4. Penderfyniadau Apeliadau/Appeal Decisions

11-01-2024 - 07-02-2024

#	Cyfeirnod yr Apel / Appeal Reference	Cais / Gorfodaeth / Linked Application / Enforcement	Apeliwr / Appellant	Rhesymau dros apelio / Grounds for Appeal	Lleoliad / Location	Penderfyniad Allanol / External Decision	Dyddiad Penderfyniad Allanol / External Decision Date
1	CAS-02678-N1G3P1	A211174	Mr Simon Palmer	Against refusal of planning permission	10-11 High Street, Lampeter. SA48 7BG	Allowed with Conditions	16-01-2024
2	CAS-02717-R6Q4H3	A220308	Mr Wynford Williams (Wynford Williams Car Sales)	Refusal of planning permission	Land adjacent to Brynteg, Primrose Hill, Llanbadarn Fawr, Aberystwyth. SY23 3AT	Dismissed	31-01-2024

5. Apeliadau a Dderbyniwyd/Appeals Received

11-01-2024 - 07-02-2024

#	Cyfeirnod yr Apel / Appeal Reference	Cais / Gorfodaeth / Linked Application / Enforcement	Apeliwr / Appellant	Rhesymau dros apelio / Grounds for Appeal	Lleoliad / Location	Penderfyniad Allanol / External Decision	Dyddiad Penderfyniad Allanol / External Decision Date
1	CAS-03013-C5H3D0	A220668	Ms Ann Broben	Refusal of planning permission	Ffynnon Oer, Rhydlewis, Llandysul. SA44 5PS		

Penderfyniad Apêl

---

gan Vicki Hirst BA(Anrh) PG Dip TP MA MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 16/01/2024

Cyfeirnod yr apêl: CAS-02678-N1G3P1

Cyfeiriad y safle: 10-11 Stryd Fawr, Llanbedr Pont Steffan, SA48 7BG

- Cyflwynir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Cyflwynir yr apêl gan Mr Simon Palmer yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ceredigion.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf. A211174, dyddiedig 16 Rhagfyr 2021, trwy hysbysiad dyddiedig 8 Tachwedd 2022.
- Y datblygiad a gynigir yw newid defnydd tŷ amlfeddianaeth presennol â 10 ystafell wely yn 4 fflat hunangynhwysol.
- Cynhaliwyd ymweliad safle ar 21 Tachwedd 2023.

Penderfyniad

1. Caniateir yr apêl, a rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd tŷ amlfeddiannaeth presennol â 10 ystafell wely yn 4 fflat hunangynhwysol yn unol â thelerau'r cais, Cyf. A211174, dyddiedig 16 Rhagfyr 2021, yn ddarostyngedig i'r amodau a amlinellir yn yr atodlen i'r llythyr penderfyniad hwn.

Cais am gostau

2. Mae'r apelydd wedi cyflwyno cais am gostau yn erbyn Cyngor Sir Ceredigion. Mae'r cais hwn yn destun Penderfyniad ar wahân.

Y Prif Faterion

3. Y prif faterion yw p'un a ddylai'r datblygiad fod yn destun cyfraniad tai fforddiadwy a'i effaith ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Teifi.

Rhesymau

4. Mae safle'r apêl wedi'i leoli yng nghanol tref Llanbedr Pont Steffan ac o fewn ei Hardal Gadwraeth. Mae adeilad yr apêl yn cynnwys eiddo canol teras trillawr. Mae'r llawr gwaelod yn cael ei feddiannu gan unedau manwerthu ac mae'r ail a'r trydydd llawr yn cael eu defnyddio fel tŷ amlfeddiannaeth (HMO) ar hyn o bryd. Byddai'r cynnig yn newid y defnydd i bedair fflat.

Cyfraniad at Dai Fforddiadwy

5. Gwrthododd y Cyngor y cais ar y sail nad oedd cyfraniad yn cael ei wneud tuag at dai fforddiadwy, fel sy'n ofynnol gan bolisi S05 Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion (y CDLl). Mae'r polisi'n datgan pan geisir lleihau'r ddarpariaeth tai fforddiadwy, y bydd angen cyflwyno manylion sy'n dangos diffyg hyfywedd.

