Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Adroddiad	**Report**
Ymweliad â safle a wnaed ar 8 Chwefror 2023	Site visit made on 8 February 2023
gan Siân Worden BA DipLH MCD RTPI	**by Siân Worden BA DipLH MCD RTPI**
Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru	**an Inspector appointed by the Welsh Ministers**
Dyddiad: 16.03.2023	**Date: 16.03.2023**

DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990 – ADRAN 77

Cais gan:	**Mr Will Ward**
Awdurdod Cynllunio Lleol:	**Cyngor Sir Ddinbych**
Ar gyfer:	**Datblygu tir i greu parc gwyliau, yn cynnwys trawsnewid y clwb presennol yn adeilad ar gyfer derbynfa, codi clwb newydd, adeilad byncws, 7 uned pod gwyliau, 23 caban gwyliau dwy ystafell wely, 7 caban gwyliau tair ystafell wely, a 7 caban gwyliau pedair ystafell wely. Gwaith i'r fynedfa bresennol, ffurfio llwybrau mewnol, 2 bwll dŵr bywyd gwyllt, maes parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig**
Yn:	**Hen Glwb Rygbi'r Rhyl, Ffordd Waen, Rhuddlan, Y Rhyl LL18 5RS**
Cyfeirnod:	**CAS-01507-C2N7W0**

Cyf yr Adroddiad: **CAS-01507-C2N7W0**

CYNNWYS

Cefndir a Materion Gweithdrefnol 3
Y Safle a'i Gyffiniau 4
Y Cynnig 4
Polisi Cynllunio Lleol a Chenedlaethol 4
Hanes Cynllunio 5
Yr Achos ar ran yr Ymgeisydd 5
Yr Achos ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol 8
Sylwadau Ysgrifenedig 11
Amodau a Rhwymedigaethau 17
Casgliadau 17
Cydbwysedd Cynllunio a Chasgliad Cyffredinol 23
Argymhelliad 23
Atodiad A: Rhestr o Amodau Cynllunio a Argymhellir 24

RHESTR O DALFYRIADAU

AHNE	Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
CC	Cyngor Cymuned
CDLl	Cynllun Datblygu Lleol
CNC	Cyfoeth Naturiol Cymru
CT	Cyngor Tref
Cymru'r Dyfodol	Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040
GMA	[Tir amaethyddol] Gorau a Mwyaf Amlbwrpas
LlC	Llywodraeth Cymru
PCAC	Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
PCC	Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11
TANs	Nodiadau Cyngor Technegol

Cyf: CAS-01507-C2N7W0

Cyfeiriad y safle: Hen Glwb Rygbi'r Rhyl, Ffordd Waen, Rhuddlan, Y Rhyl LL18 5RS

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

- Cafodd y cais ei alw i mewn i'w benderfynu gan y Gweinidog Newid Hinsawdd, sef un o Weinidogion Cymru, mewn llythyr a gyhoeddwyd o dan adran 77 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ar 24 Medi 2021.
- Gwneir y cais gan Mr Will Ward i Gyngor Sir Ddinbych
- Mae'r cais, cyf 47/2020/0593/PF, yn ddyddiedig 11 Awst 2020.
- Parc gwyliau yw'r datblygiad a gynigir, sy'n cynnwys trawsnewid y clwb presennol yn adeilad ar gyfer derbynfa, codi clwb newydd, adeilad byncws, 7 uned pod gwyliau, 23 caban gwyliau dwy ystafell wely, 7 caban gwyliau tair ystafell wely, a 7 caban gwyliau pedair ystafell wely. Gwaith i'r fynedfa bresennol, ffurfio llwybrau mewnol, 2 bwll dŵr bywyd gwyllt, maes parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig
- Y rheswm a roddwyd dros wneud y cyfarwyddyd oedd bod y datblygiad a gynigir yn gwyro oddi wrth y CDLl mabwysiedig ac, oherwydd ei fod yn gwrthdaro â pholisïau cynllunio cenedlaethol, mae iddo bwysigrwydd y tu hwnt i bwysigrwydd lleol.
- Yn ôl y wybodaeth a oedd ar gael ar adeg gwneud y cyfarwyddyd, ac yn ychwanegol at y materion a nodwyd wrth ofyn i'r cais gael ei alw i mewn, mae'r canlynol yn faterion y bydd yr adroddiad hwn yn hysbysu'r Gweinidog Newid Hinsawdd yn eu cylch at ddiben ei hystyriaeth o'r cais:
  - Y polisïau cenedlaethol perthnasol sy'n ymwneud â chynaliadwyedd, creu lleoedd, a diogelu tir GMA;
  - Y cynllun datblygu ar gyfer ardal yr awdurdod cynllunio lleol.

Crynodeb o'r Argymhelliad: Y dylid gwrthod y cais.

Cefndir a Materion Gweithdrefnol

1. Ar 24 Medi 2021, galwyd y cais cynllunio i mewn gan y Gweinidog Newid Hinsawdd er mwyn i Weinidogion Cymru benderfynu arno. Bryd hynny, nid oedd y Cyngor wedi gwneud penderfyniad ffurfiol ar y cais. Yn unol â chynllun dirprwyo mabwysiedig y Cyngor, roedd angen penderfyniad ar lefel pwyllgor ar y cais cynllunio. Felly, aethpwyd ag adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Rhagfyr 2021 i geisio penderfyniad ar Ddatganiad Achos y Cyngor.

2. Penderfyniad Pwyllgor Cynllunio mis Rhagfyr 2021 oedd: "Cefnogi gwrthod caniatâd cynllunio…" am y rhesymau canlynol:

    - Byddai'r datblygiad a gynigir yn rhy fawr mewn cefn gwlad agored, yn groes i bolisi cynllunio;

- Roedd y datblygiad a gynigir yn groes i Bolisi PSE12 y CDLl [ar safleoedd cabanau, carafannau sefydlog a theithiol a gwersylla];
- Byddai'r datblygiad a gynigir wedi'i leoli ar dir amaethyddol o ansawdd Gradd 3A;
- Byddai mynediad i'r datblygiad a gynigir trwy ddulliau heblaw ceir yn wael; ni fyddai'n cynnig cysylltiadau teithio llesol da; a byddai mynediad i'r priffyrdd yn wael.

Y Safle a'i Gyffiniau

3. Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ac mae wedi'i amgylchynu'n bennaf gan gaeau amaethyddol. Mae'r tir yn yr ardal hon yn donnog ac mae'r llwybrau sy'n mynd drwy'r tir yn droellog a chul. Yn gyffredinol, mae'r caeau wedi'u hamgáu gan wrychoedd sy'n cynnwys coed aeddfed achlysurol. Wrth derfyn de ddwyreiniol y prif safle, ceir coetir; mae llwybr troed hefyd yn mynd drwy'r safle yn y lleoliad hwn.
4. Mae prif ran y safle, lle mae'r meysydd chwarae segur, y clwb a chyfleusterau eraill wedi'u lleoli, yn ddarn hirsgwar o dir wedi'i osod ymhell yn ôl o'r lôn sy'n mynd heibio'r fynedfa, sef y B5429, ar hyd ffordd fynediad droellog. Mae ymyl tir sydd heb ei ddatblygu yn gyfagos i'r ffordd fynediad yn lledu wrth y gyffordd â'r lôn, gan ffurfio man gwastad, agored o faint cymedrol ger mynedfa'r safle.

Y Cynnig

5. Mae'r cynnig yn ymwneud â pharc cabanau gwyliau â 44 o gabanau gwyliau parhaol a phodiau. Byddai adeilad unllawr y clwb presennol yn cael ei adnewyddu i greu derbynfa, caffi, man gemau, siop a swyddfa llogi beiciau. Wrth ymyl yr adeilad hwn, byddai adeilad clwb newydd, sef adeilad deulawr yn bennaf, yn cynnwys campfa a phwll nofio, ac i fyny'r grisiau, bwyty a theras allanol.

6. Yn ogystal, byddai byncws 1½ llawr yn cael ei adeiladu ar y darn o dir cyfagos i'r fynedfa. Byddai hwn yn cynnwys 24 o welyau mewn dwy ystafell gysgu a dwy ystafell sengl, ystafelloedd cawod, cegin, ystafell fwyta a man eistedd. Byddai mannau parcio ar gyfer y byncws wrth ei ymyl; ar gyfer y clwb ar ei newydd wedd a'r clwb newydd, byddai mannau parcio o flaen ac wrth ochr yr adeiladau hyn; a byddai mannau parcio ar gyfer y podiau a'r cabanau gwyliau mewn blociau bach ar draws y safle.

Polisi Cynllunio Lleol a Chenedlaethol

Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040 (Cymru'r Dyfodol)

7. Cyhoeddwyd Cymru'r Dyfodol ym mis Chwefror 2021 ac mae'n rhan o'r cynllun datblygu. Mae'r polisïau ynddo sydd fwyaf perthnasol i'r cais hwn yn cynnwys:

- Polisi 5 – Cefnogi'r economi wledig
- Polisi 12 – Cysylltedd rhanbarthol
- Polisi 21 – Ardal Dwf Ranbarthol – Aneddiadau Arfordirol Gogledd Cymru 4.6

Polisi Cynllunio Cymru (PCC)

8. Y prif rannau o PCC sy'n ymdrin â materion sy'n berthnasol i'r cais hwn yw:

- Datblygu yng nghefn gwlad – paragraff 3.60
- Y Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas – paragraffau 3.58 – 3.59
- Yr economi wledig – adran 5.6
- Tirwedd, gan gynnwys AHNE a thirweddau lleol – paragraffau 6.3.1 – 6.3.19
- Trafnidiaeth gynaliadwy a theithio llesol – paragraffau 4.1.9 – 4.1.35
- Twristiaeth – adran 5.5

Nodiadau Cyngor Technegol (TANs)

9. Y TANs perthnasol yw:

- TAN 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
- TAN 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
- TAN 12 Dylunio (2016)
- TAN 13 Twristiaeth (1997)
- TAN 16 Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)
- TAN 20 Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 – 2021 (CDLl)

10. Mabwysiadwyd y CDLl ym mis Mehefin 2013. Y polisïau yn y CDLl sydd fwyaf perthnasol i'r achos hwn yw:

- Polisi BSC12 – Cyfleusterau cymunedol
- Polisi PSE4 – Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig yng nghefn gwlad agored
- Polisi PSE5 – Economi wledig
- Polisi PSE11 – Datblygiadau twristiaeth mawrion newydd
- Polisi PSE12 – Safleoedd cabanau, carafannau sefydlog a theithiol a gwersylla
- Polisi PSE14 – Twristiaeth gweithgareddau awyr agored
- Polisi VOE1 – Ardaloedd gwarchodaeth allweddol
- Polisi VOE2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Ardal o Harddwch Eithriadol
- Polisi VOE5 – Amddiffyn adnoddau naturiol
- Polisi ASA3 – Safonau parcio

Hanes Cynllunio

11. Hen glwb rygbi yw'r safle, felly mae ei dir a'i adeiladau o fewn dosbarth defnydd D2. Mae'r Cyngor yn nodi bod nifer o ganiatadau cynllunio hanesyddol ar gyfer y safle mewn perthynas â'r hen ddefnydd fel clwb rygbi, ond nid yw'r rhain yn berthnasol i'r cynnig presennol.

Yr Achos ar ran yr Ymgeisydd

12. Mae achos yr ymgeisydd, a grynhowyd gennyf o'i ddatganiad cynllunio, fel a ganlyn.

13. Mae cynigion yr ymgeisydd yn ymwneud â darparu parc cabanau gwyliau o safon uchel, ynghyd â byncws, cyfadeilad hamdden gyda bwyty, ac addasu'r clwb chwaraeon/cymdeithasol presennol i ddarparu derbynfa, caffi, siop a swyddfa llogi beiciau. Fodd bynnag, ni ddylid ystyried y cynigion ar eu pen eu hunain.

