Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Penderfyniad ar yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 17/05/2022

gan A L McCooey BA (Anrh) MSc

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

Dyddiad: 19/07/2022

Appeal Decision

Site visit made on 17/05/2022

by A L McCooey BA (Hons) MSc

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Date: 19/07/2022

Cyf yr apêl: CAS-01594-H8FON5

Cyfeiriad y safle: Arhosfa Drenau Derry Ormond, Betws Bledrws, Llanbedr Pont Steffan, SA48 8NP

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

- Cyflwynir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn methiant i roi hysbysiad o benderfyniad ar gais am ganiatâd cynllunio o fewn y cyfnod rhagnodedig.
- Cyflwynir yr apêl gan Ms Sonia Gibbon yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ceredigion.
- Y datblygiad a gynigir yw newid defnydd o hen arhosfa drenau i uned llety gwyliau.

Penderfyniad

1. Caniateir yr apêl a rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd o hen arhosfa drenau i uned llety gwyliau yn Arhosfa Drenau Derry Ormond, Betws Bledrws, Llanbedr Pont Steffan, SA48 8NP, yn unol â thelerau'r cais, Cyf A200540, dyddiedig 6 Gorffennaf 2020, yn ddarostyngedig i'r amodau a nodir yn yr atodlen i'r llythyr penderfyniad hwn.

Mater Gweithdrefnol

2. Cyflwynwyd y cais ym mis Gorffennaf 2020 a rhoddwyd adroddiad arno i'r pwyllgor perthnasol ym mis Ionawr 2021 gydag argymhelliad i'w wrthod. Penderfynodd aelodau'r pwyllgor gefnogi'r cais. Fodd bynnag, cyn y gallai'r penderfyniad gael ei gyhoeddi, rhoddodd Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wybod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Teifi yn methu o ganlyniad i lefelau uchel o ffosffadau. Dywedwyd wrth y Cyngor y byddai angen Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd. Roedd trafodaethau ynglŷn ag arweiniad CNC yn mynd rhagddynt pan benderfynodd yr apelydd apelio yn erbyn diffyg penderfyniad. Er gwaethaf penderfyniad y Pwyllgor Rheoli Datblygu i gefnogi'r cais yn amodol ar ddatrys materion ecolegol yn foddhaol, mae'r swyddogion wedi cyflwyno achos y Cyngor bod y cynnig yn annerbyniol am 4 rheswm.

Y Prif Faterion

3. Y prif faterion yn yr achos hwn yw:

   - P'un a fyddai'r cynnig yn dderbyniol yng nghefn gwlad o dan Bolisi LU14 o ran ei gyflwr ffisegol;
   - Effaith y cynnig ar ddiogelwch ar y priffyrdd;
   - Effaith y trefniadau draenio arfaethedig ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Teifi.

Rhesymau

4. Mae'r cais yn ymwneud ag arhosfa drenau Derry Ormond (gorsaf fach) ger Betws Bledrws. Defnyddiwyd yr arhosfa ar y cyd â hen linell reilffordd Aberystwyth i Gaerfyrddin, a gaeodd yn y 1960au. Mae'r arhosfa ar blatfform uchel ac mae'r hen linell reilffordd o'i blaen. Cyrhaeddir yr adeilad o'r A485 trwy lôn sy'n gwasanaethu sawl fferm. Mae'r cynnig yn cynnwys trawsnewid yr adeilad presennol yn uned wyliau hunanarlwyo ag un ystafell wely. Cynigir darparu ardal barcio ger y lôn.

5. Mae aneddiadau a nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLl) Ceredigion wedi'u dosbarthu'n Ganolfannau Gwasanaeth Trefol neu Wledig ac Aneddiadau Cysylltiedig. Mae Betws Bledrws yn Anheddiad Cysylltiedig. Mae Polisi LU16 (3) yn ymdrin â Llety Twristiaeth mewn lleoliadau y tu allan i Ganolfannau Gwasanaeth Trefol neu Wledig ac Aneddiadau Cysylltiedig. Mae'r polisi'n annog ac yn cefnogi trawsnewid adeiladau presennol yn fathau eraill o lety i dwristiaid ar yr amod bod yr adeiladau'n gadarn yn strwythurol ac na fydd angen gwneud newidiadau allanol mawr iddynt. Nodaf fod y CDLl yn annog datblygu twristiaeth gynaliadwy a darparu cyfleusterau twristiaeth ychwanegol, ar yr un pryd â sicrhau bod llety wedi'i leoli'n briodol. Mae testun ategol Polisi LU14 (sy'n ymdrin â datblygiad sy'n cynnwys carafannau, gwersylla, cabanau gwyliau a chabanau) yn datgan bod llety mewndirol yn ddiffygiol yn gyffredinol a bod angen ei gryfhau yn y rhan fwyaf o sectorau.

