



Penderfyniad ar yr Apêl

Gwrandawriad a gynhaliwyd ar 14/09/16
Ymweliad â safle a wnaed ar 14/09/16

gan Aidan McCooey BA MSc MRTPI
Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru
Dyddiad : 18 Hydref 2016

Appeal Decision

Hearing held on 14/09/16
Site visit made on 14/09/16

by Aidan McCooey BA MSc MRTPI
an Inspector appointed by the Welsh Ministers
Date : 18 October 2016

Appeal Ref: APP/L6940/A/14/2217451

Site address: Former Ynyscynon Farm, Cwmbach, Aberdare, CF44 0JL

The Welsh Ministers have transferred the authority to decide this appeal to me as the appointed Inspector.

- The appeal is made under section 78 of the Town and Country Planning Act 1990 against a failure to give notice within the prescribed period of a decision on an application for outline planning permission.
 - The appeal is made by Landare Investments Ltd against Rhondda Cynon Taf County Borough Council.
 - The application Ref 10/0792/13, is dated 22 July 2010.
 - The development proposed is residential development of 77 dwellings.
-

Decision

1. The appeal is allowed and planning permission is granted for residential development of 77 dwellings at Ynyscynon Farm, Cwmbach, Aberdare, CF44 0JL in accordance with the terms of the application, Ref 10/0792/13, dated 22 July 2010, and the plans submitted with it, subject to the conditions set out in the attached annex.

Application for costs

2. At the Hearing an application for costs was made by Landare Investments Ltd against Rhondda Cynon Taf County Borough Council. This application is the subject of a separate Decision.

Procedural Matters

3. The application as originally described was for 85 dwellings. The Council amended this description to 77 dwellings because this number was indicated on the submitted plans. As the scale of the development is not reserved then I consider that the amended description should be adopted. I discussed the above amended description of development at the hearing and have adopted it with the agreement of the parties. The scale of development can be controlled by requiring it to be carried out in broad accordance with the submitted illustrative layout plan.
 4. The development was the subject of a screening opinion from the Council, which concluded that an Environmental Impact Assessment (EIA) was not required. The matter of an EIA was considered by the Welsh Ministers when the appeal was submitted. The Welsh Ministers concluded that an EIA was required due to the
-

potential impact on a number of protected species that had not been adequately assessed in the information accompanying the planning application. A screening direction to that effect was issued on 20 June 2014. The appellant submitted an Environmental Statement (ES) in April 2016, which was assessed as adequate by The Planning Inspectorate on 7 June 2016. The ES addresses the ecological implications of the proposal and the potential impact on a number of protected species and follows the approach advised by Natural Resources Wales (NRW). I have considered the ES and taken the environmental information into account in this decision.

5. The appellant submitted a Unilateral Undertaking to address the provision of affordable housing as part of the development. The landowner and mortgage holder covenant to provide an element of affordable and low cost housing in accordance with **the Council's policies and procedures**. The Council is content that the undertaking will achieve this objective and confirmed that the wording was correctly drafted. The relevant checks of land ownership had also been undertaken by the Council. On this basis I am satisfied that these obligations meet national policy as set out in Circular 13/97¹ and the 3 statutory tests set out in Regulation 122 of The Community Infrastructure Levy Regulations 2010. Thus I afford the undertaking significant weight in my decision.

Main Issue

6. The main issue is the effect of the proposed development on highway safety and the free flow of traffic.

Reasons

Background

7. The application was submitted in 2010 and reported to the Development Control Committee in September 2012 where it was resolved to grant outline planning permission subject to conditions. The resolution required that a planning obligation be entered into to require contributions towards transport, education provision in the local school and an element of affordable housing. The appellant queried the need for the transport tariff and education contribution in the light of the impending introduction of the Community Infrastructure Levy (CIL). A series of emails were exchanged in 2013 and early 2014. The Council agreed that the education contribution was no longer necessary because the local school had been extended in the interim. However, it was considered that the requirement for a transport tariff payment should remain. Members resolved to support that position in a report to the Development Control Committee in March 2014. The appellant disagreed with the necessity for a transport tariff payment and decided to appeal.
8. **The Council's CIL Charging Schedule was submitted for examination in February 2014.** The hearing was held on 7 May **and the Examiner's Report was published on 4 June 2014.** The Council introduced its CIL on 31 December 2014. In the light of this, the Council would no longer require a transport tariff payment and as the provision of affordable housing would be secured by a s106 obligation, there is now no issue of principle between the main parties.

¹ Circular 13/97 Planning Obligations

9. The appeal site lies approximately 1 mile south east of Aberdare to the north of Cwmbach. It extends to around 3.3 ha of land between the Pant Farm area and the existing Ynyscynon Farm development. It is steeply sloping from the Northeast to Southwest with a cross fall towards Parkfield Road. The northern boundary adjoins the Nant Geurgan which is part of a locally designated Site of Interest for Nature Conservation, containing an area of mature trees. There are mature trees around some of the site boundaries and the site itself is overgrown with scrub vegetation. Access would be via Parkfield Road from Well Place. The existing Ynyscynon development is reasonably modern with a wide range of designs. Development on Pinecroft Avenue in Pant Farm is more established and uniform.
10. The site is allocated for residential development in the Rhondda Cynon Taf Local Development Plan (LDP), as it was in the earlier Unitary Development Plan. The Plan aims to promote residential development in locations such as this where it will support and reinforce the roles of the principal towns and key settlements. The Council considers that the proposal would comply with the relevant development plan and national policies. LDP Policies AW5 and NSA12 require development proposals to provide safe access to the highway and not cause or exacerbate traffic congestion. Policy AW6 supports development proposals that promote good water management and drainage.