Sicrhau dyfodol Clwb Rygbi'r Rhyl

14. Mae safle'r cais yn dir a feddiannwyd yn flaenorol gan Glwb Rygbi'r Rhyl a'r Cylch. Mae'r cynigion yn cynrychioli cam olaf adleoli'r clwb a datblygu cyfleuster cymunedol Caeau Tynewydd yn y Rhyl. Cafodd safle'r cais ei brynu gan North Wales Construction am ffigwr sy'n adlewyrchu'r gwerth ailddatblygu; yn ogystal, cafwyd cymorth gan Gyngor Sir Ddinbych; ac mae hyn wedi sicrhau adleoli'r clwb rygbi ac wedi galluogi datblygiad cyfleuster cymdeithasol a chwaraeon cymunedol newydd yn y Rhyl. O ganlyniad i'r cymorth a dderbyniwyd, mae'r clwb rygbi bellach yn gwneud elw. Bydd y datblygiad a gynigir yn sicrhau dyfodol y clwb rygbi ymhellach wrth ymrwymiad noddi hirdymor gan North Wales Construction. Fodd bynnag, nid dyna'r unig fudd cymunedol sy'n deillio o'r cynigion.

Buddion Cymunedol Ychwanegol

15. Yn ogystal â helpu i sicrhau dyfodol Clwb Rygbi'r Rhyl, bydd datblygu safle Ffordd Waen yn dod â buddion cymunedol pellach yn lleol. Mae North Wales Construction yn gwmni lleol sydd ag ethos cryf o ran cyfrifoldeb cymdeithasol corfforaethol, ac mae wedi ymrwymo i gynnig elfennau o ddefnydd cymunedol o'r cyfleusterau sydd i'w darparu ar y safle. Bydd y rhain yn cynnwys defnyddio cyfleuster y byncws ar adegau penodol ar gyfer grwpiau lleol, defnyddio'r pwll nofio ar adegau penodol ar gyfer preswylwyr lleol ac ar gyfer gwersi nofio, a defnyddio cyfleusterau ar y safle ar gyfer digwyddiadau cymunedol lleol. Yn ogystal, mae'r datblygwyr wedi ymrwymo i godi cyfraniadau gwirfoddol wrth archebu gan ymwelwyr sy'n defnyddio'r cabanau gwyliau, er mwyn rhoi cefnogaeth bellach, ar ffurf arian cyfatebol gan gwmni rheoli'r safle, i fentrau ac elusennau lleol a enwebir.

Datblygiad a Chyfleuster Cynaliadwy

16. Byddai'r cabanau gwyliau arfaethedig yn strwythurau parhaol, pwrpasol wedi'u hadeiladu i fanyleb uchel. Byddai pob caban gwyliau wedi'i adeiladu o foncyffion pinwydd naturiol sy'n cyd-gloi, â drysau a ffenestri pren naturiol a thoeau llechi naturiol, a byddai ganddynt fan patio pren â thwba twym, ynghyd â thalcennau gwydrog. Byddai'r byncws hefyd wedi'i adeiladu o foncyffion pinwydd naturiol â ffenestri pren naturiol a tho llechi naturiol.

17. Mae tirlunio cynhwysfawr a gwelliannau bioamrywiaeth yn rhan annatod o'r cynigion, a byddai'r podiau/cabanau gwyliau yn cael eu trefnu mewn clystyrau gyda mannau agored a thirlunio ychwanegol rhyngddynt. Byddai'r pwll lleidiog presennol yn cael ei adfer, a byddai pyllau cydbwyso ychwanegol a phantiau yn darparu cynefinoedd ychwanegol ac yn gwella bioamrywiaeth ymhellach. Byddai'r gwelliannau'n cadw'r plannu presennol ac yn darparu gwaith plannu ychwanegol gan gynnwys llwyni addurniadol, isdyfiant brodorol, a dolydd blodau gwyllt. Byddai'r plannu yn cynnwys cymysgedd o sbesimenau aeddfed a lled-aeddfed, gan sicrhau gorchudd buan. Bydd yr holl orchudd coed ffiniol arwyddocaol yn aros yn gyfan. Bydd y cynigion tirlunio a phlannu ar gyfer y safle yn sicrhau na fydd ansawdd y dirwedd o fewn y safle na'r dirwedd ehangach yn cael eu niweidio.

18. Yn dilyn sylwadau gan CNC a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyn ymgeisio, paratowyd strategaeth liniaru fanwl. Mae'n dangos effaith fuddiol ar ôl datblygu, o ran rhywogaethau a warchodir, gan gynnwys madfallod dŵr cribog. Mae'r strategaeth yn dangos sut y bydd y datblygiad yn darparu mesurau diogelu, yn cyllido mesurau lliniaru, ac yn gwella cynefinoedd yn y tymor hir.

19. Un o amcanion allweddol y cyfleuster yw datblygu'r safle fel canolfan ar gyfer gweithgareddau gwyliau awyr agored. Mae'r astudiaeth hyfywedd twristiaeth/busnes yn dangos bod ystod a dewis sylweddol o weithgareddau awyr agored o fewn pellter cyfleus. Un strategaeth reoli allweddol fydd partneru'r cyfleuster â busnesau a gwirfoddolwyr lleol priodol er mwyn creu pecynnau gweithgareddau, a darperir hyfforddiant ar y safle ar gyfer gweithgareddau, a thrafnidiaeth drefnedig/gymunedol o'r safle i leoliadau gweithgareddau a archebir ymlaen llaw. Bydd hyn yn cynnwys targedu hyrwyddiadau at ddarpar gwsmeriaid a fydd yn gallu cynllunio ac archebu popeth wrth archebu'r llety.

20. Byddai'r ddarpariaeth ar gyfer parcio ceir ar y safle yn cynnwys cyfleusterau parcio i'r anabl, cyfleusterau gwefru cerbydau trydan a beiciau trydan, a byddai beiciau ar gael i'w llogi ar y safle neu fel rhan o becyn a archebir ymlaen llaw. Mae lleoliad y safle yn darparu mynediad delfrydol i lwybr troed Clwyd sy'n rhedeg yn agos at derfyn de ddwyreiniol y safle ac yn cysylltu â rhwydwaith llwybrau troed Clawdd Offa. Mae'r datblygwr wedi ymrwymo i leihau'r defnydd o geir preifat wedi i ymwelwyr gyrraedd y cyfleuster, ac i annog a chefnogi beicio a cherdded.

Hyfywedd Busnes a Buddion Economaidd

21. Mae'r ymgeisydd o'r farn y bydd y cynllun yn cynyddu cynhyrchiant a chystadleurwydd y diwydiant twristiaeth yn y rhan wledig hon o Ogledd Cymru, a bydd yn cefnogi busnesau lleol yn yr AHNE ac o'i hamgylch, sydd ar y cyd yn darparu profiadau awyr agored. Bydd y datblygiad yn cyfrannu at yr economi leol wrth ddenu ymwelwyr newydd, eu gwariant cysylltiedig, a'u defnydd o gyflenwyr lleol. Bwriedir y bydd yr holl lety yn cael ei ddylunio i fodloni neu ragori ar Safonau Llety Hunanddarpar 4*/5* Croeso Cymru, a bydd yn ceisio gwobrau aur o dan y Cynllun Busnes Twristiaeth Werdd. Yn ogystal, bydd y cynllun yn anelu at wella dosbarthiad ansawdd cyffredinol y cyfleusterau llety yn yr ardal.

22. Mae'r astudiaeth hyfywedd busnes twristiaeth yn dod i'r casgliad y bydd y cyfleuster yn creu cyflogaeth leol a gwariant ymwelwyr yn yr economi leol. Bydd y rhan fwyaf o'r gyflogaeth ar y safle yn cael ei chreu ym maes rheoli busnes, marchnata a gweinyddu, yn ogystal â glanhau, cynnal a chadw, ac arlwyo. Yn seiliedig ar gyfradd feddiannaeth o 70%, amcangyfrifir incwm o tua £1.25 miliwn y flwyddyn ar gyfer y cabanau gwyliau, ac amcangyfrifir y bydd twf ychwanegol gwerth £1.44 miliwn pellach mewn gwariant o fewn yr economi leol. Rhagwelir y bydd 10-12 o swyddi cyfwerth ag amser llawn ar y safle (heb gynnwys arlwyo a llafur achlysurol). Yn ogystal, amcangyfrifir y bydd 4-5 o swyddi cyfwerth ag amser llawn ychwanegol yn cael eu creu gan gyflogaeth anuniongyrchol mewn siopau, tafarndai a bwytai lleol ac ati. Felly, mae'n debygol y bydd 14-17 o swyddi cyfwerth ag amser llawn yn cael eu creu, heb gynnwys staff bwytai, bariau a chaffis.

Crynodeb

23. Mae'n amlwg bod y cyfleuster yn hyfyw, ac y bydd yn creu cyflogaeth yn lleol ac yn helpu i gynnal yr economi wledig. Bydd y safle'n cael ei ddatblygu mewn modd

cynaliadwy gan ddefnyddio deunyddiau naturiol o ffynonellau lleol a bydd yn cynnwys gwelliannau cynhwysfawr a sylweddol i'r dirwedd a gwelliannau bioamrywiaeth. Bydd cynllun draenio cynaliadwy yn cael ei weithredu i sicrhau nad oes unrhyw gynnydd mewn dŵr wyneb ffo. Rhoddwyd sylw gofalus i ddyluniad y cynllun a gwelliannau tirlunio er mwyn sicrhau bod y cyfleuster yn briodol i'w leoliad o ran graddfa a natur. Cynhaliwyd asesiad o'r effaith ar y dirwedd a'r effaith weledol, a daethpwyd i'r casgliad na fydd unrhyw niwed i gymeriad y dirwedd. Bydd siop fach yn gwerthu cynnyrch lleol, a bydd y cyfleuster yn cynnig gwasanaethau ychwanegol i'r gymuned leol. Er nad yw ynddo'i hun o ansawdd pensaernïol arbennig, mae'r cynigion yn cynnwys addasu'r clwb chwaraeon/cymdeithasol presennol a gwelliannau sylweddol i'r dirwedd ar y safle. Mae'n glir bod cynigion yr ymgeisydd yn cydymffurfio â Pholisi PSE5 y CDLl.

24. Bydd y cynigion yn atgyfnerthu'r cynnig twristiaeth yn y sir ac yn cefnogi'r sector gweithgareddau awyr agored ymhellach, ac ar yr un pryd yn darparu buddion cymunedol. Felly, mae'r cynigion yn unol hefyd â Pholisïau PSE4 a PSE14 y CDLl. Yn ôl y casgliad a wnaed yn y datganiad ieithyddol cymunedol a ddarparwyd, byddai'r cynigion yn cael effaith gadarnhaol ar y gymuned ac ar y Gymraeg. Mae caffael a datblygiad arfaethedig y safle wedi hwyluso adleoliad y clwb rygbi a datblygiad cyfleuster cymunedol Tynewydd. Felly mae'n amlwg bod y cynigion yn cyd-fynd yn gadarnhaol â darpariaethau polisi RD5, ac yn unol ag ysbryd Polisïau BSC3, 11 a 12.

25. Er y cydnabyddir bod y safle yn cynnwys tir amaethyddol o ansawdd da ar y cyfan, mae'r angen i wireddu'r gwerth datblygu a datblygiad dilynol y safle er mwyn sicrhau adleoliad y clwb rygbi a'i oroesiad parhaus, fel ased hamdden a chymunedol pwysig iawn, yn glir. Ni ellid gwireddu'r gwerth datblygu hwnnw mewn unrhyw leoliad arall. Dylid nodi, o safbwynt amaethyddol, bod safle'r Waen o faint cymedrol yn unig, ac mae'r syrfëwr dosbarthiad tir amaethyddol wedi nodi y byddai'r datblygiad yn arwain at golli dim ond 'ffracsiwn o ganran' o'r tir gorau a mwyaf amlbwrpas yn yr ardal, sydd hefyd yn cynnwys lefelau sylweddol o dir gradd 1 a 2. Felly, ystyrir fod effaith y datblygiad a gynigir, o ran colli tir amaethyddol, yn isel. Ar ben hynny, nid yw'r safle yn cael ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol, beth bynnag. Dros y 45-50 mlynedd diwethaf, tan yn ddiweddar iawn, defnyddiwyd y safle fel clwb rygbi. Felly, mae'r safle yn cadw hawliau defnydd cyfreithlon sy'n mynnu y gellid defnyddio'r safle ar gyfer defnydd hamdden tebyg arall heb yr angen am ganiatâd cynllunio.

