

**Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint 2015 – 2030**  
**ARCHWILIAD CYHOEDDUS**  
**Datganiad Gwrandawriad gan Gyngor Sir y Fflint**

**Mater 12 Sesiwn y Gwrandawriad**

**Dydd Iau 13 Mai 2021**

**Cynigion i Ddatblygu Tai Newydd (HN1)**

Well Street, Bwcle  
Highmere Drive, Cei Connah  
Ffordd Llaneurgain, Y Flint  
Tir rhwng Ffordd Dinbych a Ffordd  
Gwernaffield, Yr Wyddgrug  
Ffordd Treffynnon / Green Lane, Ewlo  
Ash Lane, Penarlâg  
Cae Isa, New Brighton  
Ffordd Wreccsam, HCAC

**Dwysedd a Chymysgedd Datblygiadau (HN2)**

# Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint (2015 - 2030) Archwiliad Cyhoeddus

## Datganiad Cyngor Sir y Fflint: Mater 12: Cynigion Datblygu Tai Newydd (yn cynnwys dwysedd a chymysgedd)

Mae'r datganiad hwn wedi'i baratoi gan Gyngor Sir y Fflint (CSyFf) mewn ymateb i gwestiynau gwrandawriad yr Arolygwyr:

### **Mater Allweddol:**

**A ystyriwyd dewisiadau amgen perthnasol; a nodwyd y safleoedd tai ar sail proses gadarn a rhesymegol o ddewis safleoedd? A yw'r safleoedd yn gyflawnadwy o fewn cyfnod y cynllun, ac a fyddant yn gwneud cyfraniad priodol o ran yr angen am dai?**

### **Ymateb:**

#### **Methodoleg Dewis Safleoedd / Ystyried dewisiadau amgen**

1. Mae'r Cyngor wedi nodi ei ymagwedd at y fethodoleg a'r broses o ddewis safleoedd mewn ymateb i Gwestiwn 10 yn ymateb y Cyngor i Gwestiynau Rhagarweiniol yr Arolygydd ([Flintshire LDP EiP Inspectors Prelim Questions and Responses W \(siryfflint.gov.uk\)](http://flintshire.gov.uk/inspector-prelim-questions-and-responses)). I grynhoi, mae'r Cyngor wedi:
  - asesu rhyw 734 o safleoedd ymgeisiol yn y Gofrestr [LDP-KPD-CS1 Cofrestr o Safleoedd Posibl \(flintshire.gov.uk\)](http://flintshire.gov.uk/ldp-kpd-cs1)
  - ymgynghori gyda a defnyddio methodoleg asesu safleoedd ymgeisiol [LDP-KPD-CS1.2 Safle Ymg - Methodoleg Asesu \(flintshire.gov.uk\)](http://flintshire.gov.uk/ldp-kpd-cs1.2) fel sail i asesu safleoedd
  - hidlo safleoedd ymgeisiol i safleoedd mawr a bach
  - cynnal ymgynghoriadau gyda budd-ddeiliad (mewnol ac allanol) ac asesiadau manwl o safleoedd
  - asesu safleoedd ymgeisiol yn erbyn y Strategaeth a Ffefrir – Papur Cefndir [LDP-KSD-PS4](http://flintshire.gov.uk/ldp-kpd-ps4)
  - hwyluso cyflwyno safleoedd amgen fel rhan o'r ymgynghoriad ar y Strategaeth a Ffefrir [LDP-KSD-PS4 Papur Cefndir - Ystyriaeth o Safleoedd Ymgeisiol yn erbyn y Strategaeth a Ffefrir \(flintshire.gov.uk\)](http://flintshire.gov.uk/ldp-kpd-ps4)
  - asesu rhyw 97 safle amgen yn y Gofrestr [LDP-KPD-AS1 Safleoedd Amgen \(flintshire.gov.uk\)](http://flintshire.gov.uk/ldp-kpd-as1) gan ddefnyddio'r un fethodoleg
  - adnabod rhestr o ddyraniadau posibl yn seiliedig ar yr uchod, a chynnal ymgynghoriadau â budd-ddeiliaid allweddol
  - trafod rhestr o ddyraniadau posibl gydag Aelodau o'r Grŵp Strategaeth Cynllunio
  - ystyried safleoedd yn erbyn y strategaeth ofodol a dosraniad gofodol cychwynnol twf ym mholisi STR2 y Strategaeth a Ffefrir (dyraniadau yn Haenau 1, 2 a 3)
  - asesu dyraniadau a 'dewisiadau amgen rhesymol' fel rhan o'r arfarniad o gynaliadwyedd (atodiad E yr Asesiad Effaith Integredig) [LDP-KPD-IIA4.2 Deposit IIA Appendix E \(flintshire.gov.uk\)](http://flintshire.gov.uk/ldp-kpd-iaa4.2)

- Cyhoeddi asesiad crynodol o bob safle ymgeisiol a safle amgen yn Nogfen y CDLI sydd i'w harchwilio gan y cyhoedd Papur Cefndir 08 Safleoedd Ymgeisiol a Safleoedd Amgen ([LDP-EBD-BP8 Papur Cefndirol LDP08 - Safleoedd Ymgeisiol a Amgen \(flintshire.gov.uk\)](#))
  - Cyhoeddi dyraniadau terfynol yn Nogfen y CDLI sydd i'w harchwilio gan y cyhoedd.
2. Mae'r Cyngor wedi ymgymryd â dull rhesymegol a synhwyrol wrth asesu'r safleoedd hynny a gyflwynwyd ar yr adegau priodol yn y broses o baratoi'r Cynllun. Mae'r asesiad manwl o safleoedd a'r gymhariaeth â'r Strategaeth a Ffefrir wedi arwain at set o ddyraniadau tai sy'n gydnaws ag angen y Cynllun am ddyraniadau newydd wedi'u gosod yn erbyn ffynonellau cyflenwi eraill, fel y nodwyd yn y Fantolen Tai ac a oedd yn cynnal y dosraniad twf i haenau aneddiadau a amlinellwyd yn wreiddiol yn y Strategaeth a Ffefrir.

### **Cyflawnadwyedd / Cyfraniad at yr Angen am Dai**

3. Mae'r Cyngor wedi nodi'r fantolen tai ac amrywiol elfennau cyflenwi sy'n ceisio bodloni gofynion tai'r cynllun ym Mhapur Cefndir 10 Cyflenwad Tir ar Gyfer Tai [LDP-EBD-BP10 Papur Cefndirol LDP10 - Cyflenwad Tir a Gyfer Tai \(flintshire.gov.uk\)](#) a'r diweddariad diweddar i'r Papur Cefndir [Page Not Found \(flintshire.gov.uk\)](#). Mae hyn yn cynnwys y safleoedd sydd wedi'u cwblhau hyd yn hyn, ymrwymadau, lwfansau hap-safleoedd bach a mawr, safleoedd strategol a dyraniadau anstrategol. Mae'r Cynllun, yn ei bum mlynedd gyntaf, yn darparu tai ar y raddfa ofynnol, ac nid oes 'diffyg' sydd angen ei lenwi na'i ychwanegu at y blynyddoedd sydd i ddod ar ôl ei fabwysiadu. Mae safleoedd digonol wedi'u dyrannu ym Mantolen Tai'r Cynllun er mwyn cyrraedd lwfans hyblygrwydd o tua 14%, sydd yn awr wedi cynyddu i 18% fel y gwelir yn [FCC002 - Cyflenwad Tir Tai \(flintshire.gov.uk\)](#) Mae safle strategol Porth y Gogledd yn dod yn ei flaen yn gyflym ac yn cyflawni ar y safle, ac mae gan nifer o wahanol adeiladwyr tai ddiddordeb ynddo. Mae Llywodraeth Cymru'n gofalu am gyflawni'r elfen dai yn safle Neuadd Warren drwy'r Is-adran Tir sydd newydd ei sefydlu, a thrwy Fargen Dwf Gogledd Cymru. Ystyrir bod yr holl safleoedd anstrategol ar gael, yn hyfyw ac yn gyflawnadwy, ac mae datblygwyr yn dangos diddordeb ym mhob un ohonynt. Bydd y dyraniadau'n cynorthwyo i sicrhau y bydd gofynion tai'r Cynllun (sef tua 6,950 o anheddau) yn cael eu bodloni.

### **Mater Allweddol: A yw'r polisiau ar gyfer y safleoedd tai yn glir a rhesymol?**

- a) A ddylanwadodd presenoldeb, neu ddiffyg presenoldeb, Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas ar y broses o ddewis safleoedd tai?**

#### **Ymateb:**

#### **A yw'r polisiau ar gyfer y safleoedd tai yn glir a rhesymol?**

- a.1 Dylid darllen y Cynllun fel cyfanwaith, a bydd y polisiau strategol a'r polisiau sy'n seiliedig ar bynciau / meini prawf / meysydd dan y tair 'thema' yn berthnasol i'r dyraniadau tai. Byddant hefyd yn berthnasol i gynigion datblygu hap-safleoedd.

Mae polisi HN1 hefyd yn cynnwys canllawiau dylunio cryno ar gyfer pob safle, ac mae nifer o'r safleoedd a neilltuwyd yn cael eu hategu gan Ddatganiad Tir Cyffredin, sydd ar gael yn y llyfrgell Archwilio.

### **Tir Amaethyddol**

a.2 Mae safbwynt y Cynllun o ran Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas wedi'i nodi yn ymateb y Cyngor i Fater 2, Strategaeth Cynllun, Cwestiwn g). I grynhoi, gweithiodd y Cyngor yn agos gyda Llywodraeth Cymru (Polisi Defnydd Tir Amaethyddol a Phridd – Is-adran Tir, Natur a Choedwigaeth) er mwyn sefydlu'r golled a ragwelir yng nghyswllt tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas ar safleoedd ymgeisiol (a safleoedd amgen yn ddiweddarach). O ran dyraniadau safleoedd posibl, gofynnwyd i gynigwyr safleoedd gynnal arolygon manwl o safleoedd er mwyn sefydlu a fyddai datblygu'r safleoedd yn golygu colli Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas.

a.3 Roedd y Cyngor yn ceisio colli cyn lleied â phosibl o Dir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas drwy gydol y broses o asesu safleoedd a nodi dyraniadau posibl, a chyflwynwyd ac eglurwyd hyn ym Mhapur Cefndir 09 Tir Amaethyddol. Pwysleisir bod diogelu tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas yn ystyriaeth gynllunio bwysig wrth nodi dyraniadau tai, ond nid dyna'r unig ystyriaeth gan ei bod hefyd yn angenrheidiol ystyried ystod eang o ystyriaethau cynllunio. Gan fod gan nifer o aneddiadau Haenau 1, 2 a 3 y Cynllun dir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas o'u cwmpas, ac oherwydd y diffyg safleoedd tir llwyd addas sydd ar gael, nid yw'n annisgwylidwy y byddai'r CDLI yn gofyn am golli peth tir gorau a mwyaf amlbwrpas. Fodd bynnag, mae'r Cynllun wedi ceisio lleihau'r golled honno ac mae ymagwedd y Cyngor wedi'i 'chefnogi mewn egwyddor' gan Is-adran Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru.

**Mae gweddill yr ymateb hwn yn delio â phob un o'r dyraniadau a nodwyd yng nghwestiynau'r Arolygwyr.**

### **Polisi HN1.1 Well Street, Bwcle**

Cwestiwn a)

A ydyw'n glir pam mae'r safleoedd wedi'u dewis ar draul safleoedd ymgeisiol eraill a safleoedd amgen?

Ymateb y Cyngor

a.1 Mae'r dull arferol o ystyried dewisiadau amgen a'r broses o ddewis safleoedd wedi'u hamlinellu yn yr ymateb i'r cwestiwn agoriadol uchod.

a.2 Mae'r safle wedi leoli ar ymyl Bwcle, sy'n lleoliad cynaliadwy, fel sy'n cael ei adlewyrchu yn y ffaith i'r lle gael ei ddynodi'n Brif Ganolfan Gwasanaeth Haen 1 oherwydd yr ystod o wasanaethau a chyfleusterau sydd yno. Ystyrir bod y safle'n estyniad rhesymegol sydd wedi'i ddiffinio'n dda i'r anheddiad oherwydd presenoldeb tai ar ddwy ochr a Well Street ar y drydedd ochr.

