

## 2. Prif Eitemau/Main Items

#	Cyfeirnod y Cais / Application Reference	Dyddiad y derbyniwyd / Received Date	Ymgeisydd / Applicant	Bwriad / Proposal	Lleoliad / Location	Argymhelliad / Recommendation
1	A210529	26-05-2021	Mr L Veasey	Erection of an extension	Trafford House, Trawsgoed, Aberystwyth, SY23 4HS	Approve Subject to Conditions
2	A210615	22-06-2021	Mr E Jones	Proposed building plot for one dwelling along with a new access to the highway.	Plot Adj Dolau Gwyn Dole, Bow Street, Aberystwyth, SY24 5AE	Refuse



## 2.1. A210529



<b>Rhif y Cais / Application Reference</b>	A210529
<b>Derbyniwyd / Received</b>	26-05-2021
<b>Y Bwriad / Proposal</b>	Erection of an extension
<b>Lleoliad Safle / Site Location</b>	Trafford House, Trawsgoed, Aberystwyth, SY23 4HS
<b>Math o Gais / Application Type</b>	Householder Planning
<b>Ymgeisydd / Applicant</b>	Mr L Veasey, Trafford House, Trawsgoed, Aberystwyth, Ceredigion, SY23 4HS
<b>Asiant / Agent</b>	Mr Gareth Flynn (Morgan & Flynn Architectural Services), Tan Y Dderwen, Llanrhystud, Ceredigion, SY23 5ED

## **Y SAFLE A HANES PERTHNASOL / THE SITE AND RELEVANT PLANNING HISTORY**

Mae'r eiddo yn ffurfio rhan o gasgliad o anheddau a leolir ar dir Plas Trawsgoed. Ystyrir bod yr adeiladau o fewn y parc a'r ardd gofrestredig.

Býngalo modern yw'r eiddo gydag ystafelloedd yn yr atig uwchben.

Rhodddwyd caniatâd cynllunio ar 15 Ebrill 2003 i adeiladu'r býngalo fel rhan o ddatblygiad ar gyfer 3 annedd yn y cais ag iddo'r rhif cyfeirnod A010808.

## **MANYLION Y DATBLYGIAD / DETAILS OF DEVELOPMENT**

Mae'r cais yn ceisio caniatâd Cynllunio Deiliad Tŷ ar gyfer estyniad i wedd ogledd ddwyreiniol yr annedd. Bydd yr estyniad yn darparu lle byw ychwanegol ar ffurf ystafell wisgo a swyddfa gartref a bydd yn mesur 8.08m wrth 4.00m.

Ar y tu allan, bydd gan yr estyniad do talcen gyda ffenestri tal a fydd yn manteisio ar uchder talcen y tŷ. Mae'r holl ddeunyddiau allanol i gyd-weddu â'r deunyddiau presennol ac maent yn cynnwys drysau a ffenestri upvc du a bydd y welydd yn cael eu gorffen mewn rendrad gwyn.

## **POLISIAU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL**

### **Polisiau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 10 Gorchymyn Diogelu Coed (1997)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12 Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

*CADW Rheoli Newid i Barciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig yng Nghymru*

Canllaw Cynllunio Atodol - Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig 2015

Canllaw Cynllunio Atodol – Cadwraeth Natur 2015

Mae'r polisïau canlynol o'r Cynllun Datblygu Lleol yn berthnasol wrth benderfynu'r cais hwn:

DM06 Dylunio a Gwneud Lle o Ansawdd Uchel

DM13 Systemau Draenio Cynaliadwy

DM14 Cadwraeth Natur a Chysylltedd Ecolegol

DM15 Cadw Bioamrywiaeth Leol

DM17 Y Dirwedd yn Gyffredinol

DM19 Tirweddau Hanesyddol a Diwylliannol

DM20 Gwarchod Coed | Gwrychoedd a Choetiroedd

## **YSTYRIAETHAU PERTHNASOL ERAILL**

### **DEDDF TROSEDD AC ANHREFN 1998**

Mae Adran 17(1) Deddf Trosedd ac Anhrefn 1998 yn gosod dyletswydd ar yr Awdurdod Lleol i arfer ei swyddogaethau amrywiol, gan roi sylw priodol i effaith debygol arfer y swyddogaethau hynny ar drosedd ac anrhefn o fewn ei ardal, a'r angen i gymryd pob cam rhesymol i atal hynny. Mae'r ddyletswydd hon wedi'i hystyried wrth werthuso'r cais hwn. Ystyrir na fyddai unrhyw gynnydd sylweddol neu annerbyniol yn y lefelau trosedd ac anrhefn o ganlyniad i'r penderfyniad arfaethedig.

### **DEDDF CYDRADDOLDEB 2010**

Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn nodi nifer o 'nodweddion gwarchoddedig' sef oed; anabledd; ailbennu rhywedd; beichiogrwydd a mamolaeth; hil; crefydd neu gred; rhyw; cyfeiriadedd rhywiol; priodas a phartneriaeth sifil. Mae rhoi sylw priodol i hyrwyddo cydraddoldeb yn golygu:

- dileu neu leihau'r anfanteision a wynebir gan bobl oherwydd eu nodweddion gwarchoddedig;
- cymryd camau i gwrdd ag anghenion pobl o grwpiau gwarchoddedig pan fydd y rhain yn wahanol i anghenion pobl eraill; ac
- annog pobl o grwpiau gwarchoddedig i gymryd rhan mewn bywyd cyhoeddus neu mewn gweithgareddau eraill lle mae eu cyfranogiad yn anghymesur o isel.

Mae'r ddyletswydd uchod wedi cael ystyriaeth briodol wrth wneud penderfyniad am y cais hwn. Ystyrir nad yw'r datblygiad arfaethedig yn un sydd â goblygiadau sylweddol ac yn un a fydd yn cael effaith sylweddol ar bobl sydd â nodwedd warchoddedig, o'u cymharu ag unrhyw un arall.

