
Penderfyniad ar yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 11/07/17

gan Siân Worden BA MCD DipLH
MRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

Dyddiad: 08.09.2017

Appeal Decision

Site visit made on 11/07/17

by Siân Worden BA MCD DipLH MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Date: 08.09.2017

Appeal Ref: APP/Q6810/A/17/3175831

Site address: Plot 1, Euston Road, Bangor LL57 2YP

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 Mr Christopher Rodgers against the decision of Gwynedd Council.
 - The application Ref C16/1656/11/LL, dated 14 November 2016, was refused by notice dated 6 April 2017.
 - The development proposed is an additional 10 bedroom extension/amendment to existing approved plans (Appeal Ref; APP/Q6810/A/16/3143218 and approval C16/0781/11/LL).
-

Decision

1. The appeal is allowed and planning permission is granted for an additional 10 bedroom extension/amendment to existing approved plans at Plot 1, Euston Road, Bangor LL57 2YP in accordance with the terms of the application, Ref C16/1656/11/LL, dated 14 November 2016, and the plans submitted with it, subject to the conditions set out in the schedule at the end of this document.

Procedural matter

2. The Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan 2011-2016 (JLDP) has recently been adopted, superseding earlier development plan documents. Both the appellant and Council commented on the JLDP in relation to the case here. The appeal must be determined in accordance with the development plan unless material considerations indicate otherwise; in Wales the development plan is the local development plan adopted in relation to the area¹.

Main Issue

3. I consider that the main issue in this case is the effect of the proposed development on the living conditions of neighbouring occupiers.

¹ Planning and Compulsory Purchase Act 2004 s38 (4) and (6).

Reasons

4. The appeal site is a vacant, overgrown plot in a mainly residential area on the edge of Bangor city centre. The land around is steep but there has been excavation into the slope such that much of the site is at a lower level than the adjacent streets. The building formerly on the site has been demolished.
5. Planning permission has been granted for a block of student accommodation. The proposal before me is that this should be extended. Having analysed the existing position and types of accommodation available, the Council considers that the principle of development for student accommodation is acceptable. I agree with that position, particularly since the proposal would result in only ten more bed spaces than the extant permission.
6. The proposed development would be at the lower end of the site in an area previously proposed to hold the bin store and secure, covered cycle storage. These elements would be relocated to the front of the proposed building adjacent to Euston Road. The nearest dwellings to the relocated bin store and cycle storage would be those at the end of Denman Road. This is a cul-de-sac opposite the proposed building and at right angles to Euston Road. The closest houses are therefore end-on to the proposed development. They are also at a lower level than Euston Road.
7. The bin store and cycle storage would undoubtedly cause some noise, for example from gates opening and closing, bin lids shutting, and the voices of people using these facilities. My view is that this would not be at excessive levels. In addition, the majority of use is likely to occur during the day time and evening.
8. By reason of the modest levels of noise and disturbance likely to arise, and the distance from, level and orientation of the nearest dwellings, the proposed development would not harm the living conditions of neighbouring occupiers.
9. The proposed development would not have an unacceptable adverse impact on the amenity of occupiers of local residences consistent with JLDP Policy PCYFF2. With regard to the layout of the scheme, particularly the siting of the bin store and cycle storage, the proposed development would not be contrary to JLDP Policy PCYFF3 which requires high quality design. To my mind, over-development would not exist unless the amount and type of development on the site caused harm; that would not be the case here.

Conditions

10. I have imposed conditions suggested by the Council and agreed by the appellant. The listing of plans is in the interests of clarity. Plan 07 is indicative and should not be listed. Plans 04 and 05 duplicate 08 and 09 except that the latter include dimensions; I have therefore listed 08 and 09 only. Plan 06 shows all the proposed elevations and it is not necessary to include drawings 11, 12 and 13 which compare the permitted and proposed elevations. Neither is it necessary to list plan 02 which is a drawing of the existing site.
11. A condition requires a comprehensive scheme for the integrated drainage of the site, including foul/surface water and land drainage, to be approved by the local planning authority. This would protect the amenity of existing and future occupiers and the environment of the surrounding area. The scheme should include full details of the separate discharge of foul and surface water and demonstrate that neither surface water nor land drainage run-off would discharge either directly or indirectly into the public sewerage system. It is not necessary, therefore, to also impose separate

conditions in respect of these details. The remaining conditions will protect the character and appearance of the site and surrounding area.