- a.3 Yn y gorffennol, ystyriwyd y safle'n ddyraniad tai cynaliadwy gan Arolygydd y CDU, ond ni chafodd ei ddatblygu, er nad oes cyfyngiadau anarferol ar hynny. Yn ei ymateb i Gwestiwn 10 Cwestiynau Rhagarweiniol yr Arolygydd ([FCC01](#)), cyfeiriodd y Cyngor at y ffaith fod y safle wedi newid perchennog yn ddiweddar, at gynnal Ymgynghoriad cyn Ymgeisio, a chais cynllunio ar gyfer Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol. Ers hynny mae cais cynllunio amlinellol (062458) wedi'i gyflwyno gan Gymdeithas Tai Clwyd Alyn ar gyfer datblygiad preswyl ac mae yn y camau olaf o gael ei ddilysu. Mae hyn yn dangos hyder y Cyngor wrth ailddyrranu'r safle yn y Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd ei fod yn hyfyw ac yn gyflawnadwy.
- a.4 Llywodraeth Cymru oedd y perchnogion blaenorol, ac mae'r ffaith iddynt drosglwyddo'r safle i ofal Gymdeithas Tai Clwyd Alyn yn arwydd o'r amcan i ddefnyddio tir cyhoeddus i greu datblygiad tai i gynorthwyo gyda'r adferiad economaidd ar gyfer y farchnad dai a thai fforddiadwy. Mae Bwcle fel anheddiad wedi profi twf sylweddol o ran tai yn y degawd diwethaf a thrwy gyfnod y CDU, ac mae'r dull o sicrhau bod safle cynaliadwy o fewn y ffin anheddiad, lle mae disgwyl y bydd datblygiad wedi'i sefydlu oherwydd y dyraniad blaenorol, yn un cadarn a digonol i'r anheddiad hwn wneud cyfraniad (gydag ymrwymadau heb eu setlo) at gyflenwad y CDLL.
- a.5 Er gwaethaf cyflwyno safleoedd ymgeisiol eraill a safleoedd amgen ar gyfer Bwcle, gan fod lleoliad y safle yn un cynaliadwy a'i fod wedi'i ystyried o'r blaen fel rhan o Ymchwiliad Cyhoeddus y CDU, nid oes cyfyngiadau ar ddatblygu'r safle hwn. Yn lleol, mae disgwyl y bydd datblygiad tai'n cael ei godi ar y safle o ystyried y dyraniad blaenorol ac mai bychan oedd maint y gwrthwynebiad cyhoeddus i ddyrranu'r safle yn y CDLI. Oherwydd ei gynaliadwyedd amlwg, mae'r Cyngor yn bendant y dylid ffafrio datblygu'r safle sefydledig hwn yn gyntaf, cyn gwneud unrhyw ddyraniadau dianghenraid yng nghyswllt tir glas.

#### Cwestiwn b)

A yw'r nifer o unedau a nodwyd yn realistig ac yn gyflawnadwy?

Ymateb y Cyngor

- b.1 Seiliwyd y nifer o unedau ar ddwysedd safle o 30 o anheddau i bob hectar, sy'n rhoi amcangyfrif o 159 o unedau ar gyfer y safle hwn. Mae Atodiad 1 yn amlinellu dwysedd datblygiadau a gyflawnwyd ar nifer o safleoedd tai, ac ystyrir bod y 'targed' o 30 o anheddau i bob hectar yn realistig ac yn gyflawnadwy ar y mwyafrif o'r dyraniadau. Ar safleoedd lle gwyrir oddi ar hyn, darperir sylwebaeth benodol lle mae hynny'n berthnasol isod.
- b.2 Mewn dogfen ymgynghori cyn gwneud cais ar gyfer y safle hwn, nodwyd ffigur o 150 o anheddau, sef 28 o anheddau i bob hectar. Mae'r cais cynllunio cyfredol ar gyfer hyd at 140 o anheddau. Mae'r asiant wedi dweud bod y nifer is o anheddau yn y cais yn adlewyrchu amrywiaeth o faterion, yn cynnwys adborth PAC, asesiadau manwl, cysylltiadau llwybrau, Systemau Draenio Cynaliadwy a manau agored. Hefyd, mae'r angen i gadw waliau a lefelau er mwyn cael

<p>mynediad boddhaol wedi llywio'r cynllun, sy'n bodloni safonau a chymysgedd GAD.</p>
<p>Cwestiwn c) Beth yw'r amrywiol gyfyngiadau sy'n effeithio ar y safleoedd? Yng ngoleuni'r cyfyngiadau, a materion eraill, ymhle yr amlinellwyd beth yw'r gofynion ar gyfer pob safle? A oes eglurder a sicrwydd digonol?</p>
<p>Ymateb y Cyngor</p> <p>c.1 Nid ystyrir bod unrhyw gyfyngiadau hollbwysig ar ddatblygu'r safle a neilltuwyd hwn, ac mae'r potensial i'w ddatblygu eisoes wedi'i gadarnhau drwy Ymchwiliad Cyhoeddus y CDU.</p> <p>c.2 Mae fframwaith polisiâu'r Cynllun yn amlinellu'r gofynion polisi allweddol ac mae polisi HN1.1 yn amlinellu crynodeb o'r canllawiau cynllunio mewn perthynas â'r safle. Mae'r Cyngor wedi nodi yn Atodiad 2 Papur Cefndir 3 Cynllun Seilwaith <a href="#">LDP-EBD-BP3</a> nifer o ofynion seilwaith mewn perthynas â'r safle hwn. Nid ystyrir bod unrhyw un o'r gofynion hyn yn anarferol, nac yn rhywbeth na ddylai safle o'r math hwn ei ddarparu fel rheol. Ategir hyn gan Ddatganiad Tir Cyffredin Dŵr Cymru / Hafren Dyfrdwy (<a href="#">SOCG005</a>) a'r atodiad diweddarach <a href="#">SOCG005A</a> (sydd nawr yn cadarnhau y gall Gwaith Trin Dŵr Gwastraff Bwcle ymdopi â'r dyraniad hwn) a'r Datganiad Sefyllfa Addysg <a href="#">SOCG009</a>.</p> <p>c.3 Fel y nodwyd uchod yn yr ymateb i Gwestiwn a), mae cais cynllunio wedi'i gyflwyno ond heb ei gymeradwyo eto, a bydd hwn yn cynnwys ystod lawn o adroddiadau cefndirol a thechnegol.</p>
<p>Cwestiwn d) O ystyried cyfyngiadau, lle mae rhai, yn ogystal â'r angen i ddarparu ar gyfer tai fforddiadwy a seilwaith, a yw'r safleoedd yn hyfyw?</p>
<p>Ymateb y Cyngor</p> <p>d.1 Mae'r safle wedi'i leoli yn ardal Is-Farchnad yr Wyddgrug a Bwcle lle mae polisi HN3 yn gofyn am 40% o dai fforddiadwy. Mae hyn ar sail canfyddiadau Astudiaeth Hyfywedd Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth <a href="#">LDP-EBD-HP6.1</a> a <a href="#">LDP-EBD-HP6.2</a> Ceir esboniad pellach ym Mhapur Cefndir 7 Tai Fforddiadwy <a href="#">LDP-EBD-BP7</a></p> <p>d.2 Nid oes cyfyngiadau hollbwysig mewn perthynas â'r safle hwn a fyddai'n llesteirio'i gyflawni, a dangosir hyn drwy'r ffaith fod Cymdeithas Tai Clwyd Alyn wedi cyflwyno cais cynllunio am hyd at 140 o dai fforddiadwy a thai i'w rhoi ar y farchnad agored, gan gynnwys 40% o dai fforddiadwy..</p>
<p>Cwestiwn e) A yw'r mecanweithiau darparu ar gyfer pob safle wedi'u nodi'n glir? A yw'r amserlen ar gyfer pob safle wedi'i nodi'n glir?</p>
<p>Ymateb y Cyngor</p>

e.1 Mae'r Papur Cefndir diwygiedig [BP10A](#) yn nodi'r graddfeydd adeiladu disgwylidig ar gyfer y safle hwn, sef 53 o anheddau y flwyddyn am y 3 blynedd 2022/23, 2023/24, a 2024/25. Mae hyn yn seiliedig ar adborth gan y datblygwr y mae ganddynt strategaeth ddatblygu glir i adeiladu ar y safle hwn, yn unol â'u rhaglenni datblygu mewn perthynas â chyllid cyfalaf Llywodraeth Cymru, yn ogystal â dyhead Llywodraeth Cymru i gynyddu faint o dai a adeiladir yng Nghymru er mwyn cyfrannu at dwf ac adferiad economaidd. Mae'r ffaith fod Clwyd Alyn wedi cyflwyno cais amlinellol, yng nghyd-destun y ffaith fod y safle wedi'i neilltuo ar gyfer tai, a'i fod o fewn ffin anheddiad Bwcle yn y CDU mabwysiedig, yn symud pethau i'r cyfeiriad cywir. Os yw'r cais cynllunio'n foddhaol, ac os caiff ei gymeradwyo, mae Clwyd Alyn yn ystyried ei bod yn realistig ac yn gyflawnadwy cwblhau'r gwaith erbyn mis Ebrill 2023 gan fod ganddynt brofiad o symud cynlluniau yn eu blaen yn brydlon ac yn effeithiol mewn perthynas â defnyddio cyllid Tai Llywodraeth Cymru.

### **Polisi HN1.3 Rhodfa Highmere, Cei Connah**

Cwestiwn a)

A ydyw'n glir pam mae'r safleoedd wedi'u dewis ar draul safleoedd ymgeisiol eraill a safleoedd amgen?

Ymateb y Cyngor

a.1 Mae'r dull arferol o ystyried dewisiadau amgen a'r broses o ddewis safleoedd wedi'u nodi yn yr ymateb i'r cwestiwn agoriadol uchod.

a.2 Mae safle Rhodfa Highmere wedi'i leoli ar ymyl Prif Ganolfan Gwasanaeth Haen 1 ac mae'n estyniad rhesymegol sydd wedi'i ddiffinio'n dda i'r anheddiad, gan ei fod o fewn y ffin anheddiad ac wedi'i neilltuo ar gyfer tai yn y CDU mabwysiedig. Mae'r safle'n agos at ganolfan siopa Ffordd Llanarth a chyfleusterau a gwasanaethau eraill, ac y mae mewn lleoliad cynaliadwy.

a.3 Yn y gorffennol, ystyriwyd y safle'n ddyraniad tai cynaliadwy gan Arolygydd y CDU. Ni chafodd ei ddatblygu ar y pryd, ond nid oes unrhyw gyfyngiadau anarferol ar ddatblygu'r lle. Mae perchnogion y safle wedi darparu ymrwymiad o'r newydd bod y safle ar gael. Ers i'r Cyngor ymateb i sylwadau ynghylch y safle hwn, ac ers cyhoeddi Ymateb y Cyngor i Gwestiynau Rhagarweiniol yr Arolygydd [FCC001](#), mae perchennog y safle wedi dod i gytundeb â'r datblygwr a ffefrir, Edwards Homes Ltd, fel y nodir yn y Datganiad Tir Cyffredin [SOCG001](#).

a.4 Er gwaethaf cyflwyno safleoedd ymgeisiol eraill a safleoedd amgen ar gyfer Cei Connah, gan fod lleoliad y safle yn un cynaliadwy a'i fod wedi'i ystyried o'r blaen fel rhan o Ymchwiliad Cyhoeddus y CDU, nid oes cyfyngiadau ar ddatblygu'r safle hwn. Yn lleol, mae disgwyl y bydd datblygiad tai'n cael ei godi ar y safle o ystyried y dyraniad blaenorol a'r diffyg gwrthwynebiad cyhoeddus i neilltuo'r safle yn y CDLI. Oherwydd ei gynaliadwyedd amlwg, mae'r Cyngor yn bendant y dylid ffafrio datblygu'r safle sefydledig hwn yn gyntaf, cyn gwneud unrhyw ddyraniadau dianghenraid yng nghyswllt tir glas.

Cwestiwn b) A yw'r nifer o unedau a nodwyd yn realistig ac yn gyflawnadwy?
Ymateb y Cyngor b.1 Mae'r nifer o unedau (150) yn seiliedig ar ddwysedd safle o 30 uned i bob hectar, ac ystyrir bod hynny'n realistig ac yn gyflawnadwy, fel y nodwyd yn y <a href="#">Datganiad Tir Cyffredin</a> .
Cwestiwn c) Beth yw'r amrywiol gyfyngiadau sy'n effeithio ar y safleoedd? Yng ngoleuni'r cyfyngiadau, a materion eraill, ymhle yr amlinellwyd beth yw'r gofynion ar gyfer pob safle? A oes eglurder a sicrwydd digonol?
Ymateb y Cyngor c.1 Nid ystyrir bod unrhyw gyfyngiadau hollbwysig ar ddatblygu'r safle hwn, ac mae'r potensial i'w ddatblygu eisoes wedi'i gadarnhau drwy Ymchwiliad Cyhoeddus y CDU.  c.2 Mae fframwaith polisiâu'r Cynllun yn nodi'r gofynion polisi allweddol ac mae polisi HN1.3 yn nodi crynodeb o'r canllawiau cynllunio mewn perthynas â'r safle. Cefnogwyd y Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd gan Bapur Cefndir 3 Cynllun Seilwaith <a href="#">LDP-EBD-BP3</a> a nodai nifer o ofynion seilwaith mewn perthynas â'r safle. Nid ystyrir bod unrhyw un o'r gofynion hyn yn anarferol, nac yn rhywbeth na ddylai safle o'r math hwn ei ddarparu fel rheol. Ategir hyn gan <a href="#">SOCG001</a> , Datganiad Tir Cyffredin Dŵr Cymru / Hafren Dyfrdwy <a href="#">SOCG005</a> a'r Datganiad Sefyllfa Addysg <a href="#">SOCG009</a> .  c.3 Mae'r <a href="#">Datganiad Tir Cyffredin</a> wedi nodi un maes lle ceir anghytuno. Mae'r Cyngor yn ystyried bod y nifer o unedau fydd ar y safle yn ychwanegol at y nifer mawr o unedau sydd yno eisoes yn sylweddol o ystyried mai dim ond un ffordd, Ffordd Llanarth, sy'n gwasanaethu'r safle. Mae rhan ogledd-orllewinol y safle'n rhoi cyfle, drwy ddefnyddio tir y mae'r Cyngor yn berchen arno, i sicrhau cyswllt cerdded a beicio o'r safle i Rodfa Courbett er mwyn darparu cysylltiadau cludiant cynaliadwy i Ysgol Uwchradd Cei Connah a Choleg Glannau Dyfrdwy. Dylid dylunio'r cyswllt cerdded a beicio i fod yn fynedfa i'r safle mewn argyfwng hefyd. Nid yw perchennog y safle / y datblygwr yn cytuno â'r syniad hwn. Mae angen gwneud gwaith pellach o ran materion ecolegol, ond nid ystyrir bod hyn yn codi materion sylfaenol ac nid oes gwrthwynebiad o du Cyfoeth Naturiol Cymru nac Ecolegydd y Cyngor ac mae'r <a href="#">Datganiad Tir Cyffredin</a> yn cynnwys ymrwymiad gan y datblygwr i gomisiynu'r gwaith.
Cwestiwn d) O ystyried cyfyngiadau, lle mae rhai, yn ogystal â'r angen i ddarparu ar gyfer tai fforddiadwy a seilwaith, a yw'r safleoedd yn hyfyw?
Ymateb y Cyngor d.1 Mae'r safle wedi'i leoli yn ardal Is-Farchnad Cei Connah lle mae polisi HN3 yn gofyn am 35% o dai fforddiadwy, sef 53 uned. Mae hyn ar sail canfyddiadau