6. Darparwyd datganiad tai fforddiadwy gyda'r cais sy'n datgan ei fod yn defnyddio cymysgedd tai/cyfrifydd swm gohiriedig a hyfywedd y Cyngor. Mae'n dibynnu ar brisiadau gweddilliol ac ar ôl datblygu a ddarparwyd gan werthwr tai lleol gyda thystiolaeth gymharol, a chostau ar gyfer trawsnewid wedi'u seilio ar amcangyfrifon cyllideb a chostau datblygu Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS). Mae'n dod i'r casgliad na fyddai'r cynnig yn hyfyw petai'r cyfraniad tai fforddiadwy yn cael ei gymhwyso.
7. Nodaf honiad y Cyngor nad yw'r datganiad yn defnyddio ei gyfrifydd a bod gwerth yr adeilad gyda'i ddefnydd presennol wedi cael ei ddefnyddio yn y cyfrifiad yn hytrach na'r pris prynu. Fodd bynnag, mae'n cyfaddef na ystyriodd y datganiad wrth wneud ei benderfyniad ac nid yw'n cynnig tystiolaeth berthnasol sy'n herio ei ganfyddiadau.
8. Rwyf yn fodlon bod y datganiad yn darparu asesiad cadarn a phriodol o hyfywedd y datblygiad arfaethedig gan ddefnyddio data cymaradwy am y farchnad a phrisiadau cydnabyddedig y diwydiant. Mae'n darparu'r wybodaeth sy'n ofynnol ar gyfer asesiadau o'r fath o dan Ganllawiau Cynllunio Atodol (SPG) Tai Fforddiadwy y Cyngor. Nid oes gennyf reswm i anghytuno â'i ganfyddiadau y byddai'r gofyniad am swm gohiriedig ar gyfer tai fforddiadwy yn gwneud y cynnig yn anhyfyw.
9. Fel y cyfryw, deuaf i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisi S05 yn yr ystyr y dangoswyd yn ddigonol nad oes angen darparu cyfraniad at dai fforddiadwy yn yr achos hwn.

Yr effaith ar ACA Afon Teifi

10. Mae'r safle o fewn dalgylch ACA Afon Teifi. Mae'r Cyngor yn honni y gallai'r datblygiad arfaethedig gynyddu'r ffosffadau sy'n cael eu rhyddhau i'r ACA o ganlyniad i feddiannaeth uwch a cheginau ac ystafelloedd ymolchi ychwanegol. Ni roddwyd hyn fel rheswm dros wrthod yn hysbysiad o benderfyniad y Cyngor, ond mae wedi codi'r mater yn ei ddatganiad achos.
11. Sut bynnag, fel awdurdod cymwys at ddibenion Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (y Rheoliadau Cynefinoedd), mae'n rhaid i mi benderfynu p'un a yw'r cynnig yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar yr ACA.
12. Mae'r HMO presennol yn cynnwys deg ystafell wely ddwbl ar wahân. Byddai'r cynnig yn arwain at chwe ystafell wely ddwbl a dwy ystafell wely sengl, y mae'r apelydd yn datgan y byddai'n lleihau uchafswm capasiti posibl y llety o ugain i bedwar ar ddeg o bobl. Er y cydnabyddaf farn y Cyngor bod meddiannaeth sengl yn fwy tebygol mewn ystafelloedd HMO, nid oes gennyf dystiolaeth bod hyn yn wir, ac mae'n amlwg y gallai'r ystafelloedd gael eu meddiannu gan barau.
13. Ni fyddai cynnydd mewn ceginau ac ystafelloedd ymolchi ynddo'i hun yn cynyddu faint o ffosffadau sy'n mynd i mewn i'r ACA. Byddai hyn yn dibynnu ar nifer y meddianwyr a swm a chrynodiad ffosfforws cysylltiedig y dŵr gwastraff a gynhyrchir. O'r dystiolaeth, rwyf yn fodlon y byddai'r cynnig yn lleihau nifer y meddianwyr yn nalgylch afon yr ACA o ganlyniad i newid y defnydd i bedair fflat. Byddai gostyngiad cysylltiedig yn swm a chrynodiad ffosfforws y dŵr gwastraff a gynhyrchir o gymharu â'r lefelau meddiannaeth presennol.
14. Ar y sail hon, rwyf yn fodlon na fyddai'r cynnig yn cynyddu faint o ffosfforws sy'n mynd i mewn i ddalgylch yr ACA. Fel y cyfryw, ni fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith arwyddocaol tebygol ar yr ACA ac nid oes angen Asesiad Priodol o dan y Rheoliadau Cynefinoedd.
15. Deuaf i'r casgliad na fyddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar ACA Afon Teifi.

