Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Penderfyniad ar yr Apêl

---

gan Richard James BSc (Anrh) MSc MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 30/05/2024

Cyfeirnod yr apêl: CAS-02999-R5J9C7

Cyfeiriad y safle: Tir cyfagos i Whitehall, Llan-non, Pennant, Ceredigion, SY23 3PB

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Mr Nick Price a Mrs Bethan Lewis-Price yn erbyn y penderfyniad gan Gyngor Sir Ceredigion.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf A211046, dyddiedig 18 Hydref 2021, drwy hysbysiad dyddiedig 6 Chwefror 2023.
- Y datblygiad a gynigir yw annedd farchnad agored gan gynnwys darparu mynedfa i gerbydau.
- Gwnaed ymweliad â'r safle ar 23 Ebrill 2024.

Penderfyniad

1. Gwrthodir yr apêl.

Prif Faterion

2. Y prif faterion yw a fyddai'r cynnig yn darparu safle addas ar gyfer tai, gan ystyried egwyddorion datblygu cynaliadwy, ac a fyddai unrhyw niwed yn hyn o beth yn cael ei orbwyso gan ystyriaethau perthnasol eraill, gan gynnwys yr angen am y cynnig.

Rhesymau

3. Mae safle'r apêl yn rhan o gae bach wedi'i leoli rhwng dau eiddo a elwir Hafan a Whitehall, tuag at ymyl dwyreiniol Pennant, sy'n Anheddiad Cyswllt dynodedig yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLl) Ceredigion.

4. Rhan o strategaeth aneddiadau'r CDLl yw sicrhau crynhoad da o dai yn y Canolfannau Gwasanaethau. Mae'n datgan y bydd hynny'n helpu i atgyfnerthu'r rhwydwaith o Ganolfannau sy'n bodoli yn y Sir. Bydd hynny yn ei dro yn sicrhau bod datblygu'n digwydd yn y lleoliadau mwyaf cynaliadwy (y Canolfannau Gwasanaethau) yn unol â'r Weledigaeth, gan leihau'r angen i deithio, gwella cydnerthedd y Sir, gwarchod a gwella ei hadnoddau amgylcheddol, a gwella cynaliadwyedd y Sir yn gyffredinol.

5. Mae Polisi S01 y CDLl yn amlinellu dosbarthiad anheddau newydd i fodloni'r twf a ragwelir, gydag o leiaf 51% yn y Canolfannau Gwasanaethau Trefol, 24% yn y Canolfannau Gwasanaethau Gwledig, ac uchafswm o 25% (neu, beth bynnag, dim mwy na 1522 o unedau) mewn 'Aneddiadau Cyswllt' a 'Lleoliadau Eraill' ar safleoedd sydd heb eu neilltuo'n unol â Pholisi S04 y CDLl. Mae'r CDLl yn datgan bod y 'lefel uchel o ddosbarthiad gofodol' hwn wedi'i ddewis gan ei fod yn arwain at grynhoi mwy o dai yn y lleoliadau mwyaf cynaliadwy nag a wnaethpwyd yn y gorffennol.

6. Mae Polisi S04 y CDLl yn nodi bod lleoliadau heblaw am y Canolfannau Gwasanaethau (Trefol a Gwledig) yn llai cynaliadwy ac oherwydd hynny, bydd datblygu mewn ‘Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill’ ond yn cael ei ganiatáu, yn achos datblygiadau tai ac ymhlith materion eraill, os na fydd lefel gyffredinol y datblygu yn yr ‘Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill’ yn fwy na’r ddarpariaeth a osodir (maen prawf 2b); bydd yn digwydd ar gyfradd na fydd yn fwy na’r gyfradd ddatblygu gyfrannol yn y Ganolfan Gwasanaethau berthnasol (maen prawf 2c); ac yn yr ‘Aneddiadau Cyswllt’ yn unig, yn gronnus ni fydd yn fwy na 12% o lefel bresennol y tai fel yr oedd yn 2007 yn y ‘Anheddiad Cyswllt’ dan sylw (maen prawf 2d).

7. Mae’r Cyngor wedi darparu ffigurau tai dyddiedig Tachwedd 2023, sy’n dangos bod gorddarpariaeth o 22 o anheddau bryd hynny o fewn y lleoliadau eraill yng ngrŵp aneddiadau Aberaeron (Llwyncelyn) (maen prawf 2b), ar gyfradd uwch na’r 33.5% cyfrannol ar gyfer Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill, sef 55% (maen prawf 2c), a bod y 9 uned ychwanegol a ddyrannwyd i Bennant o fewn cyfnod y cynllun wedi’u cwblhau, ac mae 2 ymrwymiad pellach yn weddill (maen prawf 2d). Ar sail y wybodaeth sydd ar gael, byddai’r cynnig yn gwaethygu’r achosion hyn o dorri meini prawf Polisi S04 y CDLl, sydd eisoes yn sylweddol.

8. Mae’r CDLl wedi’i fabwysiadu ac wedi’i archwilio’n annibynnol yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus. Felly, rhoddaf bwys sylweddol i’r polisïau hyn.