Astudiaeth Hyfywedd Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth [LDP-EBD-HP6.1](#) a [LDP-EBD-HP6.2](#) Ceir esboniad pellach ym Mhapur Cefndir 7 Tai Fforddiadwy [LDP-EBD-BP7](#) Mae hyn yn gyfystyr â 53 o unedau fforddiadwy yn seiliedig ar adeiladu 150 o unedau ar y safle. Mae'r lefel o dai fforddiadwy yn fater y cytunwyd arno yn y Datganiad Tir Cyffredin ([SOCG001](#)). Nid ystyrir bod y safle'n codi unrhyw faterion hyfywedd.

Cwestiwn e)

A yw'r mecanweithiau darparu ar gyfer pob safle wedi'u nodi'n glir? A yw'r amserlen ar gyfer pob safle wedi'i nodi'n glir?

Ymateb y Cyngor

e.1 Mae'r Datganiad Tir Cyffredin [SOCG001](#) wedi egluro sut y mae'r tirlfeddiannwr wedi dod i gytundeb yn ddiweddar gydag Edwards Homes Ltd, y datblygwr a ffefrir ar gyfer y safle. Mae gan y safle gyd-destun cyfredol o ran datblygu gan ei fod wedi'i neilltuo ar gyfer tai yn y CDU mabwysiedig a'i fod o fewn ffin anheddiad Cei Connah. Mae'r taflwybr ar gyfer y safle'n dangos y bydd yr unedau cyntaf wedi'u cwblhau erbyn mis Ebrill 2023, ac ar raddfa o 30 o anheddau i bob hectar dros gyfnod o 5 mlynedd wedi hynny, ac ystyrir bod hynny'n realistig ac yn gyflawnadwy.

e.2 Mae Edwards Homes wedi cwblhau nifer o gynlluniau yn y Sir, ac mae rhai o'r cynlluniau mwyaf wedi'u rhestru isod:

- Yr hen Allied Bakery, Saltney – 74 uned gyda chaniatâd cynllunio a roddwyd ar 29/09/17. Yn ystod y 12 mis hyd at fis Ebrill 2018, codwyd 3 uned, ac yn y 12 mis hyd at fis Ebrill 2019, codwyd 35 uned, a chodwyd y 36 uned oedd yn weddill yn y 12 mis hyd at fis Ebrill 2020.
- Tir ar 142 Stryd Fawr, Saltney – 54 uned gyda chaniatâd yn cael ei roi ar 27/08/14. Yn ystod y 12 mis hyd at fis Ebrill 2015, codwyd 11 uned, gyda mwyafrif yr unedau (39) yn cael eu codi yn y 12 mis hyd at fis Ebrill 2016, a chodwyd y 4 uned oedd yn weddill erbyn mis Ebrill 2017.
- Wood Lane, Ewlo – 23 uned gyda'r caniatâd yn cael ei roi ar 11/09/18 a'r gwaith wedi'i gwblhau erbyn mis Ebrill 2020.
- Broad Oak Holding, Cei Connah – Mae'r safle hwn ar gyfer 32 uned wedi'i neilltuo yn y CDLI (HN1.2) a derbyniodd ganiatâd cynllunio ar apêl ar 24/09/19, ac roedd pob uned wrthi'n cael eu hadeiladu erbyn mis Ebrill 2020.

e.3 Yn seiliedig ar y dadansoddiad uchod o rai o ddatblygiadau Edwards Homes Ltd o ran amser a chyfraddau cwblhau, mae'r taflwybr o 30 uned y flwyddyn dros gyfnod o bum mlynedd, gyda'r rhai cyntaf yn cael eu cwblhau erbyn mis Ebrill 2023, yn realistig.

#### **Polisi HN1.4 Ffordd Llaneurgain, Y Fflint**

Cwestiwn a)

A ydyw'n glir pam mae'r safleoedd wedi'u dewis ar draul safleoedd ymgeisiol eraill a safleoedd amgen?

Ymateb y Cyngor

- a.1 Mae'r dull arferol o ystyried dewisiadau amgen a'r broses o ddewis safleoedd wedi'u nodi yn yr ymateb i'r cwestiwn agoriadol uchod.
- a.2 Mae safle Ffordd Llaneurgain wedi'i leoli ar ymyl Prif Ganolfan Gwasanaeth Haen 1 ac mae'n estyniad rhesymegol sydd wedi'i ddiffinio'n dda yn ffisegol i'r anheddiad. Mae'n ffinio â thai sy'n bodoli eisoes i'r gogledd, â thai sy'n bodoli eisoes a Ffordd Helygain i'r gorllewin, ac â'r A5119 a datblygiad masnachol yn rhannol i'r dwyrain. Mae'r safle ar briffordd i mewn i'r Fflint, gyda gwasanaethau bws cyson, mae'n agos at ysgol, canolfan siopa a chyfleusterau a gwasanaethau eraill, ac y mae mewn lleoliad cynaliadwy.
- a.3 Mae'r safle wedi'i ystyried yn y gorffennol gan Arolygydd y CDU, ac er nad argymhellwyd ei neilltuo yn y CDU, argymhellwyd ei eithrio o'r rhwystr glas. Rhoddodd hyn gyd-destun clir i'r safle gael ei ystyried fel rhan o'r CDLI. Y mae diddordeb gweithredol gan ddatblygwyr yn rhan ddwyreiniol, lai y safle (Edwards Homes) a rhan orllewinol, fwy y safle (Anwyl Land), fel y mae'r ceisiadau cynllunio'n dangos. Ers i'r Cyngor ymateb i sylwadau ynglŷn â'r safle, ac ers cyhoeddi ymateb y Cyngor i Gwestiynau Rhagarweiniol yr Arolygydd [FCC001](#), mae'r Cyngor wedi cael gwybod nad yw Anwyl Land wedi adnewyddu eu hopsiwn ar gyfer rhan orllewinol y safle a bod y cais cynllunio wedi'i dynnu'n ôl. Fodd bynnag, mae perchennog y safle wedi dweud bod trafodaethau'n digwydd gyda nifer o ddatblygwyr, fel yr eglurwyd yn y Datganiad Sefyllfa SOCG010, ac nid ystyrir bod hyn yn effeithio ar argaeledd, hyfywedd na chyflawnadwyedd y safle. Roedd y cais blaenorol wedi'i wneud gan Anwyl Land, a fyddai wedi trosglwyddo'r safle i adeiladwr tai, ond ar hyn o bryd mae trafodaethau'n digwydd yn uniongyrchol gydag adeiladwr tai.
- a.4 Er gwaethaf cyflwyno safleoedd ymgeisiol eraill a safleoedd amgen ar gyfer y Fflint, gan fod lleoliad y safle yn un cynaliadwy a'i fod wedi'i ystyried o'r blaen fel rhan o Ymchwiliad Cyhoeddus y CDU, nid oes cyfyngiadau ar ddatblygu'r safle hwn. Yn lleol, mae disgwyl y bydd datblygiad tai'n cael ei godi ar y safle o ystyried y dyraniad blaenorol ac mai bychan oedd maint y gwrthwynebiad cyhoeddus i neilltuo'r safle yn y CDLI. Oherwydd ei gynaliadwyedd, mae'r Cyngor yn bendant y dylid ffafrio datblygu'r safle sefydledig hwn yn gyntaf, cyn gwneud unrhyw ddyraniadau dianghenraid yng nghyswllt tir glas.

Cwestiwn b)

A yw'r nifer o unedau a nodwyd yn realistig ac yn gyflawnadwy?

Ymateb y Cyngor

- b.1 Mae'r nifer o unedau (170) yn seiliedig ar amcangyfrif ceidwadol ar gyfer y safle o ystyried topograffi'r safle sy'n goleddfu o'r dwyrain i'r gorllewin. Ar ran ddwyreiniol, lai y safle, mae Edwards Homes wedi cyflwyno cais cynllunio llawn ([061919](#)) i godi 18 annedd (sy'n destun apêl ar hyn o bryd), ac ar ochr orllewinol, fwy y safle, mae Anwyl Land wedi cyflwyno cais cynllunio amlinellol ([058314](#)) i godi 145 o anheddau, sydd bellach wedi'i dynnu'n ôl. Fodd bynnag, mae'r arwyddion cychwynnol o drafodaethau rhwng yr asiant / tiffeddiannwr ac

adeiladwyr tai posibl ar gyfer y rhan fwy ei maint o'r dyraniad yn awgrymu ei bod yn debygol y gallai'r safle gynnwys rhagor o unedau. Mae potensial y gellid ystyried hyn yn hyblygrwydd ychwanegol o ran cyflenwad tai'r Cynllun.

Cwestiwn c)

Beth yw'r amrywiol gyfyngiadau sy'n effeithio ar y safleoedd? Yng ngoleuni'r cyfyngiadau, a materion eraill, ymhle yr amlinellwyd beth yw'r gofynion ar gyfer pob safle? A oes eglurder a sicrwydd digonol?

Ymateb y Cyngor

c.1 Nid ystyrir bod unrhyw gyfyngiadau hollbwysig ar ddatblygu'r safle hwn.

c.2 Mae fframwaith polisiau'r Cynllun yn nodi'r gofynion polisi allweddol ac mae polisi HN1.4 yn nodi crynodeb o'r canllawiau cynllunio mewn perthynas â'r safle. Cefnogwyd y Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd gan Bapur Cefndir 3 Cynllun Seilwaith ([LDP-EBD-BP3](#)) a nodai nifer o ofynion seilwaith mewn perthynas â'r safle. Nid ystyrir bod unrhyw un o'r gofynion hyn yn anarferol, nac yn rhywbeth na ddylai safle o'r math hwn ei ddarparu fel rheol. Ategir hyn gan Ddatganiad Sefyllfa ar gyfer y safle (SOCG010), Datganiad Tir Cyffredin Dŵr Cymru / Hafren Dyfrdwy ([SOCG005](#)) a'r Datganiad Sefyllfa Addysg [SOCG005](#).

c.3 Mae'r safle yn amlwg dan ddwy berchnogaeth, fel sy'n cael ei adlewyrchu gan y ddau gais cynllunio. Mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau ymagwedd gydlynus at ddatblygu'r safle lle byddai gan y ddau safle un fynedfa i gerbydau i'r A5119 Ffordd Llaneanain gan alluogi ymagwedd fwy cynaliadwy i gynllun a dyluniad y dyraniad, gan ystyried yr egwyddorion creu lle ym Mholisi Cynllunio Cymru. Gwrthodwyd cais cynllunio Edwards Homes [061919](#) ar gyfer rhan ddwyreiniol, lai y safle ar 15/01/21 oherwydd diffyg ymagwedd gydlynus at ddatblygu'r safle yn ei gyfanrwydd, yn cynnwys mynediad i gerbydau, lliniaru ecolegol a diffyg tai fforddiadwy, ac mae apêl wedi'i chyflwyno erbyn hyn. Mae'r cais cynllunio [058314](#) wedi'i dynnu'n ôl tra bydd trafodaethau'n digwydd rhwng y tiffeddiannwr a'r datblygwyr i adnabod datblygwr a ffeirir i ddatblygu'r dafle, fel y nodir yn y Datganiad Sefyllfa (SOCG00X). Y mae lle, gyda datblygwr newydd, i sicrhau dull mwy cydlynus o ddatblygu'r dyraniad hwn. Nid ystyrir bod y newid diweddar mewn amgylchiadau'n debygol o effeithio ar gyfraddau cyflawni ar y safle, fel y nodwyd ym Mhapur Cefndir 10A [FCC02](#). Y rheswm am hyn yw oherwydd bod y taflwybr yn wastad wedi disgwyl i ran fechan y safle gael ei chwblhau cyn rhan fawr y safle, a hyd yn oed gyda'r newid yn yr amgylchiadau, mae hyn yn dal yn wir.

