân mwy o faint. Bydd pedwar o'r 22 uned yn unedau fforddiadwy penodedig. O ran cynllun, bydd yr anheddau yn debyg i gynllun ac ymddangosiad cyfredol yr anheddau a welir ar weddill stad Ger y Cwm.

Bwriedir creu'r ffordd fynediad drwy ddatblygiad Ger y Cwm a gymeradwywyd yn flaenorol a defnyddio'r ffordd sy'n rhedeg drwy'r stad. Bydd y ffordd fynediad yn darparu ffordd 5.5 metr o led fydd yn parhau i mewn i'r safle.

POLISIAU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL:

POLISIAU CYNLLUNIO CENEDLAETHOL:

- Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040

- Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11)

POLISIAU CYNLLUNIO LLEOL:

Mae'r polisïau canlynol o'r Cynllun Datblygu Lleol yn berthnasol wrth benderfynu'r cais hwn:

- Polisi DM05: Datblygu Cynaliadwy a Lles Cynllunio
- DM06 Dylunio a Chreu Lle o Safon Uchel
- DM09 Dylunio a Symud
- DM10 Dylunio a Thirweddu
- DM13 Systemau Draenio Cynaliadwy
- DM14 Cadwraeth Natur a Chysylltedd Ecolegol
- DM15 Cadw Bioamrywiaeth Leol

- LU02 Gofynion sy'n ymwneud â phob Datblygiad Preswyl
- LU04 Cyflawni Ystod o Anghenion Tai
- LU05 Sicrhau Cyflenwi Datblygiadau Tai
- LU06 Dwysedd Tai
- LU24 Darparu Mannau Agored Newydd
- S01 Twf Cynaliadwy
- SO3 Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig
- S05 Tai Fforddiadwy

YSTYRIAETHAU PERTHNASOL ERAILL

DEDDF TROSEDD AC ANHREFN 1998

Mae Adran 17(1) Deddf Troseddau ac Anhrefn 1998 yn rhoi dyletswydd ar yr Awdurdod Lleol i arfer ei swyddogaethau gan ystyried effaith debygol gweithredu'r swyddogaethau hyn ar droseddau ac anhrefn yn ei ardal, ac i wneud popeth y gall yn rhesymol i atal troseddau ac anhrefn. Mae'r ddyletswydd hon wedi'i hystyried wrth werthuso'r cais hwn. Ystyrir na fyddai cynnydd sylweddol neu annerbyniol mewn troseddau ac anhrefn o ganlyniad i'r penderfyniad arfaethedig.

DEDDF CYDRADDOLDEB 2010

Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn nodi nifer o 'nodweddion gwarchodedig', sef oed; anabledd; ailbennu rhyw; beichiogrwydd a mamolaeth; hil; crefydd neu gredo; rhyw; cyfeiriadedd rhywiol; priodas a phartneriaeth sifil. •Mae rhoi sylw dyledus i hybu cydraddoldeb yn cynnwys:

•Gwaredu neu leihau'r anfanteision y mae pobl yn eu dioddef yn sgil eu nodweddion gwarchodedig; Cymryd camau i ddiwallu anghenion pobl o grwpiau gwarchodedig lle bo'r anghenion yn wahanol i rai pobl eraill;
•Annog pobl o grwpiau gwarchodedig i gymryd rhan mewn bywyd cyhoeddus neu mewn gweithgareddau eraill lle bo'u cyfranogiad yn anghyfartal o isel.

Rhoddwyd sylw dyledus i'r ddyletswydd uchod wrth benderfynu ynghylch y cais hwn. Ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn peri goblygiadau sylweddol i bobl â nodweddion gwarchodedig nac yn cael effaith arnynt sy'n fwy nag ar unrhyw berson arall.

DEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn gosod dyletswydd ar y Cyngor i gymryd camau rhesymol i arfer ei swyddogaethau i fodloni'r saith nod llesiant a geir yn y Ddeddf. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy' fel y'i gosodir yn Neddf 2015. Wrth bennu'r argymhelliad, mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu bodloni heb amharu ar allu cenedlaethau'r dyfodol i gwrdd â'u hanghenion eu hunain.

YMATEBION YMGYNGHORI

Cyngor Cymuned Trefeurig - Gwrthwynebu'r cynnig o ganlyniad i leihau maint yr ardal amwynder.