Conclusion

12. The proposed development would not harm the living conditions of neighbouring occupiers. I have taken all the matters raised into consideration but not found any compelling reasons to dismiss the proposal.
13. 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 the Welsh Ministers' well-being objective of supporting prosperous, cohesive and resilient communities.
14. For the reasons given above I conclude that the appeal should be allowed.

Sian Worden

Inspector

Schedule of conditions

- 1) The development shall begin not later than five years from the date of this decision.
- 2) The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plans numbered:
 - 1109 01 P1
 - 1109 03 rev D
 - 1109 06 rev C
 - 1109 08 rev C
 - 1109 09 rev C
 - 1109 10 rev C
 - A1 16E261/001Student Management Plan dated 22/02/17
and other documents accompanying the application.
- 3) The roof of the building shall be covered with new natural Welsh slates, the colour of which shall be agreed in writing by the Local Planning Authority or with slates of equivalent colour, texture and weathering characteristic as may be approved in writing by the Local Planning Authority.
- 4) Detailed plans of the proposed bike store shall be submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The bike store shall be erected in accordance with the approved plans and completed prior to the occupation of the building.
- 5) Prior to the construction of the building hereby approved details of the materials to be used in the construction of the external surfaces of the building shall be submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. Development shall be carried out in accordance with the approved details.
- 6) No development shall commence until details of a scheme for the comprehensive and integrated drainage of the site relating to foul/surface water and land drainage has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The scheme shall be implemented in accordance with the approved details prior to the occupation of the building and retained in perpetuity, unless otherwise agreed in writing by the Local Planning Authority.
- 7) Before any development commences a landscaping and tree planting scheme shall be submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority.
- 8) All planting, seeding or turfing comprised in the approved details of landscaping and tree planting 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 consent to any variation.

Penderfyniad ar yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 11/07/17

gan Siân Worden BA MCD DiplH
MRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

Dyddiad: 08.09.2017

Appeal Decision

Site visit made on 11/07/17

by Siân Worden BA MCD DiplH MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Date: 08.09.2017

Cyf yr apêl: APP/Q6810/A/17/3175831

Cyfeiriad y safle: Llain 1, Euston Road, Bangor LL57 2YP

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 gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Mr Christopher Rodgers yn erbyn penderfyniad Cyngor Gwynedd.
- Gwrthodwyd cais, Cyf. C16/1656/11/LL, dyddiedig 14 Tachwedd 2016, trwy hysbysiad dyddiedig 6 Ebrill 2017.
- Y datblygiad arfaethedig yw estyniad/diwygiad o 10 ystafell wely ychwanegol i'r cynlluniau cymeradwy presennol (Cyf. yr apêl APP/Q6810/A/16/3143218 a chymeradwyaeth C16/0781/11/LL).

Penderfyniad

1. Caniateir yr apêl a rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer estyniad/diwygiad o 10 ystafell wely ychwanegol i'r cynlluniau cymeradwy presennol yn Llain 1, Euston Road, Bangor LL57 2YP, yn unol â thelerau'r cais, Cyf. C16/1656/11/LL, dyddiedig 14 Tachwedd 2016, a'r cynlluniau a gyflwynwyd gydag ef, yn ddarostyngedig i'r amodau a amlinellir yn y rhestr ar ddiwedd y ddogfen hon.

Mater gweithdrefnol

2. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2016 yn ddiweddar, gan ddisodli dogfennau cynlluniau datblygu blaenorol. Ar gais gennyf i, gwnaeth yr apelydd a'r Cyngor sylwadau ar y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mewn perthynas â'r cais hwn. Rhaid i'r apêl gael ei phenderfynu'n unol â'r cynllun datblygu, oni bai y bydd ystyriaethau perthnasol yn awgrymu fel arall; yng Nghymru, y cynllun datblygu yw'r cynllun datblygu lleol a fabwysiadwyd mewn perthynas â'r ardal honno¹.