   Polisi LU16

6. Y mater allweddol a godwyd yw p'un a yw'r adeilad yn gadarn yn strwythurol. Mae Gwasanaeth Rheoli Adeiladu'r Cyngor wedi dod i'r casgliad bod y ffrâm bren sy'n ffurfio mwyafrif yr adeilad y tu hwnt i'w hatgyweirio, a bod y to a'r llawr yr un mor adfeiliedig. Mae sawl cefnogwr yn cyfeirio at werth treftadaeth yr adeilad. Dyma'r orsaf olaf sy'n weddill ar yr hen linell reilffordd hon. Mae un cefnogwr wedi bod yn gyfrifol am adfer ac ailadeiladu sawl un o strwythurau Rheilffordd Gwili Caerfyrddin. Mae wedi ystyried cyflwr yr adeilad ac yn dod i'r casgliad bod llawer ohono'n parhau i fod yn gyflawn. Mae'n dadlau y gellir atgyweirio'r ffrâm bren, bod y waliau'n gyfan ac y gellir defnyddio'r llechi presennol wrth atgyweirio. Mae cofnodion cyfarfod Pwyllgor Rheoli Datblygu'r Cyngor yn nodi y dylai'r cais gael ei gymeradwyo. Mae'r rhesymau'n cyfeirio at bwysigrwydd cynnal gwerth treftadaeth a hanesyddol yr adeilad, y cyfraniad y byddai'r cynnig yn ei wneud at yr economi leol a'r ffaith y byddai'r adeilad yn cael ei achub a'i ailddefnyddio.

7. Cytunaf fod yr adeilad syml hwn yn ased treftadaeth heb ei ddynodi sy'n bwysig. Bydd y cynnig yn sicrhau ei ddiogelwch trwy ei ddychwelyd i ddefnydd. Mae'r dystiolaeth ynglŷn â'i gyflwr strwythurol yn wrthgyferbyniol. Mae'n glir o'r cynlluniau y gellir cadw ac ailddefnyddio'r deunyddiau presennol, i raddau helaeth, yn rhan o'r gwaith adfer a thrawsnewid. Bydd dyluniad a golwg yr adeilad yn cael eu cadw. Byddai'r cynnig yn cefnogi'r diwydiant twristiaeth lleol mewn ardal lle y mae angen ei gryfhau. Yn yr holl amgylchiadau hyn, deuaf i'r casgliad y byddai'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi LU16.

   Diogelwch ar y Priffyrdd

8. Nid oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cynnig yn wreiddiol oherwydd ystyriwyd ei fod yn drawsnewid adeilad presennol. Er bod y defnydd arfaethedig yr un fath, rhoddwyd barn ddiwygiedig yn dilyn sylwadau'r Gwasanaeth Rheoli Adeiladu ar gyflwr yr adeilad. Nid yw'r pryderon diogelwch ar y priffyrdd wedi'u hamlinellu'n fanwl yn ymateb diwygiedig yr Awdurdod Priffyrdd. Mae'r datganiad apêl yn cyfeirio at ddiffygion o ran mynediad i'r safle wrth y briffordd a diffyg lleoedd mynd heibio ar hyd y briffordd. Mae'r lôn bresennol yn gul ac yn gwasanaethu nifer fach o eiddo yn unig. O ganlyniad, mae swm y traffig a'i gyflymder yn isel. Mae gweledegd da i'r dde wrth ddod allan a byddai lleoli priodol yn sicrhau y gellir cynyddu gweledegd i'r chwith i'r eithaf. Ystyriaf y gellir darparu gweledegd digonol. Er nad oes llawer o leoedd i fynd heibio ar y lôn, ni ddarparwyd tystiolaeth fod hyn wedi arwain at unrhyw broblemau diogelwch ar y priffyrdd. Byddai'r cynnig ar gyfer llety gwyliau 1 ystafell wely yn ychwanegu lefelau cymedrol yn unig o draffig ar y briffordd. O ystyried yr amgylchiadau hyn, nid wyf yn credu y byddai cyfiawnhad dros wrthod ar sail diogelwch ar y priffyrdd.