Cwestiwn d)

O ystyried cyfyngiadau, lle mae rhai, yn ogystal â'r angen i ddarparu ar gyfer tai fforddiadwy a seilwaith, a yw'r safleoedd yn hyfyw?

Ymateb y Cyngor

d.1 Mae Papur Cefndir 07 Tai Fforddiadwy ([LDP-EBD-BP7](#)) yn nodi y bydd y safle, yn unol â pholisi HN3, yn darparu 15% o dai fforddiadwy, yn unol â'r Astudiaeth Hyfywedd ([LDP-EBD-HP6.1](#)). Mae hyn yn gyfystyr â 26 o unedau fforddiadwy yn

seiliedig ar adeiladu 170 o unedau ar y safle. Nid ystyrir bod y safle'n codi unrhyw faterion hyfywedd.

Cwestiwn e)

A yw'r mecanweithiau darparu ar gyfer pob safle wedi'u nodi'n glir? A yw'r amserlen ar gyfer pob safle wedi'i nodi'n glir?

Ymateb y Cyngor

e.1 Mae taflywbr y safle ym Mhapur Cefndir 10A ([FCC002](#)) yn dangos y bydd yr 20 uned gyntaf wedi'u cwblhau yn 2022/23, ac yna y bydd 40 annedd yn cael eu cwblhau bob blwyddyn dros y tair blynedd wedyn, ac y bydd y 30 annedd sy'n weddill yn cael eu cwblhau yn 2026/27. Ystyrir bod hyn yn realistig ac yn gyflawnadwy.

e.2 Mae'r ymatebion uchod ar HN1.3 Rhodfa Highmere, Cei Connah wedi nodi bod Edwards Homes wedi cwblhau nifer o ddatblygiadau yn y Sir a'u bod yn gallu dechrau'n fuan ar y safle a sicrhau y bydd unedau'n cael eu cwblhau'n gynnar. Mewn ymateb i gwestiwn c) mae'r Cyngor wedi crybwyll y gallai Edward Homes gwblhau rhai unedau'n gynnar yn rhan leiaf y safle, ac na ddylai'r newid mewn amgylchiadau yn rhan fwyaf y safle arafu'r broses yn y dyraniad yn ei gyfanrwydd, os yw dan reolaeth adeiladwr tai.

## **Polisi HN1.6 Tir rhwng Ffordd Dinbych a Ffordd Gwernaffield, Yr Wyddgrug**

Cwestiwn a)

A ydyw'n glir pam mae'r safleoedd wedi'u dewis ar draul safleoedd ymgeisiol eraill a safleoedd amgen?

Ymateb y Cyngor

a.1 Mae'r dull arferol o ystyried dewisiadau amgen a'r broses o ddewis safleoedd wedi'u nodi yn yr ymateb i'r cwestiwn agoriadol uchod.

a.2 Mae'r safle wedi'i leoli ar ymyl Prif Ganolfan Gwasanaeth Haen 1 ac mae'n estyniad rhesymegol sydd wedi'i ddiffinio'n dda i'r anheddiad. Mae'n ffinio â Ffordd Gwernaffield a datblygiad tai sy'n bodoli eisoes i'r de, yn ffinio â datblygiad preswyl sy'n bodoli eisoes i'r dwyrain, ac yn ffinio â Ffordd Dinbych i'r gogledd, ac yn ffinio'n rhannol a Factory Pool Lane i'r gorllewin. Mae'r safle'n agos at siop a chanolfan iechyd ac ystod eang o gyfleusterau a gwasanaethau eraill yn yr Wyddgrug, ac y mae mewn lleoliad cynaliadwy.

a.3 Er gwaethaf y ffaith fod safleoedd ymgeisiol a safleoedd eraill wedi'u cyflwyno ar gyfer yr Wyddgrug, ystyrir bod lleoliad cynaliadwy'r safle, y diffyg cyfyngiadau, a datblygwr parod, yn ei wneud yn ddyraniad tai rhesymegol a synhwyrol. Yn wahanol i safleoedd eraill yn yr Wyddgrug, mae'n osgoi'r angen i erydu'r rhwystr glas. Dyma'r unig gyfeiriad twf rhesymegol yn yr Wyddgrug oherwydd cyfyngiadau megis perygl llifogydd a'r rhwystr glas, ac mae hyn wedi'i gydnabod

yng Nghynllun Tre'r Wyddgrug a gynhyrchwyd gan y Cyngor Tref. Oherwydd ei gynaliadwyedd, mae'r Cyngor yn bendant y dylid ffafrio datblygu'r safle hwn yn gyntaf, cyn gwneud unrhyw ddyraniadau dianghenraid yng nghyswllt tir glas.

a.4 Mae'r safle hefyd yn destun cais cynllunio (061994) gan Anwyl i godi 238 annedd, sy'n dangos bod y lle ar gael, yn hyfyw ac yn gyflawnadwy.

Cwestiwn b)

A yw'r nifer o unedau a nodwyd yn realistig ac yn gyflawnadwy?

Ymateb y Cyngor

b.1 Mae'r nifer o unedau (246) yn seiliedig ar ddwysedd safle o 30 uned i bob hectar ar gyfer y prif ddarn o dir rhwng Factory Pool Lane, Ffordd Gwernaffield ac ymyl y datblygiad tai sy'n bodoli eisoes, ac ystyrir ei fod yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae'r cais cynllunio a gyflwynwyd ([061994](#)) yn darparu ar gyfer 238 annedd.

Cwestiwn c)

Beth yw'r amrywiol gyfyngiadau sy'n effeithio ar y safleoedd? Yng ngoleuni'r cyfyngiadau, a materion eraill, ymhle yr amlinellwyd beth yw'r gofynion ar gyfer pob safle? A oes eglurder a sicrwydd digonol?

Ymateb y Cyngor

c.1 Nid ystyrir bod unrhyw gyfyngiadau hollbwysig ar ddatblygu'r safle hwn. Mae set gynhwysfawr o adroddiadau cefndirol a thechnegol yn cyd-fynd â'r cais cynllunio.

c.2 Mae fframwaith polisiâu'r Cynllun yn nodi'r gofynion polisi allweddol ac mae polisi HN1.6 yn nodi crynodeb o'r canllawiau cynllunio mewn perthynas â'r safle. Cefnogwyd y Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd gan Bapur Cefndir 3 Cynllun Seilwaith [LDP-EBD-BP3](#) a nodai nifer o ofynion seilwaith mewn perthynas â'r safle. Nid ystyrir bod dim un o'r gofynion hyn yn anarferol, nac yn rhywbeth na ddylai safle o'r math hwn ei ddarparu fel rheol. Ategir hyn gan Ddatganiad Tir Cyffredin Dŵr Cymru / Hafren Dyfrdwy [SOCG005](#) a'r Datganiad Sefyllfa Addysg [SOCG005](#).

Cwestiwn d)

O ystyried cyfyngiadau, lle mae rhai, yn ogystal â'r angen i ddarparu ar gyfer tai fforddiadwy a seilwaith, a yw'r safleoedd yn hyfyw?

Ymateb y Cyngor

d.1 Mae'r safle wedi'i leoli yn ardal Is-Farchnad yr Wyddgrug a Bwcle lle mae polisi HN3 yn gofyn am 40% o dai fforddiadwy, sef 98 uned yn seiliedig ar godi 246 uned ar y safle. Mae hyn ar sail canfyddiadau Astudiaeth Hyfywedd Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth [LDP-EBD-HP6.1](#) a [LDP-EBD-HP6.2](#) Ceir esboniad pellach ym Mhapur Cefndir 7 Tai Fforddiadwy [LDP-EBD-BP7](#)

d.2 Mae'r cais cynllunio a gyflwynwyd yn darparu ar gyfer 30% o dai fforddiadwy, sy'n gyfwerth â 72 uned, ac mae'n crybwyll y bydd angen i'r polisi tai fforddiadwy (HN3) gael ei adolygu yng nghyd-destun hyfywedd mewn Archwiliad.

Cwestiwn e)

A yw'r mecanweithiau darparu ar gyfer pob safle wedi'u nodi'n glir? A yw'r amserlen ar gyfer pob safle wedi'i nodi'n glir?

Ymateb y Cyngor

e.1 Mae taflywbr y safle ym Mhapur Cefndir 10A ([FCC002](#)) yn dangos y bydd y 40 uned cyntaf wedi'u cwblhau erbyn 2022/23, ac yna y bydd 40 annedd yn cael eu cwblhau bob blwyddyn dros y tair blynedd wedyn, ac y bydd 43 uned y flwyddyn yn cael eu cwblhau yn y ddwy flynedd sy'n weddill. O ystyried y cais cynllunio presennol, a'r ffaith fod yma ddatblygwr y mae ganddo brofiad o gyflawni cynlluniau yn y Sir, ystyrir bod hyn yn realistig ac yn gyflawnadwy.

## Polisi HN1.7 Ffordd Treffynnon / Green Lane, Ewlo

Cwestiwn a)

A ydyw'n glir pam mae'r safleoedd wedi'u dewis ar draul safleoedd ymgeisiol eraill a safleoedd amgen?

Ymateb y Cyngor

a.1 Mae'r safle wedi'i leoli ar ymyl Canolfan Gwasanaeth Leol Haen 2 ac mae'r ddau safle ymgeisiol cydrannol yn gweithio'n dda gyda'i gilydd i gynnig estyniad rhesymegol sydd wedi'i ddiffinio'n dda yn ffisegol i'r anheddiad. Mae'n ffinio â datblygiad hirgul ar hyd Green Lane, yn ffinio â datblygiad stad sy'n bodoli eisoes i'r dwyrain, ac â Ffordd Treffynnon, ac mae'r ffin orllewinol yn dilyn perth sy'n bodoli eisoes. Mae'r safle'n agos at ystod o gyfleusterau a gwasanaethau yn Ewlo ac aneddiadau cyfagos, trafniadaeth gyhoeddus, ac y mae mewn lleoliad cynaliadwy. Y mae hefyd yn gorwedd o fewn Ardal Twf Glannau Dyfrdwy a ddiffiniwyd gan Gynllun Gofodol Cymru a Chymru'r Dyfodol – <https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2021-03/cymrur-dyfodol-y-cynllun-enedlaethol-2040.pdf>. Ewlo yw un o'r aneddiadau mwyaf yn Haen 2, ac y mae yno ystod o gyfleusterau i gefnogi twf cynaliadwy, yn cynnwys cyflogaeth ym Mharc Dewi Sant, a hygyrchedd da i Lannau Dyfrdwy gerllaw.

a.2 Byddai dewis mwyafrif y safleoedd eraill yn Ewlo yn golygu colli rhwystrau glas. Fodd bynnag, nid yw rhyddhau'r safle oddi wrth y rhwystr glas yn y lleoliad hwn yn tansilio swyddogaeth y rhwystr glas yn nhermau atal cyduniad Ewlo a Neuadd Llaneurgain, fel yr eglurwyd yn yr Adolygiad Rhwystrau Glas [LDP-EBD-BP1](#) gan fod hyn yn cael ei gyflawni gan ddwy nodwedd ffisegol benodol sydd wedi'u dynodi'n safleoedd bywyd gwyllt – New Inn Brook a Choedwig Fferm Brook Park sydd i'r gorllewin o'r dyraniad ac yn cynnwys hyd a lled y datblygiad. Oherwydd ei gynaliadwyedd, diffyg cyfyngiadau, a pherchnogion / datblygwr parod, mae'r Cyngor yn bendant y dylid ffafrio datblygu'r safle hwn yn gyntaf, cyn gwneud unrhyw ddyraniadau dianghenraid eraill yng nghyswllt tir glas neu rwystrau glas.

Cwestiwn b)

A yw'r nifer o unedau a nodwyd yn realistig ac yn gyflawnadwy?

Ymateb y Cyngor

b.1 Mae'r nifer o unedau (298) yn seiliedig ar ddwysedd safle o 30 uned i bob hectar, ac ystyrir bod hynny'n realistig ac yn gyflawnadwy, fel y nodwyd yn y Datganiad Tir Cyffredin [Datganiad Tir Cyffredin](#).

Cwestiwn c)

Beth yw'r amrywiol gyfyngiadau sy'n effeithio ar y safleoedd? Yng ngoleuni'r cyfyngiadau, a materion eraill, ymhle yr amlinellwyd beth yw'r gofynion ar gyfer pob safle? A oes eglurder a sicrwydd digonol?

