

## 4. Penderfyniadau Apeliadau/Appeal Decisions

04-05-2023 - 07-06-2023

#	Cyfeirnod yr Apel / Appeal Reference	Cais / Gorfodaeth / Linked Application / Enforcement	Apeliwr / Appellant	Rhesymau dros apelio / Grounds for Appeal	Lleoliad / Location	Penderfyniad Allanol / External Decision	Dyddiad Penderfyniad Allanol / External Decision Date
1	CAS-02122-V5K0N8	A210271	Mr Wynford Williams (Wynford Williams Car Sales)	Refusal of Certificate Lawfulness	Land Adjacent To Brynteg Primrose Hill, Llanbadarn Fawr, Aberystwyth, SY23 3AT	Dismissed	12-05-2023

## 5. Apeliadau a Dderbyniwyd/Appeals Received

04-05-2023 - 07-06-2023

#	Cyfeirnod yr Apel / Appeal Reference	Cais / Gorfodaeth / Linked Application / Enforcement	Apeliwr / Appellant	Rhesymau dros apelio / Grounds for Appeal	Lleoliad / Location	Penderfyniad Allanol / External Decision	Dyddiad Penderfyniad Allanol / External Decision Date
1	CAS-02396-K1Z5R3	A211183	Mr Gary Fryar	Refuse planning permission for the proposed development	The Island Site, Beach Parade, Aberaeron. SA46 0BE		



## Penderfyniad ar Gostau

---

gan A L McCooey BA (Anrh) MSc

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 12/05/2023

Cais am gostau mewn perthynas ag Apêl Cyf: CAS-02122-V5K0N8

Cyfeiriad y safle: Tir cyfagos i Frynteg, Rhiw Briallu, Llanbadarn, Aberystwyth. SY23 3AT

---

- Gwneir y cais o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, adrannau 78, 322C ac Atodlen 6.
  - Gwneir y cais gan Mr Wynford Lloyd-Williams am ddyfarniad llawn o gostau yn erbyn Cyngor Sir Ceredigion.
  - Roedd yr apêl yn erbyn gwrthod cais am dystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon ar gyfer tŷ Anedd C3 – Roedd gwaith ar lain adeiladu mewn cysylltiad â chaniatadau cynllunio A100209 ac A130735 wedi dechrau ar y safle cyn y terfyn amser, sy'n golygu bod y caniatadau yn parhau i fodoli.
- 

### Penderfyniad

1. Gwrthodir y cais i ddyfarnu costau.

### Rhesymau

2. Mae Adran Atodiad 12 'Dyfarnu Costau' y Llawlyfr Rheoli Datblygu ('yr Atodiad') yn cynghori, beth bynnag fo canlyniad apêl, y ceir dyfarnu costau dim ond pan fydd un o'r partiön wedi ymddwyn yn afresymol a bod hynny wedi arwain at dreuliau diangen neu wastraffus i'r parti arall yn y broses apelio.
3. Mae'r apelydd yn nodi y cymerwyd dros 11 mis i benderfynu ar y cais. Ystyriwyd bod hyn yn afresymol ar gyfer cais o'r math hwn nad oedd angen unrhyw ymgynghoriadau yn ei gylch. Esboniodd y Cyngor fod yr oedi hwn oherwydd problemau gweithlu a llwythi gwaith trwm. Er bod hyn yn destun gofid ac ni ddylid ei esgusodi, rwy'n derbyn bod rhesymau dilys dros yr oedi. Gobeithir y bydd trefniadau yn cael eu gweithredu i unioni'r sefyllfa anffodus hon. Ar wahân i gyfeiriad heb ei brofi at ddarpar brynwyr yn colli diddordeb, ni esboniodd yr apelydd sut mae'r oedi wrth benderfynu ar y cais wedi arwain at gostau diangen neu wastraffus. Nodaf fod y caniatâd cynllunio gwreiddiol (Cyf. A100209) yn dyddio'n ôl i 2010, a digwyddodd y gweithrediad perthnasol, sy'n sail i'r hawliad bod gwaith datblygu wedi cychwyn, yn 2011. Er fy mod yn deall rhesymau'r apelydd dros beidio â gwneud hynny, erys y ffaith bod hawl i apelio yn erbyn diffyg penderfyniad, a oedd ar gael i'r apelydd ar ôl i'r cyfnod penderfynu statudol (8 wythnos) ddod i ben.
4. Darparodd yr apelydd dystiolaeth sylweddol i brofi bod gwaith datblygu wedi dechrau. Ymgwymerwyd â gweithrediad perthnasol (fel y'i diffinnir yn Adran 56 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990) o fewn y cyfnod o amser a nodir yn amod 1 y caniatâd cynllunio uchod. Deuthum i'r casgliad bod hyn yn gywir.