Yr effaith ar gyflwr ACA Afon Teifi

9. Mae CNC wedi cynghori'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod y safle o fewn dalgylch ACA Afon Teifi a bod yr afon hon yn un sy'n sensitif i ffosfforws. Cynhaliodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol Asesiad Priodol o dan y Rheoliadau Cynefinoedd. Mae CNC wedi cadarnhau sawl gwaith nad yw'n disgwyl y byddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar gyfanrwydd yr ACA ar yr amod bod y trefniadau draenio penodedig a'r ffos ddraenio'n cael eu darparu. Rwyf wedi cynnal Asesiad Priodol o dan y Rheoliadau Cynefinoedd (gweler yr Atodiad) ac wedi dod i gasgliad tebyg. Nid yw'r safle o fewn ardal â charthffos, felly mae defnyddio cyfleuster parod i drin carthion yn dderbyniol o dan Gylchlythyr 008/2018. Nid oes rheswm dros wrthod caniatâd cynllunio ar y sail hon.

Materion Eraill

10. Mynegwyd pryder gan Traws Link Cymru ynglŷn ag effaith niweidiol ar y posibilrwydd o ailagor yr hen linell reilffordd. Roedd y Cyngor o'r farn nad oedd y cynnig yn cyd-fynd yn llwyr â Pholisi DM04, sy'n cyfeirio at ailddefnyddio hen linellau rheilffyrdd ar gyfer teithio cynaliadwy. Mae'r adeilad ar yr hen blatfform i ffwrdd oddi wrth y llinell. Ni fyddai'r ardal barcio'n rhwystro unrhyw ailddefnydd posibl pe byddai'r tir yn cael ei gaffael at ddibenion o'r fath. Am y rhesymau hyn, nid wyf o'r farn y byddai'r cynnig yn gwrthdaro â Pholisi DM04.

11. Mae'r apelydd yn cyfeirio at anghysondeb ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol oherwydd cymeradwywyd cais am 2 gaban yn 2019. Mae cyd-destun polisi gwahanol yn berthnasol i ystyried ceisiadau ar gyfer cabanau (Polisi LU14), ac felly ni ellir cymharu amgylchiadau'r achos a nodwyd â chynnig yr apêl.

Amodau

12. Rwyf wedi ystyried yr amodau a awgrymwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid oes angen amod 4 oherwydd bod y cais ar gyfer newid defnydd ac mae amod 2 yn mynnu bod y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r cynlluniau cymeradwy. Gellir disodli amodau 5, 6 a 7 gan un amod sy'n mynnu bod manylion y trefniadau mynediad a pharcio'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn eu cymeradwyo. Mae angen amod 8 i sicrhau bod y defnydd fel uned wyliau'n cael ei reoli. Mae Argymhellion yr Adroddiad Arolwg Ystlumod (gweler amod 2) yn mynnu bod blychau nythu ystlumod ac adar yn cael eu darparu ar y safle. Mae'r gwelliannau hyn yn angenrheidiol a byddent yn bodloni gofynion Polisi 9 Cymru'r Dyfodol, sy'n ceisio gwella bioamrywiaeth.

13. Rwyf wedi ychwanegu amod sy'n gofyn am fanylion y cyfleuster parod i drin carthion a chynllun cynnal a chadw. Mae'r amod hefyd yn mynnu bod y mesurau hyn yn cael eu

gweithredu yn rhan o'r datblygiad. Mae'r amod hwn yn angenrheidiol am y rhesymau a nodir yn yr Asesiad Priodol.

Casgliad

14. Rwyf wedi canfod nad yw'r rhesymau awgrymedig dros wrthod wedi cael eu hategu am y rhesymau a roddwyd. Deuaf i'r casgliad y byddai'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi LU16 ac felly gofynion Polisi strategol SO4. Fel y nodwyd uchod, byddai'r cynnig hefyd yn cydymffurfio â Pholisi DM03 a DM04. Ni fyddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar gyfanrwydd yr ACA. Ar ôl ystyried yr holl wybodaeth berthnasol, deuaf i'r casgliad y dylid caniatáu'r apêl.