26. Mae PCC yn cadarnhau bod yn rhaid i gefn gwlad gael ei warchod a'i wella er mwyn ei werth ecolegol, diwylliannol ac amaethyddol yn ogystal â'i dirwedd a'i adnoddau naturiol. Fodd bynnag, mae PCC yn cynghori hefyd bod yn rhaid cydbwyso'r angen i warchod y nodweddion hyn yn erbyn anghenion economaidd, cymdeithasol a hamdden cymunedau lleol ac ymwelwyr. Mae PCC yn cydnabod yn benodol bod datblygu twristiaeth yn hanfodol i ffyniant economaidd a chreu swyddi mewn sawl rhan o Gymru. Mewn ardaloedd gwledig, mae PCC yn cynghori bod datblygu twristiaeth yn elfen hanfodol o ddarparu economi iach ac amrywiol, ar yr amod ei fod yn cael ei ddarparu mewn ffordd sy'n gydnaws â'r amgylchedd lleol o ran natur a graddfa. Aiff y canllawiau ymlaen i ddweud bod economi wledig gref yn hanfodol ar gyfer cefnogi cymunedau gwledig cynaliadwy a bywiog, a bod sefydlu mentrau newydd yn hollbwysig i dwf a sefydlogrwydd ardaloedd gwledig. Ystyrir bod cynigion yr ymgeisydd yn cyd-fynd â'r amcanion eang hyn. Gellir darparu'r cyfleuster mewn modd sy'n cynorthwyo'r economi leol a'r gymuned leol, a gwarchod y dirwedd leol a gwarchod a gwella bioamrywiaeth ar yr un pryd.

Yr Achos ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol

27. Mae'r achos ar ran y Cyngor, a gymerwyd o'i ddatganiad achos, wedi'i nodi isod.

Egwyddor / graddfa'r datblygiad

28. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn cefn gwlad agored fel y nodir yn CDLl mabwysiedig Sir Ddinbych. Mae PCC yn nodi y dylid lleoli datblygiadau yng nghefn gwlad o fewn a gerllaw'r aneddiadau hynny lle gellir eu lleoli orau, a bod yn rhaid parhau i reoli gwaith adeiladu newydd yn gaeth mewn cefn gwlad agored. Dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal a'i chyffiniau o ran ei faint a'i ddyluniad, a rhaid gwarchod cefn gwlad a, lle bo'n bosibl, ei wella er mwyn ei dirwedd a'i werth amaethyddol.

29. Mae safle'r hen glwb rygbi wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored yn agos at AHNE Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy a Llwybr Cenedlaethol Clawdd Offa. Mae hwn yn gais am lety gwyliau moethus a mawr iawn sy'n cynnwys podiau a chabanau gwyliau a byncws; pan fo'n llawn, gallai'r parc gysgu 228 o bobl.

30. Mae'r cabanau gwyliau arfaethedig yn ddatblygiad adeiledig, ond mae'r cynnig yn cynnwys podiau gwyliau hefyd, a allai ddod o fewn y diffiniad cyfreithiol o garafán, gan fynd yn groes i Bolisi PSE12.

31. Mae'r achos busnes yn Adroddiad Twristiaeth yr ymgeisydd yn nodi'r budd economaidd ehangach i'r Sir a'r rhanbarth, ac mae'n cadarnhau y byddai'r cynnig yn creu swyddi ac yn cynyddu gwariant ymwelwyr yn y Sir. Fodd bynnag, nid yw'n dangos cysylltiad uniongyrchol â'r economi leol i helpu i gynnal cymunedau gwledig lleol, ac felly mae'n gwrthdaro â pholisi PSE5.

32. Byddai'r datblygiad yn cael effaith enfawr ar yr amwynder gweledol a chymeriad tirwedd yr ardal, gan gyflwyno naws drefol i gefn gwlad agored. Mae'r clwb presennol yn adeilad unllawr â tho gwastad. Mae'r clwb newydd a gynigir yn adeilad deulawr â tho ar oleddf, a bydd yn cael mwy o effaith ar y nenlinell. Mae'r cabanau gwyliau a'r byncws yn adeiladau deulawr hefyd, a fydd yn effeithio ar y nenlinell. Bydd cyfanswm o 38 o adeiladau deulawr yn cael eu codi. Mae'r byncws yn agos at y B5429 a bydd yn weladwy o'r briffordd honno.

33. Mae Pwyllgor Ymgynghorol yr AHNE yn nodi bod angen rheoli goleuadau er mwyn diogelu gosodiad y dirwedd warchodedig a'r uchelgais awyr dywyll. Bydd hyn yn anodd iawn i'w gyflawni oherwydd byddai'r cabanau gwyliau a'r clwb wedi'u gwydro o'r llawr i'r talcen; felly, ni ellid gosod amodau i reoli niwed oherwydd gollyngiad golau.

34. Yn ogystal, byddai'r cynnig i'w weld mewn golygfeydd o Foel Hiraddug, sef tir mynediad agored o fewn AHNE Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy, ac o dir uwch ar hyd Llwybr Cenedlaethol Clawdd Offa, gan effeithio ar osodiad yr asedau hyn. Felly, ni ellir ystyried bod y cynnig yn briodol i'w leoliad o ran maint a natur, na'i fod yn parchu cymeriad y lleoliad gwledig, yn groes i Bolisi PSE5 (i) a PCC.

Colli tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas

35. Mae PCC yn rhoi pwys ar warchod tir o ansawdd graddau 1, 2, a 3a yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol. Mae'n nodi mai hwn yw'r tir gorau a mwyaf amlbwrpas

(GMA), sy'n cyfiawnhau cadwraeth ar gyfer y dyfodol fel adnodd y mae terfyn iddo. Dylid datblygu tir o'r ansawdd hwn dim ond os oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac nid oes tir a ddatblygwyd o'r blaen neu dir o radd is ar gael. Mae achos busnes yr ymgeisydd yn nodi budd economaidd y cynnig i'r Sir a'r rhanbarth, ond nid yw'r Cyngor o'r farn bod achos cymhellol wedi'i wneud i ddangos angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad yn y lleoliad penodol hwn. Nid oes unrhyw dystiolaeth o gynnal asesiad dilyniannol i ystyried safleoedd tir llwyd amgen neu dir o radd is mewn mannau eraill, ac felly ni ellir cyfiawnhau colli tir GMA.

Priffyrdd, mynediad a hygyrchedd

36. Mae'r Cyngor yn dyfynnu sawl darn o PCC a Cymru'r Dyfodol sy'n ymwneud yn arbennig â lleihau'r angen i deithio mewn ceir a dibynnu ar geir, a lleoli'r rhan fwyaf o ddatblygiadau newydd yn ardaloedd gwledig mewn aneddiadau sydd â hygyrchedd cymharol dda drwy ddulliau heblaw ceir, a theithio llesol.

37. Mae'r safle wedi'i leoli ar ffordd y B5429, sy'n gul ac yn droellog gyda throadau dall. Fe'i defnyddir yn aml gan danceri a cherbydau amaethyddol sy'n symud yn araf. Nid oes llwybrau troed cyhoeddus ar hyd y ffordd, mae wedi'i goleuo'n wael, mae ganddi derfyn cyflymder o 60mya, ac felly mae'n beryglus i gerddwyr a beicwyr. Mae'n afrealistig disgwyl i bobl ar eu gwyliau gerdded bron i 2 filltir i ganol Rhuddlan neu 2.5 milltir i ganol Llanelwy ar hyd ffordd o'r fath cyn y gallant gael mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus. Felly, ni ellir ystyried y safle fel un hygyrch, nid yw wedi'i wasanaethu'n dda gan drafnidiaeth gyhoeddus, ac mae'n debygol y byddai ymwelwyr i'r safle yn defnyddio ceir yn bennaf.

38. Darparwyd gwybodaeth am symudiadau cerbydau ymwelwyr i Glwb Rygbi'r Rhyl yn y gorffennol, er mwyn dangos bod capasiti gan y rhwydwaith priffyrdd i ymdopi â datblygiad o'r raddfa a gynigir. Mae'r Cyngor yn dadlau bod y dystiolaeth hon yn annigonol o ran dangos y gall y briffordd ymdopi â'r lefel a ragwelir o draffig a achosir gan y datblygiad newydd, gan nad oes modd cymharu lefelau ac amlder y traffig. Roedd y lefelau uchel o draffig yn gysylltiedig â defnydd y clwb rygbi yn digwydd yn achlysurol. Roedd gemau a gweithgareddau eraill yn rhai tymhorol, gyda chymysgedd o gemau cartref a gemau oddi cartref, a rhannwyd sesiynau hyfforddiant fesul grwpiau oedran.

39. Mewn cyferbyniad, nid pobl leol fydd mwyafrif yr ymwelwyr i'r parc gwyliau arfaethedig, ac ni fyddant yn gyfarwydd â chymeriad y briffordd neu'r ardal. Bydd y parc gwyliau yn gweithredu 12 mis y flwyddyn â chyfradd defnydd darged o 70%. Yn ogystal â'r gwesteion preswyl yn aros ar y safle, byddai traffig yn cael ei achosi gan ymwelwyr yn defnyddio'r bwyty, y cyfleusterau hamdden a'r pwll nofio. Felly, ni ellir cymharu'r traffig a achosir gan y parc gwyliau arfaethedig ar hyd lôn wledig gul, â'r traffig a achoswyd gan ddefnydd blaenorol y tir fel clwb rygbi. Nid yw defnydd blaenorol y tir yn sefydlu cynsail ar gyfer datblygiad a fyddai'n dibynnu'n helaeth ar ddefnyddio ceir preifat. Felly, byddai'n ddatblygiad sy'n ddibynnol iawn ar geir, ac ni fyddai'n hawdd ei gyrraedd trwy ddulliau teithio cynaliadwy. Ystyrir ei fod wedi'i leoli mewn lleoliad anghynaliadwy, yn groes i bolisi cynllunio cenedlaethol.

Casgliad

40. O ystyried penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio ym mis Rhagfyr 2021, mae'r Cyngor o'r farn:

i. Bod y cynnig yn ymwneud â datblygiad mewn lleoliad yng nghefn gwlad agored i ffwrdd oddi wrth unrhyw anheddiad neu ddatblygiad. Oherwydd graddfa, ffurf a dyluniad y cynnig, ni ystyrir ei fod yn addas i'w leoliad ac ni fyddai'n gwella priodoleddau naturiol ac unigryw'r dirwedd leol. Ni ddarparwyd digon o wybodaeth i ddangos sut y byddai'r cynnig yn cefnogi'r economi leol er mwyn helpu i gynnal cymunedau gwledig lleol. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys podiau sy'n cwrdd â'r diffiniad cyfreithiol o garafannau sefydlog. Mae egwyddor y cynnig yn groes i Bolisi PSE5 a Pholisi PSE12 y CDLl a'r canllawiau sydd yn PCC.

ii. Mae mwyafrif y safle yn dir amaethyddol Gradd 3a, sef tir GMA. Ni ddarparwyd digon o wybodaeth i ddangos angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad yn y lleoliad hwn, nac i ddangos nad oes unrhyw dir arall a ddatblygwyd o'r blaen na thir amaethyddol o radd is ar gael i'w ddatblygu. Nid oes cyfiawnhad dros golli tir GMA, yn groes i PCC.

iii. Mae'r safle wedi'i leoli ar hyd is-ffordd sirol heb lwybr troed, mae'r goleuadau stryd yn gyfyngedig, ac nid oes gwasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus. Felly, mae mewn lleoliad sydd â hygyrchedd gwael drwy ddulliau heblaw ceir ac nid yw'n cynnig cysylltiadau teithio llesol da i aneddiadau yn yr ardal leol. Fel y cyfryw, byddai'r datblygiad yn ddibynnol iawn ar geir ac mae mewn lleoliad anghynaliadwy, yn groes i Cymru'r Dyfodol a PCC.

41. Felly, mae'r Cyngor yn gofyn am wrthod caniatâd cynllunio.

Sylwadau Ysgrifenedig

Cydbwyllgor AHNE Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy

42. Byddai'r datblygiad a gynigir wedi'i leoli o fewn gosodiad tirwedd warchodedig yr AHNE. Bydd y datblygiad sylweddol hwn yn achosi newid parhaol i gymeriad agored presennol yr ardal, sydd heb ei ddatblygu, ac mae wedi'i leoli'n wasgarog mewn cefn gwlad agored ymhell o unrhyw anheddiad sy'n bodoli neu fusnes twristiaeth sefydledig. Nodir hefyd nad yw'r cynnig yn rhan o unrhyw gynllun arallgyfeirio amaethyddol ac mae'n golygu colli tir amaethyddol o safon uchel.

