

EITEM YCHWANEGOL

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO, GWARCHOD Y CYHOEDD A GWASANAETHAU
CEFN GWLAD

ADRODDIAD AR AMODAU CYNLLUNIO: RHIF CYFEIRNOD Y CAIS

22/2020/0735 - Tir gerllaw Fferm Hendrerwydd, Hendrerwydd, Dinbych

1. PWRPAS YR ADRODDIAD:

1.1 Bydd aelodau'n cofio bod cais cynllunio rhif: 22/2020/0735 wedi'i drafod yng nghyfarfod
y
Pwyllgor Cynllunio ym mis Tachwedd.

1.2 Roedd cais yn ymwneud ag adeiladu annedd menter wledig, gosod gwaith trin preifat a
gwaith cysylltiedig ar dir gerllaw Fferm Hendrerwydd.

1.3 Penderfynodd y Pwyllgor roi caniatâd cynllunio yn groes i argymhelliad y Swyddogion, ar
yr amod bod yr amodau cynllunio yn cael eu cyflwyno i'r Pwyllgor i'w cymeradwyo.

1.4 Nod yr adroddiad hwn yw ceisio cymeradwyaeth yr Aelodau i'r amodau sydd i'w gosod
ar y caniatâd cynllunio.

1.5 Bydd Aelodau'n nodi y bydd yr annedd arfaethedig yn destun amod deiliadaeth (amod 3)
ac y bydd amod deiliadaeth hefyd yn cael ei osod ar yr annedd bresennol (amod 4). Mae hyn
yn dilyn cyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 6, Canllaw Ymarfer, Llywodraeth Cymru, sy'n
datgan:

*8.21 Pan ganiateir cynigion ar gyfer anheddau ar fentrau lle mae anheddau eisoes
wedi'u meddiannu mewn cysylltiad â hwy, mae gan awdurdodau cynllunio lleol y
gallu i gyfyngu nid yn unig ar ddeiliadaeth yr anheddau newydd yn y dyfodol ond ar
eraill ar y mentrau nad yw eu deiliadaeth yn cael eu rheoli ar hyn o bryd neu lle mae
cwmpas y rheolaeth yn llai na hynny yn yr amod newydd.*

*8.22 Nid yw'r estyniad hwn o reolaeth yn awtomatig ond bydd yn ymwneud ag
amgylchiadau achosion unigol. Gallai amgylchiadau tebyg godi pan fydd yr angen
am annedd ychwanegol yn deillio o gynnydd yng ngofynion swyddogaethol y fenter
lle mae angen dau weithiwr ar y safle yn hytrach na'r un sy'n byw mewn annedd
bresennol.*

*Yn yr achos hwn, dangoswyd bod angen dwy annedd ar y fenter, a byddai'n
anghyson pe bai deiliadaeth yr annedd newydd yn cael ei sicrhau a'i reoli ond nid yr
annedd bresennol. "*

2. AMODAU ARFAETHEDIG:

2.1 O ystyried natur a maint y datblygiad, y cyngor a gafwyd gan ymgynghoreion statudol a
phenderfyniad y Pwyllgor Cynllunio, mae'r Swyddogion yn cynnig gosod yr amodau a'r
nodiadau cynghorol canlynol ar y caniatâd cynllunio:

1. Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef yn dechrau dim hwyrach na 10 Tachwedd 2026.

Rheswm 1: Er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 91 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

2. Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei gwblhau'n gyfan gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a'r dogfennau canlynol a gyflwynwyd oni nodir fel arall o fewn unrhyw amod arall yn unol â'r caniatâd hwn:

(v) Gweddlluniau arfaethedig (Llun rhif PL03B), derbyniwyd ar 10 Mawrth 2021

(i) Cynlluniau llawr a gweddlluniau arfaethedig (Llun Rhif PL02B), derbyniwyd ar 10 Mawrth 2021

(iii) Trawslun o'r safle presennol (Llun rhif SU02), derbyniwyd ar 24 Tachwedd 2020

(iii) Trawslun o'r safle arfaethedig (Llun rhif PL04B), derbyniwyd ar 10 Mawrth 2021

(v) Cynllun o'r safle presennol (Llun Rhif SU01), derbyniwyd ar 24 Tachwedd 2020

(vi) Cynllun o'r Safle Arfaethedig (Llun Rhif PL01C), derbyniwyd 9 Chwefror 2021

(vii) Cynllun lleoliad diwygiedig, derbyniwyd ar 10 Mawrth 2021

Rheswm 2: I osgoi amheuaeth a sicrhau safon datblygu boddhaol.