Priffyrdd - Dim Gwrthwynebiad ond bydd amodau

Draenio Tir - Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim gwrthwynebiad ond bydd amodau

Dwr Cymru - Dim gwrthwynebiad ond bydd amodau

CASGLIAD

Nodir yn Adran 38 (6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004: "Os ystyrir y cynllun datblygu at bwrpas gwneud penderfyniad o dan Ddeddfau Cynllunio bydd yn rhaid gwneud y penderfyniad hwnnw yn unol â'r cynllun oni bai fod ystyriaethau materion yn cyfleu fel arall".

Mae'r cais cynllunio yma'n gofyn am ganiatâd cynllunio preswyl am 22 uned sy'n ymwneud â Cham 6 Ger y Cwm a leolir ar

ochr ddwyreiniol anheddiad Penrhyncoch.

Mae mwyafrif helaeth y safle wedi ei ddyrannu'n ffurfiol o dan H1801 fel datblygiad preswyl yng Nghynllun Datblygu Lleol Ceredigion. Caiff Penrhyncoch ei ddiffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol fel Canolfan Gwasanaeth Gwledig.

Mae Polisi S01 y Cynllun Datblygu Lleol sy'n ymwneud â Thŵf Cynaliadwy yn nodi y bydd tŵf wedi ei ffocysu ar ddarparu cymunedau cryfach i'w cyflawni drwy ddarparu cyfle i ddatblygu. Wrth sicrhau'r tŵf yma caiff amgylchedd ac adnoddau'r Sir eu diogelu a'u gwella.

Polisi S03 y Cynllun Datblygu Lleol yn ymdrin â Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig ac yn cefnogi datblygiad tai o fewn y Canolfannau Gwasanaethau Gwledig hyd at y lefel ddarpariaeth a nodwyd ar gyfer y grŵp anheddau ar yr amod ei fod yn unol â'r Datganiad ar y dyraniad Grŵp Anheddau a'i fod yn bodloni holl bolisïau eraill.

Mae'r ffigyrau cyfredol ar gyfer Grŵp Anheddiad Penrhyncoch yn dangos fod y Ganolfan Gwasanaeth â 27 uned yn fwy na'r nifer a ddyrannwyd iddo. O'r 105 uned bu i 61 gael eu cwblhau ac y mae ffigwr cyfredol o 71 uned â chaniatâd cynllunio heb eu datblygu. Fodd bynnag mae'n glir bod diffyg yn nifer y tai sydd ar gael mewn aneddiadau ar bwys Penrhyncoch, sef Bow Street ac Aberystwyth ac o'r herwydd ystyrir hi'n ystyriaeth berthnasol y dylai'r targedau tai o fewn yr aneddiadau yma gael eu hystyried.

Mae yn Bow Street lle i 57 annedd ac y mae lle i 1116 yn Aberystwyth. Yn sgil yr uchod ystyrir y bydd y cynnig am 22 annedd yn cyfrannu i'r gofyniad tai sy'n weddill o fewn Penrhyncoch yn ogystal â chyfrannu at yr angen amlwg am dai o fewn aneddiadau cyfagos, sef Aberystwyth a Bow Street. Ymhellach i hyn yn yr adroddiad ar Ymrwymiadau Tai y Cynllun Datblygu Lleol ym mis Chwefror 2022 amlinellir fod gofyniad tai yn weddill ar gyfer Ceredigion gyfan o 2,100 anheddau preswyl. Felly byddai'r egwyddor o ddarparu 22 annedd ar y safle yn cyfrannu'n bositif i dargedau tai Ceredigion.

Felly ystyrir bod y cais yn unol â pholisi S01 a S03 y Cynllun Datblygu Lleol.

Yn unol â'r hyn a amlygwyd yng Nghynllun Datblygu Lleol Ceredigion LU06 (Dwysedd Tai) ac o fewn y Datganiadau ar y Grŵp Anheddiad mae'r ardal i'w ddatblygu ar gyfer y dyraniad yn ei gyfanrwydd yn cyfateb i oddeutu 2.95 hectar a chanllaw dwysedd o 30 annedd yr hectar. Mae'r safle sy'n rhan o'r cais cynllunio yma oddeutu 1.2 hectar os byddwch chi'n cynnwys y gofod a nodwyd ar gyfer man amwynder. Yn seiliedig ar y canllaw dwysedd a amlygwyd fel rhan o'r dyraniad (30 uned yr hectar) bydd gan y safle yma'r potensial i greu 36 uned. Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer y safle yn dangos yn llwyddiannus fod 22 uned yn cyfateb â dwysedd o oddeutu 16 uned yr hectar. Ystyrir hyn yn swm priodol y gellir ei brofi ar gyfer y safle . Mae'r dwysedd yn briodol gyda'r cyfyngiadau ar y safle gan gynnwys ystyried darparu Man Agored Cyhoeddus ar hyn o bryd.