43. Ceir gwrthwynebiadau polisi sylweddol yn erbyn datblygiad twristiaeth ar raddfa fawr o'r natur hon yng nghefn gwlad agored. Fodd bynnag, o ystyried y pellter oddi wrth y dirwedd warchodedig, yn amodol ar fesurau lliniaru tirwedd priodol, ni fyddai'r effaith ar yr AHNE yn sylweddol. Mae'r cynigion tirlunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol a byddent yn helpu i liniaru'r effaith ar yr AHNE, ond mae angen rhagor o fanylion gan gynnwys cynllun rheoli hirdymor ar gyfer y dirwedd/coetir.

44. Byddai'r adeilad amwynder a gynigir wedi'i leoli'n agos at derfyn y safle, a dylid ei ail-leoli ymhellach i ffwrdd o'r terfyn er mwyn galluogi plannu mwy sylweddol i amgáu'r safle. Mae dogfennau'r cais yn nodi nad oes penderfyniad wedi'i wneud hyd yn hyn ar fanylion y goleuo allanol. Dylid gofyn am y cynllun goleuo lleiaf ymyrrol posibl, wedi'i ddylunio'n sensitif, er mwyn gwarchod awyr dywyll yr AHNE a bywyd gwyllt nosol.

Yr Awdurdod Priffyrdd

45. Mae sylwadau'r Awdurdod Priffyrdd, sy'n rhan o Gyngor Sir Ddinbych, a nodir yma yn rhai a wnaed mewn ymateb i'r cais cynllunio ac maent yn dyddio o fis Tachwedd 2020.

46. Mae'r Datganiad Trafnidiaeth yn manylu ar effaith traffig y datblygiad ar y rhwydwaith priffyrdd lleol. Mae'r asesiad capasiti wedi ystyried defnydd presennol y safle fel hen Glwb Rygbi'r Rhyl a'r Cylch, a defnydd arfaethedig safle'r datblygiad fel parc cabanau gwyliau. Mae'r asesiad capasiti ar gyfer cyffordd y fynedfa i'r safle â ffordd yr B5429 yn dangos mai ychydig iawn o giwio fydd yn digwydd wrth y fynedfa. I grynhoi, mae'r asesiad effaith traffig yn dangos na fyddai'r datblygiad a gynigir yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd lleol. Mae cyffordd newydd y fynedfa yn gweithredu'n bell o fewn capasiti ar draws pob braich ym mhob senario. O ystyried maint y datblygiad a gynigir, y rhwydwaith priffyrdd presennol a'r manylion priffyrdd a gyflwynwyd, ystyrir na fyddai'r cynigion yn cael effaith annerbyniol ar y rhwydwaith priffyrdd lleol o ran capasiti.

47. Mae asesiad manwl o hygyrchedd y safle drwy ddulliau trafnidiaeth heblaw ceir wedi'i ddarparu yn y Datganiad Trafnidiaeth. Cydnabyddir bod llwybrau troed cyfyngedig ar hyd y lonydd sy'n arwain i'r safle, ond nid yw hyn yn anghyffredin ar lonydd gwledig ledled y sir sy'n arwain at ddatblygiadau tebyg ac ystadau tai gwledig.

48. Cofnodwyd dwy ddamwain ar hyd ardal arolwg y B5429 ac fe'u nodir yn y Datganiad Trafnidiaeth, ond nid oeddent yn gysylltiedig â'r fynedfa bresennol i'r safle nac o ganlyniad i gynllun presennol y ffordd. Nid oes tystiolaeth o unrhyw broblemau penodol o ran gweithrediad y cyffyrdd o amgylch y safle. Bydd mynediad i gerddwyr a beicwyr yn cael ei gymryd o'r un man.

49. Fel y crynhoir yn yr asesiad, ystyrir bod y safle'n cael ei wasanaethu'n ddigonol gan yr holl brif ddulliau teithio heblaw ceir. Mewn perthynas â dulliau teithio cynaliadwy, mae mynediad aml i wasanaethau bysiau a mathau eraill o rwydweithiau trafnidiaeth gyhoeddus. Hefyd, mae un orsaf reilffordd ac amwynderau lleol ar gael o fewn radiws o 5.0 milltir i'r safle. Ynghyd â hyn, mae llwybrau cerdded/beicio ar gael o fewn y radiws hwn megis Llwybr Beicio Cenedlaethol 84. Felly, ystyrir bod y cynigion yn dderbyniol o ran hygyrchedd.

50. Mae Polisi RD 1 y CDLl yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiadau ddarparu mynediad diogel a chyfleus i bobl anabl, cerddwyr, beicwyr, cerbydau a cherbydau brys. Er mwyn cydymffurfio â'r gofyniad hwn, dylai mynedfeydd safleoedd fodloni'r safonau perthnasol a chael gwelededd digonol. Yn ogystal, rhaid i'r datblygiad fod â digon o fannau parcio, gwasanaethau a lle i symud. Mae gan y safle presennol un man ar gyfer mynediad i gerbydau, cerddwyr a beicwyr, ar ochr ddwyreiniol ffordd y B5429 lle mae'r terfyn cyflymder cenedlaethol o 60mya mewn grym. Byddai'r lleiniau gwelededd i'w darparu wrth y fynedfa hon yn cydymffurfio â'r safonau gwelededd a nodir yn TAN 18, ac felly maent yn dderbyniol.

51. Byddai'r cynllun 6.0m o led ar gyfer y ffordd fewnol yn galluogi dau gar i basio'n hawdd, neu gerbyd sy'n tynnu carafán. Dangosir cyfleusterau addas ar gyfer parcio a throi ar y cynigion. Gwnaed dadansoddiad llwybr teithio ac mae'n dangos y gall cerbyd casglu sbwriel fynd i mewn i'r safle, symud a gadael yn ddiogel mewn gêr blaen. Byddai nifer y mannau parcio ceir a ddarperir yn cyd-fynd â safonau'r Cyngor. Felly, nid oedd yr Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r datblygiad a gynigir, yn ddarostyngedig i osod amodau priodol.

CNC

52. Mae madfallod dŵr cribog yn bresennol ar safle'r cais. Fodd bynnag, gydag amodau i reoli'r gwaith, nid yw'r datblygiad a gynigir yn debygol o fod yn niweidiol o ran cynnal statws cadwraeth ffafriol y boblogaeth leol o fadfallod dŵr cribog.

53. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ardal o ddyffryn coediog ystad, 1.5km i'r gorllewin o'r AHNE. Mae'r cynnig yn cynrychioli datblygiad twristiaeth mawr mewn cefn gwlad agored sydd â chymeriad amaethyddol traddodiadol, coetiroedd ystad, a nifer gyfyngedig o aneddiadau gwledig gwasgaredig. Byddai cymeriad llawer o'r safle yn newid o laswelltir agored i ddatblygiad cabanau gwyliau o fewn fframwaith esblygol o blannu coed. Byddai golygfeydd agored i'w gweld o bosibl o olygfannau uwch ar y Foel yn yr AHNE, ac yn achlysurol o lwybrau troed cyhoeddus, ac o lonydd ac eiddo preswyl ar hyd Ffordd y Cwm. Fodd bynnag, oherwydd y pellter gweld, yn amodol ar dirlunio, byddai gan y datblygiad bresenoldeb gweledol cyfyngedig o fewn golygfa dirweddol o'r dyffryn, ac ni fyddai'n debygol o gael effaith sylweddol ar osodiad yr AHNE.

54. Byddai draenio budr yn cael ei ollwng i system garthffosiaeth breifat. Ni chododd CNC unrhyw bryderon ynghylch y mater hwn, yn amodol ar gynllun draenio cymeradwy. Er mwyn gweithredu system garthffosiaeth breifat, bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais am drwydded amgylcheddol gan CNC.

Polisi Cynllunio Cyngor Sir Ddinbych

55. Mae'r prif elfennau yn yr ymateb hwn wedi'u cynnwys yn natganiad achos y Cyngor ac felly ni chânt eu hailadrodd yma. Mae pwyntiau pellach a wnaed yn cynnwys:

- Rhaid i'r datblygiad ddarparu budd net i fioamrywiaeth fel y nodir yn PCC;

- Mae PCC yn nodi y bydd yn annog twristiaeth lle mae'n cyfrannu at ddatblygu economaidd. Rhaid cydbwyso'r posibilrwydd o greu swyddi yn erbyn yr effeithiau cymdeithasol ac amgylcheddol. Hefyd, mae PCC yn disgwyl y bydd llety gwyliau yn cael ei leoli mewn ardaloedd trefol. Dylai datblygiad economaidd sy'n cefnogi'r economi wledig fod yn fach ac o fewn neu'n gyfagos i ffin anheddiad;

- Mae Cyngor Sir Ddinbych wedi datgan argyfwng newid hinsawdd ac wedi diwygio ei egwyddorion gwneud penderfyniadau yng Nghyfansoddiad y Cyngor. Felly, rhaid ystyried penderfyniadau cynllunio gan roi sylw i fynd i'r afael â'r newid yn yr hinsawdd a newid ecolegol, yn ogystal ag egwyddorion datblygu cynaliadwy a llesiant cenedlaethau'r dyfodol;

- Mae Polisi BSC 12 y CDLl yn cefnogi datblygu cyfleusterau cymunedol y tu allan i ffiniau datblygu os ydynt yn darparu cyfleuster hanfodol. Dylid ystyried a oes cyfleuster hanfodol yn cael ei ddarparu, gan gofio mai cymuned amaethyddol yw'r gymuned gyfagos, ac felly'r gymuned amaethyddol hon ddylai elwa ar y cyfleuster;

- Mae'r dystiolaeth bresennol a gyflwynwyd yn dangos budd economaidd, ond mae'n ymddangos bod hyn ar gyfer y rhanbarth yn hytrach na'r ardal gyfagos. Nid yw'n glir a fydd y gymuned amaethyddol wledig gyfagos a'i heconomi yn elwa'n fawr neu'n cael eu cynnal.

- Dylai dyluniad y safle (gwasanaethau, tirlunio a goleuo) fodloni'r canllawiau a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Garafannau, Cabanau a Gwersylla;

- Bydd angen amodau i sicrhau bod yr unedau llety'n cael eu cadw ar gyfer gwyliau fel llety gosod tymor byr ac na fyddant yn cael eu meddiannu fel preswylfeydd parhaol.

Cyngor Tref (CT) Rhuddlan

56. Mae pryder ynghylch maint y datblygiad, nad yw'n briodol i'w raddfa a'i leoliad. Nid yw'r datblygiad yn bodloni meini prawf Polisïau PSE11 a 12 y CDLl. Byddai'r datblygiad hwn yn ddolur llygad, ac mae pryderon hefyd ynghylch mynediad o ran traffig ar y ffyrdd gwledig a'r potensial am gynnydd mewn traffig yn ogystal â goryrru posibl.

Cyngor Cymuned (CC) Tremeirchion, Cwm a Waen

57. Mae'r cynnig yn llawer rhy fawr a byddai'n arwain at or-ddatblygu'r safle. Yn ogystal, mae'r ffordd yn annigonol ac yn anaddas ar gyfer datblygiad o'r maint hwn, ac mae pryderon y byddai'n arwain at breswylfeydd parhaol yn y pen draw.

Wales & West Utilities

58. Ni ddylai unrhyw waith datblygu ddigwydd uwchben neu o fewn 10m i'r prif gyflenwad nwy ger y safle heb ymgynghori ymlaen llaw â'r cwmni cyfleustodau.