Amodau deiliadaeth

3. Bydd deiliadaeth yr annedd yn gyfyngedig i:

a) unigolyn sy'n gweithio'n gyfan gwbl neu'n bennaf, neu'n gweithio ddiwethaf ar fenter wledig yn yr ardal, neu weddw neu bartner sifil unigolyn o'r fath sydd wedi goroesi, ac unrhyw ddibynyddion preswylwyr;

neu, os gellir dangos nad oes unrhyw ddeiliaid cymwys tebyg,

b) unigolyn neu unigolion a fyddai'n gymwys i gael eu hystyried am dai fforddiadwy o dan bolisiau tai yr awdurdod lleol, neu weddw neu bartner sifil unigolyn tebyg sydd wedi goroesi, ac unrhyw ddibynyddion preswylwyr.

4. Bydd deiliadaeth yr annedd bresennol ar Fferm Hendrerwydd yn gyfyngedig i:

a) unigolyn sy'n gweithio'n gyfan gwbl neu'n bennaf, neu'n gweithio ddiwethaf ar fenter wledig yn yr ardal, neu weddw neu bartner sifil unigolyn tebyg sydd wedi goroesi, ac unrhyw ddibynyddion preswylwyr; neu os gellir dangos nad oes unrhyw ddeiliaid cymwys tebyg,

b) unigolyn neu unigolion a fyddai'n gymwys i gael eu hystyried am dai fforddiadwy o dan bolisiau tai yr awdurdod lleol, neu weddw neu bartner sifil unigolyn tebyg sydd wedi goroesi, ac unrhyw ddibynyddion preswylwyr.

Amodau Priffyrdd

5. Darperir cyfleusterau a'u cadw ar y safle ar gyfer llwytho, dadlwytho, parcio a throi cerbydau fel y nodir ar y cynllun a gymeradwywyd, a chwblheir hyn cyn dechrau defnyddio'r safle.

Rheswm 5: Er mwyn darparu lle i barcio cerbydau draw o'r briffordd ac er budd diogelwch traffig

Amodau ecolegol a thirlunio

AMOD CYN CYCHWYN.

6. Ni chaniateir i unrhyw ddatblygiad gychwyn nes bydd manylion y ddarpariaeth ar gyfer ystlumod sy'n clwydo ac adar sy'n nythu wedi'u cyflwyno i, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan, yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y manylion yn cynnwys nifer, lleoliad a manyleb y nodweddion hyn, a fydd yn cael eu pennu gan ecolegydd cymwys ac addas, ac yn cael eu dangos ar gynlluniau priodol. Rhaid i'r datblygiad gael ei wneud yn gyfan gwbl unol â'r cynllun a'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo.

Rheswm 6: Amddiffyn statws cadwraeth ffafriol rhywogaethau ystlumod ac adar a warchodir 7. Ni fydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cael ei ddefnyddio nes bod cynllun tirlunio manwl a ddyluniwyd i sicrhau budd net ar gyfer bioamrywiaeth, wedi'i gyflwyno i, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan, yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd hyn yn cynnwys rhestr o rywogaethau a blannir o'r newydd, a fydd yn cynnwys rhywogaethau y gwyddom sydd o fudd i fywyd gwylt yn unig. Bydd y cynllun yn cynnwys yr holl goed, gwrychoedd, llwyni neu lystyfiant newydd arfaethedig, gan gynnwys cadarnhad o rywogaethau, niferoedd, aeddfedrwydd, lleoliad, uchder, gofod rhyngddynt a phryd y bydd hyn yn cael ei gweithredu. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion ffensys terfyn neu waliau cynnal ac unrhyw ardaloedd caled arfaethedig. Bydd y cynllun tirlunio fel y'i cymeradwyir, yn cael ei weithredu yn y tymor plannu cyntaf posibl a bydd yn cael ei gadw felly bob amser.