Materion Eraill

16. Heblaw am y materion uchod, nid yw'r Cyngor wedi gwrthwynebu egwyddor trawsnewid safle'r apêl yn bedair fflat. Cytunaf â'i farn y byddai'r cynnig yn gwella cymeriad a golwg yr Ardal Gadwraeth trwy'r gwaith atgyweirio ac ailaddurno arfaethedig i'r adeilad. Byddai'r gwelliannau i'r adeilad hefyd yn fuddiol i leoliad adeiladau rhestredig cyfagos a byddent yn diogelu defnydd o'r adeilad yn y dyfodol fel lleoliad pwysig yng nghanol y dref. Yn ogystal, byddai'r newid o HMO i bedair fflat yn ddefnydd preswyl llai dwys o'r eiddo gyda buddion cysylltiedig i breswylwyr cymdogol.
17. Deuaf i'r casgliad y byddai'r cynnig yn ddatblygiad derbyniol a fyddai'n cydymffurfio â'r cynllun datblygu mabwysiedig.

Amodau

18. Rwyf wedi ystyried amodau awgrymedig y Cyngor yng ngoleuni'r cyngor yng Nghylchlythyr 016/2014 "Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu" (y Cylchlythyr). Rwyf wedi gosod yr amodau a amlinellir yn yr atodlen atodedig am y rhesymau a roddwyd. Rwyf wedi diwygio'r geiriad i fynnu bod cynllun ar gyfer storio sbwriel yn cael ei gyflwyno i'r Cyngor a'i gymeradwyo ganddo gan nad oedd yr amod awgrymedig yn fanwl gywir.
19. Nodaf yn holiadur y Cyngor nad oedd o'r farn bod angen amodau ynglŷn â gwella bioamrywiaeth a gosod seilwaith band eang a all drosglwyddo data ar gyfradd gigabeit. Ni roddir rhesymau dros eu hepgor. Mae Polisïau 9 a 13 Cymru'r Dyfodol yn mynnu bod datblygiad yn darparu budd net i fioamrywiaeth ac yn darparu seilwaith band eang a all drosglwyddo data ar gyfradd gigabeit. Er y sylweddolaf nad oes llawer o dir ar gael ar safle'r apêl, gellid darparu rhai mesurau gwella bioamrywiaeth yn gymesur â graddfa'r datblygiad o fewn y cwrt a'r ardal barcio yn y cefn. Felly, rwyf wedi gosod amod yn hyn o beth.
20. Nid oes gennyf reswm i gredu nad oes seilwaith band eang eisoes ar gael yn y lleoliad canol tref hwn. At hynny, mae'r eiddo eisoes yn breswyl ac felly rwyf yn fodlon yn yr achos hwn nad yw gofyniad ar gyfer seilwaith band eang yn rhesymol nac yn angenrheidiol.
21. Nodaf hefyd fod adroddiad swyddog y Cyngor yn cynnwys argymhellion gan ei gynghorwyr priffyrdd a draenio tir. Ni chynhwyswyd y naill na'r llall o'r amodau awgrymedig yn ei restr. Deuaf i'r casgliad fod y gofyniad ar gyfer darparu lle i gadw beiciau yn rhesymol ac yn angenrheidiol er mwyn teithio cynaliadwy. Byddai gofyniad ar gyfer cytuno ar arwynebau athraidd a chynllun i waredu dŵr wyneb yn cael ei reoli o dan gyfundrefnau cydsynio eraill ac felly nid oes angen amod ar eu cyfer.

Casgliad

22. Rwyf wedi ystyried yr holl faterion eraill a godwyd, ond nid yw'r un ohonynt yn newid fy nghasgliadau bod y datblygiad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i osod amodau. Am y rhesymau a roddwyd uchod, caniatâf yr apêl.
23. 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 datblygiad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru, fel sy'n ofynnol gan adran 8 y Ddeddf.

