



Penderfyniad ar yr Apêl

Gwrandawriad a gynhaliwyd ar 2/07/14
Ymweliad â safle a wnaed ar 2/07/14

gan Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

Dyddiad: 2 Medi 2014

Appeal Decision

Hearing held on 2/07/14
Site visit made on 2/07/14

by Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Date: 2 September 2014

Cyf yr Apêl: APP/Q6810/A/14/2215839

**Cyfeiriad y safle: Tir ger Canolfan Chwaraeon Plas Ffrancon, Ffordd Newydd
Coetmor, Bethesda, Gwynedd LL57 3DS**

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl i mi fel yr Arolygydd penoddedig.

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan R & R L Moore & Williams yn erbyn penderfyniad gan Gyngor Gwynedd.
- Cafodd y cais Cyf C13/0766/13/LL, dyddiedig 15 Gorffennaf 2013, ei wrthod drwy hysbysiad dyddiedig 23 Ionawr 2014.
- Y datblygiad a gynigir yw codi 24 o unedau preswyl (yn cynnwys 16 o unedau fforddiadwy) ynghyd â newidiadau i fynedfa bresennol.

Penderfyniad

- Caniateir yr apêl a rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer codi 24 o unedau preswyl (yn cynnwys 16 o unedau fforddiadwy) ynghyd â newidiadau i fynedfa bresennol ar dir ger Canolfan Chwaraeon Plas Ffrancon, Ffordd Newydd Coetmor, Bethesda, Gwynedd LL57 3DS, yn unol â thelerau'r cais, Cyf C13/0766/3/LL, dyddiedig 15 Gorffennaf 2013, a'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais a lluniad rhif 13117/5006, yn amodol ar yr amodau yn yr atodlen isod.

Cais am gostau

- Yn y gwrandawriad, gwnaed cais am gostau gan R & R L Moore & Williams yn erbyn Cyngor Gwynedd. Mae'r cais hwn yn destun penderfyniad ar wahân.

Materion rhagarweiniol

- Cyflwynwyd un lluniad ychwanegol, rhif 13117/5006, yn yr apêl, sy'n dangos trawslun hydredol o'r draeniau. Nid oedd gan y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i gynnwys hwn, gan ei fod yn darparu gwybodaeth dechnegol ac nid oedd yn newid natur y cais. Rwyf yn cytuno, ac ni fyddai unrhyw ragfarn yn codi wrth i mi ddelio â'r apêl ar y sail hon. Cyflwynwyd Datganiad o Dir Cyffredin ac fe'i llofnodwyd gan y prif bartïon cyn y gwrandawriad.

Prif Fater

- Addasrwydd y datblygiad a gynigir mewn perthynas â'r angen lleol am dai fforddiadwy gan ystyried y cynllun datblygu a pholisïau cenedlaethol.

