Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Penderfyniad ar yr Apêl	**Appeal Decision**
Ymweliad â safle a wnaed ar 21 Hydref 2021	Site visit made on 21 October 2021
gan Siân Worden BA DipLH MCD MRTPI	**by Siân Worden BA DipLH MCD MRTPI**
Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru	**an Inspector appointed by the Welsh Ministers**
Dyddiad:	**Date:**

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

Apêl A: APP/R6830/A/21/3280903

Cyfeiriad y safle: Rhan o ardd Glanrafon, B5429 Cylchfan Waen Gate i Bistyll, Rhuallt, Llanelwy, LL17 0TD

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Dr Ffion a'r Athro Mari Lloyd-Williams yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ddinbych.
- Y datblygiad arfaethedig yw codi annedd sengl hunangynhwysol o fewn cwrtil adeilad rhestredig.

Apêl B: APP/R6830/E/21/3280900

Cyfeiriad y safle: Rhan o ardd Glanrafon, B5429 Cylchfan Waen Gate i Bistyll, Rhuallt, Llanelwy, LL17 0TD

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

- Gwneir yr apêl o dan adran 20 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd adeilad rhestredig.
- Gwneir yr apêl gan Dr Ffion a'r Athro Mari Lloyd-Williams yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ddinbych.
- Disgrifir y gwaith arfaethedig fel codi annedd sengl hunangynhwysol o fewn cwrtil adeilad rhestredig.

Penderfyniadau

1. Gwrthodir Apêl A.
2. Nid yw Apêl B yn cael ei chaniatáu ac ni chaniateir caniatâd adeilad rhestredig.

Mater gweithdrefnol

3. Gwnaed y cais ar un ffurflen yn cynnwys caniatâd cynllunio a chaniatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasiadau, estyniad neu ddymchwel adeilad rhestredig. Mae mwyafrif helaeth y datblygiad arfaethedig yn mynnu caniatâd cynllunio yn unig ac mae'n destun Apêl A. Yr unig ran sy'n mynnu caniatâd adeilad rhestredig yw tynnu rhan o'r wal derfyn a fyddai'n galluogi mynediad i'r annedd arfaethedig. Mae hyn yn destun Apêl B.
4. Yn y penawdau uchod, rwyf wedi diwygio cyfeiriad y safle o hynny sydd ar y ffurflen gais cynllunio er mwyn eglurder.

Prif Faterion

5. Rwyf o'r farn mai'r prif faterion yn yr achosion hyn yw:

Apêl A:

- Effaith y datblygiad arfaethedig ar leoliad adeilad rhestredig cyffiniol Glanrafon; ac ar
- Ddiogelwch ar y ffordd mewn cysylltiad â gwelededd wrth y man mynediad arfaethedig.

Apêl B:

- P'un a fyddai'r gwaith arfaethedig yn diogelu'r adeilad rhestredig neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.

Rhesymau

Apêl A: Effaith ar adeilad rhestredig

6. Gardd ochr Glanrafon yw safle'r apêl. Mae'n eistedd wrth y groesffordd yng nghanol Rhuallt, sef pentref bach mewn lleoliad gwledig gydag ardaloedd eang o dir amaethyddol o'i amgylch. Y datblygiad arfaethedig yw annedd sengl gyda man mynediad newydd i gerbydau oddi ar y lôn i'r ochr.

7. Mae Glanrafon yn adeilad rhestredig gradd II. Mae rhestriad Cadw yn ei ddisgrifio fel tŷ fferm o'r ddeunawfed ganrif sydd, er gwaethaf mân newidiadau, wedi cadw ei gymeriad hanesyddol. Yn adeilad cerrig, mae ganddo dri llawr, to llechi ar oleddf, a ffasâd cydffurf, cain. Mae'n wynebu'r prif lwybr drwy'r pentref ac, wedi'i osod y tu ôl i ardd flaen fechan wedi'i ffinio gan wal gerrig o uchder hyd at y canol; mae'n bresenoldeb urddasol a deniadol yng nghalon y pentref.