Effect on Highway Safety and Traffic

11. Local residents were concerned about the impact of additional traffic on the local highway network and especially around the junction of the estate road with Well Place/Canal Road. It was argued that the visibility at these junctions caused by poor spacing, a newly approved bungalow and parked cars leads to a hazardous situation. I note that the highway authority had no objections to the proposal. At the time of my site visit in the morning peak period there seemed to be no significant traffic issues in this area. The junction serves a large number of existing dwellings and the proposal would not increase traffic to a significant degree. The Council (after Officer and Member site visits) concluded that the overall access would be acceptable. The other issues raised in relation to the highway arrangements for the site itself can be addressed by conditions and details to be submitted as part of the reserved matters application. Objections on this ground would not justify the refusal of planning permission.

Other Matters

12. Concerns were raised regarding the drainage arrangements for the site in terms of localised flooding and the ownership and capacity of sewers. It was confirmed that a sustainable drainage system would be the preferred option. Dŵr Cymru/Welsh Water raised no concerns about drainage issues. The approval of drainage details can be required by conditions. The necessary consents to connect to existing drainage would be a matter for the appellant. There was no objection to the proposal on the grounds of flooding from Natural Resources Wales (NRW).
13. The recommendations of the ES were endorsed by NRW. NRW has no objections on the grounds of the impact on protected species subject to conditions securing the implementation of the recommendations. The Council suggested conditions requiring submission of a wildlife protection plan and a habitat management plan. I consider that the suggested conditions would enable the Council to retain control over these matters and satisfy the above recommendations. The retention of mature trees is an important issue for local residents and for the protection of bats as they may provide

roosts. A tree survey showing the mature trees on and near the site has been submitted. It was agreed that the retention of these trees can be secured by an appropriate condition. Their long-term maintenance and management would be addressed in the habitat management plan, required by condition.

14. The Council was satisfied that the layout and orientation of the proposed dwellings could ensure that there would be no unacceptable impacts on the living conditions of existing residents by virtue of overlooking from the proposed dwellings. This is a sloping site and it would be necessary to approve details of proposed site levels and retaining walls. This can be required by conditions, which would address concerns raised in this regard. There was no evidence of land stability problems, but the matter was raised in objections. A precautionary approach to this important matter can be secured by a condition requiring an appropriate investigation. Potential issues of noise and dust can be controlled by conditions to require a Construction Method Statement and to limit the hours of operation. Concerns were raised about the possible footpath link to Bracken Rise in terms of its location, impact on trees and its elevation above no. 5 giving rise to overlooking issues. The precise location of footpath links would be a detailed consideration at reserved matters stage. The agent confirmed that if objections were made then the link would not be included. This would be subject to the approval of the Local Planning Authority in any event. These and other objections raised were considered by the Council and did not either individually or cumulatively warrant the refusal of planning permission. I have no reason to disagree with this conclusion.

Conditions

15. The **Council's suggested conditions were discussed at the hearing. It was agreed that** appropriate revisions in the light of the more up to date guidance in Welsh Government Circular 16/2014² should be incorporated. I have considered the necessity for some conditions in the preceding paragraphs addressing the concerns raised. Conditions imposed will protect the living conditions of surrounding occupiers (including during the construction period) and control surface water disposal. The illustrative layout indicates the proposed number of dwellings and is approved in general terms in order to control the scale of the development, as indicated in paragraph 3 above. The importance of the retention of the existing trees and hedgerows has been discussed above and must be ensured by appropriate landscaping conditions. Arrangements for the long term maintenance of landscaped areas including retained trees must be assured.
16. As access is not reserved for future approval, highway conditions covering the submission of details of the access, visibility splays, gradients, driveways, parking and turning areas, the design, layout and traffic calming of internal roads, and the control of surface run-off are all required to protect highway safety both within the proposed development and on the surrounding roads. Suggested condition 12 is not necessary as the other conditions require the submission of details of the access, parking and internal highways for approval as part of the reserved matters submission. Condition 16 is not necessary because compensation for damage to the highway as a result of construction activities is a matter addressed by highways legislation, which planning conditions should not duplicate.

² Circular 16/2014 The Use of Planning Conditions for Development Management

Conclusion

17. There is no dispute between the Council and the appellant regarding the proposed development on this site, which is allocated for residential development in the LDP. The highway safety and traffic issues raised by residents do not warrant withholding planning permission for the proposal. The effect on protected species, trees and habitats can be controlled by conditions. The other issues raised have been considered by the Council who concluded that they can also be addressed in the detailed submissions and by conditions. The provision of an element of affordable housing in accordance with the Council's policies and guidance would be secured by the submitted planning obligation. For the reasons given above and having regard to all matters raised, I conclude that planning permission should be granted and I allow the appeal.