Rhesymau

5. Mae safle'r apêl yn ffinio â Maes Coetmor ac Ystâd Coetmor ac mae'n gyfagos i Ganolfan Hamdden Plas Ffrancon. Mae'r Datganiad o Dir Cyffredin yn nodi bod safle'r apêl yn dir a ddatblygwyd o'r blaen a bod y ffin ddatblygu yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDU) yn rhannu'r safle.
6. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer wyth o anheddau ar ran o'r safle o fewn y ffin ddatblygu. Cafodd hyn ei adnewyddu ym mis Rhagfyr 2012. Roedd dau o'r wyth tŷ yn unedau tai fforddiadwy. Mae'n dir cyffredin bod y Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2012 (a gyhoeddwyd ym mis Medi 2013) yn nodi bod gan y Cyngor 4.8 mlynedd o gyflenwad tir ar gyfer tai. Roedd y CDU, dros gyfnod y cynllun o 2001 i 2016, yn gofyn am 4,178 o anheddau. Cwblhawyd 2,085 o dai hyd at 2012 pan baratowyd y Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai diweddaraf. Mae'r CDU yn gofyn am gyfradd gwblhau flynyddol gyfartalog o 279 o anheddau i fodloni cyfanswm y gofyniad am dai. Fodd bynnag, mae'n amlwg mai'r gyfradd gwblhau flynyddol gyfartalog yw tua 190 o anheddau, sef diffyg o ryw 89 o anheddau ar gyfartaledd bob blwyddyn. Mae ychydig o ddiffyg yng nghyfanswm y cyflenwad tir ar gyfer tai o bum mlynedd, ond nid yw tai'n cael eu hadeiladu ar gyfraddau i fodloni gofyniad tai'r CDU, yn bennaf oherwydd amgylchiadau economaidd. Fodd bynnag, os na fodlonir gofynion tai yn gyffredinol, ni ellir bodloni'r angen am dai fforddiadwy fel elfen o'r ffigwr cyffredinol ar gyfer tai ychwaith, o ystyried bod cyfraddau cwblhau mor isel.
7. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) yn dangos bod angen 105 o unedau tai fforddiadwy bob blwyddyn yn ardal weinyddol Gwynedd. Mae hyn yn cyfateb i dros hanner cyfradd gwblhau gyffredol y flwyddyn y gofyniad tai. Mae hyn yn dangos diffyg sylweddol o ran darpariaeth tai fforddiadwy ar gyfer yr angen lleol. Mae'r Apelydd wedi darparu tystiolaeth o ryw 53 o unedau tai fforddiadwy a ganiatawyd yn 2011-2012, a 41 yn 2012-2013. Mae'r ffigyrau hyn yn cynnwys y rhai a ganiatawyd drwy rwymedigaethau cynllunio a safleoedd eithriedig gwledig, ond nid oes unrhyw wybodaeth ar y rhai a gafodd ganiatâd heb rwymedigaeth ac a ddarparwyd trwy gyfrwng amod cynllunio. Fodd bynnag, mae'n dangos nad yw'r angen a nodwyd am 105 o unedau fforddiadwy yn cael ei fodloni drwy roi caniatâd cynllunio, oherwydd caniateir hanner y gofyniad blynyddol ar gyfartaledd.
8. Mae'n dir cyffredin rhwng y ddwy ochr bod y gofrestr tai lleol, Tai Teg, yn ffynhonnell ddibynadwy ar gyfer yr angen lleol am dai fforddiadwy. Darperir y wybodaeth gan Uned Tai Strategol Cyngor Gwynedd. Ym Methesda, mae angen lleol am 46 o unedau, yn bennaf llety â dwy neu dair ystafell wely.
9. Mae'r Cyngor wedi trin y rhan o'r safle sydd yn gorwedd y tu allan i'r ffin ddatblygu fel safle eithriedig. Pwynt y byddaf yn troi ato'n ddiweddarach, ond mae'r Apelydd wedi darparu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy ar y rhan o'r safle sydd yn gorwedd y tu allan i'r ffin anheddiad ar gyfer y math o lety a nodir yn y gofrestr tai lleol. Byddai hyn ar gyfer mynd i'r afael â pholisi eithrio'r Cyngor.
10. Mae Polisi CH7 y CDU yn caniatáu anheddau fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n union ar gyrion ffiniau datblygu pentrefi a chanolfannau lleol fel eithriad i bolisiau tai arferol ar yr amod eu bod yn bodloni pedwar maen prawf. Y maen prawf cyntaf yw y profir angen lleol am dai fforddiadwy. Dof i'r casgliad, gan roi sylw i'r angen cyffredinol a nodir a osodir allan yn yr AFDL, y gofrestr angen lleol, a darpariaeth bresennol tai fforddiadwy a chyfraddau cwblhau cyffredinol tai ar y farchnad, bod y prawf cyntaf yn cael ei fodloni.