8. I un ochr o'r annedd restredig, ceir mynedfa lydan â physt cerrig sylweddol sy'n dwyn olion gatiau eraill sydd wedi rhagflaenu'r strwythur modern presennol. Mae'r fynedfa yn arwain at ardal agored a thwr o adeiladau allanol yn cynnwys adeilad â thalcen isel gyda'i wedd ochr, hir yn cyffinio'n uniongyrchol â'r ffordd. Mae golwg llawer o waith trwsio a newid i'r adeiladau hyn; efallai'n wir nad ydynt yn cydoesi â'r ffermdy ac ni chyfeirir atynt yn nisgrifiad y rhestriad. Serch hynny, maent o raddfa debyg, ac â'r un olwg a ffurf syml, â llawer o adeiladau amaethyddol ac adeiladau fferm.

9. Disgrifir wal yr ardd flaen fel un fodern yn nisgrifiad y rhestriad, ond mae ei gwaith cerrig yn debyg o ran golwg i waith cerrig y prif dŷ. Wrth ymestyn y tu hwnt i'r ardd flaen ac amgáu'r ardd ochr, mae'n clymu safle'r apêl, yn weledol, â'r tŷ rhestredig. Mae'r gwrych uchel y tu ôl i'r wal yn rhwystro golygon i mewn i safle'r apêl. Mae ychydig o fylchau yn hwn a thrwyddynt gellir gweld bod y tir heb ei ddatblygu, ac ymddengys ei fod yn cael ei ddefnyddio fel yr ardd ar gyfer Glanrafon. Ceir llawer o lystyfiant yno gyda choed aeddfed tal yn ogystal â'r gwrych amgaeol. Mae absenoldeb datblygiad adeiledig ar safle'r apêl, fodd bynnag, yn tynnu sylw at ansawdd pensaernïol a hanesyddol yr adeilad rhestredig ac yn pwysleisio'i statws uwch o fewn lleoliad yr hen fferm a'r pentref.

10. Yn fy marn i, mae Glanrafon yn arwyddocaol fel enghraifft sy'n goroesi o ffermdy ac fel adeilad o bwysigrwydd ac amlygrwydd yng nghanol Rhuallt. Mae'r adeiladau presennol gerllaw'r tŷ; adeileddau eraill fel y pyst gatiau; ac ardaloedd yr ardd sy'n cynnwys safle'r apêl yn gydnaws â'r ffermdy rhestredig, ac yn gwella'i gymeriad a'i nodweddion hanesyddol. Wrth gyfrannu at yr ardal o'i amgylch lle mae pobl yn deall, yn profi ac yn gwerthfawrogi'r adeilad rhestredig, maent yn rhan o'i leoliad; mae ei leoliad felly'n cyfrannu'n sylweddol at arwyddocâd yr ased[1].

11. Byddai gan yr annedd arfaethedig dau lawr a byddai ar ffurf L fwy neu lai. Gyda phedair ystafell wely, dwy ohonynt yn ystafelloedd en-suite; stydi yn ogystal â dwy ystafell dderbyn; garej ddwbl integrol, byddai'n adeilad gweddol fawr. Byddai'r wedd ochr orllewinol hir arfaethedig yn agos i'r ffin â Glanrafon ac nid mwy na rhyw 5 metr o brif ran yr annedd restredig ei hun. Byddai wal bresennol yr ardd yn cael ei chadw, ynghyd â'r gwrych, er y byddai ar uchder is o ryw 1.8m.

[1] TAN 24 paragraffau 1.25 a 1.26

Byddai'r ffin newydd ar draws yr ardd bresennol, ac yn gwahanu'r annedd arfaethedig oddi wrth Glanrafon, yn ffens estyll pren 1.8m o uchder.

12. Byddai llawer o'r annedd arfaethedig i'w gweld yn glir felly uwchlaw'r gwrych ac mewn golygfeydd o Ffordd Treffynnon, y gyffordd, a'r lôn ar yr ochr. Er y byddai'r tŷ arfaethedig wedi'i osod y tu ôl i ffryntiad Glanrafon, mae'n bosibl y byddai cipolygon o'r wedd ochr orllewinol y tu ôl i Glanrafon mewn golygfeydd o fymryn ymhellach i'r gorllewin ar hyd Ffordd Caergybi.