### **DEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015**

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn gosod dyletswydd ar y Cyngor i gymryd camau rhesymol i arfer ei swyddogaethau i fodloni'r saith nod llesiant a geir yn y Ddeddf. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel y'i gosodir yn Neddf 2015. Wrth bennu'r argymhelliad, mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu bodloni heb amharu ar allu cenedlaethau'r dyfodol i fodloni eu hanghenion eu hunain.

## **YMATEBION YMGYNGHORI**

Cyngor Cymuned Trawsgoed – Dim gwrthwynebiad

Ecoleg – Ni chafwyd sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Dim sylwadau

Draenio'r Tir – Dim gwrthwynebiad ond bydd rhai amodau

Cafwyd cyfanswm o 9 llythyr oddi wrth drydydd partïon yn gwrthwynebu'r cais. I grynhoi, roedd y rhesymau dros wrthwynebu yn cynnwys y materion canlynol.

- Amwynder gweledol
- Effaith ar adeilad rhestredig sydd gerllaw
- Effaith ar amwynder oherwydd llygredd sŵn a golau
- Yn rhy fawr
- Cynnydd yn y cerbydau a fydd yn mynd a dod
- Busnes yn gweithredu o'r eiddo.

## CASGLIAD

Mae Adran 38 (6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn datgan:

“Os ystyrir y cynllun datblygu at bwrpas gwneud penderfyniad o dan Ddeddfau Cynllunio bydd yn rhaid gwneud y penderfyniad hwnnw yn unol â'r cynllun oni bai fod ystyriaethau materion yn cyfleu fel arall”.

## Egwyddor y Datblygiad

Ystyrir bod yr estyniad arfaethedig wedi ei leoli'n briodol ac ar raddfa sy'n iswasanaethgar i'r prif annedd. Felly, derbynnir yr egwyddor o estyniad un llawr yn y lleoliad hwn.

## Cymeriad ac Amwynderau Cyfagos

Mae eiddo cyfagos i'r gogledd ac i'r dwyrain o'r eiddo dan sylw. Mae'r cymdogion yn nodi'r ffaith y byddai'r estyniad yn edrych dros eu heiddo ac yn nodi hynny fel rheswm dros wrthwynebu'r cynnig, fodd bynnag mae'r canllaw ar Ddylunio'r Amgylchedd Adeiledig yn glir, y dylid cael bwch o 21 metr rhwng ffenestri ystafelloedd y gellir byw ynddynt ac sy'n wynebu ei gilydd oni bai y gellir rhoi cynllun tirlunio er mwyn osgoi sefyllfa o edrych drosodd. Ystyrir na fyddi codi estyniad yn y lle hwn yn arwain at bellter o lai na 21 metr mewn unrhyw fan i wahanu rhwng yr adeilad hwn ac adeiladau eraill. Felly, ystyrir bod yr estyniad arfaethedig wedi ei ddylunio mewn modd ystyrlon fel na fydd yn effeithio i raddau andwyol ar amwynder yr eiddo hyn.

Mae'r gwrthwynebwyr hefyd yn canolbwyntio ar effaith yr estyniad arfaethedig ar yr ardal gadwraeth. Gallaf gadarnhau nad yw ystâd Trawsgoed wedi ei nodi'n ardal gadwraeth at ddibenion polisi. Nid ystyrir bod yr estyniad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw adeiladau rhestredig drwy newid eu gosodiad mewn unrhyw ffordd.

Mae'r Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol yn cael eu hystyried yn arbenigwyr ym maes cadw parciau a gerddi cofrestredig ac nid ydynt yn mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Bydd deunyddiau'r estyniad yn cydweddu â'r eiddo sydd yno'n barod, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi DM06 y Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig.

## Ecoleg

Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan ecolegydd CSC, fodd bynnag, o ystyried graddfa a natur y datblygiad arfaethedig, nid ystyrir y bydd yn arwain at niweidio unrhyw rywogaeth warchoddedig. Nid yw'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli mewn unrhyw un o'r safleoedd sydd wedi eu dynodi yn safleoedd gwarchoddedig ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn hapus gyda chanfyddiadau'r adroddiad ar ystlumod ac nid ydynt yn mynegi unrhyw wrthwynebiad. Mae gorchymyn diogelu coed ar y safle, fodd bynnag nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o effeithio ar unrhyw goed neilltuol.

## Materion Eraill

Ni chododd draenio tir CSC na'r awdurdod priffyrdd lleol unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ac maent yn ystyried y gellir rhoi'r datblygiad ar waith heb iddo arwain at unrhyw niwed ychwanegol os rhoddir amod a fydd wedi'i eirio mewn modd addas.

Cyfeiriodd nifer o'r sawl oedd yn gwrthwynebu at fusnes sy'n gweithredu o'r eiddo hwn a nodi hynny yn rheswm dros wrthwynebu'r cynnig. Byddai defnydd dwys o'r eiddo fel eiddo busnes yn golygu newid defnydd sylweddol i'r tir a byddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer hynny, ac mae'n annhebygol y byddai'r awdurdod yn cefnogi hynny. Dim ond ymdrin â chodi estyniad y mae'r cais sydd dan ystyriaeth. Os yw'r eiddo i gael ei ddefnyddio'n ddwys fel eiddo busnes, yna mae gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol nifer o offerynnau deddfwriaethol y gallant eu defnyddio i gymryd camau gorfodi. Fodd bynnag, nid yw defnyddio ystafell fel swyddfa yn y cartref yn cael ei ystyried yn newid defnydd sylweddol o'r tir.

**ARGYMHELLIAD:**

Cymeradwyo, yn ddarostyngedig i amodau.