Ymateb y Cyngor

c.1 Nid ystyrir bod unrhyw gyfyngiadau hollbwysig ar ddatblygu'r safle hwn. Mae set gynhwysfawr o adroddiadau cefndirol a thechnegol sy'n cyd-fynd â'r dyraniad hwn wedi'u cyflwyno gan asiant y safle, ac nid oes yr un o'r rhain wedi adnabod cyfyngiadau anorchfygol ar gwblhau'r gwaith ar y safle. Nid yw'r darparwyr gwasanaethau statudol perthnasol na'r ymgylgoreion wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad.

c.2 Bydd datblygu'r safle'n darparu seilwaith gwell a fydd yn cynnwys cyffordd well ar gyffordd Ffordd Treffynnon / Ffordd yr Wyddgrug gan ddefnyddio tir priffyrdd, a chyffordd well ar gyffordd Green Lane a Ffordd yr Wyddgrug gan ddefnyddio tir sy'n eiddo i un o berchnogion y safle. Bydd y gwelliannau hyn nid yn unig yn hwyluso datblygu'r safle, ond hefyd yn lliniaru pryderon sydd wedi bodoli ers peth amser ynghylch traffig, yn enwedig yn achos cyffordd Ffordd Treffynnon.

c.3 Mae fframwaith polisiâu'r Cynllun yn nodi'r gofynion polisi allweddol ac mae polisi HN1.7 yn nodi crynodeb o'r canllawiau cynllunio mewn perthynas â'r safle. Cefnogwyd y Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd gan Bapur Cefndir 3 Cynllun Seilwaith [LDP-EBD-BP3](#) a nodai nifer o ofynion seilwaith mewn perthynas â'r safle. Nid ystyrir bod unrhyw un o'r gofynion hyn yn anarferol, nac yn rhywbeth na ddylai safle o'r math hwn ei ddarparu fel rheol. Ategir hyn gan Ddatganiad Tir Cyffredin penodol i'r safle [SOCG002](#), Datganiad Tir Cyffredin Dŵr Cymru / Hafren Dyfrdwy [SOCG005](#) a'r atodiad diweddarach [SOCG005A](#) a'r Datganiad Sefyllfa Addysg [SOCG009](#).

Cwestiwn d)

O ystyried cyfyngiadau, lle mae rhai, yn ogystal â'r angen i ddarparu ar gyfer tai fforddiadwy a seilwaith, a yw'r safleoedd yn hyfyw?

Ymateb y Cyngor

d.1 Mae Papur Cefndir 07 Tai Fforddiadwy [LDP-EBD-BP7](#) yn nodi y bydd y safle, yn unol â pholisi HN3, yn darparu 40% o dai fforddiadwy, yn unol â'r Astudiaeth Hyfywedd [LDP-EBD-HP6.1](#). Mae hyn yn gyfystyr â 119 o unedau fforddiadwy yn seiliedig ar adeiladu 298 o unedau ar y safle. Mae'r Datganiad Tir Cyffredin ([SOCG002](#)) yn nodi bod maes y mae'r partïon yn anghytuno yn ei gylch, ond mae'n cynnwys ymrwymiad i gyflenwi'r swm o dai fforddiadwy sy'n codi o'r Gwrandawriad Archwilio o ran tai fforddiadwy (Mater 13). Ystyrir bod y safle'n hyfyw ac yn gyflawnadwy.

Cwestiwn e)

A yw'r mecanweithiau darparu ar gyfer pob safle wedi'u nodi'n glir? A yw'r amserlen ar gyfer pob safle wedi'i nodi'n glir?

Ymateb y Cyngor

e.1 Mae'r gwaith ar y ddau safle ymgeisiol sy'n rhan o'r dyraniad wedi bod yn cael ei wneud fel un endid gan y tîrffeddiawyr perthnasol, ac mae llawer iawn o waith cefndirol wedi'i wneud er mwyn cefnogi'r dyraniad. Mae datblygwr a ffefrir, sef Anwyl, hefyd wedi'u dewis yn ddiweddar gan y perchnogion mewn proses i ddewis datblygwyr, a rhoddwyd gwybod i'r Cyngor wedyn, fel yr eglurir yn [SOCG002](#).

e.2 Mae taflwybr y safle ym Mhapur Cefndir 10A ([FCC002](#)) yn dangos y bydd y 28 uned gyntaf wedi'u cwblhau erbyn 2023/24, ac wedyn y bydd 45 annedd yn cael eu cwblhau bob blwyddyn dros y chwe blynedd nesaf. Gan fod gan y datblygwr a ffefrir hanes o gwblhau cynlluniau o amrywiol feintiau yn y Sir, yn cynnwys Cae Eithin, Northop Hall (94 uned), Greenhill Avenue, Ewlo (41 uned), Ffordd Alltami, Bwcle (21 uned), Lôn Cymau, Abermorddu (35 uned) a Chroes Atti, y Flint (636 uned – a gwblhawyd yn rhannol gan Persimmon), ystyrir bod hyn yn realistig ac yn gyflawnadwy.

## Polisi HN1.8 Ash Lane, Penarlâg

Cwestiwn a)

A ydyw'n glir pam mae'r safleoedd wedi'u dewis ar draul safleoedd ymgeisiol eraill a safleoedd amgen?

Ymateb y Cyngor:

a.1 Mae'r safle wedi'i leoli ar ymyl Penarlâg, Canolfan Gwasanaeth Leol Haen 2, a Mancot, Anheddiad Cynaliadwy Haen 3, ac mae'r safle'n estyniad rhesymegol sydd wedi'i ddiffinio'n dda i'r ddau anheddiad. Mae'r ddau anheddiad eisoes wedi'u cyfuno ac mae'r safle'n ffinio â datblygiad yn Park Avenue a Gladstone Way i'r gorllewin, cyfuniad o gyfleusterau preswyl, cymunedol a hamdden i'r gogledd, ac yn rhannol â chyfleusterau preswyl ar hyd Ash Lane i'r dwyrain, ac mae gweddill y ffin yn dilyn perthi sy'n bodoli eisoes. Mae'r safle'n agos at ystod o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mhenarlâg ac aneddiadau cyfagos, trafniadaeth gyhoeddus, ac y mae mewn lleoliad cynaliadwy. Y mae hefyd wedi'i leoli o fewn Ardal Twf Glannau Dyfrdwy a ddiffiniwyd gan Gynllun Gofodol Cymru a Chymru'r Dyfodol – Cynllun Cenedlaethol Cymru.

a.2 Mae'r safle wedi'i ystyried o'r blaen gan Arolygydd y CDU, a argymhellodd y dylid dileu safle ychydig yn llai o'r rhwystr glas a'i neilltuo ar gyfer tai. Er na neilltuwyd y safle yn y CDU mabwysiedig, na'i ddileu o'r rhwystr glas, ystyrir bod argymhelliad ffafriol yr Arolygydd wedi sefydlu'r egwyddor ei bod yn dderbyniol datblygu'r safle. Mae'r safle wedi'i ailasesu'n drylwyr a'i adolygu gydag ardal ychydig yn fwy er mwyn hwyluso mynediad ychwanegol i gerbydau ar Gladstone Way, ac ystyrir o hyd ei fod yn estyniad cynaliadwy i'r ddau anheddiad.



a.3 Byddai dewis mwyafref y safleoedd eraill ym Mhenarlâg/Mancot yn golygu colli rhwystrau glas. Fodd bynnag, nid yw rhyddhau'r safle hwn o'r rhwystr glas yn tansailio swyddogaeth y rhwystr glas yn nhermau atal cyduno Penarlâg a Mancot gan fod y ddau anheddiad eisoes wedi'u cyfuno. Mae'r dyraniad, felly, ar ffurf datblygiad mewnlenni siâp lletem ac mae'r rhwystr glas sydd ar ôl yn cadw'r tir agored, uwch a mwy amlwg bob ochr i Gladstone Way, sy'n sicrhau bod y safle'n cael ei gadw ar wahân i graidd hanesyddol Penarlâg, fel yr eglurir yn yr Adolygiad Rhwystrau Glas [LDP-EBD-BP1](#). Dywedodd Arolygydd y CDU ym mharagraff 11.124.13 ei Hadroddiad, 'Mae'r tir, er ei fod wedi'i neilltuo fel rhwystr glas, yn fy marn i wedi'i ffrwyno yn y fath fodd gan yr ardal adeiledig fel nad yw o bwysigrwydd strategol o ran gwahanu aneddiadau'.

a.4 Oherwydd ei gynaliadwyedd, diffyg cyfyngiadau, a pherchennog / datblygwr parod, mae'r Cyngor yn bendant y dylid ffafrio datblygu'r safle hwn yn gyntaf, cyn gwneud unrhyw ddyraniadau dianghenraid eraill yng nghyswllt tir glas neu rwystrau glas.

Cwestiwn b)

A yw'r nifer o unedau a nodwyd yn realistig ac yn gyflawnadwy?

Ymateb y Cyngor

b.1 Mae'r nifer o unedau (288) yn seiliedig ar ddwysedd safle o 30 uned i bob hectar, ac ystyrir bod hynny'n realistig ac yn gyflawnadwy, fel y nodwyd yn y Datganiad Tir Cyffredin [Datganiad Tir Cyffredin](#). Yn amlwg, nid yw arwynebedd y safle i gyd yn mynd i gael ei ddatblygu gan fod y Cynllun yn nodi bod gofyn darparu llain glustogi tirlun er mwyn diogelu lleoliad yr adeilad rhestredig.

Cwestiwn c)

Beth yw'r amrywiol gyfyngiadau sy'n effeithio ar y safleoedd? Yng ngoleuni'r cyfyngiadau, a materion eraill, ymhle yr amlinellwyd beth yw'r gofynion ar gyfer pob safle? A oes eglurder a sicrwydd digonol?

Ymateb y Cyngor

c.1 Nid ystyrir bod unrhyw gyfyngiadau hollbwysig ar ddatblygu'r safle hwn. Mae set gynhwysfawr o adroddiadau cefndirol a thechnegol yn cyd-fynd â'r dyraniad, ac nid oes yr un o'r rhain wedi adnabod cyfyngiadau anorchfygol ar gwblhau'r gwaith ar y safle. Nid yw'r darparwyr gwasanaethau statudol perthnasol na'r ymgynghoreion wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad.

c.2 Mae fframwaith polisiâu'r Cynllun yn nodi'r gofynion polisi allweddol ac mae polisi HN1.8 yn nodi crynodeb o'r canllawiau cynllunio mewn perthynas â'r safle Cefnogwyd y Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd gan Bapur Cefndir 3 Cynllun Seilwaith [LDP-EBD-BP3](#) oedd yn nodi nifer o ofynion seilwaith mewn perthynas â'r safle. Nid ystyrir bod dim un o'r gofynion hyn yn anarferol, nac yn rhywbeth na ddylai safle o'r math hwn ei ddarparu fel rheol. Ategir hyn gan Ddatganiad Tir Cyffredin safle penodol [SOCG003](#), Datganiad Tir Cyffredin Dŵr Cymru / Hafren Dyfrdwy [SOCG005](#) a diwygiad diweddarach [SOCG005A](#) a'r Datganiad Sefyllfa Addysg [SOCG009](#).

Cwestiwn d) O ystyried cyfyngiadau, lle mae rhai, yn ogystal â'r angen i ddarparu ar gyfer tai fforddiadwy a seilwaith, a yw'r safleoedd yn hyfyw?

Ymateb y Cyngor

d.1 Mae'r safle wedi'i leoli yn ardal Is-Farchnad Cei Connah lle mae polisi HN3 yn gofyn am 35% o dai fforddiadwy, sef 101 o unedau yn seiliedig ar adeiladu 288 o unedau ar y safle. Mae hyn ar sail canfyddiadau Astudiaeth Hyfywedd Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth [LDP-EBD-HP6.1](#) a [LDP-EBD-HP6.2](#) Ceir esboniad pellach ym Mhapur Cefndir 7 Tai Fforddiadwy [LDP-EBD-BP7](#) Mae'r Datganiad Tir Cyffredin ([SOCG003](#)) yn nodi bod maes y mae'r partiön yn anghytuno yn ei gylch, ond mae'n cynnwys ymrwymiad i gyflenwi'r swm o dai fforddiadwy sy'n codi o'r Gwrandawriad Archwilio o ran tai fforddiadwy (Mater 13). Ystyrir bod y safle'n hyfyw ac yn gyflawnadwy.

Cwestiwn e)

A yw'r mecanweithiau darparu ar gyfer pob safle wedi'u nodi'n glir? A yw'r amserlen ar gyfer pob safle wedi'i nodi'n glir?

Ymateb y Cyngor

e.1 Mae llawer iawn o waith cefndir wedi'i wneud i gefnogi'r dyraniad ac wedi'i gyflwyno gan asiant y safle, ac mae'r perchnogion wedi dewis datblygwr a ffefrir, sef Anwyl.

e.2 Mae tafllwybr y safle ym Mhapur Cefndir 10A ([FCC002](#)) yn dangos y bydd y 18 uned gyntaf wedi'u cwblhau yn 2023/24, ac yna y bydd 45 annedd yn cael eu cwblhau bob blwyddyn dros y chwe blynedd nesaf. Gan fod gan y datblygwr a ffefrir hanes o gwblhau cynlluniau o amrywiol feintiau yn y Sir, yn cynnwys Cae Eithin, Northop Hall (94 uned), Greenhill Avenue, Ewlo (41 uned), Ffordd Alltami, Bwcle (21 uned), Lôn Cymau, Abermorddu (35 uned) a Chroes Atti, y Fflint (636 uned – a gwblhawyd yn rhannol gan Persimmon), ystyrir bod hyn yn realistig ac yn gyflawnadwy.