15. Wrth ddod i'm penderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ('y Ddeddf'). Rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru.

A L McCooey

Arolygydd

ATODLEN AMODAU

1) Bydd y datblygiad yn dechrau o fewn pum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

   Rheswm: I gydymffurfio ag Adran 91 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

2) Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r cynlluniau a'r dogfennau cymeradwy canlynol: 1610-01 Rev D, Ffos Suddfan Draenio Dŵr Budr Well (Colin Brown Environmental Ltd, cbe/SD/007/10.15) ac Argymhellion yr Adroddiad Arolwg Ystlumod gan I & G Ecological Consulting dyddiedig 26/6/2020.

   Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r dogfennau, cynlluniau a lluniadau cymeradwy a gyflwynwyd gyda'r cais.

3) Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal gan gyd-fynd yn llwyr ag argymhellion y 'Cynllun Rheoli Amgylcheddol i osgoi llygredd a niwed posibl i fioamrywiaeth yn Hen Arhosfa Drenau Derry Ormond, Betws Bledrws, Llanbedr Pont Steffan, Ceredigion SA48 8NU' (I & G Ecological Consulting, Ionawr 2021.

   Rheswm: I warchod yr amgylchedd dŵr yn ystod adeiladu yn unol â pholisïau DM15 a DM22 y CDLl ac i warchod nodweddion cymwys ACA Afon Teifi yn unol â deddfwriaeth a pholisïau cenedlaethol a pholisi DM14 y CDLl.

4) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddigwydd hyd nes bod manylion y cyfleuster parod arfaethedig i drin carthion a chynllun cynnal a chadw wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig.

   Ni cheir defnyddio'r adeilad a ganiateir trwy hyn hyd nes bod y cyfleuster parod cymeradwy i drin carthion wedi cael ei osod. Bydd y cyfleuster parod i drin carthion yn cael ei gynnal a'i gadw yn unol â'r cynllun cynnal a chadw cymeradwy am gyn hired ag y bydd y datblygiad a ganiateir trwy hyn yn bodoli.

Rheswm: I warchod yr amgylchedd dŵr yn ystod adeiladu yn unol â pholisïau DM15 a DM22 y CDLl ac i warchod nodweddion cymwys ACA Afon Teifi yn unol â deddfwriaeth a pholisïau cenedlaethol a pholisi DM14 y CDLl.

5) Ni cheir defnyddio'r datblygiad hyd nes bod manylion y fynedfa a'r cyfleusterau parcio a throi arfaethedig wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion cymeradwy ac yn cael ei gadw fel y cymeradwywyd am byth.

   Rheswm: I sicrhau bod trefniadau mynediad a pharcio priodol yn cael eu darparu i wasanaethu'r datblygiad er mwyn diogelwch ar y ffyrdd a llif rhydd traffig yn unol â Pholisi DM03 a TAN18.

6) Bydd y datblygiad y rhoddir caniatâd cynllunio iddo trwy hyn yn cael ei feddiannu fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei feddiannu fel unig neu brif breswylfan unigolyn. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir trwy hyn a bydd ar gael i'w harchwilio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion enwau holl feddianwyr y llety, eu prif gyfeiriadau cartref a'u dyddiad cyrraedd a gadael y llety.

   Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad arfaethedig yn aros yn uned wyliau yn hytrach nag uned breswyl yn unol â'r polisïau strategol yn y Cynllun Datblygu Lleol.