**PWERAU DIRPRWYEDIG:**

Mae'r Cynghorydd Meirion Davies wedi gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y pwyllgor rheoli datblygu i'w ystyried ganddynt am y rhesymau canlynol:

1. Er mwyn gadael i'r pwyllgor ei drafod a dod i gasgliad.
2. Er mwyn i'r gwrthwynebwyr gael cyfle teg i wrando ar yr hyn y bydd y pwyllgor yn ei benderfynu.

<b>Rhif y Cais / Application Reference</b>	A210529
<b>Derbyniwyd / Received</b>	26-05-2021
<b>Y Bwriad / Proposal</b>	Erection of an extension
<b>Lleoliad Safle / Site Location</b>	Trafford House, Trawsgoed, Aberystwyth, SY23 4HS
<b>Math o Gais / Application Type</b>	Householder Planning
<b>Ymgeisydd / Applicant</b>	Mr L Veasey, Trafford House, Trawsgoed, Aberystwyth, Ceredigion, SY23 4HS
<b>Asiant / Agent</b>	Mr Gareth Flynn (Morgan & Flynn Architectural Services), Tan Y Dderwen, Llanrhystud, Ceredigion, SY23 5ED

## **Y SAFLE A HANES PERTHNASOL / THE SITE AND RELEVANT PLANNING HISTORY**

The property forms part of a collection of dwellings located in the grounds of Trawsgoed Mansion. The buildings are considered to be within the registered park and garden.

The property is a modern bungalow property with attic rooms above.

Permission was granted for the erection of the bungalow as part of a development for 3 dwellings under application ref A010808 on the 15<sup>th</sup> of April 2003.

## **MANYLION Y DATBLYGIAD / DETAILS OF DEVELOPMENT**

The application seeks Householder Planning permission for an extension to the north eastern elevation of the dwelling. The extension is to provide additional living accommodation in the form of a dressing room and home office, and will measure 8.08m by 4.00m.

Externally the extension will have a gabled roof with tall windows taking advantage of the height of the gable end. All external materials are to match the existing and consist of black upvc and doors and windows with walls to be finished in white render.

## **RELEVANT PLANNING POLICIES AND GUIDANCE**

### **National Planning Policies and Guidance:**

Future Wales: The National Plan 2040

Planning Policy Wales (edition 11, February 2021)

TAN10 Tree Preservation Orders (1997)

TAN12 Design (2016)

TAN24 The Historic Environment (2017)

CADW Managing Change to Registered Historic Parks and Gardens in Wales

Built Environment and Design SPG 2015

Nature Conservation SPG 2015

These Local Development Plan policies are applicable in the determination of this application:



DM06 High Quality Design and Placemaking

DM13 Sustainable Drainage Systems

DM14 Nature Conservation and Ecological Connectivity

DM15 Local Biodiversity Conservation

DM17 General Landscape

DM19 Historic and Cultural Landscape

DM20 Protection of Trees| Hedgerows and Woodlands

## **OTHER MATERIAL CONSIDERATIONS / YSTYRIAETHAU PERTHNASOL ERAILL**

### **CRIME AND DISORDER ACT 1998**

Section 17(1) of the Crime and Disorder Act 1998 imposes a duty on the Local Authority to exercise its various functions with due regard to the likely effect of the exercise of those functions on, and the need to do all that it reasonably can to prevent, crime and disorder in its area. This duty has been considered in the evaluation of this application. It is considered that there would be no significant or unacceptable increase in crime and disorder as a result of the proposed decision.

### **EQUALITY ACT 2010**

The Equality Act 2010 identifies a number of 'protected characteristics', namely age; disability; gender reassignment; pregnancy and maternity; race; religion or belief; sex; sexual orientation; marriage and civil partnership. Having due regard to advancing equality involves:

- removing or minimising disadvantages suffered by people due to their protected characteristics;
- taking steps to meet the needs of people from protected groups where these differ from the need of other people; and
- encouraging people from protected groups to participate in public life or in other activities where their participation is disproportionately low.

The above duty has been given due consideration in the determination of this application. It is considered that the proposed development does not have any significant implications for, or effect on, persons who share a protected characteristic, over and above any other person.

### **WELL-BEING OF FUTURE GENERATIONS (WALES) ACT 2015**

The Well-Being of Future Generations Act (Wales) 2015 places a duty on the Council to take reasonable steps in exercising its functions to meet the seven well-being goals within the Act. This report has been prepared in consideration of the Council's duty and the 'sustainable development principle', as set out in the 2015 Act. In reaching the recommendation, the Council has sought to ensure that the needs of the present are met without compromising the ability of future generations to meet their own needs.

### **YMATEBION YMGYNGHORI / CONSULTATION RESPONSES**

Cyngor Cymuned Trawsgoed Community Council – No Objection

Ecology – Did not comment

Natural Recourses Wales – No Objection

Welsh Historic Parks and Gardens Trust – No Objection

Highways – No Observations

Land Drainage- No Objection STC

In total 9 third party letters of objection were received in respect of the application. To summarise the reason for objection included the following.

- Visual amenity
- Impact on nearby listed building

- Amenity impact through noise and light pollution
- Excessive size
- Increase in vehicle movements
- Business operating from the premises.

## **CASGLIAD / CONCLUSION**

Section 38 (6) of the Planning and Compulsory Purchase Act 2004 states that:

“If regard is to be had to the development plan for the purpose of any determination to be made under the planning Acts the determination must be in accordance with the plan unless material consideration indicate otherwise”.

### **Principle of Development**

The proposed extension is considered to be appropriately sited and of a subservient scale to the main dwelling. The principle of a single storey extension in this location is therefore accepted.

