

## Penderfyniadau ar Apêl

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

**gan Iwan Lloyd BA BTP MRTPI**

**Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru**

**Dyddiad: 2 Mai 2014**

## Appeal Decisions

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

**by Iwan Lloyd BA BTP MRTPI**

**an Inspector appointed by the Welsh Ministers**

**Date: 2 May 2014**

**Cyf yr apêl: APP/Q6810/C/13/2203352**

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

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

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

**Cyf yr apêl: APP/Q6810/A/13/2202625**

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

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

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

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

## **Penderfyniadau**

### **Apêl Cyf: APP/Q6810/C/13/2203352**

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

### **Apêl Cyf: APP/Q6810/A/13/2202625**

3. Gwrthodir yr apêl.

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

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

#### *Cymeriad a golwg*

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

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

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

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

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

### *Diogelwch ar y ffyrdd*

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

### **Yr apêl ar sail (g)**

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

### **Casgliad**

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

*Iwan Lloyd*

AROLYGYDD

**YN YMDDANGOS**

AR RAN YR APELYDD:

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

AR RAN YR AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL:

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

PERSON Â BUDDIANT:

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

**DOGFENNAU A GYFLWYNWYD YN Y GWRANDAWIAD**

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