A L McCoey

Inspector

Richborough Estates

ANNEX – CONDITIONS

- 1) Details of the appearance, landscaping, layout, and scale, (hereinafter called "the reserved matters") shall be submitted to and approved in writing by the local planning authority before any development begins and the development shall be carried out as approved.
- 2) Any application for approval of the reserved matters shall be made to the local planning authority not later than three years from the date of this permission.
- 3) The development shall begin either before the expiration of five years from the date of this permission or before the expiration of two years from the date of approval of the last of the reserved matters to be approved, whichever is the later.
- 4) No development shall take place until a site investigation has been carried out in accordance with a methodology first submitted to and approved in writing by the local planning authority. The results of the site investigation shall be submitted to the local planning authority before any development begins. If any land instability issues are found during the site investigation, a report specifying the measures to be taken to remediate the site to render it suitable for the development shall be submitted to and approved in writing by the local planning authority. Remedial measures shall be carried out prior to the first beneficial use of the development in accordance with the approved details and retained in perpetuity.
- 5) All planting, seeding or turfing comprised in the approved details of landscaping shall be carried out in the first planting and seeding seasons following the occupation of the buildings or the completion of the development, whichever is the sooner; and any trees or plants which within a period of 5 years from the completion of the development die, are removed or become seriously damaged or diseased shall be replaced in the next planting season with others of similar size and species.
- 6) A landscape management plan, including management responsibilities and maintenance schedules for all landscaped areas, other than privately owned domestic gardens, shall be submitted to and approved in writing by the local planning authority prior to the occupation of any of the dwellings on the site. The landscape management plan shall be carried out as approved.
- 7) Prior to the occupation of the dwellings hereby approved a plan indicating the positions, height, design, materials and type of boundary treatment to be erected shall be submitted to and approved by the local planning authority. The boundary treatment shall be completed as approved before the buildings are occupied or in accordance with a timetable agreed in writing with the local planning authority.
- 8) All the trees shown on the tree survey plan [Corscadden Associates 2011.04] as "to be retained" and/or any trees whose canopies overhang the site shall be protected by strong fencing, the location and type to be previously approved in writing by the local planning authority. The fencing shall be erected in accordance with the approved details before any equipment, machinery or materials are brought onto the site for the purposes of the development, and shall be maintained until all equipment, machinery and surplus materials have been removed from the site. Nothing shall be stored or placed within any fenced area, and the ground levels within those areas shall not be altered, nor shall any excavation be made, without the prior written consent of the local planning authority.

- 9) No development shall take place until a wildlife protection plan has been submitted to and approved in writing by the local planning authority. The wildlife protection plan shall include:
- i) A plan showing wildlife protection zones;
 - ii) Details of development and construction methods within wildlife protection zones and measures to be taken to minimise the impact of any works;
 - iii) Details of phasing of construction to avoid periods of the year when wildlife could be harmed;
 - iv) Details of a light mitigation strategy including measures to reduce light spillage into foraging habitats for bats;
 - v) Persons responsible for compliance with all legislative requirements and planning conditions related to nature conservation including training and information about the importance of the 'Wildlife Protection Zones' to all construction personnel on site.

The protection plan shall then be implemented in accordance with the timings approved by the local planning authority.

- 10) No development shall take place until a habitat management plan has been submitted to and approved in writing by the local planning authority. The habitat management plan shall include:
- i) Purpose, aims and objectives of the scheme;
 - ii) **A review of the site's ecological potential and constraints;**
 - iii) Description of target habitat features to be restored;
 - iv) Details (including selection) of the habitat restoration strategies and specific restoration techniques together with the sources of habitat material and the extent of the proposed works;
 - v) Timing of works, monitoring, aftercare and long term management.

Restoration works will be carried out in accordance with the approved details, unless otherwise approved in writing by the local planning authority. Any amendments to the Habitat Management Plan required as a result of ongoing monitoring shall be submitted to and approved in writing by the local planning authority prior to their implementation.

- 11) Construction works shall not take place outside the hours of 0800 to 1800 Mondays to Fridays and 0800 to 1300 on Saturdays and at no time on Sundays or Public Holidays.
- 12) Notwithstanding the submitted layout plans, development shall not commence until full engineering design and details of the internal road layout including sections, street lighting details and surface water drainage have been submitted to and approved in writing by the local planning authority.
- 13) Notwithstanding the submitted layout plans, access, parking circulation and traffic calming shall be in accordance with details to be submitted to and approved in writing by the local planning authority prior to works commencing on site.

- 14) No development shall commence until a Construction Method Statement has been submitted to, and approved in writing by, the local planning authority. The approved statement shall be adhered to throughout the construction period. The statement shall provide for:
 - i) The means of access to the site for all construction traffic;
 - ii) The parking of vehicles of site operatives and visitors;
 - iii) Loading and unloading of plant and materials;
 - iv) Storage of plant and materials used in constructing the development;
 - v) The erection and maintenance of security hoarding including decorative displays and facilities for public viewing, where appropriate;
 - vi) Wheel washing facilities;
 - vii) Measures to control the emission of dust and dirt;
 - viii) A scheme for recycling/disposing of waste resulting from construction works.
- 15) Details of the finished levels for the site in relation to existing levels and the levels of established residential properties and full details of all proposed retaining walls or structures shall be submitted as part of the reserved matters submission for this development.
- 16) No development shall commence until details of a scheme for the disposal of foul and surface water has been submitted to and agreed in writing by the local planning authority. The scheme shall be implemented in accordance with the approved details prior to the occupation of the development and retained in perpetuity.
- 17) No building shall be occupied until a sustainable drainage system for the site has been completed in accordance with the details first submitted to and agreed in writing by the local planning authority. The sustainable drainage system shall be managed and maintained thereafter in accordance with the agreed management and maintenance plan.
- 18) The development shall be carried out in general accordance with the illustrative site layout received 14th April 2011, which is not approved in relation to highway details.

