Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Penderfyniad ar Apêl

---

gan I Stevens BA (Anrhydedd) MCD MBA MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 08/09/2023

Cyfeirnod yr apêl: CAS-02726-D2F7N6

Cyfeiriad y safle: Tir i'r gorllewin o Fifth Avenue House, Heol yr Arhosfa, Rhigos, Aberdâr, CF44 9UN

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Mr Kieran Buckley yn erbyn penderfyniad Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf 22/1400/10, dyddiedig 28 Tachwedd 2022, trwy hysbysiad dyddiedig 18 Ionawr 2023.
- Y datblygiad arfaethedig yw anedd-dŷ sengl â garej dwbl.
- Cynhaliwyd ymweliad â'r safle ar 9 Awst 2023.

Penderfyniad

1. Gwrthodir yr apêl.

Prif faterion

2. Y prif faterion yw:
   - p'un a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio sy'n ceisio rheoli lleoliad datblygiadau tai newydd, gan ystyried egwyddorion datblygu cynaliadwy; a
   - ph'un a oes digon o wybodaeth yn ymwneud â'r dull o waredu carthffosiaeth, gan ystyried iechyd y cyhoedd a'r amgylchedd.

Rhesymau

Lleoliad tai newydd

3. Mae safle'r apêl yn cynnwys llain fawr o dir sydd wedi'u lleoli ger Fifth Avenue. Mae wedi'i lleoli ar dir sy'n uwch na'r briffordd, sy'n rhedeg ar hyd ffiniau gogleddol a gorllewinol y safle. Mae llain o goed yn diffinio ymyl y safle, gyda rhodfa fynediad bresennol sy'n arwain at floc stablau sydd wedi'i amgylchynu gan lystyfiant a thir prysg oddi mewn i'r safle. Mae gwesty wedi'i leoli i'r dwyrain ac mae fferm ymhellach i'r gorllewin yr ochr arall i'r briffordd. Mae priffordd yr A465 yn rhedeg yn gyfagos at ffin

ddeheuol y safle. Mae amrywiaeth o ddefnyddiau masnachol ac sy'n gysylltiedig â diwydiant ar hyd Fifth Avenue, sy'n adlewyrchu ei lleoliad ehangach ar Ystâd Ddiwydiannol Hirwaun. Mae'r defnyddiau hynny wedi'u cymysgu â chaeau a lleiniau gwag. Mae'r cynnig ar gyfer annedd sengl a garej.

4. O ran polisi cynllunio, mae safle'r apêl yn yr Ardal Strategaeth Ogleddol (NSA) y tu allan ac ar wahân i'r ffiniau anheddiad fel y'u diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLl) Rhondda Cynon Taf, a fabwysiadwyd yn 2011. Mae'r CDLl yn esbonio bod ffiniau anheddiad yn cynnig sicrwydd i aelodau'r cyhoedd a datblygwyr ynghylch ffiniau datblygu ardaloedd trefol, eu bod yn cynnal cyfanrwydd a chymeriad trefi a phentrefi ac yn diogelu cefn gwlad rhag trefoliad cynyddol. Fel y cyfryw, mae Polisi AW 1 y CDLl, ymhlith pethau eraill, yn ceisio cyfeirio tai newydd ar dir heb ei ddyrannu i leoliadau o fewn ffiniau anheddiad diffiniedig.

5. Mae Polisi AW 2 y CDLl yn cefnogi cynigion datblygu ar safleoedd heb eu dyrannu mewn lleoliadau cynaliadwy sydd, ymhlith pethau eraill, yn cynnwys y rhai sy'n hawdd eu cyrraedd trwy amrywiaeth o ddewisiadau trafnidiaeth gynaliadwy ac sydd â mynediad da at wasanaethau a chyfleusterau allweddol, gan gynnwys ysgolion, siopau lleol a gwasanaethau, meddygon teulu, deintyddion a chyfleusterau cymunedol. Mae Polisi AW 2 hefyd yn diffinio lleoliadau cynaliadwy fel safleoedd yn yr Ardal Strategaeth Ogleddol sy'n cydymffurfio â pholisi NSA 12. Mae'r polisi hwnnw'n cefnogi datblygu y tu allan, ond sy'n cyd-ffinio â, ffiniau anheddiad lle maent yn bodloni sawl maen prawf. Mae'r testun ategol yn cydnabod cyfraniad safleoedd bach at y banc tir ar gyfer tai, ond hefyd yn ailadrodd y dylai safleoedd bach addas gyd-ffinio â ffin anheddiad ddiffiniedig ar o leiaf un ochr.