Ymatebion gan drydydd partïon i'r ymgynghoriad ar y cais cynllunio

59. Derbyniodd PCAC chwe gwrthwynebiad i'r datblygiad a gynigir. Mae'r rhain yn cynnwys y sylwadau canlynol:

- Mae'n groes i bolisi'r CDLl;
- Colli tir amaethyddol o ansawdd uchel;
- Pryder y gallai ddod yn llety preswyl parhaol yn y dyfodol;
- Mae graddfa'r defnydd yn rhy fawr ar gyfer ei leoliad;
- Nid oes unrhyw dystiolaeth o angen am y math o lety gwyliau a gynigir;
- Effaith negyddol ar amwynderau gweledol y dirwedd gan gynnwys yr AHNE;
- Byddai cynnydd yn y traffig i'r safle ac oddi yno yn niweidiol i ddiogelwch ar y ffyrdd, yn enwedig i feicwyr a cherddwyr;
- Byddai'n anodd symud da byw ar y lôn oherwydd presenoldeb mwy o draffig drwy gydol yr wythnos;
- Ni fyddai cyfleuster preifat i drin carthion yn addas, ac ni fyddai'n gallu trin yr holl ddŵr gwastraff o'r datblygiad;
- Oherwydd aflonyddwch yn sgil y cynnydd mewn gweithgarwch o'r safle, gan gynnwys cerddwyr â chŵn mewn caeau cyfagos, byddai'n niweidiol i fywyd gwyllt a da byw;
- Byddai gweithgareddau a defnyddiau presennol yn aflonyddu ar ymwelwyr, e.e. saethu, ac arogleuon o ffermydd;
- Niwed cyffredinol i fywyd gwyllt.

60. Derbyniwyd 18 ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais cynllunio. Fel y crynhoir yn adroddiad y pwyllgor cynllunio [mis Ebrill 2021], roedd y rhain yn cynnwys y materion canlynol:

Egwyddor y datblygiad:

- Mae'n groes i'r CDLl – mae PSE12 yn nodi na chaniateir unrhyw safleoedd carafannau newydd;
- Colli tir amaethyddol o ansawdd uchel;
- Pryder y gallai ddod yn llety preswyl parhaol yn y dyfodol;
- Bydd cyfleusterau ar y safle yn golygu bod y safle'n hunangynhaliol ac ni ddaw â llawer o fudd i'r economi leol;
- Mae llawer o barciau gwyliau yn bodoli yn yr ardal, ac mae rhai nad ydynt yn cael eu defnyddio'n ddigonol neu sydd wedi dirywio, ac yn ogystal, mae cynllun â chaniatâd yn agos at y safle (Tŷ Oakleigh) – nid oes angen rhagor o ddatblygiadau llety gwyliau yn y rhan hon o'r Sir;

Amwynder gweledol a chymeriad y dirwedd

- Mae'r safle mewn cefn gwlad agored ac nid yw'n gysylltiedig ag unrhyw anheddiad;
- Gor-ddatblygiad;
- Nid yw datblygiad trefol yn briodol mewn lleoliad gwledig;
- Mae'n anghydnaws o ran maint a chymeriad â'r lleoliad gwledig a chymeriad y dirwedd;
- Byddai llygredd golau o'r safle yn cael effaith andwyol ar awyr dywyll yr AHNE;
- Byddai effaith andwyol ar olygfeydd o'r AHNE ac ar hyd llwybr Clawdd Offa.

Diogelwch ar y ffyrdd, mynediad, trafnidiaeth gynaliadwy

- Mae'r ffordd sy'n arwain at y safle yn un gyflym a pheryglus gyda mannau dall, ac fe'i defnyddir gan gerbydau fferm / cerbydau nwyddau trwm – nid yw'n addas ar gyfer y traffig ychwanegol a fyddai'n cael ei achosi gan y datblygiad;
- Bu digwyddiadau traffig ar y ffyrdd eisoes ar hyd y ffordd hon;
- Pan ddefnyddiwyd y safle fel clwb rygbi, roedd y traffig yn drwm iawn ar ddiwrnodau gemau;
- Mae meysydd carafannau ar hyd y ffordd eisoes, a fyddai'n ychwanegu at y traffig;
- Mwy o risg i gerddwyr;
- Roedd y Datganiad Trafnidiaeth yn gorddatgan maint y traffig a fu'n gysylltiedig â defnydd y safle fel clwb rygbi – roedd diwrnodau gemau mawr / diwrnodau arbennig yn brin, ac roedd symudiadau traffig nodweddiadol i'r safle ac oddi yno yn isel.
- Nid oes gwasanaeth bws rheolaidd, ac nid yw'r safle yn agos at aneddiadau sy'n bodoli – byddai'r cynnig yn dibynnu ar draffig ceir.
- Pe bai cyfleusterau ar y safle yn agored i'r cyhoedd / y gymuned leol, byddai ymwelwyr lleol hefyd yn dibynnu ar deithio mewn ceir.
- Byddai cynnydd mewn traffig yn cael effaith andwyol ar feicwyr a cherddwyr.

Amwynder preswyl

- Byddai sŵn annerbyniol yn y gymuned wledig yn dinistrio heddwch a thawelwch, ac yn cael effaith andwyol ar iechyd a lles preswylwyr lleol.

Yr effaith ar ffermydd cyfagos

- Byddai sŵn ac aflonyddwch o'r datblygiad a chynnydd yn nefnydd llwybrau troed sy'n croesi caeau, yn cynnwys gan gŵn, yn tarfu ar dda byw;
- Mae'r safle wedi'i leoli mewn amgylchedd gwaith gwledig – byddai saethu ffesantod mewn caeau cyfagos yn achosi pryder i westeion;
- Mae'n bosibl y bydd gwesteion yn cwyno am arogleuon o ffermydd;
- Byddai rhagor o draffig yn defnyddio'r ffyrdd yn ei gwneud yn anoddach i gerbydau fferm symud, ac i symud defaid a gwartheg ar draws y ffordd.

Yr effaith ar y gymuned

- Byddai maint y datblygiad yn cael effaith andwyol ar y gymuned ac yn newid cymeriad yr ardal;
- Nid oes unrhyw fudd uniongyrchol i'r gymuned leol.

Ecoleg

- Mae adroddiadau'n nodi bod gwerth ecolegol uchel i'r safle – er y cynigir mesurau lliniaru, byddai aflonyddwch oherwydd presenoldeb pobl yn parhau i ddigwydd;
- Effaith andwyol ar fywyd gwyllt / rhywogaethau a warchodir;
- Pryder y byddai cŵn sy'n aros ar y safle yn lladd da byw ac anifeiliaid gwyllt;
- Byddai aflonyddwch oherwydd gwaith adeiladu yn cael effaith andwyol ar fywyd gwyllt.

Draenio

- Ni ddylai datblygiad mawr ddibynnu ar gyfleuster preifat i drin carthion, a dylid cysylltu â'r garthffos gyhoeddus;
- Mae'r safle wedi'i leoli ar glai trwm ac mae dŵr yn cronni'n ddifrifol gan greu pyllau;
- Mae cwestiynau ynghylch sut y byddai'r cyfleuster trin carthion yn ymdrin â llawer iawn o ddŵr yn cael ei ollwng o'r datblygiad a'r pwll nofio, ac yn trin gollyngiadau clorin;
- Byddai unrhyw fethiant yn y cyfleuster preifat i drin carthion yn arwain at lygru cyrsiau dŵr sy'n bwydo Afon Clwyd;
- Ni ddarparwyd cynllun manwl ar gyfer draenio dŵr wyneb.

Arall

- Mae llythyr gan Richard Greenwood a gyflwynwyd fel dogfen ategol yn cyfeirio at fuddion ariannol i'r clwb rygbi ac mae'n awgrymu bod y Cyngor eisoes wedi cytuno bod y cynllun yn dderbyniol – mae pryder y gallai'r Cyngor / Pwyllgor Cynllunio fod wedi penderfynu ar y cais ymlaen llaw;
- Dylid bod wedi cynnal ymgynghoriad ehangach.

Amodau a Rhwymedigaethau

61. Pe byddai Gweinidogion Cymru yn penderfynu cymeradwyo'r cais, rwyf o'r farn bod yr amodau a nodir yn yr atodlen sydd ynghlwm yn Atodiad 1 yn rhesymol ac yn angenrheidiol, ac yn bodloni'r profion a nodir yng Nghylchlythyr 16/14: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu.

62. Nid oes angen i amod 2 restru dogfennau a gyflwynwyd nad ydynt yn gwneud argymhellion nac yn rhoi arweiniad ar y ffordd y dylid cyflawni'r datblygiad a gynigir. Rwyf wedi cynnwys gofyniad yn amod 5, sy'n ymwneud â deunyddiau, y dylid darparu'r fanyleb ar gyfer gwydro er mwyn lleihau gollyngiad golau o'r tu mewn i adeiladau, ac er mwyn gwarchod gosodiad yr AHNE.

63. Argymhellwyd amod gan y Cyngor yn cyfyngu'r defnydd o'r caffi, y bwyty a'r siop i westeion sy'n aros ar y safle yn unig, a pheidio â'u hagor i'r cyhoedd. Yn fy marn i, ni fyddai'r traffig a'r gweithgarwch ychwanegol a ddenir i'r safle yn sgil y defnydd o'r cyfleusterau hynny gan y cyhoedd yn sylweddol. Ni fyddai'r defnyddwyr hynny ychwaith yn debygol o ymddwyn yn fwy swnllyd nag ymwelwyr sy'n aros ar y safle. Yn hynny o beth, ni fyddai'r amod yn rheoli datblygiad mewn cefn gwlad agored, nac yn gwarchod amwynder preswyl. Felly, nid yw'n angenrheidiol.

Casgliadau

Prif ystyriaethau

64. Rwyf o'r farn mai'r prif ystyriaethau yn yr achos hwn yw:

- Egwyddor lleoliad y datblygiad a gynigir yng nghefn gwlad agored a'i effaith ar gymeriad a golwg cefn gwlad;
- A fyddai'r datblygiad a gynigir wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy o ran ei agosrwydd at aneddiadau a mynediad at ddarpariaeth trafnidiaeth leol; a
- Byddai'r datblygiad a gynigir wedi'i leoli ar dir amaethyddol GMA, ac felly, collir y tir hwnnw.

Cefn gwlad agored – yr egwyddor

65. Mae safle'r cais yng nghefn gwlad ac nid yw gerllaw unrhyw ffiniau datblygu a nodir yn y CDLl. Felly, dosbarthir y safle fel un mewn cefn gwlad agored.

66. Mae PCC yn nodi y dylid lleoli datblygiadau yng nghefn gwlad o fewn a gerllaw'r aneddiadau hynny lle gellir eu lleoli orau o ran seilwaith, mynediad, cynefinoedd a chadwraeth y dirwedd. Rhaid parhau i reoli gwaith adeiladu newydd yn gaeth mewn cefn gwlad agored nad yw ger aneddiadau cyfredol.

67. Mae Polisi RD 1 y CDLl yn nodi y caiff cynigion datblygu eu cefnogi o fewn ffiniau datblygu, yn amodol ar restr hir o feini prawf. Er nad yw'r polisi'n sôn am y dull gweithredu sydd i'w fabwysiadu y tu allan i ffiniau datblygu, mae paragraff ym mhennod strategaeth y CDLl yn nodi'n glir bod yr holl ardaloedd eraill y tu allan i'r rhai a ddiffinnir yn y CDLl yn cael eu dosbarthu fel cefn gwlad agored lle caiff cyfleoedd datblygu eu rheoli'n gaeth, yn unol â pholisi cenedlaethol.

68. Ar wahân i adeilad unllawr y clwb a'r llawr caled, mae'r safle presennol, i raddau helaeth, yn agored, yn wyrdd, ac yn gydnaws â'i leoliad gwledig a'r caeau o'i amgylch. Byddai'r cynllun arfaethedig yn cyflwyno llawer o ddatblygu newydd ar raddfa fwy a byddai'n cynnwys adeilad sylweddol wrth y fynedfa a fyddai'n weladwy o'r lôn. Yn ogystal, byddai'r defnydd newydd yn cyflwyno llawer o weithgarwch i'r safle a fyddai'n digwydd trwy gydol y flwyddyn ac yn ystod llawer o'r dydd a gyda'r nos. O ganlyniad, byddai'r datblygiad a gynigir a'r gweithgarwch cysylltiedig yn sylweddol fwy na'r hyn y gellid ei ddisgrifio'n briodol fel datblygiad a reolir yn gaeth. Felly, byddai'r cynnig yn groes i PCC a'r CDLl.