5. Fodd bynnag, mae'r Cyngor wedi nodi bod amod 2 yn ei gwneud yn ofynnol i fanylion 5 mater a gadwyd yn ôl gael eu cyflwyno i'w cymeradwyo cyn dechrau gwaith datblygu. Am y rhesymau a nodir yn y prif benderfyniad, rwyf wedi dod i'r casgliad bod amod 2 yn rhag-amod, ac y torrwyd y rhag-amod wrth ymgymryd â'r gweithrediad perthnasol. Fy nghasgliad cyffredinol yw na ddechreuodd y gwaith datblygu yn gyfreithlon o fewn yr amserlenni a nodir yn amod 1.
6. Mae honiad yr apelydd bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gwneud camgymeriad wrth ystyried y cais ac wedi achosi treuliau diangen neu wastraffus i'r apelydd yn y broses apelio yn anghywir. Nid yw'r ffaith na cheisiodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol gyngor cyfreithiol yn berthnasol o gwbl yn yr amgylchiadau hyn.

### **Casgliad**

7. Deuaf i'r casgliad na ddangoswyd ymddygiad afresymol a arweiniodd at dreuliau diangen, fel y disgrifir yn yr Atodiad. Gwrthodir y cais i ddyfarnu costau.

*A L McCooey*

**Arolygydd**



## Penderfyniad ar yr Apêl

gan **A L McCooey BA MSc MRTPI**

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 12/05/2023

Cyfeirnod yr apêl: CAS-02122-V5K0N8

Cyfeiriad y safle: Tir cyfagos i Frynteg, Rhiw Briallu, Llanbadarn, Aberystwyth. SY23 3AT

- Gwneir yr apêl o dan adran 195 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio a Digolledu 1991) yn erbyn gwrthod rhoi tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon.
- Gwneir yr apêl gan Mr Wynford Lloyd-Williams yn erbyn y penderfyniad gan Gyngor Sir Ceredigion.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf A210271, dyddiedig 17 Mawrth 2022, drwy hysbysiad dyddiedig 7 Mawrth 2023.
- Gwnaed y cais o dan adran 192(1) (b) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd.
- Y datblygiad y gofynnir am dystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon ar ei gyfer yw tŷ Anedd C3 – Roedd gwaith ar lain adeiladu mewn cysylltiad â chaniatadau cynllunio A100209 ac A130735 wedi dechrau ar y safle cyn y terfyn amser, sy'n golygu bod y caniatadau yn parhau i fodoli.

### Penderfyniad

1. Gwrthodir yr apêl.

### Mater Gweithdrefnol

2. Rwyf wedi cymryd y disgrifiad o'r defnydd neu'r gweithrediad y gofynnir am y dystysgrif datblygiad cyfreithlon ar ei gyfer o Hysbysiad Penderfyniad y Cyngor, gan ei fod yn cynrychioli disgrifiad mwy cywir na'r Ffurflen Gais. O ystyried y gwneir yr apêl yn erbyn penderfyniad y Cyngor i beidio â rhoi tystysgrif, a gan gofio'r ffaith bod y disgrifiad a ddefnyddir yn yr Hysbysiad Penderfyniad yn cyd-fynd yn fras â'r hyn a amlinellwyd yn y Ffurflen Apelio, rwy'n fodlon nad oes unrhyw niwed yn hyn o beth.
3. Gan fod yr achos yn ymwneud â materion cyfreithiol ac nad oedd angen ymchwilio i unrhyw faterion penodol i'r safle, ni chynhaliwyd ymweliad â'r safle.

### Cais am Gostau

4. Gwnaed cais gan yr apelydd am ddyfarnu costau yn erbyn y Cyngor. Mae'r cais hwn yn destun Penderfyniad ar wahân.

### Prif Fater

5. Y prif fater yw a oedd sail gadarn i benderfyniad yr Awdurdod Cynllunio Lleol i beidio â chyhoeddi tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon.