6. Yn yr achos hwn, fodd bynnag, mae safle'r apêl y tu allan i'r ffiniau anheddiad ac wedi'i wahanu oddi wrthynt yn ffisegol, gan ei fod cryn bellter oddi wrth yr anheddiad agosaf, sef Rhigos. Yn y cyd-destun lleol, mae bylchau agored, nodweddion terfyn a datblygiad masnachol/diwydiannol yn diffinio'r ardal gymeriad. Nid yw o natur breswyl ac ychydig iawn o anheddau sydd gerllaw. Yn erbyn y gefnlen hon, byddai'r annedd sengl arfaethedig ar safle mawr yn arwain at ddatblygiad tai tameidiog, sy'n groes i bolisi gofodol y CDLl. Ni chyflwynwyd unrhyw gyfiawnhad ychwaith i gefnogi'r cynnig fel eithriad i'r cyfyngiad polisi cyffredinol ar ddatblygiadau tai newydd y tu allan i ffiniau anheddiad ac oddi wrthynt.

7. Mae'r apelydd o'r farn y gellir cyrraedd Hirwaun a Rhigos mewn cerbyd neu ar feic o safle'r apêl a bod llwybrau bws rheolaidd gerllaw. Er bod llwybr troed yr ochr arall i Fifth Avenue, daw'r nodwedd hon i ben i'r gorllewin y tu hwnt i danffordd yr A465, ger Castell Farm. Yna, mae'r ffordd yn dringo i fyny'r allt heb unrhyw droedffordd ac ymylon glaswelltog cul ar hyn y rhan droellog hon o'r ffordd heb oleuadau. Ni fyddai'r llwybr hwn yn ddeniadol i gerddwyr, yn enwedig yn ystod y boreau a'r nosweithiau tywyllach yn y gaeaf. Mae'r gwasanaeth bws agosaf wedi'u lleoli ar hyd Ffordd y Rhigos, i'r de o safle'r apêl. Byddai'n cael ei gyrraedd naill ai ar hyd y llwybr rwyf wedi'i ddisgrifio neu i'r cyfeiriad arall ar hyd Fifth Avenue, sydd ymhellach i ffwrdd. Ychydig iawn o wybodaeth sydd gennyf am amserlen ac amlder y gwasanaeth bws a ph'un a yw'n cynrychioli opsiwn ymarferol ar gyfer anghenion teithio o ddydd i ddydd. Yn yr un modd, nid oes unrhyw dystiolaeth o wasanaethau allweddol hygyrch yn yr ardal.

8. Mae'r apelydd yn awgrymu bod Fifth Avenue yn rhan o'r rhwydwaith beicio dynodedig; fodd bynnag, ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth i ategu'r datganiad hwn. O'm harsylwadau yn ystod fy ymweliad â'r safle, ni welais unrhyw dystiolaeth o unrhyw lwybrau beicio na mesurau teithio llesol yn yr ardal hon.

9. O ystyried nodau polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol sy'n ceisio lleihau dibyniaeth ar geir preifat a chynyddu cerdded, beicio a defnydd cludiant cyhoeddus, ni fyddai

gwahaniad safle'r apêl a'i bellter oddi wrth aneddiadau yn annog dulliau teithio cynaliadwy yn ôl ac ymlaen o'r safle. Felly, byddai preswylwyr yn y dyfodol yn dibynnu'n drwm ar geir preifat i deithio i'r siopau, ysgol, gwaith, gwasanaethau meddygol a chyfleusterau hamdden.