Cefn gwlad agored – cymeriad a golwg

69. Cafodd safle'r cais ei ddefnyddio'n fwyaf diweddar gan glwb rygbi; mae llawer o'r seilwaith, megis pyst gôl ac adeilad unllawr y clwb, yn parhau yn eu lle, er bod yr olaf yn adfeiliedig. Mae man helaeth o lawr caled o amgylch y clwb, a ddefnyddiwyd yn y gorffennol yn ôl pob tebyg ar gyfer parcio, ond yn bennaf, mae'r safle yn agored, yn dir glas, a heb ei ddatblygu. Yn hynny o beth, ac er nad yw'n cael ei ddefnyddio ar gyfer amaethyddiaeth, mae'r safle yn debyg i'r tir o'i gwmpas. Pan oedd yn cael ei ddefnyddio fel clwb rygbi, hyd y gwn i, nid oedd unrhyw ddarpariaeth i unrhyw un aros dros nos ar y safle, neu ni wnaed hynny'n aml, o leiaf.

70. Mae'n debygol y byddai clwb rygbi llwyddiannus yn cynnal gemau a digwyddiadau arbennig o bryd i'w gilydd, a fyddai'n arwain at lawer o gerbydau'n mynd i mewn ac allan o'r safle, ac yn creu llawer o sŵn a gweithgarwch. Fodd bynnag, byddai'r digwyddiadau hyn yn gyfyngedig o ran eu hyd a'u nifer. Y gwahaniaeth sylfaenol rhwng defnydd fel clwb rygbi a defnydd fel parc gwyliau yw y byddai llawer o bobl yn aros dros nos, ac i bob pwrpas, yn byw yno. Fel y clwb rygbi, byddai'r parc cabanau gwyliau arfaethedig hefyd yn arwain at gerbydau'n cael mynediad iddo, a gweithgarwch a sŵn yn deillio ohono, ond byddai hyn wedi'i wasgaru drwy'r dydd a gyda'r nos, a thrwy gydol y flwyddyn, er y gallai tymor y gaeaf fod yn llai prysur. Byddai darparu twba twym ar gyfer pob caban, y gellid ei ddefnyddio trwy gydol y flwyddyn, hefyd yn debygol o greu sŵn gweithredu a sŵn lleisiau y tu allan.

71. Ar y cyfan, byddai nodweddion y datblygiad a gynigir yn debycach i nodweddion ystad breswyl fach yn hytrach na chlwb chwaraeon gwledig; felly, byddai'n newid cymeriad y safle yn sylweddol.

72. O ran ei olwg, byddai'r datblygiad a gynigir yn arwain at dros 40 o adeiladau newydd ar y safle. Er mai ôl troed bach fyddai gan lawer o'r rhain, byddai dros 30 ohonynt yn adeiladau deulawr. Byddai man agored tua chanol y safle, â'r cabanau a'r podiau wedi'u trefnu o'i amgylch. Felly, byddai gwaith datblygu, er ar ddwysedd gweddol isel, yn digwydd dros y mwyafrif o'r safle.

73. Mae prif ran y safle, sef lleoliad y cabanau, y podiau, y clwb newydd a'r adeilad presennol wedi'i adnewyddu, wedi'i osod ymhell yn ôl o'r lôn ac wedi'i amgylchynu gan wrychoedd; byddai'r rhain yn cael eu hatgyfnerthu â phlannu newydd. Mae llwybr troed cyhoeddus yn rhedeg ar hyd y terfyn de-ddwyreiniol. Er ei fod mewn coetir, mae'n debygol y bydd cerddwyr ar y llwybr hwn, ac ar y llwybr sy'n dod tuag ato, yn cael cipolygon o'r safle ac yn sylwi ar ei olwg ddatblygedig.

74. Fel y disgrifiwyd yn gynharach, mae'r safle yn lledu lle mae'r dramwyfa fynediad yn agosáu at y lôn, a dyma le y bwriedir lleoli'r byncws. Byddai hwn yn adeilad sylweddol â lle ar gyfer 24 o welyau, cawodydd, a man agored mawr ar gyfer coginio,

bwyta ac ymlacio. Mae hwn yn adeilad 1½ llawr, ond mae'r nodwedd hon yn newid ei ffurf yn hytrach na'i raddfa; mae'r to yn ddwfn â dormerau talcennog a ffenestri to ar gyfer ystafelloedd y llawr cyntaf. Byddai'r byncws arfaethedig yn strwythur ymarferol, syml, wedi'i adeiladu o ddeunyddiau naturiol pren a llechi, a phanel mawr o wydr, ac rwyf o'r farn y byddai ganddo olwg ddeniadol.

75. Fodd bynnag, mae'n adeilad o faint sylweddol mewn lleoliad agored sydd heb ei ddatblygu ar hyn o bryd, a byddai i'w weld yn glir drwy'r fynedfa gan bawb sy'n mynd ar hyd y lôn. Nid oes llawer o adeiladau ar hyd y rhan hon o ffordd y B5429, ac yn bennaf, mae'r rhain yn dai ac adeiladau ffermydd wedi'u hadeiladu o gerrig a brics. Fel y cyfryw, byddai'r byncws arfaethedig yn amlwg yn anghydnaws â'r ardal gyfagos. Yn ogystal, byddai'n tynnu sylw at y datblygiad ehangach wedi'i leoli ym mhen mewnol y dramwyfa fynediad.

76. Mae PCC yn nodi y dylai pob datblygiad newydd fod o faint a dyluniad sy'n parchu cymeriad yr ardal gyfagos. Yn hyn o beth, mae'r datblygiad a gynigir yn groes i'r polisi cenedlaethol a nodir yn PCC a'r CDLl, sy'n ailddatgan y cyfyngiad hwn, er nad yw mewn unrhyw bolisi.

77. Oherwydd y topograffi tonnog, y lonydd troellog a'r gwrychoedd eang, nid oedd yn ymddangos i mi fod llawer o gyfle i gael golygfeydd o bell i mewn i'r safle. Er mai tir uchel sydd yn yr AHNE, oherwydd ei bellter o safle'r cais a'r llystyfiant o'i amgylch, nid wyf o'r farn y byddai'r cynnig yn niweidiol i'r AHNE nac i'w osodiad. Fodd bynnag, byddai hyn yn dibynnu ar weithredu amodau ar gyfer cynllun goleuo sensitif a gwannaidd ar gyfer yr ardaloedd allanol, a mesurau effeithiol i leihau gollyngiad golau o'r tu mewn i adeiladau. Gydag amodau o'r fath, byddai'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi VOE 2 y CDLl.

Cefn gwlad agored – ystyriaethau polisi eraill

78. Mae achos yr apelydd, er ei fod yn cydnabod bod yn rhaid gwarchod cefn gwlad, yn pwyso'n drwm ar Bolisi PSE 5 y CDLl, sy'n ymwneud â'r economi wledig. Mae Polisi PSE 5 yn cefnogi datblygiadau twristiaeth er mwyn cynnal yr economi wledig, yn amodol ar feini prawf. Mae'n cynnwys gofyniad bod cynigion ar gyfer adeiladau newydd yn cael eu cefnogi gan achos busnes priodol sy'n dangos y bydd y cynllun yn cefnogi'r economi leol i helpu i gynnal cymunedau gwledig lleol.

79. Mae'r apelydd wedi cyflwyno Adroddiad Twristiaeth sy'n rhoi disgrifiad cyffredinol o'r farchnad ar gyfer cabanau gwyliau, a dadansoddiad syml i weld a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn briodol yn hyn o beth. Mae'n cloi gydag amcangyfrif o wariant gros blynyddol ymwelwyr yn yr economi leol, a nifer y swyddi y gellid eu creu ar y safle. Mae'n ymddangos y cafodd yr adroddiad ei baratoi cyn i'r cynigion gael eu cwblhau, felly rhaid eu hystyried yn frasamcanion cyffredinol. Nid yw'r adroddiad yn honni ei fod yn achos busnes ac nid yw'n cyflawni swyddogaethau o'r fath.

80. Yn ogystal, ac fel y disgrifir uchod, ni fyddai maint a natur y datblygiad arfaethedig yn briodol i'w leoliad. Yn hyn o beth, ac yn absenoldeb unrhyw achos busnes, mae'r datblygiad a gynigir yn groes i bolisi PSE 5 y CDLl.

81. Yn ogystal, mae polisi PSE 5 yn ei gwneud yn ofynnol i gynigion wneud cyfraniad sylweddol i ddatblygu cynaliadwy. Byddai mesurau i wella cynaliadwyedd y cynllun yn cynnwys defnyddio deunyddiau lleol, naturiol; creu swyddi i bobl leol; manteision canlyniadol i'r economi leol; a gwelliannau i gynefinoedd a thirlunio er budd

bioamrywiaeth a chymeriad y dirwedd. Mae nifer o'r rhain yn ofynion polisi, a beth bynnag, ni fyddent yn gorbwyso diffyg lleoliadol sylfaenol y cynllun. At ei gilydd, ni fyddai'r cynllun yn gwneud cyfraniad sylweddol i ddatblygu cynaliadwy, ac felly byddai'n groes i bolisi PSE 5 y CDLl.

82. Mae'r ymgeisydd hefyd yn dyfynnu polisi PSE 14 sy'n ymwneud â thwristiaeth gweithgareddau awyr agored. Byddai mwyafrif y cynnig yn ymwneud â llety gwyliau a chyfleusterau i wasanaethu hyn megis y gampfa, pwll nofio, bwyty a swyddfa dderbynfa. Yn ogystal, byddai cyfleusterau llogi beiciau ar y safle, ond byddai'r rhain yn rhan fach o'r datblygiad yn ei gyfanrwydd, ac nid yn ddigonol i'r cynllun gael ei ddosbarthu fel cyfleuster gweithgareddau awyr agored.

83. Nid yw'r ymgeisydd yn dadlau y dylid ystyried y cynnig fel datblygiad o'r fath. Fodd bynnag, mae ei dystiolaeth yn cyfeirio at y potensial i ddatblygu'r cynllun fel canolfan ar gyfer gweithgareddau gwyliau awyr agored trwy bartneriaeth â busnesau priodol yn yr ardal i greu pecynnau gweithgareddau. Ar hyn o bryd, ymddengys mai dyhead yn unig yw hyn ac ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth bod cysylltiadau o'r fath yn cael eu datblygu. Ni fyddai'n bosibl ychwaith sicrhau bod mwyafrif yr ymwelwyr i'r safle yn cymryd rhan mewn gweithgareddau awyr agored cydnabyddedig yn ystod eu harhosiad. Felly, ni fyddai'r datblygiad a gynigir o reidrwydd yn ehangu neu'n atgyfnerthu'r arlwy twristiaeth yn y Sir yn y sector gweithgareddau awyr agored.

84. Beth bynnag, hyd yn oed pe ystyrir bod y cynnig yn debygol o wneud hynny, ni fyddai'n briodol yn ei leoliad nac o fewn capasiti'r amgylchedd a'r seilwaith lleol. Ar ben hynny, er y rhagdybir bod gan y cynllun y potensial i ddarparu llety ar gyfer twristiaeth gweithgareddau awyr agored, ni ddangoswyd unrhyw angen sylweddol amdano yn benodol. Ar y seiliau hyn, byddai'r datblygiad a gynigir yn groes i bolisi PSE 14.

85. Gan nad yw'r datblygiad a gynigir yn safle carafannau newydd, nac yn safle cabanau gwyliau presennol, mae'n bennaf y tu hwnt i gymhwyso Polisi PSE 12 y CDLl.

Lleoliad cynaliadwy a thrafnidiaeth gynaliadwy

86. Mae PCC yn datgan yn glir fod gan y system gynllunio ran allweddol i'w chwarae i leihau'r angen i deithio, yn enwedig gan ddefnyddio ceir preifat, ac i gefnogi trafnidiaeth gynaliadwy. Gellir cyflawni hyn wrth hwyluso datblygiadau sydd wedi'u lleoli yn y lleoliadau cywir, lle gellir cael mynediad hawdd iddynt trwy ddulliau teithio cynaliadwy a heb fod angen car, ac wrth ei gwneud yn bosibl i bob siwrnai fer o fewn y datblygiad a thu hwnt iddo fod yn hawdd ei gwneud wrth gerdded a beicio. Mae tref y Rhyl tua phum milltir o safle'r cais, a'r anheddiad agosaf yw pentref Rhuddlan sydd ychydig llai na dwy filltir i'r gogledd. Yma, ceir amrywiaeth o gyfleusterau defnyddiol megis banc, swyddfa bost, archfarchnad, fferyllfa a thafarn; y safle bws agosaf i'r safle yw Bryn Crescent sydd o fewn 1.5 milltir.