### **Character and Neighbouring amenity**

There are neighbouring properties to the north and east of the property. Neighbours cite overlooking as a reason for objecting to the proposal, however the Built Environment and Design SPG is clear, in that a 21 meter gap between opposing windows of habitable rooms should be maintained unless a scheme of landscaping can be implemented to prevent overlooking. It is considered that the erection of an extension in this location would not result in a separation distance below 21m at any point. It is therefore considered that the proposed extension has been sympathetically designed as not to effect the amenity of these properties to an adverse degree.

Objectors also focus on the impact of the proposed extension on the conservation area. I can confirm the Trawscoed estate is not designated as a conservation area for policy purposes. The proposed extension is not considered to impact on any listed buildings through change in setting.

Welsh Historic Gardens Trust are considered to be expert in the preservation of registered parks and gardens and raise no objection to the proposed development.

The materials of the extension will match the existing property, the proposed development is therefore considered to comply with policy DM06 of the adopted LDP.

### **Ecology**

No response has been received from CCC county ecologist however given the scale and nature of the proposed development it is not considered likely to give rise to any harm to any protected species. The proposed development is not situated within any designated protected sites, and NRW have confirmed they are content with the findings of the bat report and offer no objection. A tree preservation order covers the site, however the proposed development is not considered likely to impact on any significant trees.

### **Other Matters**

Neither CCC land drainage nor local highway authority raised any objection to the proposal and consider that the development can be implemented without giving rise to any additional harm subject to suitably worded condition.

A number of objections cited a business operating from this premises as a reason for objecting to the proposal. The intensive use of the property as a business premises would represent a material change of use of the land and would require planning permission, which the planning authority would be unlikely to support. The application under consideration here only deals with the erection of an extension. If the property is to be used intensively as a business premises that the LPA have a number of legislative tools by which to take enforcement action at their disposal. The use of a room as a home office is not however considered to represent a material change of use of the land.

## **ARGYMHELLIAD / RECOMMENDATION:**

Approve subject to conditions.

## **DELEGATED AUTHORITY:**

Cllr Meirion Davies has requested the application be referred to the development control committee for determination for the following reasons.

1. For the committee to discuss and come to a resolution

2. For the objectors to have the fair chance to have their concerns listened to before the committee decides.

## 2.2. A210615



**Rhif y Cais** A210615

**Derbyniwyd** 22-06-2021

**Y Bwriad** Plot adeiladu arfaethedig ar gyfer un annedd ynghyd â mynedfa newydd i'r briffordd.

**Lleoliad Safle** Plot ger Dolau Gwyn Dole, Bow Street, Aberystwyth, SY24 5AE

**Math o Gais** Caniatâd Cynllunio Amlinellol – Yr holl faterion/rhai materion wedi'u cadw

**Ymgeisydd** Mr E Jones, Ty Nant Dole, Dole, Llandre, Bow Street, Ceredigion, SY24 5AE

**Asiant** Mr Byron Jenkins (Ymgynghoriaeth Pensaernïol Byron Jenkins), Capel Afan, Llanafan, Aberystwyth, Ceredigion, SY23 4AY

## Y SAFLE A HANES PERTHNASOL

Mae safle'r cais ar dir amaethyddol maes glas mewn cefn gwlad agored ac oddeutu 90m i'r dwyrain o'r eiddo mwyaf dwyreiniol yn y grŵp o dai a elwir Dole, i'r gogledd o Bow Street. Mae'r safle'n wynebu ffordd sirol y tu ôl i glawdd aeddfed gan oleddfu o'r dwyrain i'r gorllewin. Mae holl ochrau'r safle yn ffinio â chefn gwlad agored ac eithrio'r ochr ogleddol sy'n ffinio ag Afon Ceiro.

### Hanes Cynllunio

Cyflwynwyd cais am gynnig union yr un fath â hwn i Gyngor Sir Ceredigion o dan rif cyfeirnod A200114 yn 2020 ac fe'i gwrthodwyd.

Adroddwyd y cais i'r Pwyllgor Rheoli Datblygu a gynhaliwyd ar 12 Awst 2020, gydag argymhelliad i'w wrthod ar y sail ei fod yn ddatblygiad anghynaliadwy mewn cefn gwlad agored a'i fod hefyd yn groes i Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15 – datblygiad agored iawn i niwed ym Mharth C2.

Penderfynodd y Pwyllgor ohirio ystyried y cais wrth aros am gadarnhad bod yr ymgeisydd yn cytuno i ddarparu annedd fforddiadwy ac i'r cais gael ei gyfeirio at Gyfoeth Naturiol Cymru, er mwyn iddynt hwy ystyried yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd, ynghyd â phenderfyniad y Pwyllgor bod yr Awdurdod Lleol o'r farn bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle yn dderbyniol.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'n gallu bodloni'r meini prawf a ddynodwyd gan yr Awdurdod Lleol o ran tai fforddiadwy ac felly nid yw'n gallu cytuno â chynnig y Pwyllgor Rheoli Datblygu.

Yn dilyn hyn, gwrthodwyd y cais gan hysbysiad o benderfyniad dyddiedig 11 Tachwedd 2020.

## MANYLION Y DATBLYGIAD

Mae'r cais hwn yn ailgyflwyno'r cais blaenorol ac mae'n ceisio caniatâd amlinellol i godi annedd marchnad agored gyda phob mater arall wedi'i gadw yn ôl i'w cymeradwyo yn y dyfodol.

Mae'r cynlluniau dangosol a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos ei leoliad arfaethedig ac uchafswm y maint arfaethedig fel a ganlyn:-

Uchder i'r grib - 8.5m

Lled - 12m

Hyd - 18m

Mae'r cynlluniau'n nodi garej ddwbl hefyd. Bwriedir darparu cyfleuster carthffosiaeth aflan drwy system breifat a bwriedir i'r clawdd aeddfed y tu blaen i'r safle gael ei adleoli y tu ôl i'r llain welededd angenrheidiol.