Rheswm 7: Er budd gwarchod natur ac er budd amwynder gweledol

8. Dylai'r holl waith plannu a nodir yn y manylion tirlunio a gymeradwywyd ddigwydd yn y tymor plannu a hadu cyntaf a ddaw wedi dechrau'r datblygiad a dim hwyrach. Os bydd unrhyw goed neu blanhigion yn marw, yn cael eu tynnu, neu'n cael difrod neu glefyd difrifol cyn pen pum mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad, plannir rhai newydd o faint a rhywogaeth debyg yn eu lle yn y tymor plannu nesaf, oni chytunir fel arall yn ysgrifenedig.

Rheswm 8: Er budd gwarchod natur ac er budd amwynder gweledol

9. Bydd yr holl goed a gwrychoedd a gedwir fel rhan o'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael eu gwarchod tra'n clirio'r safle a'r gwaith adeiladu gan ffens 1 metr o uchder wedi'i gosod 1 metr y tu allan i'r terfynau pellaf o ledaeniad cangen, neu yn unol â chynllun amgen y cytunwyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol; ni fydd unrhyw ddeunydd adeiladu nac eitemau o unrhyw ddisgrifiad yn cael eu llosgi na'u rhoi ar y tir sydd rhwng boncyff coeden neu glawdd a ffens, ac ni fydd lefel presennol y ddaear yn cael ei godi na'i ostwng, nac unrhyw ffosydd na rhediad pibellau yn cael eu tyllu, heb ganiatâd ysgrifenedig blaenorol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm 9: Er budd gwarchod natur ac er budd amwynder gweledol

10. Ni fydd caniatâd i osod na defnyddio unrhyw oleuadau allanol, gan gynnwys goleuadau argyfwng/diogelwch, nes bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi cymeradwyaeth ysgrifenedig i fanylion y rheiny, gan gynnwys strategaeth lliniaru effaith goleuadau, gyda mesurau i leihau faint o olau sy'n cael ei daflu ar gynefinoedd hela i ystlumod. Mae'n rhaid i'r cynllun gael ei wneud yn gyfan gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir.

Rheswm 10: I sicrhau statws cadwraethol ffafriol rhywogaethau o ystlumod a warchodir.

Amod draenio:

11. Ni fydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cael ei ddefnyddio nes bod cynllun cwbl fanwl o'r systemau draenio budr a draenio dŵr wyneb, gan gynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr tir trwy ddulliau cynaliadwy, wedi'i gyflwyno i, a'i gymeradwyo gan, yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun a gymeradwywyd yn cael ei gwblhau cyn i'r annedd gael ei feddiannu gan ddeiliaid.

Rheswm 11: Er budd rheoli perygl llifogydd.

Amodau deunyddiau

12. Ni chaniateir cychwyn unrhyw waith datblygu ar waliau allanol a tho'r annedd nes bo'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi cymeradwyaeth ysgrifenedig i'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio. Mae'n rhaid i'r datblygiad gael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwyir. Rheswm 12: Er budd amwynder gweledol

NODIADAU I'R YMGEISYDD:

Nodyn Arbennig i'r Ymgeisydd – Hawl Dramwy Gyhoeddus

Mae Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus y Cyngor wedi argymhell bod y ddwy gamfa bresennol ar waelod y ffordd o'r hawl dramwy gyhoeddus sy'n rhedeg i'r de o'r gwrych gerllaw'r safle, yn cael eu newid am giatiau llaw neu giatiau mochyn a bod disgiau cynnil yn cael eu gosod i ddangos y llwybr er mwyn gwella hygyrchedd. Cysylltwch ag Adrian Walls am fwy o wybodaeth, Adrian.walls@denbighshire.gov.uk

HWY7

Hawl Dramwy Gyhoeddus - Cyffredinol

Fe'ch hysbysir bod hawl dramwy gyhoeddus wrth ymyl y datblygiad. Ni ddylid amharu ar yr hawl dramwy gyhoeddus hon tra bo'r gwaith adeiladu yn mynd rhagddo.