Yn seiliedig ar faint y safle a maint yr adeiladau unigol y mae o'r farn na fyddai hyn yn or-ddatblygu'r safle ac ystyrir y bydd pob uned yn medru mwynhau darpariaeth barcio ddigonol a man amwynder preifat digonol hefyd. Cynlluniwyd y safle er mwyn sicrhau na fyddai problemau o ran preifatrwydd / edrych drosodd. Mae'r cynllun yn dangos dyluniad ac ymddangosiad yr uned yn unol â chymeriad yr eiddo sydd ar bwys / adeiladau ym Mhenrhyncoch.

Mae'r datganiad mewn perthynas â'r safle yn nodi bod yn rhaid darparu man agored yn ogystal â chadw'r cyfleuster cymunedol presennol (cae pêl-droed). Fel rhan o'r caniatâd cynllunio gwreiddiol ar gyfer datblygu'r safle cyfan, rhoddwyd caniatâd hefyd i ddarparu man agored o 0.88 hectar. Mae'r cais presennol yn edrych i haneru'r ddarpariaeth honno a darparu man agored o 0.44ha. Mae trafodaethau wedi'u cynnal mewn perthynas â darparu mannau agored mewn cysylltiad â'r datblygiad gan fod angen i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn fodlon na fyddai unrhyw golled neu ostyngiad yn y ddarpariaeth mannau agored oni bai y byddai unrhyw ddewis arall yn cynrychioli budd cynllunio. Daethpwyd i gytundeb gyda'r datblygwyr y bydd cwrt caled amlbwrpas newydd sy'n mesur 30m x 18m ar gael at ddefnydd y gymuned a bydd cwmni rheoli yn cael ei sefydlu i reoli'r cyfleuster yn ogystal â man agored glaswelltog. Bydd darpariaeth ar gael i alluogi gosod llifoleuadau parhaol yn y cyfleuster, er na fyddant yn cael eu darparu yn ystod y cam hwn. Bydd amodau ynglŷn ag oriau gweithredu yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Ystyrir bod yr elfen hon yn dderbyniol, fodd bynnag, awgrymir bod darparu a rheoli'r gofod agored, gan gynnwys unrhyw drefniadau cyflenwi graddol, yn cael eu cynnwys yn y cytundeb S106 (yn ogystal â'r gofyniad o ran tai fforddiadwy).

Mae materion sy'n ymwneud â diogelwch y ffyrdd gan gynnwys mynediad a pharcio; materion ecolegol, gwaith draenio a threfniadau dŵr o'r wyneb a dŵr aflan yn dderbyniol a bwriedir defnyddio amodau cynllunio i ymdrin â hwy.

Ni dderbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cynnig naill ai oddi wrth ymgynghorai statudol na thrydydd parti oni bai am y Cyngor Cymuned sy'n gwrthwynebu ar y sail bod y man amwynder yn llai na'r hyn a gytunwyd yn flaenorol. Gan y bwriedir cyflwyno cyfleusterau cymunedol newydd i wneud iawn am leihau maint yr ardal amwynder presennol, ystyrir bod y trefniant arfaethedig hwn yn gorbwyso'r gwrthwynebiad a dderbyniwyd.

I gasglu felly ystyrir bod y cais am ddatblygiad preswyl ar y safle yma'n dderbyniol mewn egwyddor ac y bydd hefyd yn darparu budd cymunedol sylweddol, yn enwedig trwy gyflwyno gofod aml-ddefnydd cymunedol. Bydd datblygu'r safle yma

hefyd o gymorth i'r Awdurdod Lleol wrth iddo gyflawni ei darged o ran ei Strategaeth Dai.

Felly argymhellir y dylid cymeradwyo'r cais gydag amodau a chwblhau cytundeb adran 106 ar yr elfen o dai fforddiadwy a rheoli'r ardal man agored.

ARGYMHELLIAD:

CYMERADWYO'R cais gydag amodau a chwblhau cytundeb adran 106 ar yr elfen o dai fforddiadwy a rheoli'r man agored.