10. Deallaf y bu safle'r apêl yn safle sipsiwn a theithwyr, yn rhannol, am nifer o flynyddoedd a bod caniatâd yn bodoli i storio carafanau. Er gwaethaf hanes a deiliadaeth y safle yn y gorffennol, mae fy mhenderfyniad wedi'i seilio ar y polisïau tai perthnasol yn y cynllun datblygu a fabwysiadwyd, sy'n parhau ar waith at ddibenion penderfynu ar geisiadau cynllunio. Nid oes unrhyw un o'r dadleuon a gyflwynwyd yn gorbwyso'r pryder sylfaenol yn ymwneud ag egwyddor datblygiad preswyl newydd yn y lleoliad hwn, y tu allan ac oddi wrth y ffiniau anheddiad sy'n ffurfio'r sail ar gyfer twf tai cynlluniedig yn y CDLl. Byddai natur *ad hoc* y cynnig hefyd yn tanseilio'r egwyddorion datblygu cynaliadwy sydd wedi'u hymwreiddio mewn polisi cynllunio cenedlaethol a lleol. O ganlyniad, mae'r cynnig yn groes i Bolisïau AW 1, AW 2 a NSA 12 y CDLl, ynghyd â hanfodion cyffredinol cyngor teithio llesol sydd wedi'i amlinellu ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC), Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Carthffosiaeth

11. Mae'r apelydd yn nodi y byddai carthffosiaeth yn cael ei gwaredu trwy danc septig. Mae PCC yn cynghori y dylai cynigion carthffosiaeth nad ydynt yn cysylltu â'r brif garthffos fod yn destun asesiad o'u heffeithiau ar yr amgylchedd, amwynder ac iechyd y cyhoedd yn yr ardal leol. Ni ddarparwyd unrhyw asesiad tebyg. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cynghori bod y cynnig mewn ardal â charthffos gyhoeddus ac mae PCC yn cefnogi cysylltiadau â charthffosydd, lle bo hynny'n rhesymol. Caiff yr ymagwedd hon ei chefnogi gan Gylchlythyr 008/2018 Llywodraeth Cymru, sy'n amlinellu'r ymagwedd ar sail meini prawf tuag at garthffosiaeth breifat mewn datblygiadau newydd. Fodd bynnag, nid yw'r apelydd wedi darparu unrhyw dystiolaeth bellach i gefnogi defnyddio tanc septig.

12. Er bod yr apelydd yn cyfeirio at bresenoldeb tanciau septig eraill gerllaw, heb y wybodaeth angenrheidiol, ni allaf ddod i'r casgliad na fyddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar iechyd y cyhoedd na'r amgylchedd, fel y ceisir gan PCC, Cylchlythyr 008/2018 a Pholisi AW 10 y CDLl. Ni fyddai'n briodol ychwaith i sicrhau darpariaeth debyg ag amodau cynllunio heb sefydlu'n gyntaf a fyddai tanc septig neu ddull arall o waredu carthffosiaeth yn breifat yn addas.

Materion eraill

13. Nodaf yr ymateb i'r ymgynghoriad gan Ecolegydd y Cyngor, a gafwyd yn ystod y broses apelio, sy'n codi pryder ynghylch y diffyg asesiad ecolegol, ar ôl ystyried potensial safle'r apêl o ran bioamrywiaeth. O ystyried fy nghanfyddiadau mewn perthynas â'r prif faterion, nid wyf o'r farn bod hwn yn fater diffiniol yn yr apêl.

14. Mae'r apelydd yn cyfeirio at drafodaethau â'r Cyngor cyn gwneud y cais, yn ymwneud â datblygiad preswyl neu fasnachol ar safle'r apêl. Er gwaethaf cwmpas a manylder y cyngor a roddwyd, nid yw wedi effeithio ar fy ystyriaeth o rinweddau cynllunio'r achos yn yr achos hwn, yr wyf wedi'u hystyried gan roi sylw i'r cynllun datblygu.

Casgliad

15. Am y rhesymau a roddwyd uchod ac ar ôl ystyried yr holl faterion a godwyd, deuaf i'r casgliad y dylid gwrthod yr apêl.

16. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn yn

cydymffurfio ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru.

I Stevens

AROLYGYDD