Ni fydd unrhyw leihad yn lled yr hawl dramwy sydd ar gael i'w defnyddio gan y cyhoedd.

Ni fydd unrhyw ddeunyddiau adeiladu'n cael eu storio ar yr hawl dramwy.

Ni wneir unrhyw ddifrod na newid sylweddol, boed hynny dros dro neu'n barhaol, i wyneb yr hawl dramwy.

Trefnir symud cerbydau mewn modd nad yw'n tarfu ar ddefnydd y cyhoedd o'r llwybr.

Ni ddylid gosod rhwystrau ychwanegol (e.e. gatiâu) ar draws yr hawl dramwy, boed hynny dros dro neu'n barhaol.

Ni fydd unrhyw ffensys bywyd gwyllt neu nodweddion amddiffyn ecolegol eraill sy'n gysylltiedig â mesurau lliniaru bywyd gwyllt yn cael eu gosod ar draws yr hawl dramwy ac ni chaniateir iddynt darfu ar yr hawl dramwy.

Bydd diogelwch y cyhoedd sy'n defnyddio'r hawl dramwy yn cael ei sicrhau bob amser.

Os yw'r ymgeisydd yn dymuno cau'r llwybr am gyfnod dros dro, bydd angen iddo/iddi wneud cais o leiaf 6 wythnos cyn y digwyddiad. Cysylltwch â Paul Owen neu Tania Evans ar 01824 706872/2963 am fanylion pellach.

DCWW 5 - Gwarchod Asedau

Hysbysir yr ymgeisydd na fydd rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol yn cael eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn eiddo preifat yn wreiddiol ac wedi'u trosglwyddo i feddiant y cyhoedd yn sgil Rheoliadau'r Diwydiant Dŵr (Cynlluniau ar gyfer Mabwysiadu Carthffosydd Preifat) 2011. Gallai presenoldeb unrhyw asedau o'r fath effeithio ar y cynnig. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r cynnig gall yr ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru. O dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Dŵr Cymru hawl i gael mynediad at ei gyfarpar ar bob adeg.

DCWW 6 – Cyflenwad Dŵr

Gellir darparu cyflenwad dŵr ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Mae'n bosibl y bydd gofyn i'r datblygwr, o dan Adrannau 40-41 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991, gyfrannu at ddarparu prif bibell ddŵr newydd ar y safle a/neu oddi ar y safle, ynghyd â seilwaith cysylltiedig. Gellir cyfrifo lefel y cyfraniad ar sail cynlluniau manwl o gynllun y safle a dylid anfon y rheiny i'r cyfeiriad uchod.

BAT LITE2 – Golau Allanol i Ystlumod - Cyffredinol

Dylid dylunio unrhyw oleuadau allanol yn sensitif er mwyn lleihau'r effaith ar fywyd gwylt y nos. Dylai pob golau fod ar ongl am i lawr a dylid gosod cwfl o'i amgylch i leihau faint o olau mae'n ei daflu i gyfeiriadau eraill.

Mae canllawiau i'w gweld yn Nodyn Cyfarwyddyd 08/18 *Bats and Artificial Lighting in the UK* (2018) sydd wedi'i gyhoeddi gan yr Ymddiriedolaeth Gwarchod Ystlumod a'r Sefydliad Gweithwyr Goleuo Proffesiynol. Mae'r ddogfen i'w gweld ar <https://www.bats.org.uk/news/2018/09/new-guidance-on-bats-and-lighting>

BIO GEN3 – Nodyn Cyffredinol Dinistrio Nythod Adar

Dylai gwaith a allai arwain at ddifrodi neu ddinistrio nythod adar byw ddigwydd y tu allan i'r tymor nythu (Mawrth – Awst, gan gynnwys y misoedd hynny) neu'n syth ar ôl i ecolegydd cymwys addas gynnal gwiriad nythod adar.