VK Hirst AROLYGYDD

ATODLEN AMODAU

Cyf: CAS-02678-N1G3P1 - 10-11 STRYD FAWR, LLANBEDR PONT STEFFAN, SA48 7BG

1) Bydd y datblygiad yn dechrau cyn pen 5 mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

   Rheswm: Yn unol â darpariaethau Adran 91 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

2) Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r cynlluniau cymeradwy canlynol: 044-01 – Cynllun safle presennol, dyddiedig 10/2021; 044-05A – Lluniadau Arfaethedig (Cynlluniau Llawr), dyddiedig 10/2021; 044-06A – Lluniadau Arfaethedig (Gweddau), dyddiedig 10/2021; 044 – 07A, Cynllun Safle Arfaethedig, dyddiedig 10/2021.

   Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r cynlluniau cymeradwy a gyflwynwyd gyda'r cais.

3) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddigwydd hyd nes bod cynllun ar gyfer storio sbwriel wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy a'i gadw am byth.

   Rheswm: Er mwyn diogelu amwynder preswyl ac iechyd y cyhoedd (Polisïau DM06 ac LU07 y CDLl).

4) Bydd y cyfleusterau parcio arfaethedig yn cael eu cwblhau cyn i'r datblygiad gael ei ddefnyddio. Bydd yr ardal parcio a throi yn cael ei chadw'n rhydd rhag rhwystrau a bydd ar gael ar gyfer parcio a throi bob amser.

   Rheswm: Er mwyn diogelwch ar y ffyrdd (Polisi DM06 y CDLl)

5) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddigwydd hyd nes bod cynllun ar gyfer gwella bioamrywiaeth wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy.

   Rheswm: Er mwyn cynnal a gwella bioamryiaeth (Polisi 9 Cymru'r Dyfodol)

6) Bydd y cyfleusterau storio beiciau a ddangosir ar gynllun rhif 044-07A, Cynllun Safle Arfaethedig, yn cael eu darparu cyn i'r datblygiad gael ei feddiannu gyntaf a byddant yn cael eu cadw am byth.

   Rheswm: Er mwyn darparu cyfleusterau ar gyfer teithio'n gynaliadwy (Polisi DM03 y CDLl)

Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Penderfyniad ar Gostau

---

gan Vicki Hirst BA(Anrh) PG Dip TP MA MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 16/01/2024

Cais am gostau mewn perthynas ag Apêl Cyf: CAS-02678-N1G3P1

Cyfeiriad y safle: 10-11 Stryd Fawr, Llanbedr Pont Steffan, SA48 7BG

Penderfyniad

1. Caniateir y cais am ddyfarnu costau.

Materion Rhagarweiniol

2. Gwnaed y cais gan Mr Simon Palmer a'r ymateb gan y Cyngor yn ysgrifenedig.
3. Nid yw'r ymgeisydd wedi datgan p'un a yw'n ceisio dyfarnu costau llawn neu rannol. Gan fod y seiliau'n berthnasol i faterion gweithdrefnol a gwirioneddol, rwyf wedi penderfynu ar y cais ar y sail ei fod yn ceisio dyfarnu costau llawn.