11. Yr ail faen prawf yw bod y datblygiad yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref neu'r ganolfan leol. Gan fod hanner safle'r apêl o fewn y datblygiad ac nid yw'r ffin ddatblygu ei hun yn dilyn ffin resymegol ac amddiffynadwy mewn perthynas â pherimedr safle a ddatblygwyd o'r blaen, rwyf o'r farn bod y maen prawf hwn yn cael ei fodloni hefyd. Pryder y Cyngor yw nad yw'r elfen o'r datblygiad y tu allan i ffin yr anheddiad yn fach o ystyried y cyngor a geir ym mharagraff 10.13 yn Nodyn Cyngor Technegol 2 ym Mholisi Cynllunio Cymru: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (TAN 2). Fodd bynnag, mae'r cyngor hwn yn gohirio ystyriaeth o beth yw safle bach i'r awdurdod cynllunio lleol mewn perthynas â'r cynllun datblygu.
12. Yn yr achos hwn, nid yw polisi CH7 y CDU yn ei diffinio, ac felly mater o farn gynllunio yw hyn. Dof i'r casgliad y byddai'r rhan o'r safle tu allan i'r ffin ddatblygu a maint y datblygiad a gynigir yn fach o gymharu â maint a lledaeniad Bethesda. Hefyd, dylid rhoi pwys sylweddol i'r pwynt bod y safle'n dir a ddatblygwyd o'r blaen a bod ffiniau safle'r apêl yn amddiffynadwy ac yn rhesymegol. Yn fy marn i, ni fyddai'n arwain at ddatblygiad a fyddai'n ymyrryd â chefn gwlad, neu a fyddai'n creu nodwedd dameidiog neu ymwithiol yng nghefn gwlad. Felly, rwyf o'r farn bod meini prawf 2 a 3 yn cael eu bodloni.
13. Maen maen prawf 4 yn ymwneud â'r mecanwaith i reoli'r tai fforddiadwy a'r bobl gymwys sydd angen y tai hynny. Mae'r Cyngor yn cytuno ar osod amod cynllunio, ac nid oes gennyf unrhyw reswm i gwestiynu'r ddarpariaeth drwy'r mecanwaith hwn. Roedd gan yr Apelydd Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) yn ei le i gymryd drosodd y ddarpariaeth tai fforddiadwy, ond mae wedi tynnu'n ôl o gymryd rhan. Mae'r Apelydd yn dangos bod LCC arall wedi mynegi diddordeb yn y safle, ac y byddai cyllid grant ar gael yn y flwyddyn ariannol nesaf. Mae'r Apelydd yn rhagweld y byddai gostyngiad o 20% ym mhrisiau tai ar y farchnad yn yr ardal yn gwneud yr unedau'n fforddiadwy, neu y byddai'n darparu cynllun rhentu i brynu. Mae Uned Tai Strategol y Cyngor wedi nodi y byddai gostyngiad ar y lefel hon yn gwneud y tai'n fforddiadwy ym Methesda.
14. Mae'r Cyngor yn nodi y dylai'r galw am dai fforddiadwy gael ei fodloni'n gyntaf ar safleoedd a neilltuwyd neu ar safleoedd ar hap. Fodd bynnag, nid yw polisi CH7 yn ei gwneud yn ofynnol yn benodol y dylai safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu fodloni'r angen yn y lle cyntaf a'r cyfan sydd ei angen o dan y polisi hwn yw bod angen lleol profedig am dai fforddiadwy. Mae TAN 2, paragraff 10.12 yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol neilltuo digon o dir naill ai o fewn neu ar y ffin â chymunedau gwledig sydd eisoes yn bodoli er mwyn bodloni'r angen. Lle mae cyfiawnhad dros hynny, gellir cynnwys safleoedd ar gyfer tai fforddiadwy yn unig yn y cynllun datblygu.
15. Fodd bynnag, hyd yn oed pe byddai safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu yn cael eu hystyried, mae gennyf amheuan ynghylch a fyddai'r angen lleol a nodir ym Methesda yn cael ei fodloni ganddynt. Gallai safle Maes Coetmor a neilltuir yn y CDU ddarparu hyd at 20 o unedau tai fforddiadwy. Mae'n bosibl y gallai safle Austin Taylor ddarparu hyd at saith o unedau tai fforddiadwy, ond mae'r datblygiad hwn mewn parth llifogydd heb amddiffyniad, ac mae rhywfaint o ansicrwydd ynghylch a fyddai'n cael ei gyflawni. Byddai safle Brig y Nant yn darparu un uned tai fforddiadwy, a byddai Iard Lo Carneddi'n darparu dwy uned tai fforddiadwy. Mae'n bosibl y byddai'r rhain yn darparu tua 30 o unedau tai fforddiadwy dros gyfnod amhenodol o amser, gan adael diffyg o 16 uned. Byddai'r cynnig hwn yn bodloni'r angen lleol a nodir.
16. Mae'r Cyngor yn nodi bod Bethesda o fewn ardal dalgylch Bangor ac mae safleoedd datblygu'n dod gerbron ym Mangor. Fodd bynnag, ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth ynghylch y rhain a fyddai fel arall yn tanseilio'r angen a nodir sy'n bodoli ar hyn o bryd