Prif fater

3. Rwyf o'r farn mai'r prif fater yn yr achos hwn yw effaith y datblygiad arfaethedig ar amodau byw preswylwyr cyfagos.

¹ Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a38 (4) a (6).

Rhesymau

4. Mae safle'r apêl yn llain wag, sydd wedi gordyfu mewn ardal breswyl yn bennaf, ar gyrion canol dinas Bangor. Mae'r tir o'i gwmpas yn serth, ond cloddiwyd i mewn i'r llethr felly mae llawer o'r safle ar lefel is na'r strydoedd cyfagos. Mae'r adeilad a oedd ar y safle gynt wedi'i ddymchwel.
5. Rhoddwyd caniatâd ar gyfer bloc llety i fyfyrwyr. Y cynnig ger fy mron yw y dylid ymestyn y llety hwn. Ar ôl dadansoddi'r safbwynt presennol a'r mathau o lety sydd ar gael, mae'r Cyngor o'r farn bod egwyddor y datblygiad ar gyfer llety i fyfyrwyr yn dderbyniol. Rwy'n cytuno â'r safbwynt hwnnw, yn enwedig oherwydd y byddai'r cynnig yn arwain at ddim ond deg yn fwy o ystafelloedd gwely na'r caniatâd presennol.
6. Byddai'r datblygiad arfaethedig ar ben isaf y safle mewn ardal lle y cynigiwyd lleoli'r storfa finiau a storfa ddiogel, orchuddiedig ar gyfer beiciau yn flaenorol. Byddai'r elfennau hyn yn cael eu hadleoli i'r tu blaen i'r adeilad arfaethedig, yn gyfagos at Euston Road. Yr anheddau agosaf at y storfa finiau a'r storfa feiciau adleoedig fyddai'r rhai ar ben Denman Road. Ffordd bengaead gyferbyn yr adeilad arfaethedig ac ar ongl sgwâr i Euston Road yw'r ffordd hon. Felly, mae'r tai agosaf yn gorwedd benben i'r datblygiad arfaethedig. Maent hefyd ar lefel is na Euston Road.
7. Nid oes unrhyw amheuaeth y byddai'r storfa finiau a'r storfa feiciau yn achosi rhywfaint o sŵn, er enghraifft o agor a chau'r gatiau, cau caeadau'r biniau, a lleisiau'r bobl sy'n defnyddio'r cyfleusterau hyn. Fy marn i yw na fyddai'r sŵn hwn yn ormodol. Yn ogystal, mae mwyafrif y defnydd ohonynt yn debygol o ddigwydd yn ystod y dydd a min nos.
8. Oherwydd y lefelau sŵn ac aflonyddwch cymharol fach sy'n debygol o godi, a phellter, lefel a chyfeiriadedd yr anheddau agosaf, ni fyddai'r datblygiad yn niweidio amodau byw preswylwyr cyfagos.
9. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol annerbyniol ar amwynder preswylwyr yr anheddau lleol, yn gyson â Pholisi PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. O ran gosodiad y cynllun, yn enwedig lleoliad y storfa finiau a'r storfa feiciau, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn groes i Bolisi PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sy'n mynnu dyluniad o ansawdd uchel. Yn fy marn i, ni fyddai gorddatblygu oni bai y byddai maint a math y datblygiad ar y safle yn achosi niwed; ni fyddai hynny'n wir yn yr achos hwn.

Amodau

10. Rwyf wedi gosod yr amodau a awgrymwyd gan y Cyngor ac a gytunwyd gan yr apelydd. Caiff cynlluniau eu rhestru er eglurder. Mae Cynllun 07 yn fynegol, ac ni ddylid ei restru. Mae Cynlluniau 04 a 05 yn dyblygu 08 a 09, heblaw bod yr olaf yn cynnwys dimensiynau; felly, rwyf wedi rhestru Cynlluniau 08 a 09 yn unig. Mae Cynllun 06 yn dangos yr holl olygon arfaethedig, ac nid oes angen cynnwys dyluniadau 11, 12 ac 13, sy'n cymharu'r golygon cymeradwy â'r rhai arfaethedig. Nid oes angen rhestr Cynllun 02 ychwaith, sef darlun o'r safle presennol.
11. Mae amod yn mynnu bod cynllun cynhwysfawr ar gyfer draenio integredig y safle, gan gynnwys dŵr budr/dŵr wyneb a draenio tir, yn cael ei gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol. Byddai hyn yn amddiffyn amwynder preswylwyr presennol a phreswylwyr y dyfodol, ac amgylchedd yr ardal gyfagos. Dylai'r cynllun gynnwys manylion llawn am ollwng dŵr budr a dŵr wyneb ar wahân, ac yn dangos na fyddai dŵr wyneb na dŵr ffo yn draenio oddi ar y tir yn gollwng yn uniongyrchol neu'n

anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Felly, nid oes angen gosod amod ar wahân mewn perthynas â'r manylion hyn. Bydd yr amodau sy'n weddill yn amddiffyn cymeriad a golwg y safle a'r ardal gyfagos.

Casgliad

12. Ni fyddai'r datblygiad yn niweidio amodau byw y preswylwyr cyfagos. Rwyf wedi ystyried yr holl faterion a godwyd, ond nid wyf wedi dod o hyd i unrhyw reswm cymhellol i wrthod y cynnig.
13. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad at amcan llesiant Gweinidogion Cymru, sef cynnal cymunedau llewyrchus, cydlynus a chydnerth.
14. Am y rhesymau a roddwyd uchod, deuf i'r casgliad y dylid caniatáu'r apêl.

Siân Worden

Arolygydd

Rhestr amodau

- 1) Bydd y datblygiad yn dechrau heb fod yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.
 - 2) Caiff y datblygiad a ganiateir trwy hyn ei gwblhau gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion sydd i'w gweld ar y cynlluniau sydd wedi'u rhifo fel a ganlyn:
 - 1109 01 P1
 - 1109 03 rev D
 - 1109 06 rev C
 - 1109 08 rev C
 - 1109 09 rev C
 - 1109 10 rev C
 - A1 16E261/001Cynllun Rheoli Myfyrwyr dyddiedig
22/02/17
- a dogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais.
- 3) Caiff to'r adeilad ei orchuddio â llechi Cymreig naturiol, y caiff eu lliw ei gytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, neu â llechi o liw, ansawdd a nodweddion hindreulio cyfwerth, fel y cymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
 - 4) Caiff cynlluniau manwl ar gyfer y storfa feiciau arfaethedig eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Caiff y storfa feiciau ei chodi'n unol â'r cynlluniau cymeradwy a'i chwblhau cyn i unrhyw un fyw yn yr adeilad.
 - 5) Cyn adeiladu'r adeilad a gymeradwyir trwy hyn, caiff manylion am y deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu wynebau allanol yr adeilad eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Caiff y datblygiad ei gwblhau'n unol â'r manylion cymeradwy.
 - 6) Ni fydd unrhyw ddatblygu'n dechrau nes i fanylion am gynllun ar gyfer draenio cynhwysfawr ac integredig y safle mewn perthynas â dŵr budr/dŵr wyneb a draenio tir eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Caiff y cynllun ei roi ar waith yn unol â'r manylion cymeradwy cyn i unrhyw un fyw yn yr adeilad, a'i gadw am byth, oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno fel arall yn ysgrifenedig.
 - 7) Cyn i unrhyw ddatblygu ddechrau, caiff cynllun tirlunio a phlannu coed ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig.
 - 8) Caiff yr holl blannu, hadu a thywarchu a gynhwysir yn y manylion cymeradwyo ar gyfer tirlunio a phlannu coed eu cwblhau yn ystod y tymhorau plannu a hadu cyntaf ar ôl i unrhyw un ddechrau byw yn yr adeiladau, neu ar ôl i'r datblygiad gael ei gwblhau, pa un bynnag yw'r cynharaf; a bydd unrhyw goed neu blanhigion sy'n marw, yn cael eu tynnu neu'n cael eu difrodi neu'n mynd yn afiach o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl i'r datblygiad gael ei gwblhau, yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu nesaf am rai eraill o faint a rhywogaeth debyg, oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw amrywiad.