END OF CONDITIONS

Appearances

Appellant

Mr G Powys Jones MSc FRTPI Agent
Mr Richard Dodd Chartered Ecologist Wildwood Ecology

Local Planning Authority

Mr Gareth Davies MA, MRTPI Acting Spatial Development Manager
Ms Lyn Coughlan Solicitor

Interested Persons

Mr Colin Morgan Local Resident
Mrs Gillian Miles Morgan Local Resident
Mrs Joan Lewis Local Resident
Mr David Probert Local Resident
Mr Allan Stuckey Local Resident

Richborough Estates

Penderfyniad ar yr Apêl

Gwrandawriad a gynhaliwyd ar 14/09/16
Ymweliad â safle a wnaed ar 14/09/16

gan Aidan McCooey BA MSc MRTPI
Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru
Dyddiad : 18 Hydref 2016

Appeal Decision

Hearing held on 14/09/16
Site visit made on 14/09/16

by Aidan McCooey BA MSc MRTPI
an Inspector appointed by the Welsh Ministers
Date : 18 October 2016

Cyf yr apêl: APP/L6940/A/14/2217451

Cyfeiriad y safle: Hen Fferm Ynyscynon, Cwmbach, Aberdâr, CF44 0JL

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 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn methu hysbysu am benderfyniad ar gais ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol cyn pen y cyfnod rhagnodedig.
- Gwneir yr apêl gan Landare Investments Ltd yn erbyn Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf.
- Mae'r cais**, Cyf 10/0792/13, yn ddyddiedig 22 Gorffennaf 2010.
- Y datblygiad arfaethedig yw datblygiad preswyl â 77 o anheddau.

Penderfyniad

- Caniateir yr apêl a rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl â 77 o anheddau yn Fferm Ynyscynon, Cwmbach, Aberdâr, CF44 0JL, **yn unol â thelerau'r cais**, Cyf 10/0792/13, **dyddiedig 22 Gorffennaf 2010**, a'r cynlluniau a gyflwynwyd gydag ef, yn ddarostyngedig i'r amodau a amlinellir yn yr atodiad atodedig.

Cais am gostau

- Yn y gwrandawriad, gwnaed cais am gostau gan Landare Investments Ltd yn erbyn Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf. **Mae'r cais hwn yn destun Penderfyniad ar wahân.**

Materion Gweithdrefnol

- Roedd y cais, fel y'i disgrifiwyd yn wreiddiol**, ar gyfer 85 o anheddau. Diwygiodd y Cyngor y disgrifiad hwn i 77 o anheddau, oherwydd mai dyma oedd y rhif a nodwyd ar y cynlluniau a gyflwynwyd. Oherwydd nad yw maint y datblygiad wedi ei neilltuo, **rwyf o'r farn y dylid mabwysiadu'r disgrifiad diwygiedig**. Trafodais y disgrifiad diwygiedig uchod o'r datblygiad yn y gwrandawriad, ac rwyf wedi ei fabwysiadu â chytundeb y naill barti a'r llall. Gellir rheoli maint y datblygiad drwy ei wneud yn ofynnol iddo gael ei gyflawni'n gyffredinol unol â'r cynllun darluniadol a gyflwynwyd.
- Roedd y datblygiad yn destun barn sgrinio gan y Cyngor, a ddaeth i'r casgliad nad oedd angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol**. Ystyriwyd mater yr Asesiad gan Weinidogion Cymru pan gyflwynwyd yr apêl. **Daeth Gweinidogion Cymru i'r casgliad bod angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol oherwydd yr effaith bosibl ar nifer o**

rywogaethau a warchodir, na aseswyd nhw yn ddigonol yn y wybodaeth a oedd yn cyd-fynd â'r cais cynllunio. Cyhoeddwyd cyfarwyddyd sgrinio i'r perwyl hwnnw ar 20 Mehefin 2014. Cyflwynodd yr apelydd Ddatganiad Amgylcheddol ym mis Ebrill 2016, ac aseswyd ei fod yn ddigonol gan yr Arolygiaeth Gynllunio ar 7 Mehefin 2016. Mae'r Datganiad yn mynd i'r afael â goblygiadau ecolegol y cynnig a'r effaith bosibl ar nifer o rywogaethau a warchodir, ac mae'n dilyn y dull a gynghorwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC). Rwyf wedi ystyried y Datganiad ac wedi ystyried y wybodaeth amgylcheddol wrth wneud y penderfyniad hwn.

5. Cyflwynodd yr apelydd Ymgymeriad Unochrog i fynd i'r afael â darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Mae'r tiffeddiannwr a deiliad y morgais yn cyfamodi bod rhaid darparu elfen o dai fforddiadwy a thai â chost isel, yn unol â pholisiau a gweithdrefnau'r Cyngor. Mae'r Cyngor yn fodlon y bydd yr ymgymeriad yn cyflawni'r amcan hwn, a chadarnhaodd fod y geiriad wedi ei ddrafftio'n gywir. Roedd y Cyngor hefyd wedi cyflawni'r gwiriadau tiffeddiannaeth perthnasol. Ar y sail hon, rwy'n fodlon bod y rhwymedigaethau hyn yn bodloni polisi cenedlaethol, fel yr amlinellir yng Nghylchlythyr 13/97¹ a'r 3 phrawf statudol a amlinellir yn Rheoliad 122 Rheoliadau'r Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010. Felly, rhoddaf bwysoliad sylweddol i'r ymgymeriad yn fy mhenderfyniad.