BB - BOCSYS YSTLUMOD AC ADAR

Bocsys Ystlumod ac Adar

Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) 11 (2021) yn argymhell y dylid cymryd i ystyriaeth cadernid bioamrywiaeth ac ecosystemau mewn cynigion datblygu. Gan hynny, argymhellir bod mesurau gwella bioamrywiaeth yn cael eu hymgorffori yn y datblygiad hwn trwy ddarparu bocsys adar / ystlumod.

Mae'n well ymgorffori'r nodweddion hyn yn adeiledd y datblygiad newydd arfaethedig gan eu bod yn gynnil, nid oes angen eu cynnal a'u cadw, ac maent yn sicrhau bod yr adeilad yn parhau'n addas i rywogaethau a warchodir am byth. Fe'ch cynghorir i drafod hyn yn fanwl gydag Ecolegydd cymwys addas. Mae bocsys fel y Tiwb Ystlumod 1FR Schwegler, Bocsys Adar Ecosurve a 'Bird Brick Houses' i gyd wedi'u dylunio i'w hintegreiddio mewn datblygiadau adeiladau newydd.

TIRLUNIO

O ran Amod 7, mae'n ofynnol darparu rhestr lawn o blanhigion ar gyfer y cynllun tirlunio. Ni ddylai'r rhestr blannu gynnwys unrhyw rywogaethau a restrir yn Atodlen 9 Deddf Bywyd Gwylt a Chefn Gwlad (1981) fel y'i diwygiwyd, neu restr Rhywogaethau Goresgynol Estron o Bryder i'r Undeb (Rheoliad UE 1143/2014 ar gyfer rhywogaethau goresgynol estron).

Systemau Draenio Cynaliadwy (SUDS)

Mae Cymeradwyaeth SUDS yn ofynnol

Mae'n bosibl y bydd angen i ddatblygiadau o fwy nag un annedd, neu rai sydd ag arwynebedd adeiladu o fwy na 100 metr sgwâr fynd drwy broses gymeradwyo Systemau Draenio Trefol

Cynaliadwy. Cyngor Sir Ddinbych sydd wedi'i benodi'n Gorff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy. Cysylltwch â 01824 706901 neu anfonwch e-bost at landdrainage.consultations@denbighshire.gov.uk

Mae gwybodaeth fanwl a chyngor ar gael ar wefan y Cyngor Sir:
[Systemau Draenio Cynaliadwy | Cyngor Sir Ddinbych \(denbighshire.gov.uk\)](http://Systemau Draenio Cynaliadwy | Cyngor Sir Ddinbych (denbighshire.gov.uk))

CYDYMFFURFIO Â CHYNLLUNIAU WEDI'U CYMERADWYO AC AMODAU

Cofiwch bod yn rhaid gweithredu unrhyw ganiatâd yn gyfan gwbl unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo ac unrhyw amodau sydd wedi'u gosod, sydd wedi'u rhestru'n glir ar y dystysgrif hon am y penderfyniad. Dylid rhoi sylw arbennig i'r Amodau Cyn Cychwyn. Gallai methu â gwneud hynny arwain at yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cymryd camau gorfodi.

Ceir rhagor o wybodaeth fanwl am sut i gydymffurfio, ynghyd â gwybodaeth berthnasol arall ynglŷn â'ch penderfyniad, yn y Nodiadau i'r Ymgeisydd sydd ynghlwm wrth y dystysgrif hon, a byddai'n ddoeth ichi eu darllen.

Os oes gennych unrhyw amheuan ynglŷn â'ch rhwymedigaethau, gan gynnwys unrhyw rwymedigaeth i dalu symiau cymudol, cysylltwch â'r Awdurdod Cynllunio Lleol drwy e-bostio planning@denbighshire.gov.uk a nodi cyfeirnod eich caniatâd cynllunio.

3. PENDERFYNIAD:

3.1 Cymeradwyo'r amodau a nodiadau cynghori a nodir yn Adran 2 uchod i'w cynnwys yn yr Hysbysiad o Benderfyniad.

EMLYN JONES PENNAETH CYNLLUNIO, GWARCHOD Y CYHOEDD A GWASANAETHAU CEFN GWLAD