87. Mae datganiad trafnidiaeth yr ymgeisydd yn dyfynnu sawl paragraff o bolisi a chanllawiau cenedlaethol ar deithio llesol a darpariaeth teithio ar gyfer defnyddwyr di-fodur. Mae'n datgan mai cerdded yw'r prif ddull teithio ar gyfer teithiau o dan 2 filltir, a bod 2 filltir yn bellter y gall y mwyafrif o bobl ei gerdded yn hawdd. Beth bynnag am hynny, yr ystyriaeth yn yr achos hwn yw a fyddai ymwelwyr y dyfodol yn debygol o wneud teithiau yn yr ardal leol ar droed.

88. Mae'n bosibl y byddai rhai ymwelwyr â'r safle, efallai i'r byncws, yn cyrraedd gan ddefnyddio rhyw fath o drafnidiaeth a rennir, megis bws neu geir a rennir. Fodd bynnag, byddai'r mwyafrif helaeth yn cyrraedd mewn ceir unigol neu geir teulu, gan ddod â bagiau a chyflenwadau ar gyfer eu harhosiad. Felly, mae'n annhebygol iawn y byddant, yn ystod eu gwyliau ac wrth ymweld â lleoliadau eraill yn yr ardal, yn gadael eu ceir ar y safle er mwyn cerdded 1.5 milltir i ddal bws, neu hyd at 2 filltir i siopa neu ymweld â thafarn.

89. Byddai angen cerdded ar hyd ffordd y B5429, sy'n gul, yn droellog, heb oleuadau, a heb lwybrau troed. Yn fy marn i, byddai'r daith i gyfleusterau oddi ar y safle yn annymunol ac yn beryglus i gerddwyr unigol, heb sôn am gerddwyr mewn cyplau neu grwpiau. Felly, byddai hyn yn anghymhelliad sylweddol rhag gadael y safle ar droed. Ni fyddai llwybrau fel y B5429 yn rhwystro beicwyr medrus, cyson. Ond yn bennaf, byddai'r bobl sy'n llogi beiciau ar y safle yn debygol o fod â llai o allu a phrofiad beicio; i'r bobl hynny, fel i gerddwyr, byddai'r amgylchiadau anodd ar hyd y B5429 yn annog ymwelwyr i beidio â beicio i Ruddlan er mwyn cael mynediad i lwybrau beicio mwy addas.

90. Awgrymir mesurau yn yr adroddiad hwn i leihau'r defnydd o geir ar ôl i ymwelwyr gyrraedd. Nid yw'r rhain yn cynnwys unrhyw seilwaith ac maent wedi'u cyfyngu i greu teithlenni ar gyfer diwrnodau allan heb gar, casglu deunydd ar deithiau cerdded a llwybrau beicio o'r safle, galluogi llogi beiciau, a rhoi cyhoeddusrwydd i argaeledd gwasanaethau danfon gan archfarchnadoedd. Nid yw'n glir sut y byddai'r mesurau lliniaru hyn a awgrymir yn cael eu gweithredu na'u sicrhau; nid oes cynllun teithio wedi'i gynnwys gyda'r dogfennau a gyflwynwyd. Beth bynnag, nid wyf o'r farn y byddent yn mynd i'r afael â lleoliad anghynaliadwy safle'r cais i unrhyw raddau sylweddol.

91. Roedd adroddiad gwreiddiol y swyddog ym mis Ebrill 2021 yn datgan bod yr ymgeisydd wedi cadarnhau y byddai'n fodlon gwneud cyfraniad rhesymol a chymesur tuag at ddulliau teithio cynaliadwy megis gwelliannau i drafnidiaeth gyhoeddus, hawliau tramwy cyhoeddus, a hyrwyddo teithio llesol. Er mwyn i fesurau o'r fath gael eu cymryd i ystyriaeth, rhaid iddynt fod yn ofynion cyfreithiol wedi'u hategu gan rwymedigaeth unochrog derfynol, wedi'i llofnodi. Nid oes unrhyw rwymedigaeth o'r fath wedi'i darparu, ac felly, ni allaf roi unrhyw bwys i'r mesurau hyn wrth wneud fy argymhelliad i'r Gweinidog.

92. Mae adroddiad twristiaeth yr ymgeisydd yn cydnabod nad yw'r safle mewn lleoliad da o ran gwasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus ac y byddai'n anymarferol disgwyl i'r mwyafrif o ymwelwyr deithio i'r safle heb ddefnyddio car. Byddai defnyddwyr y datblygiad a gynigir yn dibynnu'n drwm os nad yn gyfan gwbl ar gar preifat. Felly, byddai'n groes i PCC ac ni fyddai'n cyfrannu at yr amcanion cyffredinol o leihau'r angen i deithio, yn enwedig mewn ceir preifat, ac wrth gefnogi trafnidiaeth gynaliadwy. Wrth beidio â dangos y byddai cerdded a beicio yn cael eu blaenoriaethu ar gyfer pob teithio lleol, byddai'r cynnig hefyd yn groes i Bolisi 12 Cymru'r Dyfodol.

Tir amaethyddol GMA

93. Canfu adroddiad Dosbarthiad Tir Amaethyddol yr ymgeisydd fod 3.8 ha o safle'r cais, sef 82.6%, yn dir Gradd 3a ac felly o ansawdd GMA. Yr unig ran o'r safle heb y dosbarthiad hwn oedd y tir anamaethyddol o dan lawr caled, y trac mynediad, a'r pwll. Mae'r adroddiad yn nodi hefyd bod yr holl dir amaethyddol yn yr ardal gyfagos o

bum milltir sgwâr yn dir o ansawdd GMA. Felly, byddai datblygu safle'r cais fel y'i cynigir yn arwain at golli dim ond 0.65% o'r tir GMA yn yr ardal ehangach.

94. Mae PCC yn darparu'r polisi cenedlaethol perthnasol ar y mater hwn. Mae'n datgan y dylid gwarchod tir GMA fel adnodd y mae terfyn iddo ar gyfer y dyfodol, gan ychwanegu y dylid rhoi pwys sylweddol ar warchod tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu tir GMA, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad.

95. Yn ogystal, prif bwyslais TAN 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yw y dylid ystyried ansawdd tir amaethyddol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Mae'n nodi mai tir GMA yw'r tir mwyaf hyblyg, cynhyrchiol ac effeithlon mewn ymateb i fewnbynnau.

96. Ni ffermiwyd y tir ers blynyddoedd lawer, ac mae'r ymgeisydd yn datgan nad yw'n debygol y caiff ei ddychwelyd i amaethyddiaeth yn y dyfodol agos. Er ei fod heb ei ddatblygu, ac wedi'i osod â meysydd rygbi, fodd bynnag, mae'n parhau i fod â'r potensial i gael ei ddefnyddio fel tir o ansawdd GMA. Byddai'r datblygiad a gynigir yn dileu'r potensial hwnnw yn barhaol, a byddai tir amaethyddol o ansawdd uchel yn cael ei golli.

97. Mae achos yr ymgeisydd yn pwysleisio'r manteision i dwristiaeth a'r economi leol y mae'n ystyried y byddai'r datblygiad a gynigir yn eu cyflawni. Fodd bynnag, nid yw wedi cyflwyno'r achos bod angen sy'n drech na dim arall am y cynllun, nac wedi dangos nad oes tir a ddatblygwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael. Er y byddai maint y tir GMA a gollir fel cyfran o'r ardal ehangach yn fach, serch hynny, mae'r datblygiad a gynigir yn groes i PCC (paragraff 3.59) nad yw'n gwneud unrhyw eithriad ar gyfer gostyngiadau ar raddfa lai mewn tir GMA.

Materion eraill

98. Mae Clwb Rygbi'r Rhyl a'r Cylch a arferai ddefnyddio safle'r cais bellach wedi symud i gyfleuster cymunedol yn y Rhyl. Hwyluswyd hyn gan gwmni'r ymgeisydd, North Wales Construction, a brynodd safle'r cais am swm sy'n adlewyrchu ei werth pe bai'n cael ei ailddatblygu, ynghyd â chyllid gan Gyngor Sir Ddinbych. Rwy'n ymwybodol bod y clwb rygbi bellach yn gwneud elw ac y byddai'r datblygiad a gynigir yn galluogi North Wales Construction i noddi'r clwb yn y tymor hwy. Mae'r ymgeisydd yn honni y byddai'r datblygiad a gynigir yn helpu i sicrhau dyfodol y clwb rygbi. Fodd bynnag, nid wyf wedi gweld unrhyw dystiolaeth i ddangos y byddai bodolaeth barhaus y clwb rygbi dan fygythiad pe bai caniatâd yn cael ei atal, ac yn wir mae'n ymddangos ei fod yn gwneud elw hebddo.

99. Yn ogystal, mae'r ymgeisydd yn bwriadu y bydd y cyfleusterau ar y safle, megis y gampfa a'r pwll nofio, ar gael i'w defnyddio gan bobl nad ydynt yn breswylwyr. Mae'r manteision hyn o'r cynnig i'r gymuned leol i'w canmol a byddent yn cael eu croesawu. Fodd bynnag, nid ydynt mor werthfawr fel eu bod yn gorbwyso niwed sylweddol y cynnig ac nid ydynt yn rhoi rhesymau cymhellol dros ganiatáu'r datblygiad.

100. Mae asesiad traffig yr ymgeisydd yn nodi na fyddai'r datblygiad a gynigir yn cael effaith ddifrifol ar y rhwydwaith priffyrdd lleol. Byddai'r gyffordd fynediad newydd yn gweithredu ymhell o fewn ei chapasiti; dangoswyd y bydd effaith y traffig datblygu yn ddibwys; ac ni ragwelwyd unrhyw lefel sylweddol o giwio. Nid oes gennyf unrhyw

reswm i anghytuno â'r asesiad hwn ac nid wyf o'r farn y byddai'r cynnig yn niweidiol i ddiogelwch ar y ffyrdd.

Cydbwysedd Cynllunio a Chasgliad Cyffredinol

101. Byddai'r datblygiad a gynigir yn cyflwyno datblygiad mawr a lefelau uchel o weithgarwch i gefn gwlad agored, yn groes i egwyddorion polisi o reolaeth gaeth sy'n gweithredu mewn lleoliadau o'r fath. Yn ogystal, oherwydd ei faint a'i ddefnydd, byddai'r datblygiad a gynigir yn niweidio cymeriad a golwg yr ardal wledig o'i amgylch.

102. Yn gyffredinol, mae polisi cenedlaethol a lleol yn cefnogi cynigion twristiaeth a'r rhai a fyddai'n gwella'r economi leol wledig. Fodd bynnag, mae'r gefnogaeth hon yn dibynnu ar gynigion sy'n unol â meini prawf polisi, megis eu bod yn briodol o ran maint a natur eu lleoliad. Fel yr esboniwyd uchod, nid yw'r datblygiad a gynigir yn bodloni'r meini prawf gofynnol, ac felly, nid yw'n cydymffurfio â pholisïau twristiaeth a'r economi wledig.

103. Byddai lleoliad gwledig y cynnig, ynghyd â diffyg mynediad realistig a diogel i ddulliau teithio heblaw ceir, yn cynyddu'r defnydd o geir preifat, yn groes i egwyddorion sylfaenol polisi cenedlaethol a lleol. Ni fyddai mewn lleoliad cynaliadwy. Ar ben hynny, byddai tir GMA yn cael ei golli'n barhaol a heb gyfiawnhad.

104. Mae'r rhain oll, yn unigol, yn rhesymau dros wrthod, heb sôn am eu cyfuno. Rwyf wedi ystyried yr holl faterion a godwyd, gan gynnwys manteision y datblygiad a gynigir, ond ni welaf unrhyw fanteision sy'n ddigonol i orbwyso'r niwed sylweddol y byddai'n ei achosi.