Prif Fater

6. Y prif fater yw effaith y datblygiad arfaethedig ar ddiogelwch y priffyrdd a llif rhydd o draffig.

Rhesymau

Cefndir

7. Cyflwynwyd y cais yn 2010 ac adroddwyd arno i'r Pwyllgor Rheoli Datblygu ym mis Medi 2012, pan benderfynwyd rhoi caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i amodau. Roedd y penderfyniad yn mynnu y dylid cynnwys rhwymedigaeth gynllunio a oedd yn ei gwneud yn ofynnol cyfrannu tuag at gludiant, darpariaeth addysg yn yr ysgol leol ac elfen o dai fforddiadwy. Cyflwynodd yr apelydd ymholiad ynghylch yr angen am y tariff cludiant a'r cyfraniad addysg yng ngoleuni'r Ardoll Seilwaith Cymunedol a oedd ar fin gael ei chyflwyno. Anfonwyd cyfres o negeseuon e-bost yn 2013 ac yn gynnar yn 2014. Cytunodd y Cyngor nad oedd angen y cyfraniad addysg mwyach oherwydd yr ymestynnwyd yr ysgol leol yn y cyfamser. Fodd bynnag, ystyriwyd y dylai'r gofyniad am tariff cludiant barhau. Penderfynodd Aelodau gefnogi'r safbwynt hwnnw mewn adroddiad i'r Pwyllgor Rheoli Datblygu ym mis Mawrth 2014. Roedd yr apelydd yn anghytuno â'r angen am tariff cludiant, a phenderfynodd apelio.
8. Cyflwynwyd Rhestr Brisiau Ardoll Seilwaith Cymunedol y Cyngor i'w harchwilio ym mis Chwefror 2014. Cynhaliwyd y gwrandawriad ar 7 Mai a chyhoeddwyd Adroddiad yr Archwilydd ar 4 Mehefin 2014. Cyflwynodd y Cyngor ei Ardoll Seilwaith Cymunedol ar 31 Rhagfyr 2014. Yn sgil hyn, ni fyddai angen talu tariff cludiant mwyach ac, oherwydd y byddai darparu tai fforddiadwy yn cael ei sicrhau drwy rhwymedigaeth o dan a106, nid oes unrhyw fater o egwyddor rhwng y prif bartion bellach.
9. Mae safle'r apêl yn sefyll tuag 1 milltir i'r de-ddwyrain o Aberdâr i'r gogledd o Gwmbach. Mae'n ymestyn i tua 3.3 hectar o dir rhwng ardal Fferm Pant a datblygiad

¹ Cylchlythyr 13/97 Rhwymedigaethau Cynllunio

presennol Fferm Ynyscynon. Mae goleddf serth o'r gogledd-ddwyrain i'r de-orllewin â thrawsoleddf tuag at Parkfield Road. Mae'r ffin ogleddol yn ffinio â Nant Geurgan, sy'n rhan o Safle o Bwysigrwydd Cadwraeth Natur lleol dynodedig, sy'n cynnwys ardal o goed aeddfed. Ceir coed aeddfed o gwmpas rhai o ffiniau'r safle ac mae gordyfiant o brysgwydd ar y safle ei hun. Byddai mynediad ar gael drwy Parkfield Road o Well Place. Mae datblygiad presennol Ynyscynon yn rhesymol o fodern ag ystod eang o ddyluniadau. Mae'r datblygiad ar Pinecroft Avenue yn Fferm Pant yn fwy sefydledig ac unffurf.

10. **Mae'r safle wedi ei ddyrannu ar gyfer datblygiad preswyl yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLI) Rhondda Cynon Taf, fel yr oedd yn y Cynllun Datblygu Unedol cynharach. Nod y cynllun yw hyrwyddo datblygiadau preswyl mewn lleoliad fel hwn, lle y bydd yn ategu ac yn atgyfnerthu rolau'r prif drefi ac aneddiadau allweddol. Mae'r Cyngor o'r farn y byddai'r cynnig hwn yn cydymffurfio â'r cynllun datblygu perthnasol a pholisiau cenedlaethol. Mae Polisiâu AW5 ac NSA12 y CDLI yn ei gwneud yn ofynnol i gynigion datblygu ddarparu mynediad diogel at y briffordd a pheidio ag achosi na gwaethygu tagfeydd traffig. Mae Polisi AW6 yn cefnogi cynigion datblygu sy'n hyrwyddo rheolaeth dŵr a draeniad da.**

Effaith ar Ddiogelwch y Priffyrdd a Thraffig

11. Roedd preswylwyr lleol yn poeni am effaith traffig ychwanegol ar rwydwaith y priffyrdd lleol, ac yn enwedig o amgylch cyffordd ffordd yr ystad â Well Place/Canal Road. **Dadleuwyd bod gweladwyedd ar y cyffyrdd hyn sy'n cael ei achosi gan fylchiad gwael, byngalo a oedd newydd ei gymeradwyo a cheir wedi'u parcio, yn arwain at sefyllfa beryglus. Nodaf nad oedd gan yr awdurdod priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Adeg fy ymweliad â'r safle yn ystod cyfnod brig y bore, nid oedd yn ymddangos bod unrhyw broblemau traffig sylweddol yn yr ardal hon. Mae'r gyffordd yn gwasanaethu nifer fawr o anheddau presennol ac ni fyddai'r cynnig yn cynyddu traffig i raddau sylweddol. Daeth y Cyngor i'r casgliad (ar ôl i swyddogion ac Aelodau ymweld â'r safle) y byddai'r fynedfa gyffredinol yn dderbyniol. Gellir mynd i'r afael â'r materion eraill a fynegwyd mewn perthynas â threfniadau'r priffyrdd ar gyfer y safle ei hun drwy amodau a manylion a gyflwynir fel rhan o'r cais materion a gadwyd yn ôl. Ni fyddai gwrthwynebiadau ar y sail hon yn cyfiawnhau gwrthod caniatâd cynllunio.**