9. O’r hyn a welais yn ystod fy ymweliad safle a’r dystiolaeth a gyflwynwyd, mae Pennant yn anheddiad preswyl, yn bennaf, mewn lleoliad gwledig anghysbell. Nid yw’n cael ei wasanaethu’n gyfleus gan ystod o wasanaethau neu amwynderau hygyrch trwy gysylltiadau teithio llesol neu drafnidiaeth gyhoeddus. Fel y cyfryw, byddai trigolion Pennant yn debygol o fod yn ddibynnol ar ddefnyddio car preifat ar gyfer eu hanghenion o ddydd i ddydd. Yn hyn o beth, mae’r apelyddion yn dadlau y byddai’r cynnig yn gynaliadwy, gan ei fod wedi’i fwriadu i wasanaethu meddiannydd sydd eisoes yn byw yn yr anheddiad, a fyddai’n debygol o fod â llai o angen teithio a gwasanaethau cymdeithasol oherwydd darpariaeth gofal a chymorth a rennir gan aelodau’r teulu sydd gerllaw ar dir cyfagos i safle’r apêl. Fodd bynnag, nid oes gennyf unrhyw fecanwaith ger fy mron i reoli meddiannaeth yr annedd arfaethedig, nac yn wir yr eiddo cyfagos, er mwyn sicrhau’r trefniant hwn a’r buddion cysylltiedig am byth. Felly, rhoddaf bwys cyfyngedig i’r ddadl hon, na fyddai’n gorbwyso’r niwed i’r nodau cynaliadwyedd yn strategaeth dai’r CDLl, sydd â’r nod o reoli rhagor o anheddau marchnad agored yn y lleoliad anghysbell hwn.

10. Er y pryderon uchod ynghylch deiliadaeth, serch hynny, mae’n ystyriaeth gadarnhaol y byddai’r cynnig yn darparu llety annibynnol i ddarparu ar gyfer anghenion person ag anableddau. Rwy’n cydnabod y bu diffyg argaeledd tai cymdeithasol yn yr ardal a bod Whitehall yn cael ei feddiannu i’w gapasiti llawn ar hyn o bryd. Fodd bynnag, prin yw’r dystiolaeth gymhellol i ddangos mai cynnig yr apêl yw’r unig ffordd realistig o sicrhau’r buddion a nodir. Felly, rhoddaf bwys cymedrol i’r manteision y byddai’r datblygiad yn eu rhoi i’r person hwn.

11. Rwyf wedi ystyried Deddf Cydraddoldeb 2010 sy’n gosod Dyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus ar awdurdodau cyhoeddus ac eraill sy’n gwneud penderfyniadau, i roi sylw dyledus i faterion megis dileu gwahaniaethu neu hyrwyddo cyfle cyfartal i bobl â nodwedd warchodedig, e.e. anabledd, a meithrin perthynas dda rhyngddynt ac eraill. Fodd bynnag, byddai’r niwed a nodaf i egwyddorion datblygu cynaliadwy yn arwyddocaol ac yn ffactor hollbwysig. O ganlyniad, byddai’n gymesur atal caniatâd cynllunio yn yr amgylchiadau hyn.

12. Deuaf i’r casgliad na fyddai’r cynnig yn darparu safle addas ar gyfer tai, o ystyried egwyddorion datblygu cynaliadwy, ac nid oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill a

fyddai'n ddigonol i orbwyso'r niwed hwn. Felly, byddai'r cynnig yn groes i Bolisïau S01 ac S04 y CDLl.

Materion Eraill

13. Mae'r Cyngor wedi amlinellu bod y safle wedi'i leoli'n rhannol o fewn ardal sydd mewn perygl o lifogydd o ddŵr wyneb a chyrsiau dŵr bach. Mae Llywodraeth Cymru (LlC) a Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi egluro mai'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yw'r wybodaeth orau sydd ar gael yn gysylltiedig â pherygl llifogydd ac y gallai fod yn ystyriaeth berthnasol mewn penderfyniadau cynllunio [Llythyr LlC, dyddiedig 15 Rhagfyr 2021, Cyf: MA-JJ-3967-21]. Fodd bynnag, prin yw'r wybodaeth sydd gennyf ger fy mron i ystyried i ba raddau y mae Parthau 1, 2, a 3 yn ymestyn i safle'r apêl, neu i wneud asesiad priodol o effeithiau'r cynnig ar y perygl o lifogydd. Mae'r CDLl yn gofyn hefyd am gyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy, ac mae'r apelyddion wedi nodi parodrwydd i ddarparu hyn. Fodd bynnag, nid wyf wedi derbyn unrhyw ymrwymiad sy'n rhwymo mewn cyfraith, ac felly mae'r cynnig yn methu â gwneud y ddarpariaeth hon. Er hynny, gan fod yr apêl yn cael ei gwrthod ar seiliau perthnasol eraill, nid wyf wedi ystyried y materion hyn ymhellach.
14. Cyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda'r apêl, ond nid yw'r Cyngor wedi cael cyfle i wneud sylwadau arno. Er hynny, hyd yn oed pe bai'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd yn dderbyniol, ni fyddai hyn yn newid canlyniad yr apêl hon. Mae'r ffaith nad yw CNC nac Adran Priffyrdd a Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor yn gwrthwynebu'r cynnig hefyd o bwys niwtral i'r apêl hon.

Casgliad

15. Am y rhesymau a roddir uchod ac ar ôl ystyried yr holl faterion eraill a godwyd, deuaf i'r casgliad y dylid gwrthod yr apêl.
16. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adran 3 ac adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Ystyriaf fod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru.

Richard James

AROLYGYDD