Argymhelliad

105. Am y rhesymau a nodir uchod, a gan ystyried yr holl faterion a godwyd, argymhellaf y dylid gwrthod y cais.

Siân Worden
Arolygydd

Cyf yr Adroddiad: **CAS-01507-C2N7W0**

Atodiad A: Rhestr o Amodau Cynllunio a Argymhellir

1) Rhaid cychwyn ar y datblygiad heb fod yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

   Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 91 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

2) Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir yn y cynlluniau a dogfennau cymeradwy canlynol a gyflwynwyd, oni bai y nodir yn wahanol o fewn unrhyw amod arall sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn.

i.	Cynllun Lleoliad	Lluniad Rhif W.1438/16
ii.	Cynllun Safle	Lluniad Rhif W.1438/6 (Rev G)
iii.	Caban Dwy Ystafell Wely Arfaethedig	Lluniad Rhif W.1438/7
iv.	Caban Tair Ystafell Wely Arfaethedig	Lluniad Rhif W.1438/8
v.	Caban Pedair Ystafell Wely Arfaethedig	Lluniad Rhif. W.1438/9
vi.	Cynlluniau Lloriau' Byncws Arfaethedig	Lluniad Rhif W.1438/10
vii.	Gweddluniau'r Byncws Arfaethedig	Lluniad Rhif W.1438/11
viii.	Podiau Arfaethedig	Lluniad Rhif W.1438/16
ix.	Sied Gynnal a Chadw Arfaethedig	Lluniad Rhif W.1438/17
x.	Cynlluniau Lloriau'r Clwb Newydd	Lluniad Rhif W.1438/12
xi.	Gweddluniau'r Clwb Newydd	Lluniad Rhif W.1438/13
xii.	Newidiadau Arfaethedig i'r Adeilad Clwb Presennol	Lluniad Rhif W.1438/15
xiii.	Arolwg Topograffig	Lluniad Rhif 18_220/01
xiv.	Egwyddorion Tirlunio	Lluniad QD748_101_Rev A
xv.	Rhestr o Ddeunyddiau Allanol	
xvi.	Strategaeth Draenio	
xvii.	Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol	Stephen Cutmore Arboricultural & Ecological Services, 15 Medi 2019 Cyf: 112019/PEA/WW
xviii.	Cynllun Cynefinoedd, Datganiadau ar Ystlumod, Moch Daear, Madfallod Dŵr Cribog ac Ymlusgiaid	

xix. Strategaeth Lliniaru Ecolegol — edc Ecological Consultants Mai 2020 V-3

xx. Arolwg Cyflwr Coed

Sylwer: Ac eithrio viii a ix, mae'r holl luniadau yn rhai a dderbyniwyd gan yr ACLl ar 11.8.2020.
Mae lluniadau viii a ix yn rhai a dderbyniwyd gan yr ACLl ar 18.9.2020

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er mwyn sicrhau safon foddhaol o ddatblygiad.

3) Rhaid i'r datblygiad gael ei feddiannu fel llety gwyliau yn unig ac ni chaiff unrhyw uned ei meddiannu fel unig neu brif breswylfa person neu gan unrhyw berson am gyfnod hwy na 3 mis mewn unrhyw flwyddyn galendr. Rhaid cadw cofrestr gyfredol yn y llety gwyliau a ganiateir drwy hyn a bydd ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol ar gais. Rhaid i'r gofrestr gynnwys manylion am enwau holl feddianwyr y llety, eu prif gyfeiriadau cartref a dyddiad cyrraedd a gadael y llety.

   Rheswm: Caniateir y datblygiad ar gyfer llety gwyliau yn unig, er budd cydymffurfio â pholisi cyfyngiadau gwledig gan gynnwys Polisi PSE12 y CDLl.

4) Ni ellir dechrau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn hyd nes y bydd Datganiad Dull Adeiladu manwl wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Datganiad yn rhoi'r manylion canlynol:

   a) y trefniadau ar gyfer parcio cerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr;

   b) lleoliad unrhyw amgaefa adeiladu a mesurau i adfer y tir ar ôl cwblhau'r gwaith;

   c) oriau gwaith a derbyn danfoniadau'r safle;

   ch) y llwybr arfaethedig ar gyfer cerbydau danfon, ac arwyddion cyfeirio ar hyd ffyrdd cyhoeddus lle bo angen;

   d) lleoliad yr ardaloedd a ddynodir ar gyfer llwytho, dadlwytho a storio peiriannau a deunyddiau;

   dd) y cynigion ar gyfer gosod ffensys diogelwch neu hysbysfyrddau o amgylch y safle;

   e) mesurau atal a rheoli llygredd, gan gynnwys mesurau i reoli allyriadau llwch a baw, ac atal llygru cyrsiau dŵr;

   f) mesurau i leihau sŵn ac aflonyddwch i eiddo preswyl cyfagos / eiddo yng nghyffiniau'r safle;

   ff) cyfleusterau golchi olwynion;

g) cynllun ar gyfer ailgylchu/gwaredu gwastraff o ganlyniad i waith dymchwel ac adeiladu;

ng) unrhyw oleuo allanol arfaethedig;

h) y dulliau gosod seilbyst, os cynigir y math hwn o adeiladu sylfeni.

Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd ac atal/rheoli llygredd, ac er mwyn cydymffurfio â Pholisi RD1 y CDLl.

5) Cyn adeiladu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn, rhaid i fanylion y deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu wynebau allanol yr adeiladau gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'r cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y manylion hefyd yn cynnwys manylion y gwydro a ddylunnir er mwyn lleihau gollyngiad golau o'r tu mewn i'r adeiladau. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir.

   Rheswm: Er budd amwynder gweledol, gwarchod gosodiad yr AHNE, ac er mwyn cydymffurfio â Pholisïau RD1 a VOE2 y CDLl.

6) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun wedi'i ddiweddaru ar gyfer tirlunio caled a meddal wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cynnwys y manylion canlynol:

   a) yr holl goed, gwrychoedd a llystyfiant arall ar y tir, manylion unrhyw rai sydd i'w cadw, a mesurau i'w diogelu yn ystod y gwaith datblygu;

   b) manylion am goed, gwrychoedd, llwyni neu lystyfiant arfaethedig ar gyfer eu plannu, gan gynnwys cadarnhau rhywogaethau, niferoedd, a lleoliad, ac amseriad arfaethedig y rhaglen blannu a chynnal a chadw;

   c) deunyddiau arfaethedig i'w defnyddio ar y dramwyfa/tramwyfeydd, llwybrau, mannau parcio a mannau eraill ag arwyneb caled;

   ch) cynigion ar gyfer gwrthgloddiau, graddio a brynio tir a newidiadau mewn lefelau, cyfuchliniau terfynol a pherthynas y brynio arfaethedig â'r llystyfiant presennol a'r tirffurf o amgylch;

   d) cynigion ar gyfer lleoliadau triniaethau terfynau a'u dyluniad, eu deunyddiau a'u math.

   Rhaid cyflawni'r cynllun tirlunio yn unol â'r manylion a gymeradwyir.

   Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn gwella cymeriad ac amwynder gweledol tirweddau lleol a dynodedig yn unol â Pholisi RD1 y CDLl.

7) Rhaid cyflawni'r holl waith plannu a gynhwysir yn y manylion tirlunio cymeradwy heb fod yn hwyrach na'r tymhorau plannu a hau cyntaf yn dilyn dechrau'r datblygiad. Rhaid ailblannu unrhyw goed neu blanhigion sy'n marw, y ceir gwared arnynt neu a gaiff eu niweidio neu eu heintio'n ddifrifol o fewn pum mlynedd i

gwblhau'r datblygiad yn ystod y tymor plannu nesaf gydag eraill o faint a rhywogaeth debyg.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol a chymeriad y dirwedd, ac er mwyn cydymffurfio â Pholisi RD1 y CDLl.

8) Ni chaniateir gosod unrhyw oleuadau allanol hyd nes y bydd manylion llawn y cynllun goleuo arfaethedig, gan gynnwys goleuadau argyfwng/diogelwch, wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cynnwys dyluniad y goleuadau a cholofnau cysylltiedig / dulliau eu gosod ar adeiladau, eu lleoliad, eu huchder, cyfrwng a dwyster y goleuo, cyflau, maint y goleuo a lledaeniad disgwyliedig y golau, ac oriau gweithredu'r goleuadau. Bydd y cynllun a gymeradwyir yn cael ei weithredu'n llwyr unol â'r manylion a gymeradwyir.

   Rheswm: Er budd amwynder gweledol, cymeriad y dirwedd a gosodiad yr AHNE, ac er mwyn cydymffurfio â Pholisïau RD1 a VOE2 y CDLl.

9) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd Cynllun Cadwraeth wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun Cadwraeth yn cynnwys:

   a) Manylion mesurau osgoi, lliniaru, digolledu a gwella ecolegol yn seiliedig ar yr egwyddorion a amlinellir yn y Strategaeth Lliniaru Ecolegol (edc Ecological Consultants Mai 2020 V-3);

   b) Manylion mesurau osgoi a lliniaru ar gyfer Madfallod Dŵr Cribog, gan gynnwys adeiladu a chynnal a chadw ffensys. Rhaid i'r cyflwyniad gynnwys amserlenni a gofynion adrodd;

   c) Cyflwyno cynllun rheoli hirdymor (25+ mlynedd) ar gyfer y safle, sy'n cynnwys cyfarwyddiadau rheoli cynefinoedd; mesurau wrth gefn os canfyddir pysgod, neu rywogaethau anfrodorol ymledol; gofynion trwyddedu ar gyfer rheoli cynefinoedd a gwyliadwriaeth; deiliadaeth bresennol ac unrhyw ddeiliadaeth arfaethedig yr ardal ddigolledu; personau neu gyrff sy'n gyfrifol am reoli a gwyliadwriaeth ynghyd â'r sgiliau a'r cymwyseddau gofynnol; gofynion adrodd; a chynigion y gellir eu gweithredu os bydd methiant i gymryd camau a nodwyd neu gamau wrth gefn;

   ch) Cyflwyno manylion ynghylch gosod a chynnal a chadw system rheoli dŵr wyneb sy'n gyfeillgar i amffibiaid ac nad yw'n cynnwys potiau carthffos;

   d) Manylion amseriad, cyfnodau a hyd gweithgareddau adeiladu a mesurau cadwraeth;

   dd) Amserlen ar gyfer gweithredu sy'n dangos bod y gwaith yn alinio â'r datblygiad a gynigir;

   e) Gweithrediad ac adrodd ar Archwiliad Cydymffurfedd Ecolegol, gan gynnwys dangosyddion perfformiad allweddol;

   f) Cadarnhau'r personau sy'n gyfrifol am wneud y gwaith;

ff) Monitro a dosbarthu cofnodion ôl-adeiladu am gyfnod heb fod yn llai na 25 mlynedd;

g) Gweithredu asesiad risg bioddiogelwch.

ng) Manylion cynllun goleuo allanol/gollwng golau mewnol, a ddylunnir i osgoi effeithiau negyddol ar ystlumod.

Rhaid cyflawni'r Cynllun Cadwraeth yn unol â'r manylion a gymeradwyir.

Rheswm: Er budd gwarchod a gwella buddiannau ecolegol ac amddiffyn statws cadwraeth ffafriol rhywogaethau a warchodir, yn unol â Pholisi VOE1 y CDLl.

10) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylion llawn cynllun draenio dŵr budr wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo, a rhaid cwblhau'r cynllun a gymeradwyir cyn i'r datblygiad gael ei ddefnyddio am y tro cyntaf.

Rheswm: Er budd rheoli perygl llifogydd a llygredd tir a dŵr ac er mwyn cydymffurfio â Pholisi RD1 y CDLl.

11) Bydd Cynllun Rheoli a ddylai nodi, ymhlith materion eraill, uchafswm capasiti ac oriau defnydd y cyfleusterau ar y safle, yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gael ei ddefnyddio am y tro cyntaf. Wedi hynny, bydd y Parc Gwyliau yn cael ei weithredu'n llwyr unol â'r Cynllun Rheoli cymeradwy.

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynder eiddo preswyl yng nghyffiniau'r safle, yn unol â Pholisi RD1 y CDLl.

12) Bydd yr holl arwyddion wrth fynedfa'r safle ac o fewn y safle yn ddwyieithog gyda thestun Cymraeg a Saesneg.

Rheswm: Er budd hyrwyddo'r Gymraeg ac er mwyn cydymffurfio â Pholisi RD5 y CDLl.