Materion Eraill

12. Mynegwyd pryderon ynghylch y trefniadau draenio ar gyfer y safle o ran llifogydd lleol a pherchenogaeth a chynhwysedd y carthffosydd. Cadarnhawyd mai system ddraenio **gynaliadwy fyddai'r opsiwn dewisol. Ni fynegodd Dŵr Cymru unrhyw bryderon ynghylch materion draenio. Gallai cymeradwyo manylion am ddraeniad fod yn ofynnol yn ôl amodau. Byddai'r caniatâd angenrheidiol i gysylltu â draeniau presennol yn fater i'r apelydd. Nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ar sail llifogydd.**
13. Cefnogwyd argymhellion y Datganiad Amgylcheddol gan CNC. Nid oes gan CNC unrhyw wrthwynebiad ar sail yr effaith ar rywogaethau a warchodir, yn **ddarostyngedig i amodau sy'n sicrhau y caiff yr argymhellion eu rhoi ar waith. Awgrymodd y Cyngor amodau a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol cyflwyno cynllun gwarchod bywyd gwyllt a chynllun rheoli cynefinoedd. Rwyf o'r farn y byddai'r amodau awgrymedig yn galluogi'r Cyngor i gadw rheolaeth dros y materion hyn ac yn bodloni'r argymhellion uchod. Mae cadw coed aeddfed yn fater pwysig i breswylwyr lleol ac i warchod ystlumod, oherwydd y gallant ddarparu clwydydd. Cyflwynwyd arolwg coed yn dangos y coed aeddfed ar a gerllaw'r safle. Cytunwyd y gellir sicrhau**

y caiff y coed hyn eu cadw drwy amod priodol. Eir i'r afael â'r gwaith o'u cynnal a chadw a'u rheoli yn y tymor hir yn y cynllun rheoli cynefinoedd, a fyddai'n ofynnol drwy amod.

14. Roedd y Cyngor yn fodlon y gallai gosodiad a chyfeiriadedd yr anheddau arfaethedig sicrhau na fyddai unrhyw effaith annerbyniol ar amodau byw preswylwyr presennol **drwy'r anheddau arfaethedig yn edrych drostynt. Mae'r safle hon ar osgo a byddai angen cymeradwyo manylion am lefelau arfaethedig y safle a waliau cynnal.** Gall hyn fod yn ofynnol drwy **amodau, a fyddai'n mynd i'r afael ag unrhyw bryderon a fynegir ynghylch hyn.** Nid oedd unrhyw dystiolaeth o broblemau yn ymwneud â sadrwydd y tir, ond mynegwyd y mater hwn mewn gwrthwynebiadau. Gellir sicrhau ymagwedd ragofalus tuag at y mater pwysig hwn drwy amod yn mynnu ymchwiliad priodol. Gall **problemau posibl yn ymwneud â sŵn a llwch gael eu rheoli drwy amodau'n mynnu Datganiad o'r Dull Adeiladu a chyfyngu ar yr oriau gweithredu.** Mynegwyd pryderon ynghylch y llwybr troed posibl yn cysylltu â Bracken Rise, o ran ei leoliad, ei effaith ar **goed a'i uchelfan uwchben rhif 5, gan arwain at broblemau yn ymwneud ag edrych drosto.** Byddai lleoliad union y llwybrau troed yn ystyriaeth fanwl yn ystod y cam materion a gadwyd yn ôl. Cadarnhaodd yr asiant pe byddai unrhyw wrthwynebiadau, **ni fyddai'r cysylltiad yn cael ei gynnwys. Byddai hyn yn amodol ar gymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol, beth bynnag.** Ystyriwyd y rhain a gwrthwynebiadau eraill **gan y Cyngor, ac nid oeddent naill ai'n unigol neu'n gronhys, yn cyfiawnhau gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.** Nid oes gennyf unrhyw reswm i anghytuno â'r casgliad hwn.

Amodau

15. Trafodwyd amodau awgrymedig y Cyngor yn y gwrandawriad. Cytunwyd y dylid cynnwys diwygiadau priodol yn sgil yr arweiniad mwy diweddar yng Nghylchlythyr 16/2014² Llywodraeth Cymru. Rwyf wedi ystyried yr angen am rai amodau yn y **paragraffau blaenorol i fynd i'r afael â'r pryderon a fynegwyd. Bydd yr amodau sy'n cael eu gosod yn amddiffyn amodau byw preswylwyr cyfagos (gan gynnwys yn ystod y cyfnod adeiladu) ac yn rheoli gwaredu dŵr wyneb.** Mae'r cynllun darluniadol yn dangos nifer yr anheddau arfaethedig ac mae wedi ei gymeradwyo'n gyffredinol er mwyn rheoli maint y datblygiad, fel y nodir ym mharagraff 3 uchod. Trafodwyd **pwysigrwydd cadw'r coed a'r gwrychoedd presennol uchod, a rhaid sicrhau hynny drwy amodau tirlunio priodol.** Rhaid sicrhau trefniadau ar gyfer cynnal a chadw'r ardaloedd tirluniedig, gan gynnwys coed a gedwir, yn y tymor hir.
16. **Gan nad yw mynediad wedi ei gadw'n ôl i'w gymeradwyo yn y dyfodol, mae angen amodau priffordd yn ymwneud â chyflwyno manylion am y fynedfa, lleiniau gweledd, graddiant, rhodfeydd, manau parcio a throi, dyluniad, cynllun a mesurau arafu traffig y ffyrdd mewnol, a rheoli dŵr ffo er mwyn gwarchod diogelwch y priffyrdd yn y datblygiad arfaethedig ac ar y ffyrdd cyfagos.** Nid oes angen amod 12 awgrymedig, oherwydd y mae'r amodau eraill yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno manylion am y fynedfa, parcio a phriffyrdd mewnol i'w cymeradwyo fel rhan o'r cyflwyniad ar gyfer materion a gadwyd yn ôl. Nid yw amod 16 yn angenrheidiol, oherwydd y mae iawndal am **ddifrod i'r briffordd o ganlyniad i weithgareddau adeiladu yn fater yr eir i'r afael ag ef drwy ddeddfwriaeth priffyrdd, ac ni ddylai amodau cynllunio ddyblygu'r rhain.**