## Rhesymau

6. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol A100209 ar gyfer annedd ar y safle ar 19 Tachwedd 2010, yn ddarostyngedig i 19 amod. Mae amodau 1 a 3 yn datgan bod yn rhaid i'r datblygiad gychwyn o fewn 5 mlynedd neu cyn pen 2 flynedd o ddyddiad cymeradwyo'r olaf o'r materion a gadwyd yn ôl i'w cymeradwyo, a bod yn rhaid cyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl o fewn 3 blynedd.
7. Mae Amod 2 yn datgan:

*Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r lluniadau manwl (a elwir yma wedi hyn "y materion a gadwyd yn ôl") y mae'n rhaid cael cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar eu cyfer cyn dechrau unrhyw waith datblygu. Bydd lluniadau manwl o'r fath yn dangos:*

  - a) dyluniad ac ymddangosiad allanol yr adeiladau arfaethedig;
  - b) eu lleoliad a'u cynllun;
  - c) y deunyddiau a ddefnyddir i'w hadeiladu;
  - ch) y mynedfeydd o ffyrdd cyhoeddus a manau parcio cerbydau;
  - d) y trefniadau ar gyfer tirlunio'r safle, gan gynnwys triniaethau arwynebau, a manylion yr holl ardaloedd i'w plannu a'r nifer a'r rhywogaethau sydd i'w darparu.
8. Cymeradwywyd, ar 10 Rhagfyr 2013, cais A130735 i amrywio amodau 1 a 3 yng nghaniatâd cynllunio A100209 (Codi annedd) er mwyn cael estyniad o 5 mlynedd arall o amser ar gyfer cychwyn y gwaith datblygu. Nid oedd y caniatâd cynllunio hwn yn newid yr 17 o amodau eraill ar ganiatâd cynllunio A100209, a oedd yn parhau mewn grym.
9. Mae'r dystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon yn gofyn am gadarnhad bod y datblygiad a gymeradwywyd o dan y ceisiadau uchod wedi cychwyn yn gyfreithlon. Mae cyfiawnhad yr apelydd dros hyn yn ymwneud ag adeilad ar y safle a oedd i'w ddymchwel wrth glirio'r safle ar gyfer ei ddatblygu. Roedd Amod 5 yng nghaniatâd cynllunio A100209 yn nodi na ddylai gwaith dymchwel yr adeilad a chlirio'r safle gael ei wneud yn ystod tymor nythu adar. Mae'n dir cyffredin y cafodd yr adeilad ar y safle ei ddymchwel yn 2011. Mae'r apelydd yn dadlau bod dymchwel yr adeilad yn gyfystyr â chychwyn gwaith datblygu oherwydd ei fod yn weithrediad perthnasol fel y'i diffinnir yn Adran 56 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae hyn yn ymddangos yn gywir, ac rwy'n fodlon nad oedd amod 5 yn amod cyn cychwyn.
10. Fodd bynnag, nid dyna ddiwedd y mater. Mae'n amlwg bod Amod 2 yn amod cyn cychwyn (neu'n rhag-amod), yn yr ystyr ei fod yn gofyn am gymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl cyn dechrau ar unrhyw waith datblygu. Mae'r amod, fel y mae wedi'i eirio, yn waharddol o ran ei sylwedd a'i effaith. Mae'n amlwg hefyd bod yr angen am gymeradwyaeth ar gyfer yr holl faterion a gadwyd yn ôl yn mynd at wraidd y caniatâd cynllunio.
11. Y cwestiwn nesaf i'w ystyried yw a wnaed y gwaith yn groes i'r amod hwnnw. Nid oes unrhyw faterion a gadwyd yn ôl wedi'u cyflwyno i'w cymeradwyo ac felly ni fodlonwyd y gofyniad i gael cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl cyn cychwyn ar y gwaith datblygu. Oherwydd y torrwyd y rhag-amod wrth gyflawni'r gweithrediad perthnasol, deuafe i'r casgliad na ddechreuodd y gwaith datblygu yn gyfreithlon o fewn yr amserlenni a nodir yn amod 1.

## **Casgliad**

12. Deuaf i'r casgliad bod y datblygiad sy'n destun caniatadau cynllunio Cyf: A100209 a Cyf: A130735 heb gychwyn yn gyfreithlon o fewn yr amserlenni penodedig a nodir yn amod 1. Felly, nid yw'r caniatâd cynllunio yn parhau i fodoli, sy'n golygu na ellir datblygu'r safle'n gyfreithlon o dan delerau'r ceisiadau hynny. Am y rheswm hwn, ac ar ôl ystyried yr holl faterion a godwyd, deuaf i'r casgliad bod sail gadarn i benderfyniad y Cyngor i beidio â chyhoeddi tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon. Felly, gwrthodir yr apêl.

*A L McCooey*

**AROLYGYDD**