ym Methesda. Mae'r Cyngor yn dangos bod 15 o dai ar werth ym Methesda o fewn ystod pris £75,000- £99,000, ac mae datblygiadau fflatiau ar gael ar y Stryd Fawr. Fodd bynnag, nid yw maint y llety wedi'i nodi ac mae'n bosibl na fyddant yn addas i fodloni'r angen am dai a nodir ar y gofrestr anghenion lleol. Ar ben hynny, nid oes unrhyw reolaeth dros eu meddiannaeth fel y byddai yn achos y datblygiad a gynigir a fyddai'n darparu llety ar gyfer y bobl hynny sy'n gymwys o ran eu hangen am dai fforddiadwy.

17. Mae Polisi C1 (2) yn cyfeirio at bolisi eithrio gwledig CH7. Mae Polisi C3 yn rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen o fewn neu'n agos at ffiniau datblygu. Rwyf yn ystyried y safle yn addas i'w ddatblygu, ac nid wyf yn gweld unrhyw wrthdaro â'r polisiau cynllunio hyn. Nid oes unrhyw anghydfod ynghylch y datblygiad a gynigir sydd o fewn y ffin o dan bolisi CH4.
18. Mae'r asesiad iaith a ddarparwyd gan yr Apelydd yn dangos y gallai'r cynnig gael effaith gadarnhaol ar yr iaith Gymraeg. Nid yw'r Cyngor yn gwadu'r canfyddiadau hyn, ac nid oes unrhyw dystiolaeth gymhellol i ddangos casgliad gwahanol. Mae pryderon eraill yn ymwneud â'r ofn y byddai'r cynnig yn darparu tai cymdeithasol yn unig. Fodd bynnag, mae'n rhaid i mi ymdrin â'r datblygiad fel y'i cyflwynwyd sy'n darparu cymysgedd o fathau o dai. Rwyf wedi ystyried yr holl faterion eraill a godwyd, ond nid yw'r un ohonynt yn gorbwyso fy nghasgliad ynghylch y prif fater.
19. Dof i'r casgliad y byddai'r datblygiad a gynigir mewn perthynas â'r angen lleol am dai fforddiadwy yn addas o ystyried y cynllun datblygu a pholisiau cenedlaethol.
20. Felly, dylid caniatáu'r apêl.

Atodlen amodau

21. Rwyf wedi ystyried y rhestr o amodau a awgrymir gan y Cyngor a sylwadau'r Apelydd. Rwyf wedi newid rhai o'r amodau a chyfuno rhai eraill. Mae angen amodau 2 a 3 er budd edrychiad gweledol y datblygiad. Mae angen amodau 4 a 5 er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n addas er budd yr amgylchedd. Mae angen Amod 6 er budd amodau byw meddianwyr y safle yn y dyfodol. Mae angen Amod 7 er budd diogelwch y briffordd. Mae angen amodau 8-9 er mwyn sicrhau cyflenwadwyedd tai fforddiadwy, ac y dylai anheddau o'r fath barhau i fod yn fforddiadwy gan gyfyngu ar yr hawl caniatool i ymestyn y tai hyn heb yr angen am ganiatâd cynllunio. Nid yw'r amodau ynghylch codau adeiladu cynaliadwy yn angenrheidiol bellach gan fod y rhain yn faterion a fyddai'n cael eu rheoli drwy Reoliadau Adeiladu.
 - 1) Ni ellir cychwyn y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.
 - 2) Ni chaniateir unrhyw ddatblygu hyd nes y bydd samplau o'r deunyddiau sydd i'w defnyddio i adeiladu arwynebau allanol yr adeiladau a ganiateir drwy hyn wedi'u cyflwyno i, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan, yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwyir.
 - 3) Dylid cyflawni'r holl blannu, hadu neu dywarchu sydd yng nghynllun plannu a thirlunio rhif 013.06.LPP/01 yn ystod y tymhorau plannu a hadu cyntaf ar ôl i'r adeiladau gael eu meddiannu neu ar ôl i'r datblygiad gael ei gwblhau, p'un bynnag ddaw gyntaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion yn marw, yn cael eu gwaredu neu eu difrodi'n ddifrifol neu'n dioddef clefyd difrifol o fewn cyfnod o bum mlynedd o gwblhau'r datblygiad, byddant yn cael eu cyfnewid yn ystod y tymor plannu nesaf am rai eraill o faint a rhywogaeth debyg, oni bai bod yr