² Cylchlythyr 16/2014 Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu

Casgliad

17. Nid oes unrhyw anghydfod rhwng y Cyngor a'r apelydd ynghylch y datblygiad arfaethedig ar y safle hwn, sydd wedi ei ddyrannu ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLI. Nid yw'r materion yn ymwneud â diogelwch y priffyrdd a thraffig a fynegwyd gan breswylwyr yn cyfiawnhau gwrthod rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y cynnig. Gellir rheoli'r effaith ar rywogaethau a warchodir, coed a chynefinoedd drwy amodau. Ystyriwyd y materion eraill a godwyd gan y Cyngor, a ddaeth i'r casgliad y gellir mynd i'r afael â'r rhain yn y cyflwyniadau manwl a thrwy amodau. Byddai darparu elfen o dai fforddiadwy, yn unol â pholisïau ac arweiniad y Cyngor, yn cael ei sicrhau drwy'r rhwymedigaeth gynllunio a gyflwynwyd. Am y rhesymau a roddir uchod ac ar ôl ystyried yr holl faterion a godwyd, deuf i'r casgliad y dylid rhoi caniatâd cynllunio, a chaniatâf yr apêl.

A L M^cCooley

Arolygydd

Richborough Estates

ATODIAD – AMODAU

- 1) Caiff manylion am olwg, tirlunio, cynllun a maint (a elwir yn "faterion a gadwyd yn ôl" o hyn ymlaen) eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo cyn i unrhyw ddatblygu ddechrau, a chaiff y datblygu ei gyflawni fel y'i cymeradwywyd.
- 2) Caiff unrhyw gais am ganiatáu'r materion a gadwyd yn ôl ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol heb fod yn hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.
- 3) Bydd y datblygu'n dechrau naill ai cyn i bum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn ddod i ben neu cyn i ddwy flynedd o ddyddiad cymeradwyo'r materion olaf a gadwyd yn ôl, pa un bynnag sydd hwyrach.
- 4) Ni chaiff unrhyw ddatblygu ei wneud nes i ymchwiliad safle gael ei gynnal yn unol â methodoleg a gyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwyir ganddo'n ysgrifenedig. Caiff canlyniadau'r ymchwiliad safle eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol cyn i unrhyw ddatblygu ddechrau. Os caiff unrhyw faterion yn ymwneud ag ansadrwydd y tir eu canfod yn ystod yr ymchwiliad safle, dylai adroddiad yn manylu ar y mesurau a gymerir i adfer y safle er mwyn ei wneud yn addas ar gyfer y datblygu gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Caiff mesurau adferol eu cyflawni cyn defnydd buddiol cyntaf y datblygiad, yn unol â'r manylion cymeradwy a'u cadw am byth.
- 5) Caiff yr holl blannu, hadu neu dywarchu sydd wedi eu cynnwys yn y manylion tirlunio cymeradwy eu cyflawni yn ystod y tymhorau plannu a hadu cyntaf ar ôl bobl ddechrau byw yn yr adeiladu neu ar ôl i'r datblygiad gael ei gwblhau, pa un bynnag a ddaw'n gyntaf; a chaiff unrhyw goed neu blanhigion sy'n marw, yn cael eu tynnu neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n dod yn afiach cyn pen cyfnod o 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad eu hamnewid yn ystod y tymor plannu nesaf am goed eraill o faint a rhywogaeth debyg.
- 6) Caiff cynllun rheoli tirlunio, gan gynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer pob ardal dirfynedig, heblaw gerddi domestig â pherchnogion preifat, ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i unrhyw un fyw mewn unrhyw un o'r anheddau ar y safle. Caiff y cynllun rheoli tirlunio ei gyflawni fel y'i cymeradwywyd.
- 7) Cyn i unrhyw un fyw yn yr anheddau a gymeradwyir drwy hyn, caiff cynllun yn dangos safleoedd, uchder, dyluniad, deunyddiau a'r math o driniaeth ffiniau i'w chodi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo. Caiff y driniaeth ffiniau ei chwblhau fel y'i cymeradwywyd cyn i unrhyw un fyw yn yr adeiladau, neu yn unol ag amserlen y cytunwyd arni'n ysgrifenedig â'r awdurdod cynllunio lleol.
- 8) Caiff pob coeden y dangoswyd ei bod "i'w chadw" ar gynllun ar arolwg coed [Corscadden Associates 2011.04], ac/neu unrhyw goed y mae eu canopiau yn hongian dros y safle, ei gwarchod gan ffensys cryf, y dylai eu lleoliad a'u math gael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol. Caiff y ffensys eu codi'n unol â'r manylion cymeradwy cyn dod ag unrhyw offer, peiriannau neu ddeunyddiau i'r safle at ddibenion y datblygiad, a chânt eu cadw nes i'r holl offer, peiriannau a deunyddiau dros ben gael eu symud o'r safle. Ni chaiff unrhyw beth ei storio na'i roi mewn unrhyw ardal â ffens, ac ni ddylai lefelau'r tir yn yr ardaloedd hynny gael eu newid ac ni ddylai unrhyw gloddio gael ei wneud, heb gael caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol yn gyntaf.