13. Byddai uchderau crib Glanrafon a'r annedd arfaethedig ar lefel debyg, a byddai eu gweddau sy'n wynebu Heol Caergybi yn debyg o ran lled. Er na fyddai'r annedd arfaethedig yn or-lethol, byddai ei phresenoldeb ei hun yn ddigonol i gystadlu â'r adeilad rhestredig a lleihau ei amlygrwydd hanesyddol a swyddogaethol. Ni fyddai'r ffaith y byddai ei ffryntiad wedi'i osod yn ôl ychydig o ffryntiad Glanrafon yn ddigon i wneud yr annedd arfaethedig ymddangos yn israddol i'r tŷ rhestredig i unrhyw raddau ond y graddau mwyaf cyfyngedig.

14. Mae'r annedd arfaethedig wedi'i dylunio'n ofalus a byddai ganddi faintioli a manylion dymunol. Byddai'n cael ei hadeiladu â deunyddiau a manylion a fyddai'n ategu adeiladau presennol. Serch hynny, byddai ei lleoliad; ei hagosrwydd at yr adeilad rhestredig; dwysedd y datblygiad arfaethedig ar safle'r apêl; a'i graddfa a'i màs, yn cyfuno i wneud yr annedd arfaethedig yn weledol amlwg yn yr ardal o amgylch. Byddai'n adeiledd mawr, modern ar dir nad yw'n cynnwys fawr ddim neu ddim datblygiad ar hyn o bryd, ac mae'n brif ardal gardd ar gyfer y tŷ rhestredig. Fel y cyfryw, byddai'n amlwg a byddai'n lleihau ac yn tynnu sylw yn sylweddol oddi wrth amlygrwydd a safle Glanrafon yn y pentref. Yn yr achos hwn, byddai'r datblygiad arfaethedig yn lleoliad yr adeilad rhestredig yn gwneud cyfraniad negyddol at arwyddocâd yr ased hwnnw, a byddai'n lleihau'n fawr y gallu i werthfawrogi ei arwyddocâd[2].

15. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig, felly, yn bodloni'r gofyniad statudol i ddiogelu'r adeilad rhestredig neu ei leoliad. Byddai'r cynnig yn methu gwarchod Glanrafon a'i leoliad rhag datblygiad a fyddai'n effeithio'n niweidiol arnynt, yn groes i Bolisi VOE 1 Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir Ddinbych a fabwysiadwyd yn 2013. Drwy beidio â pharchu'r safle a'i amgylchoedd, yn enwedig o ran ei leoliad, gosodiad, graddfa a ffurf, byddai'r datblygiad arfaethedig yn mynd yn groes hefyd i Bolisi RD 1 y CDLl.

Apêl A: Diogelwch ar y ffordd

16. Byddai'r man mynediad newydd arfaethedig o'r lôn i'r dwyrain o'r safle sy'n ffordd gul, wledig. Mae'r swyddog priffyrdd wedi pennu bod cyflymder traffig o amgylch hwn o fewn 20mya ac mae wedi cynghori, felly, y byddai'r lleiniau gwelededd arfaethedig yn ddigonol. Adeg f'ymweliad yn ystod y bore ar ddiwrnod o'r wythnos, nid oedd fawr o draffig yn defnyddio'r lôn; nid oedd y cerbydau a welais i weld yn mynd dros 20 mya i'r naill gyfeiriad, ac rwyf yn fodlon â'r asesiad hwn felly. Hefyd, mae'r swyddog ffyrdd o'r farn y byddai'r cyfleusterau parcio a throi o fewn y safle yn gwasanaethu'r datblygiad yn foddhaol. Nid oes gennyf reswm i anghytuno â'r safbwynt hwn. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol o ganlyniad i dagfeydd, perygl a niwsans yn deillio o draffig a gynhyrchir ac, yn hyn o beth, byddai'n cydymffurfio â Pholisi RD 1 y CDLl.

Apêl B: Diogelu'r adeilad rhestredig

17. Byddai rhan o'r wal derfyn yn cael ei thynnu i greu'r man mynediad i'r datblygiad arfaethedig. Er bod y wal sy'n cyffinio â Ffordd Treffynnon a thu ôl i'r ardal eistedd wrth y gyffordd i'w gweld yn glir, nid yw hynny sydd ar hyd y lôn i'w weld. Mae wedi'i orchuddio mewn llystyfiant gwrychoedd helaeth i'r graddau y bu'n amhosibl i mi weld p'un a oedd wal yn dal i fodoli yn lleoliad y man mynediad arfaethedig.