- awdurdod cynllunio lleol yn rhoi cymeradwyaeth ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.
- 4) Ni fydd un o'r anheddau'n cael ei meddiannu hyd nes y darperir gwaith ar gyfer gwaredu carthion ar y safle i wasanaethu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn, yn unol â manylion sydd i'w cyflwyno i, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan, yr awdurdod cynllunio lleol.
 - 5) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darpariaeth, amseriad, maint gweithrediad a chyfraddau llifo system rheoli dŵr wyneb wedi'i gyflwyno i, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan, yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwyir
 - 6) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd ymchwiliad safle ynghylch natur a maint halogiad wedi'i gynnal yn unol â methodoleg sydd i'w chyflwyno i, a'u chymeradwyo'n ysgrifenedig gan, yr awdurdod cynllunio lleol. Os ceir unrhyw halogiad yn ystod yr ymchwiliad safle neu yn ystod cwrs y datblygiad, dylai adroddiad yn nodi'r camau i'w cymryd ar gyfer adfer y safle i'w gwneud yn addas ar gyfer y datblygiad, gan gynnwys mesurau i wirio'r gwaith a gymeradwyir, gael ei gyflwyno i, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan, yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y safle'n cael ei adfer yn unol â'r mesurau a gymeradwyir cyn i unrhyw annedd gael ei meddiannu.
 - 7) Ni chaiff unrhyw annedd gael ei meddiannu hyd nes y bydd gofod wedi'i osod allan o fewn y safle yn unol â'r cynlluniau a gymeradwyir ar gyfer parcio ceir.
 - 8) Er gwaethaf y darpariaethau yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 fel y'u diwygiwyd (neu unrhyw orchymyn sy'n diddymu, ailddeddfu neu addasu'r Gorchymyn hwnnw), ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad sy'n dod o fewn Erthygl 2, Rhan 1, Dosbarth A i E ar yr unedau preswyl a nodir fel unedau fforddiadwy a restrir gan amod 9.
 - 9) Ni ellir cychwyn y datblygiad hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan, yr awdurdod cynllunio lleol. Darperir y tai fforddiadwy yn unol â'r cynllun a gymeradwyir a bydd yn unol â'r diffiniad o dai fforddiadwy yn Atodiad B i Nodyn Cyngor Technegol 2 ym Mholisi Cynllunio Cymru: Cynllunio a Thai Fforddiadwy neu unrhyw ganllawiau yn y dyfodol sy'n cymryd ei le. Bydd y cynllun yn cynnwys:
 - i) niferoedd, math, deiliadaeth a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy ar y safle a fydd yn cynnwys dim llai na 16 o unedau tai;
 - ii) amseriad y gwaith o adeiladu tai fforddiadwy a'u camau cyflwyno mewn perthynas â deiliadaeth y tai ar y farchnad;
 - iii) y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy neu reolwr tai fforddiadwy;
 - iv) y trefniadau ar gyfer sicrhau bod y fath ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol y tai fforddiadwy; ac
 - v) y meini prawf meddiannaeth sydd i'w defnyddio ar gyfer penderfynu pwy fydd meddianwyr y tai fforddiadwy a'r modd y bydd y meini prawf meddiannaeth o'r fath yn cael eu gorfodi.

Iwan Lloyd

AROLYGYDD

YMDDANGOSIADAU

AR RAN YR APELYDDION:

Mr R Davies BA MRTPI	Asiant yr apelyddion
Ms S Edwards BA MSc	Asiant yr apelyddion
Mr Moore a Mr Williams	Apelyddion

AR RAN YR AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL:

Mr G L Gruffudd BA MSc	Uwch Swyddog Rheoli Datblygu
Mrs C Owen BA P Dip TP	Rheolwr Rheoli Datblygu
Mr R Owen BSc MSc	Uwch Swyddog Polisi

PERSONAU Â BUDDIANT:

Cyng A Williams	Cynghorydd Sir
Ms L Williams	Preswylydd
Mrs Pritchard	Preswylydd
Ms C Davies	Preswylydd

DOGFENNAU A GYFLWYNWYD YN Y GWRANDAWIAD

1. Llythyr hysbysu'r Cyngor ynghylch yr apêl.
2. Detholiadau o gyfrif Facebook yn cefnogi'r cynnig.
3. Cais yr apelyddion am gostau ac ymateb y Cyngor.

