



Penderfyniad Apêl

gan [NAME]

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 12/12/2023

Cyfeirnod yr apêl: CAS-02740-B1K5J5

Cyfeiriad y safle: Tŷ Gwyn, Cei Bach, Ceinewydd, Ceredigion, SA45 9SL

- Cyflwynir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Cyflwynir yr apêl gan Mr Paul Christopher yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ceredigion.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf. A220031, dyddiedig 7 Ionawr 2022, trwy hysbysiad dyddiedig 4 Ionawr 2023.
- Y datblygiad a gynigir yw 1 cwt bugail.
- Cynhaliwyd ymweliad safle ar 21 Tachwedd 2023.

Penderfyniad

- Gwrthodir yr apêl.

Mater Gweithdrefnol

- Mae'n amlwg o'r cyflwyniadau a'm hymweliad safle bod y datblygiad eisoes wedi digwydd. Fel y cyfryw, rwyf wedi penderfynu ar yr apêl ar y sail ei bod yn ceisio caniatâd ôl-weithredol o dan delerau Adran 73(A)(2)(a) Deddf 1990.

Y Prif Fater

- Y prif fater yw p'un a yw'r cynnig yn darparu safle priodol ar gyfer llety gwyliau o ystyried polisiau cynllunio sy'n ymwneud â lleoliad datblygiad o'r fath.

Rhesymau

- Mae'r cwt bugail dan sylw wedi'i leoli ar lain fach o dir y tu blaen i annedd Tŷ Gwyn a gerllaw'r dreif mynediad sy'n ei gwasanaethu. Mae safle carafannau wedi'i leoli pellter byr i'r de-orllewin ac mae nifer o anheddau a safleoedd carafannau eraill yn y cyffiniau. Er hynny, mae gan yr ardal gymeriad gwledig ac mae datblygiad yn wasgaredig ac wedi'i wahanu gan lystyfiant aeddfed. Er nad oedd gennyf fynediad i'r tu mewn i'r cwt, mae'r dystiolaeth sydd ger fy mron yn awgrymu bod ganddo'r holl gyfleusterau i'w alluogi i gael ei feddiannu'n annibynnol.
- Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i ardaloedd anheddu a ddiffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol mabwysiedig Ceredigion (y CDLI). Mae o fewn ardal a ddiffinnir fel yr ardal arfordirol lle mae datblygiadau tai'n cael eu hystyried yn erbyn polisi S04 sy'n ymwneud â

datblygiad mewn aneddiadau cysylltiedig a lleoliadau eraill. Gan fod y safle o fewn "lleoliad arall" at ddibenion y polisi, caniateir datblygiad tai mewn amgylchiadau eithriadol yn unig i fodloni anghenion tai fforddiadwy heb eu bodloni neu ar gyfer anheddau menter wledig. Ni wnaed achos dros y naill na'r llall. Nid yw annedd ddirwystr yn cydymffurfio â pholisi S04 y CDLI.

6. Achos yr apelydd yw bod y cwt yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau eilaidd i'r prif dŷ, sef Tŷ Gwyn, a ddefnyddir fel llety gwyliau, hefyd. Er bod yr apelydd yn datgan bod cwt bugail yn wahanol i fathau eraill o lety gwyliau, rwyf yn fodlon ei fod yn dod o fewn yr un categori datblygiad â charafannau, cabanau neu gabanau gwyliau.
7. Fel y cyfryw, mae polisi LU14 sy'n ymwneud â datblygiad twristiaeth yn berthnasol. O dan y polisi, ni chaniateir unrhyw unedau ychwanegol yn ymwneud â charafannau sefydlog, carafannau teithio, cabanau a chabanau gwyliau yn yr ardal arfordirol. Y cyfiawnhad rhesymedig dros y polisi yw bod llawer o lety o'r fath yn yr ardal arfordirol eisoes a'i fod yn cael effaith sylweddol ar y dirwedd. Er bod Cymru'r Dyfodol yn darparu'r fframwaith polisi cenedlaethol ac yn ôl-ddyddio'r CDLI, mae polisi LU14 yn cyd-fynd â'i gefnogaeth i ddatblygiad twristiaeth mewn lleoliadau priodol, fel y'u diffinnir mewn CDLlau.
8. Mae'r cwt yn uned llety gwyliau ychwanegol yng nghefn gwlad. Er ei fod ar raddfa gymharol fach, o ddyluniad amaethyddol ac wedi'i leoli gerllaw safle carafannau, ac o ystyried datblygiad arall yn y cyffiniau, mae'n ychwanegu datblygiad gwasgareddig a digyfiawnhad arall y tu allan i ardal anheddu. Er gwaethaf honiad yr apelydd i'r gwrthwyneb, o ystyried bod angen cerdded am 20 munud i gyrraedd y bws, a bod y safle wedi'i leoli i ffwrdd oddi wrth y pentref, nid wyf o'r farn bod y lleoliad yn un cynaliadwy. Credaf ei bod yn debygol iawn y byddai meddianwyr yn defnyddio ceir preifat i gyrraedd gwasanaethau a chyfleusterau yn yr ardal amgylchynol.
9. Nodaf honiad yr apelydd mai anaml y mae'r brif annedd yn cael ei meddiannu'n llawn ac felly nad yw ychwanegu'r cwt yn cael effaith ychwanegol ar yr amgylchoedd na gwasanaethau lleol. Fodd bynnag, mae'r cwt yn adeilad ar wahân i'r annedd ac yn cael ei feddiannu'n annibynnol arni. Gellir meddiannu'r annedd a'r cwt ar eu capasiti llawn, a bydd defnydd annibynnol ar y ddau'n cynhyrchu gweithgarwch a symudiadau cerbydol ychwanegol. Er y gallai'r gwsteion ddarparu ychydig o incwm ychwanegol ar gyfer gwasanaethau ac amwynderau lleol, bydd hyn yn fach iawn.
10. Mae'n ofynnol i benderfyniadau gael eu gwneud yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau eraill perthnasol yn awgrymu fel arall. Yn yr achos hwn, nid wyf wedi canfod bod unrhyw ystyriaethau eraill o'r fath sy'n gwrthbwysu'r niwed sy'n codi yn sgil caniatáu'r datblygiad hwn. Byddai'n niweidiol i'r ymagwedd a fabwysiadwyd at ddarparu llety twristiaeth ychwanegol. Fel y cyfryw, nid yw'r safle'n darparu lleoliad priodol ar gyfer llety gwyliau o ystyried polisiau cynllunio sy'n ymwneud â lleoliad datblygiad o'r fath.

Casgliad

11. Rwyf wedi ystyried yr holl faterion eraill, gan gynnwys honiad yr apelydd bod y cwt yn cynnig profiad gwyliau gwahanol i lety arall a'r cyfeiriad at ddatblygiadau eraill tebyg y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddynt. Nid oes gennyf fanylion llawn yr amgylchiadau sy'n ymwneud â'r achosion hynny, ond rwyf wedi dod i'm penderfyniad ar sail rhinweddau unigol y cynnig penodol sydd ger fy mron. Nid wyf o'r farn bod darparu cwt bugail fel llety gwyliau yn sylweddol wahanol i fathau eraill o garafannau, cabanau a chabanau gwyliau sy'n cynnig yr un profiad gwyliau neu brofiad gwyliau tebyg. Am y rhesymau uchod, gwrthodaf yr apêl.

Cyf: CAS-02740-B1K5J5

12. 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.

VK Hirst

AROLYGYDD