## POLISIÂU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

### Polisiau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 15

Mae polisiâu canlynol y Cynllun Datblygu Lleol yn berthnasol wrth benderfynu'r cais hwn:

DM06 Dylunio a Chreu Lle o Safon Uchel

DM10 Dylunio a Thirwedd

DM11 Dylunio ar gyfer y Newid yn yr Hinsawdd

DM13 Systemau Draenio Cynaliadwy

DM14 Cadwraeth Natur a Chysylltedd Ecolegol

DM15 Cadw Bioamrywiaeth Leol

DM17 Y dirwedd yn gyffredinol

S01 Twf Cynaliadwy

S04 Datblygu mewn 'Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill'

S05 Tai Fforddiadwy

## **YSTYRIAETHAU PERTHNASOL ERAILL**

### **DEDDF TROSEDD AC ANHREFN 1998**

Mae Adran 17(1) Deddf Troseddau ac Anhrefn 1998 yn rhoi dyletswydd ar yr Awdurdod Lleol i arfer ei swyddogaethau gan ystyried effaith debygol gweithredu'r swyddogaethau hyn ar droseddau ac anhrefn yn ei ardal, ac i wneud popeth y gall yn rhesymol i atal troseddau ac anhrefn. Mae'r ddyletswydd hon wedi'i hystyried wrth werthuso'r cais hwn. Ystyrir na fyddai cynnydd sylweddol neu annerbyniol mewn troseddau ac anhrefn o ganlyniad i'r penderfyniad arfaethedig.

### **DEDDF CYDRADDOLDEB 2010**

Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn nodi nifer o 'nodweddion gwarchoddedig', sef oed; anabled; ailbennu rhyw; beichiogrwydd a mamolaeth; hil; crefydd neu gredo; rhyw; cyfeiriadedd rhywiol; priodas a phartneriaeth sifil. Mae rhoi sylw dyledus i hybu cydraddoldeb yn cynnwys:

- Gwaredu neu leihau'r anfanteision y mae pobl yn eu dioddef yn sgil eu nodweddion gwarchoddedig;
- Cymryd camau i ddiwallu anghenion pobl o grwpiau gwarchoddedig lle bo'r anghenion yn wahanol i rai pobl eraill;
- Annog pobl o grwpiau gwarchoddedig i gymryd rhan mewn bywyd cyhoeddus neu mewn gweithgareddau eraill lle bo'u cyfranogiad yn anghyfartal o isel.

Rhodddwyd sylw dyledus i'r ddyletswydd uchod wrth benderfynu ynghylch y cais hwn. Ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn peri goblygiadau sylweddol i bobl â nodweddion gwarchoddedig nac yn cael effaith arnynt sy'n fwy nag ar unrhyw berson arall.

### **DEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015**

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn gosod dyletswydd ar y Cyngor i gymryd camau rhesymol i arfer ei swyddogaethau i fodloni'r saith nod llesiant a geir yn y Ddeddf. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel y'i gosodir yn Neddf 2015. Wrth bennu'r argymhelliad, mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu bodloni heb amharu ar allu cenedlaethau'r dyfodol i fodloni eu hanghenion eu hunain.

## **YMATEBION I'R YMGYNGHORIAD**

Cyngor Cymuned Tirymynach – Ni chafwyd sylwadau

Dŵr Cymru - Dim gwrthwynebiad, ond bydd rhai amodau

Priffyrdd Ceredigion – Dim gwrthwynebiad, ond bydd rhai amodau

Draenio Ceredigion - Sylwadau / Dim gwrthwynebiad, ond bydd rhai amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Mae gan Gyfoeth Naturiol Cymru bryderon sylweddol am y datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn argymhell mai'r unig gyfiawnhad dros ddyfarnu'r cais yw os yw'r Awdurdod

Cynllunio yn fodlon bod rhesymau hollbwysig dros ganiatáu'r cais sydd yn groes i bolisi cynllunio cenedlaethol ar ddatblygiad a pherygl llifogydd. Os mai dyna'r achos, bydd yn rhaid cyflwyno tystiolaeth foddhaol i ddangos y gellir rheoli peryglon a chanlyniadau llifogydd i lefel dderbyniol, yn unol â TAN15. Fel arall, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cais.

Ymgrych Diogelu Cymru Wledig – Yn gwrthwynebu

O ran sylwadau gan drydydd parti, derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu'r datblygiad, gan ganolbwyntio ar y perygl o lifogydd.

Derbyniwyd 6 llythyr yn cefnogi'r cais sy'n gwrthbrofi'r perygl o lifogydd yn y Dole ac sy'n pwysleisio bod yr ymgeiswyr yn bobl lleol. Mae'r cefnogwyr hefyd yn croesawu'r bwriad i ddefnyddio mynedfa arfaethedig y safle fel man pasio ar hyd y lôn gul.

## CASGLIAD

Mae Adran 38 (6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn datgan:

“Os ystyrir y cynllun datblygu at bwrpas gwneud penderfyniad o dan Ddeddfau Cynllunio bydd yn rhaid gwneud y penderfyniad hwnnw yn unol â'r cynllun oni bai fod ystyriaethau materion yn cyfleu fel arall”.

## Egwyddor y Datblygiad

Fel y nodwyd, cais yw hwn sy'n ailgyflwyno cynllun a wrthodwyd o'r blaen. Lleolir y safle mewn cefn gwlad agored oddeutu 90m oddi wrth grŵp o dai a elwir yn Dole. Felly y polisi allweddol i'w ystyried o ran y cais hwn yw S04 sy'n ymdrin ag argymhellion datblygu mewn 'aneddiadau cyswllt a lleoliadau eraill'. Mae'r polisi'n rhoi ystyriaeth i Bolisi Cynllunio Cymru sy'n nodi y dylai datblygiad gael ei leoli o fewn neu ar bwys aneddiadau cyfredol lle gellir rhoi'r derbyniad gorau i ddatblygiad o'r fath o ran seilwaith, mynediad a chadwraeth y dirwedd. Mae'n bosibl y bydd mewn lenwi neu fân estyniadau i aneddiadau cyfredol yn dderbyniol yn enwedig os bydd yr eiddo'n cyflawni'r angen yn lleol am dai fforddiadwy, fodd bynnag bydd yn rhaid parhau i reoli'n llym unrhyw waith adeiladu newydd mewn cefn gwlad agored, mewn lleoliad nad yw'n agos i aneddiadau cyfredol neu ardaloedd a ddyrannwyd ar gyfer datblygiad mewn cynlluniau datblygu.