Penderfyniad ar yr Apêl

Gwrandawriad a gynhaliwyd ar 2/07/14
Ymweliad â safle a wnaed ar 2/07/14

gan Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

Dyddiad: 2 Medi 2014

Appeal Decision

Hearing held on 2/07/14
Site visit made on 2/07/14

by Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Date: 2 September 2014

Appeal Ref: APP/Q6810/A/14/2215839

Site address: Land adjacent to Plas Ffrancon Sports Centre, Coetmor New Road, Bethesda, Gwynedd LL57 3DS

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 refusal to grant planning permission.
- The appeal is made by R & R L Moore & Williams against the decision of Gwynedd Council.
- The application Ref C13/0766/13/LL, dated 15 July 2013, was refused by notice dated 23 January 2014.
- The development proposed is erection of 24 residential units (including 16 affordable units) together with alterations to existing access.

Decision

1. The appeal is allowed and planning permission is granted for erection of 24 residential units (including 16 affordable units) together with alterations to existing access at land adjacent to Plas Ffrancon Sports Centre, Coetmor New Road, Bethesda, Gwynedd LL57 3DS in accordance with the terms of the application, Ref C13/0766/13/LL, dated 15 July 2013, and the plans submitted with it and drawing no. 13117/5006, subject to the conditions in the schedule below.

Application for costs

2. At the hearing an application for costs was made by R & R L Moore & Williams against Gwynedd Council. This application is the subject of a separate decision.

Preliminary matters

3. There was one additional drawing no. 13117/5006 submitted at the appeal showing drainage longitudinal sections. The Council had no objection for this to be included, as it provided technical information and did not change the nature of the application. I concur and no prejudice would arise in my dealing with the appeal on this basis. A Statement of Common Ground (SOCG) was submitted and signed by the main parties prior to the hearing.

Main Issue

4. This is the suitability of the proposed development in relation to local need for affordable housing having regard to development plan and national policies.

Reasons

5. The appeal site adjoins Maes Coetmor and Ystad Coetmor and is adjacent to Plas Ffrancon Leisure Centre. The SOCG indicates that the appeal site is previously developed land and that the development boundary of the Gwynedd Unitary Development Plan (UDP) dissects the site.
6. Planning permission was granted in outline for 8 dwellings on part of the site within the development boundary. This was renewed in December 2012. Two of the eight houses were affordable housing units. It is common ground that the latest Joint Housing Land Availability Study (JHLAS) 2012 (published in September 2013) indicates that the Council has 4.8 years housing land supply. The UDP required over the plan period 2001-2016, 4178 dwellings. Housing completions were 2085, up until 2012 when the latest JHLAS was prepared. The UDP requires an average annual completion rate of 279 dwellings to meet the total housing requirement. However, it is clear that the average annual completion rate is around 190 dwellings, a shortfall of some 89 dwellings on average per year. There is a slight shortfall in the total 5 year housing land supply, but houses are not being built at rates to deliver the UDP housing requirement, principally because of economic conditions. However, if general housing requirements have not been reached, the need for affordable housing as a component of this general housing figure cannot be met either, given that completion rates are so low.
7. The Local Housing Market Assessment (LHMA) indicates that 105 affordable housing units are required per year in the Gwynedd administrative area. This equates to over half the current completion rate per year of the housing requirement. This indicates a significant shortfall in the delivery of local need affordable housing. The Appellant has provided evidence of some 53 affordable housing units granted in 2011-2012, and 41 in 2012-2013. These figures include those granted through planning obligations and rural exception sites, but there is no information on those granted permission without an obligation and delivered through the means of a planning condition. However, it does demonstrate that the identified need of 105 affordable units is not being met by the grant of planning permissions, as on average half of the annual requirement is granted permission.
8. It is common ground between the parties that the local housing register Tai Teg is a reliable source of local need for affordable housing. The information is provided by the Gwynedd Council's Strategic Housing Unit. In Bethesda there is a local need of 46 units, predominantly 2 and 3 bedroom accommodation.
9. The Council has treated the portion of the site which lies outside the development boundary as an exception site. A point which I shall turn to later, but the Appellant has provided the affordable housing provision on the part of the site which lies outside the settlement boundary for the type of accommodation identified in the local housing register. This would be to address the Council's exception policy.
10. UDP Policy CH7 permits affordable dwellings on suitable rural sites directly adjoining the development boundaries of villages and local centres as an exception to usual housing policies provided they meet four criteria. The first criterion is there is a proven local need for affordable dwellings. I conclude having regard to the identified need overall set out by the LHMA, the local need register, and the current delivery of affordable housing and general market housing completion rates, this first test is met.