Rhesymau

4. Mae Atodiad Adran 12 'Dyfarnu Costau' o'r Llawlyfr Rheoli Datblygu ('yr Atodiad') yn cynghori, ni waeth beth fo canlyniad apêl, ceir dyfarnu costau dim ond yn erbyn parti sydd wedi ymddwyn yn afresymol, gan felly achosi i'r parti sy'n gwneud cais am gostau fynd i draul ddiangen neu wastraff yn y broses apêl.
5. Mae'r Cyngor yn cyfaddef nad oedd wedi ystyried yr asesiad hyfywedd a gyflwynwyd. Aeth ymlaen i wrthod y cais ar y sail nad oedd cyfraniad yn cael ei wneud at dai fforddiadwy. Er y cydnabyddaf y problemau adnoddau y mae'r Cyngor yn cyfeirio atynt, a'i honiad ei fod wedi ysgrifennu at yr apelydd i geisio gwybodaeth ynglŷn â hyfywedd, nid yw hyn yn esbonio camleoli'r asesiad hyfywedd. Nid yw p'un a ddarparwyd yr asesiad ar daenlen gyfrifo'r Cyngor ai peidio yn berthnasol i beidio ag ystyried y fersiwn a gyflwynwyd.
6. Er bod yr ymgeisydd wedi ceisio cyngor pellach ar yr asesiad ar ôl y penderfyniad, mae'n ymddangos bod anghytundeb ynglŷn â ph'un a ddigwyddodd yr ohebiaeth honedig. Sut bynnag, mae'n ymddangos bod unrhyw ymateb yn gyfyngedig i gais gan y Cyngor i'r asesiad gael ei ddarparu ar daenlen cyfrifo hyfywedd y Cyngor. Er efallai mai dyma'r dull a ffefrir o gyflwyno'r wybodaeth, ni welaf unrhyw reswm pam na allai'r Cyngor wneud sylwadau ar y wybodaeth a ddarparwyd.
7. O ganlyniad, cyflwynodd yr ymgeisydd apêl. Rwyf wedi canfod yn fy mhenderfyniad apêl bod yr asesiad hyfywedd yn darparu digon o wybodaeth i lunio barn ynglŷn â derbynioldeb y cynnig. Nid oes gennyf reswm i gredu na allai'r Cyngor fod wedi darparu barn o'r fath.
8. Er efallai na fyddai canlyniad y cais wedi bod yn wahanol petai'r Cyngor wedi ystyried yr asesiad, nid yw wedi cyfiawnhau ei safbwynt ar dderbynioldeb y cynnig yn ystod y broses

apêl, er bod y wybodaeth hon ger ei fron. Mae wedi codi rhywfaint o bryder ynglŷn â pheidio â defnyddio'r cyfrifydd a'r ddibyniaeth ar werth yr eiddo gyda'i ddefnydd presennol, ond nid yw'n rhoi safbwynt pendant ar y dystiolaeth a ddarparwyd. Cyfeirir hefyd yn ei ddatganiad achos at yr angen i roi pwys i effeithiau cadarnhaol y datblygiad ar y Stryd Fawr ac o fewn yr Ardal Gadwraeth. Nid yw'n ymddangos bod unrhyw bwys wedi cael ei gymhwyso nac ymarfer cydbwyso wedi cael ei gynnal mewn perthynas â'r ystyriaethau unigol wrth ddod i'w benderfyniad i wrthod y cais neu wrth gyflwyno ei achos yn yr apêl.

9. Mae'n amlwg bod y Cyngor wedi methu ystyried yr asesiad hyfywedd wrth benderfynu ar y cais. Pan oedd yn ymwybodol o'i fodolaeth, ni roddodd unrhyw adborth adeiladol ar ei gynnwys i lywio camau nesaf yr ymgeisydd. Nid yw wedi cyfiawnhau ei reswm dros wrthod ar y cam apêl. Deuaf i'r casgliad fod yr ymddygiad hwn yn afresymol. Mae wedi achosi i'r ymgeisydd fynd i draul ddiangen a gwastraff wrth gyflwyno apêl.

Casgliad

10. Rwyf wedi ystyried yr holl faterion eraill a godwyd. Deuaf i'r casgliad y dangoswyd bod ymddygiad y Cyngor yn afresymol a'i fod wedi achosi traul ddiangen a gwastraff i'r ymgeisydd, fel y'i disgrifir yn yr Atodiad.

Gorchymyn Costau

11. Wrth arfer y pwerau o dan Atodlen 6 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, fel y'i diwygiwyd, a'r holl bwerau galluogi eraill o ran hynny, gorchmynnir trwy hyn fod Cyngor Sir Ceredigion yn talu costau'r achos apêl y cyfeirir ato ym mhennawd y penderfyniad hwn i Mr Simon Palmer.

12. Gwahoddir yr ymgeisydd bellach i gyflwyno manylion y costau hynny i Gyngor Sir Ceredigion, yr anfonwyd copi o'r penderfyniad hwn ato, gyda'r bwriad o ddod i gytundeb ar y swm. Os na all y partïon gytuno ar y swm, dylid ystyried cais am asesiad manwl gan Swyddfa Gostau'r Uwch Lysoedd.