Mae Polisi S04 y Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio rheoli mwy a mwy o ddatblygiad preswyl mewn 'lleoliadau eraill' gan ganiatáu anheddau newydd yn unig lle bo cyfiawnhad dros hynny o ran angen am fenter gwledig neu ar sail angen am annedd fforddiadwy, sydd heb ei fodloni eto.

Nid yw'r ymgeisydd wedi derbyn gwahoddiad y cyngor i ymrwymo i gytundeb 106 i ddarparu'r annedd fel uned fforddiadwy, ac ni ddarparwyd cyfiawnhad i ddangos sut mae'r cynnig yn cydymffurfio â Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6.

I grynhoi, mae'r cynnig yn erbyn polisiâu S01, S04 ac S05 y Cynllun Datblygu Lleol sy'n ceisio cyfeirio datblygiad tuag at leoliadau cynaliadwy ac yn yr achos hwn, nid yw'r cynnig i ddarparu swm cymudol o 10% yn lle cyfraniad ty fforddiadwy ar y safle yn berthnasol nac yn dderbyniol.

## Effaith ar y Dirwedd a Chymeriad yr Ardal

Er mai cais cynllunio amlinellol a gyflwynwyd, mae'r cynlluniau dangosol yn nodi tŷ mawr deulawr gyda garej ddwbl ar wahân. Er mwyn ceisio osgoi datblygu ar y brif barth llifogydd lleolwyd y tŷ o leiaf 90m o'r annedd agosaf ar dir sy'n goleddfu tua'r gogledd ddwyrain. Y farn felly yw y bydd darparu annedd sengl fawr mewn lleoliad gweddol amlwg heb fod yn agos i adeiladau cyfagos yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal, a thrwy hynny yn creu ychwanegiad anghydnaws â'r dirwedd.

## Materion yn ymwneud â Llifogydd

Mae Map Risg Llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn cadarnhau bod y safle ym Mharth C2 y Map Cyngor Datblygu (DAM) a nodwyd yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15.

Mae'r canllawiau yn TAN15 yn cadarnhau na ddylai datblygiad (preswyl) sy'n agored iawn i niwedd gael ei ganiatáu ym Mharth C2. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn argymhell y dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol wneud penderfyniad polisi cynllunio ynglŷn â'r cais yn y lle cyntaf a phe bai'n cyflwyno cadarnhad ysgrifenedig sy'n nodi bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod rhesymau hollbwysig dros ystyried rhoi caniatâd cynllunio, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn gofyn am ddigon o amser i adolygu Asesiad Canlyniadau Llifogydd yr ymgeisydd. Yna bydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn darparu cyngor technegol o ran derbyn canlyniadau llifogydd neu os yw'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn methu dangos y gellir rheoli llifogydd mewn modd derbyniol yn ystod hyd oes y datblygiad, yna byddai Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cais.

Yn unol â sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, os bydd y Pwyllgor Rheoli Datblygu o'r farn bod digon o gyfiawnhad dros gael annedd yn y lleoliad penodol hwn, yna byddai'r mater yn cael ei gyfeirio eto at Gyfoeth Naturiol Cymru er mwyn iddynt ei ystyried mewn perthynas â datblygiad o ym Mharth C2. Fel y nodwyd uchod, ceidw Cyfoeth Naturiol Cymru yr hawl i gefnogi neu wrthwynebu'r cais.

O ystyried y cyngor, o safbwynt polisi ystyrir nad oes cyfiawnhad dros ddarparu annedd yn y lleoliad hwn, felly nid oes rheswm hollbwysig dros gyfiawnhau rhoi caniatâd cynllunio.

Awgrymir bod y cynnig yn groes i bolisi DM11 a TAN15.

### **Ystyriaethau Materol Eraill**

Nodir nad oes gwrthwynebiadau i'r cynnig o ran priffyrdd na draenio

### **Canlyniad**

I gloi, mae'r cais ar ei ffurf presennol yn methu mynd i'r afael â'r rhesymau blaenorol dros ei wrthod. Mae darparu tŷ marchnad agored yn y lleoliad hwn yn erbyn egwyddorion datblygu cynaliadwy a bydd yn golygu datblygiad annerbyniol mewn cefn gwlad agored. Mae'r cynnig yn groes i bolisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

Yn ychwanegol at hyn, mae'r safle mewn parth llifogydd ac nid oes unrhyw resymau hollbwysig fyddai'n cefnogi'r cynnig sydd yn groes i TAN15.