11. The second criterion is that the development forms a reasonable extension to the village or local centre. As half the appeal site is within the development and the development boundary itself does not follow a logical and defensible boundary in relation to the perimeter of a previously developed site, I consider that this criterion is also met. The Council's concern is that the component of the development outside the settlement boundary is not small having regard to the advice contained in paragraph 10.13 of Planning Policy Wales Technical Advice Note 2: Planning and Affordable Housing (TAN 2). However, this advice defers consideration of what is a small site to the local planning authority in relation to the development plan.
12. In this case policy CH7 of the UDP does not define it, and therefore this is a matter of planning judgement. I conclude that the part of the site outside the development boundary and the extent of the proposed development would be small when compared to the size and spread of Bethesda. Significant weight should also be afforded to the point that the site is previously developed land and that the boundaries of the appeal site are defensible and logical. In my view, it would not result in a development which would encroach into the countryside, or would create a fragmented or intrusive feature in the countryside. I therefore consider that criteria 2 and 3 are met.
13. Criterion 4 relates to the mechanism to control the affordable housing and qualifying persons in need of that housing. The Council agrees to the imposition of a planning condition, and I have no reason to question the delivery through this mechanism. The Appellant had a Registered Social Landlord (RSL) in place to take over the affordable housing provision but they withdrew their involvement. The Appellant indicates that another RSL has expressed an interest in the site, and that grant funding would be available in the next financial year. The Appellant envisages that a 20% reduction on market housing prices in the area would make the units affordable, or would provide a rent-to-buy scheme. The Council's Strategic Housing Unit has indicated that this level of discount would make the houses affordable in Bethesda.
14. The Council indicate that the demand for affordable housing should be met first on allocated sites or windfall sites. However, policy CH7 does not expressly require that alternative sites within the development boundary should meet the need in the first instance all that is required under this policy is that there is a proven local need for affordable dwellings. TAN 2, paragraph 10.12 indicates that local planning authorities should allocate sufficient land either within or adjoining existing rural communities to enable the need to be met. Where it is justified sites solely for affordable housing may be included in the development plan.
15. However, even if other sites within the development boundary were to be considered, I have reservations whether the identified local need in Bethesda would be met by them. The Maes Coetmor site allocated in the UDP could provide up to 20 affordable housing units. The Austin Taylor site might provide up to 7 affordable housing units, but this development is in an unprotected flood zone, and there is some uncertainty whether it would be delivered. Brig y Nant site would provide 1 affordable housing unit, and Carneddi Coal Yard, 2 affordable housing units. These might provide some 30 affordable housing units over an undetermined period of time, leaving a deficit of 16 units. The proposal would meet this identified local need.
16. The Council indicate that Bethesda is within the Bangor catchment area and development sites are coming forward in Bangor. However, there is no evidence presented on these which would otherwise undermine the identifiable need which presently exists in Bethesda. The Council indicate that there are 15 dwellings for sale in Bethesda within the £75,000-£99,000 price range, and flat developments are

available on the High Street. However, the size of accommodation is not specified and they may not be suitable to meet the identified housing need on the local need register. Furthermore, there is no control over their occupancy as would be the case with the proposed development which would provide accommodation for those qualifying persons in need of affordable housing.

17. Policy C1 (2) refers to the rural exceptions policy CH7. Policy C3 gives priority to re-using previously developed land within or near development boundaries. I consider the site suitable for development, and I find no conflict with these planning policies. There is no dispute concerning the development proposal which is within the boundary under policy CH4.
18. The language assessment supplied by the Appellant indicates that the proposal could have a positive impact on the Welsh language. The Council does not dispute these findings, and there is no compelling evidence to indicate a different conclusion. Other concerns relate to the fear that the proposal would provide only social housing. However, I must deal with the development as presented which provides a mix of house types. I have considered all other matters raised, but none outweigh my conclusion on the main issue.
19. I conclude that the proposed development in relation to local need for affordable housing would be suitable having regard to development plan and national policies.
20. The appeal should therefore be allowed.