VK Hirst

AROLYGYDD

Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Costs Decision

by Vicki Hirst BA(Hons) PG Dip TP MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Decision date: 31.01.2024

Costs application in relation to Appeal Ref: CAS-02717-R6Q4H3

Site address: Land Adj. to Brynteg, Primrose Hill, Llanbadarn Fawr, Aberystwyth, Ceredigion, SY23 3AT

Decision

1. The application for an award of costs is refused.

Preliminary Matter

2. The application by Mr Lloyd-Williams and the response by the Council were made in writing.

Reasons

3. The Section 12 Annex 'Award of Costs' of the Development Management Manual ('the Annex') advises that, irrespective of the outcome of an appeal, costs may only be awarded against a party who has behaved unreasonably, thereby causing the party applying for costs to incur unnecessary or wasted expense in the appeal process.
4. The Council took some 10 months to determine the application from its submission in April 2022. However, I note that it was not until August 2022 that the appellant provided an Access statement to the Council. The Council did not consult its Highways department on this statement and took a further 7 months to reach a decision. This decision was made under its officer's delegated powers and did not require a committee decision.
5. The Council cites resource issues with the delay in processing the application. Whilst this is acknowledged, I find this delay to represent unreasonable behaviour in line with the Annex. I note, however, that the appellant chose not to appeal against non-determination which was open to him, and I have no evidence that the delay, in itself, caused any wasted or unnecessary expense.
6. Whilst the Council did not consult its Highways' department on the Access Statement, no objection had been raised by this department and I have no reason to believe it would have made a different recommendation having had sight of this statement. Similarly, although the officer does not reference the appellant's Access Statement in its officer report, the report clearly sets out the Highway's officer's lack of objection, the changes made to the access since the previous appeal, the reasons why, in the officer's view, the proposal does not address the concerns raised by the previous Inspector and the reason for recommending refusal. The reduced speed limit did not come into force until after the

Council's decision, but in any event, the concern relates to obstruction of the visibility splay irrespective of the reduction in the speed limit.

7. I am satisfied that, whilst the Council's decision was contrary to its own Highways officer's advice, it has shown reasonable grounds for refusing the application. As such, I have no reason to believe that the outcome would have been any different had the Highways department been consulted on the statement or it had been referred to in the officer's delegated report.
8. I therefore conclude that whilst the Council has behaved unreasonably in terms of the time taken to determine the application without substantive reason, the appellant has not incurred any wasted or unnecessary expense in pursuing an appeal as the outcome of the application was highly unlikely to have been any different.

Conclusion

9. I have taken into account all other matters raised but find none that alter my conclusion that the Council's behaviour has been unreasonable in part. However, I find that this did not result in unnecessary or wasted expense, as described in the Annex.

VK Hirst

INSPECTOR

Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Appeal Decision

by Vicki Hirst BA(Hons) PG Dip TP MA MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Decision date: 31.01.2024

Appeal reference: CAS-02717-R6Q4H3

Site address: Land Adj. to Brynteg, Primrose Hill, Llanbadarn Fawr, Aberystwyth, Ceredigion, SY23 3AT

- The appeal is made under section 78 of the Town and Country Planning Act 1990 against a refusal to grant planning permission.
- The appeal is made by Mr Wynford Lloyd-Williams against the decision of Ceredigion County Council.
- The application Ref A220308 dated 22 April 2022, was refused by notice dated 7 February 2023.
- The development proposed is the erection of a dwelling, entrance and associated works.
- A site visit was made on 21 November 2023.

Decision

1. The appeal is dismissed.

Procedural Matters

2. The above description has been taken from the Council's decision notice. It differs slightly from the description in the application and appeal form but as it more concisely and accurately describes the proposal I have used it in making my decision.

3. The proposal was revised following a previous appeal being dismissed for a similar development. I am required to consider the proposed development afresh on the basis of current planning policy and the merits of the particular case. However, the previous appeal decision is a material consideration and I have taken it into account in reaching my decision.

Application for costs

4. An application for costs has been made by Mr Lloyd-Williams against Ceredigion County Council. This application is the subject of a separate Decision.

Main Issue

5. The main issue is the effect of the proposed development on pedestrian and highway safety having particular regard to the access arrangements.