## Polisi HN1.9 Ffordd Wreccsam, HCAC

Cwestiwn a)

A ydyw'n glir pam mae'r safleoedd wedi'u dewis ar draul safleoedd ymgeisiol eraill a safleoedd amgen?

Ymateb y Cyngor

a.1 Mae'r safle wedi'i leoli ar ymyl Abermoddu sy'n un o bedwar pentref (Yr Hôb, Caergwrle, Abermorddu, Cefn y Bedd) sydd wedi'u diffinio gyda'i gilydd fel Canolfan Gwasanaeth Leol Haen 2. Mae'r safle'n estyniad rhesymegol sydd wedi'i ddiffinio'n dda i'r anheddiad, ac mae'n ffinio â Ffordd Wreccsam a datblygiad tai i'r dwyrain, yr ysgol i'r de, a thoriad ffisegol y llethr i'r gorllewin. Mae'r safle'n agos at ystod o gyfleusterau a gwasanaethau yn HCAC ac aneddiadau cyfagos, trafnidiaeth gyhoeddus, ac y mae mewn lleoliad cynaliadwy.

a.2 Mae'r safle wedi'i ystyried o'r blaen gan Arolygydd y CDU a argymhellodd y dylid ei neilltuo ar gyfer tai. Er na neilltuwyd y safle yn y CDU mabwysiedig, ystyrir bod

argymhelliad ffafriol yr Arolygydd wedi sefydlu'r egwyddor ei bod yn dderbyniol datblygu'r safle.

a.3 Roedd y safle'n destun cais cynllunio blaenorol ([058163](#)) a dynnwyd yn ôl yn ddiweddarach, ac roedd set gynhwysfawr o bapurau cefndirol a thechnegol yn cyd-fynd â'r cais. Yn fwy diweddar mae Castle Green (MacBryde Homes yn flaenorol) wedi'u dewis fel y datblygwr a ffeirir, fel y nodwyd yn y Datganiad Tir Cyffredin [SOCG004](#).

a.4 Er gwaethaf cyflwyno safleoedd ymgeisiol eraill a safleoedd amgen ar gyfer HCAC, gan fod lleoliad y safle yn un cynaliadwy a'i fod wedi'i ystyried o'r blaen fel rhan o Ymchwiliad Cyhoeddus y CDU, nid oes cyfyngiadau ar ddatblygu'r safle hwn. Oherwydd ei gynaliadwyedd amlwg, mae'r Cyngor yn bendant y dylid ffafrio datblygu'r safle sefydledig hwn yn gyntaf, cyn gwneud unrhyw ddyraniadau dianghenraid yng nghyswllt tir glas.

Cwestiwn b)

A yw'r nifer o unedau a nodwyd yn realistig ac yn gyflawnadwy?

Ymateb y Cyngor

b.1 Mae'r dyraniad ar gyfer 80 annedd ar safle 3.5 hecтар, ac mae hyn yn cydnabod na fydd yn bosibl datblygu'r safle i gyd oherwydd y diddordebau gwarchod natur cyfagos. Mae'r Datganiad Tir Cyffredin [SOCH004](#) yn cydnabod bod angen gwneud mwy o waith i fireinio cynllun y safle o ran y berthynas â nodweddion a chynefinoedd natur. Fodd bynnag, ystyrir y bydd y safle'n gallu darparu'r nifer o unedau a nodwyd.

Cwestiwn c)

Beth yw'r amrywiol gyfyngiadau sy'n effeithio ar y safleoedd? Yng ngoleuni'r cyfyngiadau, a materion eraill, ymhle yr amlinellwyd beth yw'r gofynion ar gyfer pob safle? A oes eglurder a sicrwydd digonol?

Ymateb y Cyngor

c.1 Nid ystyrir bod unrhyw gyfyngiadau hollbwysig ar ddatblygu'r safle a neilltuwyd hwn, ac mae'r potensial i'w ddatblygu eisoes wedi'i gadarnhau drwy Ymchwiliad Cyhoeddus y CDU.

c.2 Mae fframwaith polisiau'r Cynllun yn nodi'r gofynion polisi allweddol ac mae polisi HN1.9 yn nodi crynodeb o'r canllawiau cynllunio mewn perthynas â'r safle. Mae'r Cyngor yn nodi yn Atodiad 2 Papur Cefndir 3 Cynllun Seilwaith [LDP-EBD-BP3](#) nifer o ofynion seilwaith mewn perthynas â'r safle hwn. Nid ystyrir bod dim un o'r gofynion hyn yn anarferol, nac yn rhywbeth na ddylai safle o'r math hwn ei ddarparu fel rheol. Ategir hyn gan Ddatganiad Tir Cyffredin penodol i'r safle [SOCG004](#), Datganiad Tir Cyffredin Dŵr Cymru / Hafren Dyfrdwy [SOCG005](#) a'r Datganiad Sefyllfa Addysg [SOCG009](#).

Cwestiwn d)

O ystyried cyfyngiadau, lle mae rhai, yn ogystal â'r angen i ddarparu ar gyfer tai fforddiadwy a seilwaith, a yw'r safleoedd yn hyfyw?

Ymateb y Cyngor

d.1 Mae Papur Cefndir 07 Tai Fforddiadwy ([LDP-EBD-BP7](#)) yn nodi y bydd y safle, yn unol â pholisi HN3, yn darparu 30% o dai fforddiadwy, yn unol â'r Astudiaeth Hyfywedd ([LDP-EBD-HP6.1](#)). Mae hyn yn gyfystyr â 24 o unedau fforddiadwy yn seiliedig ar adeiladu 80 o unedau ar y safle. Mae'r lefel o dai fforddiadwy yn fater y cytunwyd arno yn y Datganiad Tir Cyffredin [SOCG004](#). Nid ystyrir bod y safle'n codi unrhyw faterion hyfywedd.

Cwestiwn e)

A yw'r mecanweithiau darparu ar gyfer pob safle wedi'u nodi'n glir? A yw'r amserlen ar gyfer pob safle wedi'i nodi'n glir?

Ymateb y Cyngor

e.1 Mae llawer iawn o waith cefndir wedi'i wneud i gefnogi'r dyraniad, ac roedd y gwaith hwn wedi'i gynnwys yn y cais cynllunio blaenorol, ac mae'r perchnogion yn ddiweddar wedi dewis datblygwr a ffeirir, sef Castle Green.

e.2 Mae tafllwybr y safle ym Mhapur Cefndir 10A ([FCC002](#)) yn dangos y bydd yr 20 uned gyntaf wedi'u cwblhau yn 2023/24, ac yna y bydd 30 annedd yn cael eu cwblhau bob blwyddyn dros y ddwy flynedd nesaf. Gan fod gan y datblygwr a ffeirir brofiad o gwblhau cynlluniau yn y Sir, yn cynnwys safleoedd sy'n cael eu hadeiladu yn Fferm Issa, Mynydd Isa (59 annedd) a Ffordd Penarlâg, Penyffordd (32 annedd), ystyrir bod hyn yn realistig ac yn gyflawnadwy.

### **Polisi HN1.10 Cae Isa, New Brighton**

Cwestiwn a)

A ydyw'n glir pam mae'r safleoedd wedi'u dewis ar draul safleoedd ymgeisiol eraill a safleoedd amgen?

Ymateb y Cyngor

a.1 Mae'r dull arferol o ystyried dewisiadau amgen a'r broses o ddewis safleoedd wedi'u nodi yn yr ymateb i'r cwestiwn agoriadol uchod.

a.2 Mae'r safle wedi'i leoli ar ymyl Anheddiad Cynaliadwy Haen 3 ac mae'n estyniad rhesymegol sydd wedi'i ddiffinio'n dda yn ffisegol i'r anheddiad. Mae'n ffinio â datblygiad a'r A5119 i'r de, datblygiad preswyl yn Argoed View i'r gorllewin, a datblygiad preswyl sy'n bodoli eisoes yng Nghae Isa a Ffordd New Brighton i'r dwyrain a'r gogledd. Dim ond rhan gul ar hyd rhan ogledd-orllewinol y safle sy'n ffinio â chefn gwlad agored, a byddai'r safle'n cael ei derfynu'n rhesymegol oherwydd hynny. Mae'r safle'n agos at siop (gorsaf betrol), gwesty / bar a chanolfan gymunedol, ac mae'n agos at ystod eang o gyfleusterau a gwasanaethau eraill yn yr Wyddgrug, Sychdyn a Mynydd Isa, ac y mae mewn lleoliad cynaliadwy.

a.3 Mae'r safle wedi'i ystyried yn y gorffennol gan Arolygydd y CDU ac er nad argymhellwyd ei neilltuo yn y CDU (dyraniad tai ar safle arall mewn anheddiad – bellach wedi ei adeiladu gan Elan Homes), argymhellwyd eithrio'r safle o'r rhwystr glas a chadw'r gyfran ddeheuol o fewn ffin yr anheddiad.. Rhoddodd hyn gyd-

destun clir i'r safle gael ei ystyried fel rhan o'r CDLI. Y mae diddordeb gweithredol gan ddatblygwyr, fel a amlygir gan y ffaith fod cais cynllunio ([060220](#)) wedi'i gyflwyno ychydig cyn dechrau ymarfer ymgynghori'r CDLI i'w archwilio gan y cyhoedd.

- a.4 Er gwaethaf y ffaith fod safleoedd ymgeisiol a safleoedd eraill wedi'u cyflwyno ar gyfer New Brighton, ystyrir bod lleoliad cynaliadwy'r safle, y diffyg cyfyngiadau, a datblygwr parod, yn ei wneud yn ddyraniad tai rhesymegol a synhwyrol. Oherwydd ei gynaliadwyedd, mae'r Cyngor yn bendant y dylid ffafrio datblygu'r safle hwn yn gyntaf, cyn gwneud unrhyw ddyraniadau dianghenraid yng nghyswllt tir glas.

Cwestiwn b)

A yw'r nifer o unedau a nodwyd yn realistig ac yn gyflawnadwy?

Ymateb y Cyngor

- b.1 Mae'r nifer o unedau (105) yn seiliedig ar ddwysedd safle o 30 uned i bob hectar, ac ystyrir bod hynny'n realistig ac yn gyflawnadwy. Mae'r cais cynllunio a gyflwynwyd ([060220](#)) yn cynnig codi 92 annedd sydd yn dderbyniol, o ystyried yr ardal lle mae perygl llifogydd dŵr wyneb yn rhan ogledd-orllewinol y safleac mae goblygiadau penderfyniad yr apêl wedi nodi gostyngiad pellach i 84 uned.

Cwestiwn c)

Beth yw'r amrywiol gyfyngiadau sy'n effeithio ar y safleoedd? Yng ngoleuni'r cyfyngiadau, a materion eraill, ymhle yr amlinellwyd beth yw'r gofynion ar gyfer pob safle? A oes eglurder a sicrwydd digonol?

Ymateb y Cyngor

- c.1 Nid ystyrir bod unrhyw gyfyngiadau hollbwysig ar ddatblygu'r safle, ac mae set gynhwysfawr o ddogfennau cefndirol a thechnegol yn cyd-fynd â'r cais cynllunio ([060221](#)). Gwrthodwyd y cais gan y pwyllgor cynllunio, nid o ran egwyddor datblygu, ond oherwydd manylion a nodwyd yn nhystysgrif y penderfyniad [decision certificate](#) Gwrthodwyd apêl ([3260460](#)) ar 02/02/21, a gwnaeth yr Arolygydd sylw ar y materion allweddol:
- Madfallod Dŵr Cribog – Mae'r Arolygydd yn dod i'r casgliad ym mharagraff 18: *'Fy nghasgliadau cyffredinol o ran Madfallod Dŵr Cribog yw na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â'r cynllun datblygu na'r polisi cenedlaethol na gofynion Rheoliadau Cynefinoedd'*.
  - Gofod Chwarae a Hamddena ar y safle – Dywed yr Arolygydd ym mharagraff 27 bod y *'... datblygiad arfaethedig yn gwneud darpariaethau annigonol o ran gofod chwarae a hamddena, ac mae'n gwrthdaro â Pholisi SR5 y CDU yn hynny o beth'*.
  - Llwybr Diogel i'r Ysgol – mae'r Arolygydd yn nodi ym mharagraff 31 bod y Cyngor yn ystyried y byddai'n bosibl negodi cynllun neu fesurau gweddol syml er mwyn goresgyn y pryderon mewn perthynas â llunio llwybr diogel i Ysgol Sychdyn.