Atodiad

Asesiad Priodol o dan y Rheoliadau Cynefinoedd

1. Amlinellir yr angen am Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) o fewn Erthygl 6 Cyfarwyddeb Cynefinoedd 1992 y Comisiwn Ewropeaidd, sydd wedi'i throsi'n Gyfraith Prydain gan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (y Rheoliadau). Mae'n rhaid i'r awdurdod cymwys benderfynu p'un a all 'effeithiau arwyddocaol tebygol' y prosiect (ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill) gael eu diystyru yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarperir gan y partïon. Caiff yr awdurdod cymwys gytuno â'r prosiect dim ond ar ôl canfod na fydd yn cael effaith niweidiol ar gyfanrwydd y safle Ewropeaidd. Gallai'r prosiect effeithio ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Teifi, ac felly mae'n rhaid cynnal Asesiad Priodol.
2. Darparodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol Asesiad Priodol drafft sy'n amlinellu'r rhesymau dros ddynodi'r ACA a'i nodweddion cymwys. Mae'r Asesiad Priodol drafft yn cynnwys cam sgrinio, sy'n dod i'r casgliad bod angen Asesiad Priodol, a hefyd asesiad ar y cyd, sy'n dod i'r casgliad na fyddai unrhyw effeithiau arwyddocaol gweddilliol i'w hystyried ar y cyd â phrosiectau eraill.
3. Mae'r apelydd wedi darparu gwybodaeth ddraenio i ddangos na fyddai'r datblygiad yn cynyddu ffosffadau sy'n mynd i mewn i'r ACA o ganlyniad i gynhyrchu dŵr gwastraff. Cynigir ffos suddfan dŵr well i wasanaethu'r datblygiad a fydd yn sicrhau bod elifion yn cael eu trin yn ddigonol o fewn y tir, gan atal ffosffadau rhag mynd i mewn i'r ACA. Mae gwybodaeth gan y cyflenwr am y cyfleuster parod arfaethedig i drin carthion yn dangos ei fod wedi'i ddylunio i gael ei wacáu cyn lleied â phosibl, h.y. unwaith bob 10 mlynedd.
4. Nodaf fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol a CNC o'r farn y byddai'r trefniadau hyn yn sicrhau na fyddai unrhyw effaith niweidiol ar gyfanrwydd yr ACA. Fodd bynnag, roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi sôn am effeithiau posibl ar yr ACA yn sgil gwaredu'r slwtsh sy'n gysylltiedig â'r cyfleuster parod i drin carthion. Fe'm harweinir gan gyngor CNC, sy'n datgan:

   O ystyried bod slwtsh yn cynnwys cyfran fach o'r ffosfforws cyfan o systemau dŵr gwastraff preifat heb dechnolegau lleihau (e.e. dos cemegol), ffosfforws mewn elifion sy'n cyflwyno'r risg fwyaf i'r amgylchedd afonydd o systemau carthffosiaeth preifat. Gan roi ystyriaeth ychwanegol i'r fframwaith rheoleiddiol presennol sydd ar waith ar gyfer cludo, trin a gwaredu slwtsh system breifat, rydym o'r farn y gall Awdurdodau Cynllunio ddod i'r casgliad yn rhesymol bod gwaredu slwtsh o systemau trin carthffosiaeth preifat newydd yn annhebygol o gael effaith arwyddocaol ar ACA afon.

   O ystyried hyn yng nghyd-destun achos Arhosfa Drenau Derry Ormond, cynghorwn o hyd nad ydym yn disgwyl y byddai effaith niweidiol ar gyfanrwydd yr ACA, ar yr amod bod y cyfleuster parod i drin carthion a'r mesur draenio tir (ffos well) penodedig yn cael eu rhoi ar waith.
5. Dangosir y cyfleuster parod i drin carthion a'r mesur draenio tir (ffos well) ar y cynlluniau cymeradwy. Bydd angen manylion ychwanegol am y cyfleuster a'r trefniadau cynnal a chadw fel amod o'r caniatâd cynllunio. Felly, deuaf i'r casgliad na fyddai'r cynllun, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â phrosiectau eraill, yn cael effaith niweidiol ar gyfanrwydd ACA Afon Teifi, a bod hyn y tu hwnt i amheuaeth wyddonol resymol.

6. Gellir mynd i'r afael ag effeithiau llygredd posibl eraill a achosir gan newidiadau i gemeg y dŵr neu ddyddodion silt a gwaddodion yn ystod adeiladu trwy amod sy'n mynnu bod y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol ag argymhellion y Cynllun Rheoli Amgylcheddol a gyflwynwyd, a fyddai'n osgoi llygredd a niwed posibl i fioamrywiaeth.

Casgliad

7. Yn ddarostyngedig i osod yr amod uchod ar y caniatâd cynllunio, deuaf i'r casgliad na fyddai'r prosiect yn cael effaith niweidiol ar gyfanrwydd ACA Afon Teifi.