Reasons

6. The appeal site is located within the settlement area of Llanbadarn Fawr and is situated between other detached residential properties fronting Primrose Hill. Its frontage is divided from Primrose Hill by a layby used in association with a bus stop. The entrance to Coleg Ceredigion is located a short distance to the south-east on the opposite side of the road. A path is situated along the appeal site's north-east boundary.

7. The proposal is for one detached dwelling. No objections have been raised to the principle of the development within this location and I have no reason to disagree. The appellant has provided evidence in relation to the viability of developing the plot with the requirement to provide a contribution towards affordable housing. On the evidence before me, I concur with the previous Inspector's findings that the proposal would not be required to make such a contribution as this would render the proposal unviable. As the Council's adopted Local Development Plan (LDP) allows for a reduction in contributions in such circumstances there would not be a conflict with policy S05 of the LDP in this regard.

8. In response to the previous appeal decision, the proposed access has been repositioned to the south-east corner of the plot. The access would require vehicles to cross the layby to access the site and whilst the Highway Authority does not object to the development, the Council relies on the findings of the Inspector at the previous appeal (APP/D6820/A/20/3255496) in refusing the application.

9. The speed limit on Primrose Hill has recently been reduced from 30mph to 20mph. As a result, visibility splays of 2.4 by 25 metres are required by the Manual for Streets and Technical Advice Note 18 – Transport (TAN 18). I am satisfied from the evidence before me and from my observations on site that these can be achieved.

10. I note the appellant's highways statement states that the separation distance between the proposed access and a parked bus has increased three-fold from the previous proposal (from 1.8m to 5.8m). Nevertheless, this assumes a bus would stop at the south-west end of the layby. Whilst I acknowledge the bus stop is located towards this end of the layby, I note there are two other access points serving residential properties in close proximity to the bus stop. There is a high likelihood that this would result in a bus stopping further into the layby to provide clearance. In my assessment and taking account of the tapered ends of the layby, a bus could stop at any point within it and would not necessarily stop at the furthest point from the proposed new access. In any event it would stop within the required visibility splay. Given the large size of a bus, I find it would differ to cars parked on a roadside within a visibility splay as it would fully obstruct the view for the driver of an emerging car.

11. A bus in the layby would also obscure pedestrians emerging from a bus to drivers of cars turning into the access off Primrose Hill. The 20mph speed limit does not alter this fact or the possibility of a bus being parked in any part of the layby. Vehicles turning into the access would be slowing down irrespective of the speed limit but even at the appellant's anticipated 10mph speed when turning in, I am not satisfied the recommended stopping distances set out in Manual for Streets and TAN 18 would be met when a bus is parked further into the layby. As such, there would be an associated risk to pedestrian safety.

12. I have had regard to the frequency of use/timetable for the bus service. Whilst I acknowledge the appellant's contention that the timings would coincide with times when use of the access would be light, I have no evidence to demonstrate that this would be the case. From the evidence before me buses use the stop on a regular basis.

13. Furthermore, I noted on my site visit that Primrose Hill is a busy road and serves a number of residential properties and Coleg Ceredigion. Taking all matters together, I find the risk to highway and pedestrian safety to be unacceptable. I do not find the concerns raised by the Inspector at the previous appeal are altered by the revised scheme. As such I find the proposal would contravene policy DM06 of the LDP and the advice in TAN 18 in that the use of the layby would obstruct the visibility splay and required stopping distances and result in an unacceptable risk to highway and pedestrian safety.

Conclusions

14. I have taken into account all other matters including the correspondence between the appellant and the Council and the lack of accidents at the existing access into the appeal site and its use by slow moving agricultural vehicles. I do not find such matters to outweigh the harm that I have identified would arise from the new access to serve a residential development with the likelihood of more regular vehicular movements than are likely to arise from the use of the agricultural access. For the above reasons I dismiss the appeal.

15. In reaching my decision I have taken into account the requirements of sections 3 and 5 of the Well-Being of Future Generations (Wales) Act 2015. I consider that this decision is in accordance with the Act's sustainable development principle through its contribution towards one or more of the Welsh Minsters' well-being objectives.

VK Hirst

INSPECTOR