Yn y cyd-destun hwn, mae'r Arolygydd yn nodi ym mharagraff 21 '*Felly, er nad yw hynny ynddo'i hun yn rheswm dros wrthod y cais, rwy'n ystyried ei fod yn cefnogi'r casgliad y deuthum iddo ar y mater blaenorol*'.

c.2 Mae'n nodedig ym mharagraff 41 bod yr Arolygydd yn ystyried bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy ar ymyl yr anheddiad. Y mae hefyd yn bwysig pwysleisio mewn perthynas â'r materion a godwyd uchod, bod yr Arolygydd yn ystyried ym mharagraff 48 bod y rhain yn faterion '*y dylai fod yn bosibl eu datrys yn go gyflym, ond nid oes mecanwaith i wneud hynny wedi'i gyflwyno*'. Mae'r Cyngor yn ymwybodol bod yr ymgeisydd yn cymryd rhan mewn trafodaethau i oresgyn y materion hyn (gweler y diweddariad yn atodiad 2), ac ystyrir bod y safle'n dal yn hyfyw a chyflawnadwy.

c.3 Mae fframwaith polisiâu'r Cynllun yn nodi'r gofynion polisi allweddol ac mae polisi HN1.6 yn nodi crynodeb o'r canllawiau cynllunio mewn perthynas â'r safle. Cefnogwyd y Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd gan Bapur Cefndir 3 Cynllun Seilwaith [LDP-EBD-BP3](#) a nodai nifer o ofynion seilwaith mewn perthynas â'r safle. Nid ystyrir bod unrhyw un o'r gofynion hyn yn anarferol, nac yn rhywbeth na ddylai safle o'r math hwn ei ddarparu fel rheol. Ategir hyn gan Ddatganiad Tir Cyffredin Dŵr Cymru / Hafren Dyfrdwy [SOCG005](#) a'r Datganiad Sefyllfa Addysg [SOCG009](#).

Cwestiwn d)

O ystyried cyfyngiadau, lle mae rhai, yn ogystal â'r angen i ddarparu ar gyfer tai fforddiadwy a seilwaith, a yw'r safleoedd yn hyfyw?

Ymateb y Cyngor

d.1 Mae'r safle wedi'i leoli yn ardal Is-Farchnad yr Wyddgrug a Bwcle lle mae polisi HN3 yn gofyn am 40% o dai fforddiadwy, sef 42 uned yn seiliedig ar adeiladu 105 o unedau ar y safle. Mae hyn ar sail canfyddiadau Astudiaeth Hyfywedd Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth [LDP-EBD-HP6.1](#) a [LDP-EBD-HP6.2](#) Ceir esboniad pellach ym Mhapur Cefndir 7 Tai Fforddiadwy [LDP-EBD-BP7](#) Nid ystyrir bod y safle'n codi unrhyw faterion hyfywedd.

Cwestiwn e)

A yw'r mecanweithiau darparu ar gyfer pob safle wedi'u nodi'n glir? A yw'r amserlen ar gyfer pob safle wedi'i nodi'n glir?

Ymateb y Cyngor

e.1 Mae llawer iawn o waith cefndir wedi'i wneud i gefnogi'r dyraniad fel rhan o gais cynllunio gan Stewart Milne Homes. Mae taflwybr y safle ym Mhapur Cefndir 10A ([FCC002](#)) yn dangos y bydd y 25 uned gyntaf wedi'u cwblhau yn 2021/22, ac yna y bydd 40 annedd yn cael eu cwblhau bob blwyddyn dros y ddwy flynedd nesaf. Gan fod gan Stewart Milne brofiad o gwblhau cynlluniau o amrywiol feintiau yn y Sir, yn cynnwys St Mary's Park, yr Wyddgrug (48 uned) a Ffordd Eldon (39 uned), ystyrir bod hyn yn realistig ac yn gyflawnadwy. Ond, yng ngoleuni'r oedi gyda phenderfyniadau'r apêl, mae'r datblygwr yn cynnig cyfraddau darparu diwygiedig o 15 (2022/23), 30 (2023/24), (2024/25) a 9 yn 2024/25. Bydd yn rhwydd cyflawni'r safle o fewn cyfnod y Cynllun.

## Atodiad 1 – Dwyseddau Safleoedd

Anheddiad	Safle	Unedau	Arwynebedd Gros (ha)	Dwysedd
<b>Prif Ganolfannau Gwasanaeth Haen 1</b>				
Bwcle	Holmleigh, Cheshire Lane	16	0.52	32 ayha
Cei Connah	Broad Oak Holding	33	1.3	25 ayha
Treffynnon	I'r dwyrain o Ffordd Helygain	45	1.62	28 ayha
Yr Wyddgrug	Hen Waith Broncoed	88	2.6	34 ayha
Yr Wyddgrug	Maes Gwern	160	5.7	28 ayha
Yr Wyddgrug	Bryn Coch Uchaf	23	1.23	19 ayha
Yr Wyddgrug	I'r gorllewin o St Mary's Park, Ffordd Rhuthun	50	1.5	33 ayha
Saltney	Yr Hen Fecws	74	2.5	30 ayha
Saltney	142 Stryd Fawr	54	1.48	36 ayha
			<b>Cyfartaledd o 29.5 ayha</b>	
<b>Haen 2</b>				
Brychdyn	I'r de o'r parc manwerthu	272	9.3	29 ayha
Brychdyn	I'r de o'r parc manwerthu (estyniad)	36	1.78	20 ayha
Ewlo	Greenhill Avenue	41	1.99	21 ayha
Ewlo	Ochr 51 Wood Lane	23	0.8	29 ayha
Maes-glas	Glan y Don	58	1.93	30 ayha
HCAC	Bridge Farm, Fagl Lane	59	1.9	31 ayha
HCAC	I'r gorllewin o Ysgol Abermorddu, Lôn Cymau	35	1.65	21 ayha
Mynydd Isa	Fferm Isa, Bryn y Baal	59	3.0	20 ayha
Mynydd Isa	Rose Lane	58	1.9	30 ayha
			<b>Cyfartaledd o 26 ayha</b>	
<b>Haen 3</b>				
Caerwys	Summerhill Farm	67	1.87	36 ayha
Coed Talon / Pontybodkin	Iard yr Orsaf	49	1.7	29 ayha
Drury	Ffordd Clydesdale	49	1.7	29 ayha
Drury	Woodside Cottages, Bank Lane	23	0.85	36 ayha
Gronant	Nant y Gro	41	1.16	35 ayha
Higher Kinnerton	Kinnerton Lane	51	2.91	19 ayha
Higher Kinnerton	Main Rd	34	1.22	28 ayha
Mostyn	Gorllewin Ffordd Pennant	73	1.8	40 ayha

New Brighton	Gorsaf Betrol Argoed	24	0.94	26 ayha
Llaneurgain	Ffordd Cei Connah	36	1.8	20 ayha
Northop Hall	Cae Eithin	96	3.71	26 ayha
Penyffordd / Penymynydd	Ffordd Caer	186	7.7	24 ayha
Penyffordd / Penymynydd	Ffordd Penarlâg	21	1.3	25 ayha
Penyffordd / Penymynydd	Ffordd y Rhos (Gogledd)	40	1.4	29 ayha
Penyffordd / Penymynydd	Wood Lane Farm	224	7.1	32 ayha
Sychdyn	Ffordd Eldon	43	2.0	22 ayha
			<b>Cyfartaledd o 29.5 ayha</b>	





Chartered Town Planners

Your Ref :  
Our Ref : 2021-04-09 Farrow  
Date : 9 April 2021

WeWork  
1 St. Peter's Square  
Manchester M2 3DE

e - info@houriganconnolly.com  
w - www.houriganconnolly.com  
t - 0333 939 8057

m/ 07825 032630  
e/ marc.hourigan@houriganconnolly.com

A Farrow  
Chief Officer (Planning & Environment)  
Flintshire County Council  
County Hall  
Mold  
Flintshire  
CH7 6NF

**BY EMAIL ONLY:** [andrew.farrow@flintshire.gov.uk](mailto:andrew.farrow@flintshire.gov.uk)

Dear Mr Farrow

**LAND TO THE SOUTH OF NEW BRIGHTON ROAD, NEW BRIGHTON, MOLD, CH7 6RB**

**PINSW REFERENCE: APP/A6835/A/20/3260460 & FCC REFERENCE: 060220**

**FLINTSHIRE LDP REFERENCE – LAND AT CAE ISA, NEW BRIGHTON – NEW HOUSING DEVELOPMENT PROPOSALS - HN1.10**

I hope this letter finds you well.

As you may know we are instructed by Stewart Milne Homes in respect of the above mentioned site. You will no doubt be aware that our clients appeal against the Council's refusal of planning permission was dismissed by Decision Letter (DL) dated 2 February 2021.

I am now instructed to write to you to outline our client's intentions going forward and this is set out below in detail but in summary terms our client hopes that the Council will now engage with us regarding the enclosed revised scheme and thereafter we will quickly move to a Pre Application Consultation (PAC) exercise for the revised proposals followed by the submission of a revised full planning application.

With regard to the Examination of the LDP we are instructed to offer assistance to the Council as may be necessary in supporting the proposed allocation of the site and in that respect, I hope that the points set out below are of helpful to Officers and the Inspectors examining the LDP.

Registered in England & Wales  
No. 06949990

Registered Office:  
Jack Ross Chartered Accountants  
Barnfield House, The Approach  
Manchester, M3 7BX

## Implications Of The Appeal Decision Letter (DL)

Whilst my clients were naturally disappointed with the Inspector's findings the appeal DL is helpful in:

- Confirming that the principle of development is acceptable in this location having regard to the existing Settlement Boundary and Green Barrier designations in the UDP (the latter not being offended as the site is not within the Green Barrier).
- Establishing that the ecological survey effort deployed by the Appellant was reasonable and adequate (DL 12), extensive compensatory measures for Great Crested Newts (GCN) is not justified (DL 14), the derogation tests of the Habitats Regulations are not engaged as disturbance of GCN is unlikely (DL 17) and the proposed development would not conflict with the Development Plan, national policy or with the requirements of the Habitats Regulations (DL 18).
- That approval of a scheme would not raise issues of prematurity (DL 42 – 44).
- That surface water can be dealt with via the separate statutory SuDs approval process (DL33 – 36).

### **Open Space & Public Right Of Way**

In respect of the open space reason for dismissing the appeal this is straightforward to deal with in a revised scheme by reducing the overall number of homes previously proposed (92) and providing a single area of open space. Accordingly, please find enclosed a revised layout for 84 dwellings. Under the provisions of existing UDP policy and LPGN13 this would require 4,758.6m<sup>2</sup> of open space (84 x 56.65).

You will note that the open space in the revised proposals is proposed as a single area comprising 4,766.271m<sup>2</sup> of open space in line with comments made on the first application.

The appeal scheme included a Local Area of Play (LAP). The revised proposals enclosed herewith provide for the provision of a Locally Equipped Area of Play (LEAP) (comprising a 400m<sup>2</sup> activity zone with at least a 20 metre stand off to all dwellings in line with Fields In Trust (Wales) best practice and comments made on the first application.

For ease of reference, I have also enclosed a copy of the open space plan for the appeal scheme which the Inspector used to assess the proposal. You will note from the DL that in respect of the appeal scheme the Inspector took no issue with Area 1, comprising 1,339.922m<sup>2</sup>. Accordingly, I consider that Area 1 should also count towards the overall quantum of open space provided on the site.

The revised open space plan that accompanies this submission shows a revised calculation for Area 1 of 1,341.473 m<sup>2</sup> giving an overall quantum of 6,107.744m<sup>2</sup> (4,766.271 + 1,341.473) of open space on the site significantly in excess of the Council's requirements.

In moving forward, it would be helpful if you or your Officer's could please advise whether the proposed open space provision shown in the revised proposals is acceptable in terms of its quantum and composition.

The added advantage of the revised proposals is that they would not require the diversion of the existing Public Right of Way traversing the north west section of the site and would not require the diversion of overhead electricity lines. The appeal scheme had required diversion of both of these routes.

With regard to the Inspector's points about sports provision it is material to note that the Council did not require any sports provision as part of the scheme either during previous pre application discussions or during consideration of the application. We were therefore surprised at the Inspector's comments on this issue particularly as the appeal was accompanied by a Unilateral Undertaking which the Council's solicitor acknowledged was acceptable and would mitigate the impact of the development (see enclosed copy email). Notwithstanding the foregoing it would be helpful if the Council could please confirm its position on sports provision as part of the revised scheme.

### ***Safe Route To School***

With regard to the safe route to Sychdyn Primary School the Inspector's points are noted.

Our client's highways engineer did seek to engage with the Council's highways department during the application but a final solution was not forthcoming from the authority which obviously left us in a difficult position particularly given that there was also a dispute at appeal regarding which was the nearest suitable school to the site for the purpose of calculating education contributions.

Moving forward our client's highways engineer has made contact with Colin Simpson in your Highways Department as the Council's position during the application and appeal was that a relatively simple solution should be possible. I know that Colin Simpson is relying on others within the Council to arrive at a solution and I hope that between the Planning and Highways Departments that the Council will be able to revert to us shortly on this point.

To assist in moving matters forward my client is amenable to funding a physical intervention, by way of a footpath constructed by the Council, along New Brighton Road within the adopted highway verge or in the alternative they are amenable to the possibility of funding a bus service to Sychdyn Primary School. In that respect I note that there is an existing school bus service providing a link from outside of Sychdyn Primary School to the High School in Mynydd Isa (details attached) and perhaps this could be altered to facilitate appropriate transportation of children to Sychdyn also. Should neither of these options be feasible then my clients would be prepared to undertake the highway works themselves via a Section 278 Agreement.