### **ARGYMHELLIAD:**

**GWRTHOD** y cais gan ei fod yn erbyn polisiau cynllunio cenedlaethol a lleol am y rhesymau canlynol:

1. Mae safle'r cais mewn cefn gwlad agored, y tu allan i anheddiad sefydledig, lle ceir rhagdybiaeth gyffredinol yn erbyn datblygiad preswyl newydd, oni bai ei fod yn golygu eithriad penodol a ragnodwyd gan bolisi cynllunio. Nid yw'r cynnig yn eithriad o'r fath. Ystyrir bod y lleoliad yn anghynaliadwy ar gyfer datblygiad preswyl newydd ac felly ystyrir bod y cynnig yn groes i ddarpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 10), Nodyn Cyngor Technegol 6 a Pholisiau S01 a S04 Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion.
2. Byddai darparu annedd fawr, dau lawr mewn cefn gwlad agored yn cael effaith andwyol ar gymeriad gwledig yr ardal. Bernir, felly, bod y cais yn groes i bolisiau DM06, DM10 a DM17 Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion.
3. Mae'r cais cynllunio yn cynnig datblygiad agored iawn i niwed i fod yn annedd breswyl, ym Mharth C2 y Map Cyngor Datblygu (DAM) sydd wedi'i gynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygu a Pherygl Llifogydd (TAN15). Mae paragraff 6.2 TAN 15 yn dweud 'na ddylid caniatáu datblygiad sy'n agored iawn i niwed a Gwasanaethau Brys ym mharth C2'. Felly, byddai penderfyniad cynllunio i ganiatáu datblygu yn groes i gyngor polisi cynllunio.

### **Awdurdod Dirprwyedig**

Mae'r Cynghorydd Paul Hinge wedi gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Rheoli Datblygu. Mae'r Cyngor Cymuned a llawer o bobl eraill yn yr ardal yn gwbl gefnogol i'r cais hwn.



<b>Rhif y Cais / Application Reference</b>	A210615
<b>Derbyniwyd / Received</b>	22-06-2021
<b>Y Bwriad / Proposal</b>	Proposed building plot for one dwelling along with a new access to the highway.
<b>Lleoliad Safle / Site Location</b>	Plot Adj Dolau Gwyn Dole, Bow Street, Aberystwyth, SY24 5AE
<b>Math o Gais / Application Type</b>	Outline Planning Permission - All/Some Matters Reserved
<b>Ymgeisydd / Applicant</b>	Mr E Jones, Ty Nant Dole, Dole, Llandre, Bow Street, Ceredigion, SY24 5AE
<b>Asiant / Agent</b>	Mr Byron Jenkins (Byron Jenkins Architectural Consultancy), Capel Afan, Llanafan, Aberystwyth, Ceredigion, SY23 4AY

## THE SITE AND RELEVANT PLANNING HISTORY

The application site is currently greenfield agricultural land in an open countryside location approx 90m to the east of the easternmost property located in the collective group of houses known as Dole, to the north of Bow Street. The site fronts onto a County road behind a mature hedge and slopes from east to west. The site is bordered on all sides by open countryside apart from on its northern boundary which meets with the Afon Ceiro.

### Planning History

An application for an identical proposal was submitted to and refused by Ceredigion County Council under reference number A200114 in 2020.

The application was reported to the Development Control Committee held on 12 August, 2020 with a recommendation to refuse on grounds of being unsustainable development in an open countryside location and as also being contrary to TAN15 - highly vulnerable development in a C2 Zone.

The Committee resolved to defer consideration of the application pending confirmation of the applicant's agreement to the provision of an affordable dwelling and referral of the application to the NRW for consideration of the FCA with the Committee's resolution that the Local Authority were of the opinion that the principle of residential development at the site was acceptable.

The applicant has confirmed that they are unable to meet the Local Authority's designated affordable housing criteria and therefore cannot agree to the Development Control Committee's offer.

The application was subsequently refused by decision notice dated 1<sup>st</sup> of November 2020

## DETAILS OF DEVELOPMENT

The application is a resubmission of the previous application and seeks outline consent with all matters reserved for future approval for the erection of an open market dwelling.

Indicative plans submitted with the application show its proposed location and proposed maximum dimensions as follows:-

Height to ridge - 8.5m

Width - 12m

Length - 18m

The plans also show the provision of a double garage. Foul drainage is to be catered via a private system whilst the existing mature hedge fronting the site would be translocated behind the required visibility splay.

## RELEVANT PLANNING POLICIES AND GUIDANCE

### National planning policies and guidance:

Future Wales: The National Plan 2040

Planning Policy Wales (Edition 11, February 2021)

Technical Advice Note 15

These Local Development Plan policies are applicable in the determination of this application:

DM06 High Quality Design and Placemaking

DM10 Design and Landscaping

DM11 Designing for Climate Change

DM13 Sustainable Drainage Systems

DM14 Nature Conservation and Ecological Connectivity

DM15 Local Biodiversity Conservation

DM17 General Landscape

S01 Sustainable Growth

S04 Development in Linked Settlements and Other Locations

S05 Affordable Housing

## **OTHER MATERIAL CONSIDERATIONS**

### **CRIME AND DISORDER ACT 1998**

Section 17(1) of the Crime and Disorder Act 1998 imposes a duty on the Local Authority to exercise its various functions with due regard to the likely effect of the exercise of those functions on, and the need to do all that it reasonably can to prevent, crime and disorder in its area. This duty has been considered in the evaluation of this application. It is considered that there would be no significant or unacceptable increase in crime and disorder as a result of the proposed decision.

### **EQUALITY ACT 2010**

The Equality Act 2010 identifies a number of 'protected characteristics', namely age; disability; gender reassignment; pregnancy and maternity; race; religion or belief; sex; sexual orientation; marriage and civil partnership. Having due regard to advancing equality involves:

- removing or minimising disadvantages suffered by people due to their protected characteristics;
- taking steps to meet the needs of people from protected groups where these differ from the need of other people; and
- encouraging people from protected groups to participate in public life or in other activities where their participation is disproportionately low.

The above duty has been given due consideration in the determination of this application. It is considered that the proposed development does not have any significant implications for, or effect on, persons who share a protected characteristic, over and above any other person.

### **WELL-BEING OF FUTURE GENERATIONS (WALES) ACT 2015**

The Well-Being of Future Generations Act (Wales) 2015 places a duty on the Council to take reasonable steps in exercising its functions to meet the seven well-being goals within the Act. This report has been prepared in consideration of the Council's duty and the 'sustainable development principle', as set out in the 2015 Act. In reaching the recommendation, the Council has sought to ensure that the needs of the present are met without compromising the ability of future generations to meet their own needs.