- 9) Ni fydd unrhyw ddatblygu'n digwydd nes i gynllun gwarchod bywyd gwyllt gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun gwarchod bywyd gwyllt yn cynnwys:
- Cynllun yn dangos parthau gwarchod bywyd gwyllt;
 - Manylion am ddulliau datblygu ac adeiladu mewn parthau gwarchod bywyd gwyllt, a mesurau a gymerir i leihau effaith unrhyw waith;
 - Manylion am wneud y gwaith adeiladu cam wrth gam er mwyn osgoi cyfnodau o'r flwyddyn pan ellir niweidio bywyd gwyllt;**
 - Manylion am strategaeth lleihau golau, gan gynnwys mesurau i leihau golau'n gollwng i gynefinoedd fforio i ystlumod;**
 - Yr unigolion sy'n gyfrifol am gydymffurfio â'r holl ofynion deddfwriaethol ac amodau cynllunio yn ymwneud â chadwraeth natur, gan gynnwys hyfforddiant a gwybodaeth am bwysigrwydd y 'Parthau Gwarchod Bywyd Gwyllt' i'r holl bersonél adeiladu ar y safle.**

Yna, caiff y cynllun gwarchod ei roi ar waith yn unol â'r amseriadau a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol.

- 10) Ni fydd unrhyw ddatblygu'n digwydd nes i gynllun rheoli cynefinoedd gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun rheoli cynefinoedd yn cynnwys:
- Diben, nodau ac amcanion y cynllun;
 - Adolygiad o botensial a chyfyngiadau ecolegol y safle;
 - Disgrifiad o nodweddion y cynefinoedd targed i'w hadfer;**
 - Manylion (gan gynnwys dethol) am y strategaethau adfer cynefinoedd a thechnegau adfer penodol, ynghyd â ffynonellau deunydd cynefinoedd a **graddau'r gwaith arfaethedig;**
 - Amseriad gwaith, monitro, ol-ofal a rheolaeth tymor hir.

Caiff gwaith adfer ei gyflawni'n unol â'r manylion cymeradwy, oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cymeradwyo fel arall yn ysgrifenedig. Caiff unrhyw ddiwygiadau i'r Cynllun Rheoli Cynefinoedd, sy'n ofynnol o ganlyniad i fonitro parhaus, eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig cyn eu rhoi ar waith.

- 11) Ni fydd gwaith adeiladu'n digwydd y tu allan i'r oriau 0800 i 1800 o ddydd Llun i ddydd Gwener, a 0800 i 1300 ar ddydd Sadwrn, nac ar unrhyw adeg ar ddydd Sul neu ŵyl gyhoeddus.
- 12) Er y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd datblygu'n dechrau nes i ddyluniad peirianegol llawn a manylion am gynllun y ffyrdd mewnol, gan gynnwys trychiadau, manylion am oleuadau stryd a draenio dŵr wyneb, gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig.
- 13) Er y cynlluniau a gyflwynwyd, bydd mynediad, cylchrediad parcio a mesurau arafu traffig yn unol â'r manylion a gyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwyir ganddo'n ysgrifenedig cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle.

- 14) Ni fydd unrhyw ddatblygu'n dechrau nes i Ddatganiad o'r Dull Adeiladu gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Cedwir at y datganiad cymeradwyo drwy gydol y cyfnod adeiladu. Bydd y datganiad yn darparu ar gyfer:
- i) Y fynedfa i'r safle ar gyfer yr holl draffig adeiladu;
 - ii) Parcio ar gyfer cerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr;
 - iii) Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
 - iv) **Storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad;**
 - v) Codi a chynnal palis diogelwch, gan gynnwys arddangosiadau addurnol a chyfleusterau i'w gweld gan y cyhoedd, lle bo hynny'n briodol;
 - vi) Cyfleusterau golchi olwynion;
 - vii) Mesurau i reoli allyriadau llwch a baw;
 - viii) **Cynllun ar gyfer ailgylchu/gwaredu gwastraff sy'n deillio o'r gwaith adeiladu.**
- 15) Caiff manylion am lefelau gorffenedig y safle mewn perthynas â'r lefelau presennol a lefelau'r tai preswyl sefydledig, a manylion llawn am yr holl waliau neu strwythurau cynnal arfaethedig, eu cyflwyno fel rhan o'r cyflwyniad materion a gadwyd yn ôl ar gyfer y datblygiad hwn.
- 16) Ni fydd unrhyw ddatblygu'n dechrau nes i fanylion am gynllun i waredu dŵr budr a dŵr wyneb gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Caiff y cynllun ei roi ar waith yn unol â'r manylion cymeradwy cyn i unrhyw un fyw yn y datblygiad, a'i gadw am byth.
- 17) Ni chaiff unrhyw adeilad ei anheddu nes i system ddraenio gynaliadwy gael ei chwblhau ar gyfer y safle yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn gyntaf i'w awdurdod cynllunio lleol, ac a gytunwyd ganddo'n ysgrifenedig. Caiff y system ddraenio gynaliadwy ei rheoli a'i chynnal wedi hynny yn unol â'r cynllun rheoli a chynnal cytûn.
- 18) Caiff y datblygiad ei gyflawni'n gyffredinol unol â'r cynllun safle darluniadol a dderbyniwyd ar 14 Ebrill 2011, nad yw wedi ei gymeradwyo o ran manylion priffyrdd.

DIWEDD YR AMODAU

Yn ymddangos

Yr Apelydd

Mr G Powys Jones MSc FRTPI

Asiant

Mr Richard Dodd Ecolegydd Siartredig

Wildwood Ecology

Awdurdod Cynllunio Lleol

Mr Gareth Davies MA, MRTPI

Rheolwr Datblygu Gofodol Dros Dro

Ms Lyn Coughlan

Cyfreithiwr

Pobl â Buddiant

Mr Colin Morgan

Preswylydd Lleol

Mrs Gillian Miles Morgan

Preswylydd Lleol

Mrs Joan Lewis

Preswylydd Lleol

Mr David Probert

Preswylydd Lleol

Mr Allan Stuckey

Preswylydd Lleol

Richborough Estates