Schedule of conditions

21. I have considered the Council's suggested list of conditions and the Appellant's comments. I have altered some conditions and combined others. Conditions 2 and 3 are needed in the interests of the visual appearance of the development. Conditions 4 and 5 are needed to ensure the site is suitably drained in the interests of the environment. Condition 6 is needed in the interests of living conditions of future occupiers of the site. Condition 7 is needed in the interests of highway safety. Conditions 8-9 are needed to ensure the deliverability of affordable housing, and that such dwellings remain affordable restricting the permitted right to extend these properties without the need for planning permission. The conditions on sustainable building codes are longer necessary since these are matters that would be controlled through Building Regulations.
 - 1) The development hereby permitted shall begin not later than five years from the date of this decision.
 - 2) No development shall take place until samples of the materials to be used in the construction of the external surfaces of the buildings hereby permitted have been submitted to and approved in writing by the local planning authority. Development shall be carried out in accordance with the approved details.
 - 3) All planting, seeding or turfing comprised in the landscaping planting plan no. 013.06.LPP/01 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, unless the local planning authority gives written approval to any variation.

- 4) None of the dwellings shall be occupied until works for the disposal of sewage have been provided on the site to serve the development hereby permitted, in accordance with details to be submitted to and approved in writing by the local planning authority.
- 5) No development shall take place until a scheme for the provision; timing, extent of implementation and flow rates of a surface water regulation system have been submitted to and approved in writing by the local planning authority. The development shall be carried out in accordance with the approved scheme.
- 6) No development shall take place until a site investigation of the nature and extent of contamination has been carried out in accordance with a methodology to be submitted to and approved in writing by the local planning authority. If any contamination is found during the site investigation or during the course of the development, a report specifying the measures to be taken to remediate the site to render it suitable for the development, including measures to verify the approved works, shall be submitted to and approved in writing by the local planning authority. The site shall be remediated in accordance with the approved measures prior to the occupation of any dwelling.
- 7) No dwelling shall be occupied until space has been laid out within the site in accordance with the approved plans for cars to be parked.
- 8) Notwithstanding the provisions of the Town and Country Planning (General Permitted Development) Order 1995 as amended (or any order revoking, re-enacting or modifying that Order), no development falling into Article 2, Part 1, Class A to E shall take place on the residential units identified as affordable units specified by condition 9.
- 9) The development shall not begin until a scheme for the provision of affordable housing as part of the development has been submitted to and approved in writing by the local planning authority. The affordable housing shall be provided in accordance with the approved scheme and shall meet the definition of affordable housing in Annex B of Planning Policy Wales Technical Advice Note 2: Planning and Affordable Housing or any future guidance that replaces it. The scheme shall include:
 - i) the numbers, type, tenure and location on the site of the affordable housing provision to be made which shall consist of not less than 16 housing units;
 - ii) the timing of the construction of the affordable housing and its phasing in relation to the occupancy of the market housing;
 - iii) the arrangements for the transfer of the affordable housing to an affordable housing provider or the management of the affordable housing;
 - iv) the arrangements to ensure that such provision is affordable for both first and subsequent occupiers of the affordable housing; and
 - v) the occupancy criteria to be used for determining the identity of occupiers of the affordable housing and the means by which such occupancy criteria shall be enforced.

Iwan Lloyd

INSPECTOR

APPEARANCES

FOR THE APPELLANTS:

Mr R Davies BA MRTPI	Appellants' agent
Ms S Edwards BA MSc	Appellants' agent
Mr Moore and Mr Williams	Appellants

FOR THE LOCAL PLANNING AUTHORITY:

Mr G L Gruffudd BA MSc	Senior Development Control Officer
Mrs C Owen BA P Dip TP	Development Control Manager
Mr R Owen BSc MSc	Senior Policy Officer

INTERESTED PERSONS:

Cllr A Williams	County Councillor
Ms L Williams	Resident
Mrs Pritchard	Resident
Ms C Davies	Resident

DOCUMENTS SUBMITTED AT THE HEARING

1. Council's notification letter of the appeal.
2. Extracts of a facebook account in support of the proposal.
3. Appellants' cost application and the Council's response.