## **CONSULTATION RESPONSES**

Tirymynach Community Council – Did not comment

Dŵr Cymru / Welsh Water - No objection STC

Ceredigion Highways - No objection STC

Ceredigion Drainage - Comments / No objection STC

NRW - Have significant concerns with the proposed development as submitted. NRW recommend planning permission should only be granted if the Planning Authority are satisfied that there are overriding reasons for considering for granting the application contrary to national planning policy on development and flood risk. Satisfactory evidence must then be provided to demonstrate that the risks and consequences of flooding can be managed to be acceptable level, in accordance with TAN15. Otherwise, NRW objects the application.

#### Campaign to Protect Rural Wales – Object

In terms of third party representations one letter has been received objecting to the development on flood risk grounds.

6 letters of support have been received which refutes the flood risk in Dole and emphasise that the applicants are local to the village. Supports also welcome the use of the proposed site entrance as a passing point along the narrow lane.

#### CONCLUSION

Section 38 (6) of the Planning and Compulsory Purchase Act 2004 states that:

“If regard is to be had to the development plan for the purpose of any determination to be made under the planning Acts the determination must be in accordance with the plan unless material consideration indicate otherwise”.

#### The Principle of Development

As stated, the application is a resubmission of a previously refused scheme. The site is in an open countryside location some 90m to the group of houses collectively known as Dole. As such the key policy relating to the consideration of this application is S04 which deals with development proposals in ‘linked settlements and other locations’. The policy takes account of Planning Policy Wales in that development in the open countryside should be located within and adjoining those settlements where it can be best be accommodated in terms of infrastructure, access and habitat and landscape conservation. Infilling or minor extensions to existing settlements may be acceptable, in particular where it meets a local need for affordable housing, but new building in the open countryside away from existing settlements or areas allocated for development in development plans must continue to be strictly controlled.

Policy S04 of the LDP seeks to control the proliferation of residential development in ‘other locations’, permitting new dwellings only where there is a justifiable rural enterprise need or is required on an unmet affordable need basis.

The applicant has not accepted the council’s invitation to enter into a section 106 agreement to provide the dwelling as an affordable unit, and no justification is provided to demonstrate how the proposal conforms with TAN6.

In conclusion the proposal is contrary to policies S01, S04 and S05 of the LDP which seeks to direct development to sustainable locations and the offer to provide a 10% commuted sum in lieu of an on site affordable housing contribution is not appropriate or acceptable in this instance.

#### Impact on the Landscape and Character of the Area

Although submitted in outline, indicative plans show the provision of a large two storey house with a detached double garage. In order to seek to avoid developing in the main flood zone the dwelling has been sited at least 90m from the nearest dwelling on land which slopes towards the north east. It is the opinion therefore that the provision of a single, large dwelling in a fairly prominent location detached from any nearby buildings will detrimentally impact the character of the area, constituting an incongruous addition on the landscape.

#### Flooding Matters

NRW Flood Risk Map confirms the site to be within Zone C2 of the Development Advice Map (DAM) contained in TAN15.

Guidance in TAN15 affirms that highly vulnerable development (residential) should not be permitted in Zone C2. NRW recommend that in the first instance the LPA should make a planning policy decision on the application and should written confirmation be issued that the LPA believe there are overriding reasons to consider granting planning permission, the NRW requests sufficient time to review the applicant’s FCA. NRW will then provide technical advice on the acceptability of flooding consequences or if the FCA fails to demonstrate that the consequences of flooding can be acceptably managed over the lifetime of the development, then NRW would object to the application.

In accordance with the comments of NRW, should the application be referred to the Development Control Committee and they should be of the opinion that there is justification for a dwelling at this particular location, then the matter would be referred again to NRW for their consideration in relation to development in Zone C2. As stated above, NRW reserves the right to support or object the application.

Having regard of the advice, from a policy perspective it is considered that there is no justification for the provision of a

dwelling at this location and therefore there is no overriding reason to grant planning permission.

It is suggested that the proposal is contrary to policy DM11 and TAN15.

### **Other Material Considerations**

It is noted that there are no objections to the proposal from a highway and drainage perspective.

### **Outcome**

To conclude, the application in its current form fails to address the previous reasons for refusal. The provision of an open market dwelling at this location is contrary to the principles of sustainable development and will result in an unacceptable form of development in the open countryside. The proposal is contrary to both national and local planning policy.

Furthermore, the site lies within a flood zone and there are no overriding reasons to support the proposal contrary to TAN15.

### **RECOMMENDATION:**

**REFUSE** the application as being contrary to both national and local planning policies for the following reasons:

1. The application site lies in the open countryside, outside of an established settlement, where there is a general presumption against new residential development unless it constitutes a specific exception prescribed by planning policy. The proposal does not fall within any such exception. The location is considered to be unsustainable for new residential development and the proposal is therefore considered to be contrary to the provisions of Planning Policy Wales Edition 10, Technical Advice Note 6 and Policies S01 and S04 of the Ceredigion Local Development Plan.
2. The provision of a large two storey dwelling in an open countryside location would detrimentally impact the rural character of the area. It is the opinion therefore that the application is contrary to policies DM06, DM10 and DM17 of the Ceredigion Local Development Plan.
3. The planning application proposes highly vulnerable development as a residential dwelling, which is in Zone C2 of the Development Advice Map (DAM) contained in Technical Advice Note 15 Development and Flood Risk (TAN15) paragraph 6.2 of TAN15 advises 'highly vulnerable development and emergency services should not be permitted' within Zone C2. A planning decision to permit development would therefore be contrary to planning policy advice.

### **Delegated Authority:**

Cllr. Paul Hinge has requested that the application be referred to the Development Control Committee. The Community Council and many others in the area fully support this application.