18. Mae statws rhestredig i wal yr ardd oherwydd ei bod o fewn cwrtil Glanrafon. Gan nad yw'r rhan ohoni sy'n rhwystro'r man mynediad arfaethedig i'w gweld ar hyn o bryd, ac mai ond rhan fechan ydyw o'r wal yn ei chyfanrwydd, prin y byddid yn sylwi pe bai'n cael ei thynnu. Serch hynny, byddai'n golygu colli ffabrig hanesyddol i'r graddau y byddai effaith negyddol fach ar yr adeilad

[2] TAN 24, paragraffau 1.25 a 1.26

rhestredig. Ni fyddai'r cynnig i dynnu rhan o'r wal, felly, yn diogelu'r adeiledd rhestredig yn ei gyfanrwydd. Yn ogystal, yn unol â Pholisi VOE 1 y CDLl, byddai'n effeithio'n niweidiol ar gymeriad a lleoliad hanesyddol yr adeilad rhestredig.

19. Pe bai Apêl A wedi'i chaniatáu, byddai tynnu rhan o'r wal restredig yn galluogi mynediad i'r cynllun. Byddai hynny yn fantais a fyddai'n cyfiawnhau rhoi caniatâd adeilad rhestredig. Heb angen presennol am y man mynediad, nid yw'r fantais honno'n bodoli ac, o ganlyniad, nid yw'n gorbwyso'r niwed, er mai niwed bach fyddai, i'r adeiledd rhestredig.

Materion Eraill

20. Rwyf yn ymwybodol o sylwadau'r swyddog cadwraeth ac nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiadau i'r cynllun, yn amodol ar fân ddiwygiadau. Fel sy'n glir o'r ddogfen hon, nid wyf i'n rhannu'r farn honno.

21. O ran cyfraniad at ddarparu man agored, mae'r archwiliad man agored yn cyfeirio at ddiffyg yn yr ardal ar draws nifer o'r teipolegau. Rwyf wedi nodi'r sylw yn yr archwiliad na fyddai diffygion yn y natur wledig hon yn cael eu teimlo mor gryf efallai, ond nid wyf o'r farn fod hyn yn ddigonol i gyfiawnhau peidio â gwneud unrhyw gyfraniad. Beth bynnag, mae Polisi BSC 3 y CDLl, a gefnogir gan Bolisi BSC 11, yn disgwyl i ddatblygiad gyfrannu at ddarparu seilwaith, gan gynnwys ar gyfer hamdden a man agored, er mwyn bodloni'r gofynion ychwanegol sy'n deillio o'r datblygiad. Pe bawn wedi canfod bod y cynllun yn dderbyniol mewn perthynas â'r prif faterion, byddai absenoldeb cyfraniad tuag at hynny wedi bod yn rhwystr rhag rhoi caniatâd.

22. Mae'r cyfraniad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ei wneud at gyflenwi tai yn y sir yn fantais fach, ond mae'n annigonol i orbwyso'r niwed a achosir i'r adeilad rhestredig. Nid oes fawr o bwys i'r ffaith fod yr ardd bresennol yn mynnu llawer o waith cynnal a chadw ac nad yw'n cael ei defnyddio'n ddigonol. Rwyf wedi ystyried yr holl faterion a godwyd, ond nid wyf wedi canfod bod yr un ohonynt yn ddigonol i orbwyso'r niwed a fyddai'n cael ei achosi gan y datblygiad arfaethedig.

Casgliad

23. Am y rhesymau a roddwyd uchod, deuaf i'r casgliad y dylid gwrthod Apêl A ac na ddylai Apêl B lwyddo.

24. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Rwyf o'r farn fod y penderfyniad hwn yn gyson ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf drwy ei gyfraniad tuag at amcan llesiant Gweinidogion Cymru o wneud ein dinasoedd, ein trefi a'n pentrefi yn lleoedd gwell fyth i fyw a gweithio ynddynt.

Siân Worden

Arolygydd