### ***Education Contributions***

In light of the Inspector's DL on the safe route to school point there really isn't any point in continuing the dispute over which is the *nearest suitable primary school* as the education contribution is the same in respect of either school so in that respect any future Section 106 Agreement will make provision for the primary school monies to be direct to Sychdyn Primary School which is the Council's preference.

### ***Summary – Implications Of The Appeal DL***

I hope that you will find the above points helpful and I look forward to your response in respect of the matters raised and the revised scheme more generally.

### ***LDP Examination***

With regard to the LDP Examination and my client's duly made objections I am instructed as follows:

#### ***Policies STR2, STR4, STR11, PC6, HN2 and EN7***

In respect of Policies STR2, STR4, STR11, PC6, HN2 and EN7 my clients simply propose to rely upon their duly made objections and no longer wish to participate in the Hearing sessions considering these policies.

#### ***Policy HN3 and the Council's Viability Study***

With regard to Policy HN3 and the Council's Viability Study my client's duly made objections are hereby withdrawn. My client's previous position that the development would not be viable with 40% affordable housing is hereby withdrawn. That statement was made because at the time my client was facing the prospect of significant off and on site GCN mitigation works which are now not required in line with the Inspector's DL.

#### ***Policy HN1 (10)***

Turning then to Policy HN1 (10) which allocates my client's site for 105 dwellings. The policy has been supported by our clients but in respect of the Schedule of Matters Issues and Questions issued by the Inspectors on 9 February 2021 and the points raised in respect of Matter 12 we comment as follows:

- The site is fully deliverable within the Plan period. Indeed, if the Council were to grant planning permission within 13 weeks of submission of the revised full planning application the development is likely to begin later this year/early next year and therefore make an immediate contribution towards the housing requirement.
- The previous application was accompanied by an Agricultural Land Quality Assessment (Document 19 in the appeal bundle) which following a site specific survey confirms that the land is Grade 3b and hence not best and most versatile agricultural land.
- As noted in the enclosed draft layout 84 dwellings are proposed and it is acknowledged that this is less than the 105 dwellings identified in the LDP. It is noted that the revised proposals are very similar in terms of layout to the previous scheme which the Council raised no objection to in design terms other than in respect of open space which is dealt with in the revised proposal.
- The Inspector that considered the recent appeal was presented with a comprehensive suite of documents covering all relevant technical issues. Objections were also raised by third parties on various technical issues. However, save for the open space issue the Inspector identified no technical issues with the proposals and no conflicts with the Development Plan or other material considerations. There are no constraints that would prevent a scheme from coming forward in the future. Relevant appeal documents can be made available to the LDP Inspectors if necessary, but it is hoped that this should not be required as their colleague Inspector has hitherto and very recently found residential development acceptable in respect of all technical issues and those outstanding issues (open space and the safe route to school) can be addressed as noted above.
- The site will be able to provide for requisite planning obligations and infrastructure as necessary.

### Summary

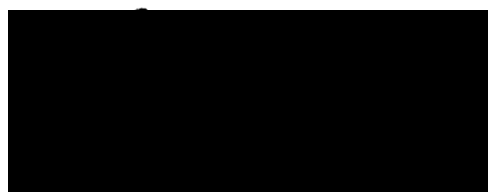
I hope that the above is helpful and I look forward to hearing from you/colleagues shortly.

I have copied this letter to your colleagues in Development Management, Highways and the Recreation Department as well as Planning Policy.

I will also be writing to the Inspectors examining the LDP shortly so that they have our client's thoughts on the appeal DL and are clear as to our client's intentions going forward<sup>1</sup>.

Kind regards.

Yours sincerely



**MARC HOURIGAN BA (Hons) BPI MRTPI**  
**Executive Director**

---

<sup>1</sup> The proposed allocation of the site is being considered under Matter 12 on 13 May 2021 (the deadline for Hearing Statements is 26 April 2021).

cc: Glyn D Jones } FCC  
Mandy Lewis }  
James Beattie }  
Andy Roberts }  
Linda Bletcher }  
Colin Simpson }  
Dave Roberts } SCP Transport  
Louise Redgrave } Ecology Services  
Stephen Daintith } Stewart Milne Homes  
Carl Davis } Lingfield Homes

Encl. Appeal DL  
Appeal POS Plan  
Appeal Email Section 106 Agreement  
School Bus Services Between Sychdyn and Mynydd Isa  
Revised Site Layout  
Revised POS Plan

## Marc Hourigan

---

**From:** James Felton <James.Felton@flintshire.nwalescls.com>  
**Sent:** 23 December 2020 10:34  
**To:** 'Myers, David'  
**Cc:** Niall Mellan; Stephen Daintith; Alex Lee; DMajor@stewartmilne.com; Marc Hourigan; Ward, Jonathan; Glover, Richard  
**Subject:** RE: Appeal reference APP/A6835/A/20/3260460 - Planning Application No 060220 Land to the south of New Brighton Road, New Brighton, Mold

David/Jonathan,

Further to my previous email I can confirm that my instructing officer has emailed me this morning regarding the draft UU and note I sent him. Whilst we have no formal authority to agree to the content of the UU due to the committee resolution I can confirm that we are satisfied that the correct land is bound by the UU and that the necessary obligations to mitigate against the effects of the Development are secured in the UU too.

I trust this assists and once again apologies for not being able to come back to you sooner on this.

Best,

James

---

**From:** Myers, David <david.myers@squirepb.com>  
**Sent:** 18 December 2020 12:36  
**To:** James Felton <James.Felton@flintshire.nwalescls.com>  
**Cc:** Niall Mellan <niall.mellan@houriganconnolly.com>; Stephen Daintith <SDaintith@StewartMilne.com>; Alex Lee <ALee2@StewartMilne.com>; DMajor@stewartmilne.com; Marc Hourigan <marc.hourigan@houriganconnolly.com>; Ward, Jonathan <jonathan.ward@squirepb.com>; Glover, Richard <richard.glover@squirepb.com>  
**Subject:** RE: Appeal reference APP/A6835/A/20/3260460 - Planning Application No 060220 Land to the south of New Brighton Road, New Brighton, Mold

Dear James

I write further to previous correspondence.

Unfortunately, as we have not heard anything from the Council and due to the upcoming appeal deadlines our Client has no choice but to now proceed to execute and complete the Unilateral Undertaking.

Please accordingly find attached a form of agreement that has been slightly adapted to allow for immediate execution.

I also attach up to date copies of title for your information.

Please note that I am on holiday from the end of today. My colleague Jonathan Ward (copied in) will be in the office up until 23 December (being the deadline specified by my Client's planning consultant for submission of the final statement).

Regards

David



**David Myers**

Senior Associate  
Squire Patton Boggs (UK) LLP  
6 Wellington Place  
Leeds  
LS1 4AP  
England

T +44 113 284 7257  
O +44 113 284 7000  
M +44 792 160 0186  
M Mobex 257257

[david.myers@squirepb.com](mailto:david.myers@squirepb.com) | [squirepattonboggs.com](http://squirepattonboggs.com)

Find Us: [Twitter](#) | [LinkedIn](#) | [Facebook](#) | [Instagram](#)



---

**From:** Myers, David

**Sent:** 15 December 2020 13:25

**To:** 'James Felton' <[James.Felton@flintshire.nwalescls.com](mailto:James.Felton@flintshire.nwalescls.com)>

**Cc:** 'Niall Mellan' <[niall.mellan@houriganconnolly.com](mailto:niall.mellan@houriganconnolly.com)>; 'Stephen Daintith' <[SDaintith@StewartMilne.com](mailto:SDaintith@StewartMilne.com)>; 'Alex Lee' <[ALee2@StewartMilne.com](mailto:ALee2@StewartMilne.com)>; 'DMajor@stewartmilne.com' <[DMajor@stewartmilne.com](mailto:DMajor@stewartmilne.com)>; 'Marc Hourigan' <[marc.hourigan@houriganconnolly.com](mailto:marc.hourigan@houriganconnolly.com)>

**Subject:** RE: [EXT] Appeal reference APP/A6835/A/20/3260460 - Planning Application No 060220 Land to the south of New Brighton Road, New Brighton, Mold [I-EUR.FID9513086]

Hi James

Are you able to get back to me on the s.106 agreement? Can it be this week?

Regards

David



**David Myers**

Senior Associate  
Squire Patton Boggs (UK) LLP  
6 Wellington Place  
Leeds  
LS1 4AP  
England

T +44 113 284 7257  
O +44 113 284 7000  
M +44 792 160 0186  
M Mobex 257257

[david.myers@squirepb.com](mailto:david.myers@squirepb.com) | [squirepattonboggs.com](http://squirepattonboggs.com)



---

**From:** Myers, David

**Sent:** 04 December 2020 15:18

**To:** 'James Felton' <[James.Felton@flintshire.nwalescls.com](mailto:James.Felton@flintshire.nwalescls.com)>

**Cc:** 'Niall Mellan' <[niall.mellan@houriganconnolly.com](mailto:niall.mellan@houriganconnolly.com)>; Stephen Daintith <[SDaintith@StewartMilne.com](mailto:SDaintith@StewartMilne.com)>; Alex Lee <[ALee2@StewartMilne.com](mailto:ALee2@StewartMilne.com)>; 'DMajor@stewartmilne.com' <[DMajor@stewartmilne.com](mailto:DMajor@stewartmilne.com)>; 'Marc Hourigan' <[marc.hourigan@houriganconnolly.com](mailto:marc.hourigan@houriganconnolly.com)>

**Subject:** RE: [EXT] Appeal reference APP/A6835/A/20/3260460 - Planning Application No 060220 Land to the south of New Brighton Road, New Brighton, Mold [I-EUR.FID9513086]

Hi James

Thank you for your email.

As requested I have amended the agreement so that it is now in the form of a UU.

Please accept this email as the Firm's Undertaking to pay the Council's reasonable and proper legal fees in relation to the s.106 agreement limited to £1,750 whether or not the matter proceeds to completion.

I look forward to hearing from you.

Regards

David



**David Myers**

Senior Associate  
Squire Patton Boggs (UK) LLP  
6 Wellington Place  
Leeds  
LS1 4AP  
England

T +44 113 284 7257

O +44 113 284 7000

M +44 792 160 0186

M Mobex 257257

[david.myers@squirepb.com](mailto:david.myers@squirepb.com) | [squirepattonboggs.com](http://squirepattonboggs.com)





---

**From:** James Felton <[James.Felton@flintshire.nwalescls.com](mailto:James.Felton@flintshire.nwalescls.com)>

**Sent:** 03 December 2020 10:26

**To:** Myers, David <[david.myers@squirepb.com](mailto:david.myers@squirepb.com)>

**Subject:** [EXT] Appeal reference APP/A6835/A/20/3260460 - Planning Application No 060220 Land to the south of New Brighton Road, New Brighton, Mold

Hello David,

I am a locum solicitor working for Flintshire Council and have been forwarded your email of 1<sup>st</sup> December to my colleague James Beattie in the Development Management Section along with a copy of a draft s.106 agreement and evidence of title to the appeal site.

Due to the application being refused at committee the Council has no authority to enter into a bilateral agreement with your client/the landowners and the necessary planning obligations will have to be secured via a Unilateral Undertaking. Can you therefore arrange for a Unilateral Undertaking to be sent through and an undertaking for the Council's legal fees in the sum of £1,750 payable regardless of whether or not the matter proceeds to completion?

Thank you,

James Felton

-----  
45 Offices in 20 Countries

This message is confidential and may be legally privileged or otherwise protected from disclosure. If you are not the intended recipient, please telephone or email the sender and delete this message and any attachment from your system; you must not copy or disclose the contents of this message or any attachment to any other person.

For information about how Squire Patton Boggs processes EU personal data that is subject to the requirements of the EU General Data Protection Regulation, please see our Privacy Notice regarding the processing of EU personal data about clients and other business contacts pursuant to the GDPR at [www.squirepattonboggs.com](http://www.squirepattonboggs.com).

Squire Patton Boggs is the trade name of Squire Patton Boggs (UK) LLP, a Limited Liability Partnership registered in England and Wales with number OC 335584 authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority. A list of the members and their professional qualifications is open to inspection at Premier Place, 2 & A Half Devonshire Square, London, EC2M 4UJ. The status 'partner' denotes either a member or an employee or consultant who has equivalent standing and qualifications.

Squire Patton Boggs (UK) LLP is part of the international legal practice Squire Patton Boggs, which operates

worldwide through a number of separate legal entities. Please visit [www.squirepattonboggs.com](http://www.squirepattonboggs.com) for more information.

#UK

---



---

## Penderfyniad ar yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 12/01/21

gan Clive Nield, BSc (Hon), CEng,  
MICE, MCIWEM, C.WEM

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

Dyddiad: 2<sup>nd</sup> February 2021

## Appeal Decision

Site visit made on 12/01/21

by Clive Nield, BSc (Hon), CEng, MICE,  
MCIWEM, C.WEM

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Date: 2<sup>nd</sup> February 2021

---

**Appeal Ref: APP/A6835/A/20/3260460**

**Site address: Land to the south of New Brighton Road, New Brighton, Mold, CH7 6RB**

**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 Stewart Milne Homes (North West England) Limited against the decision of Flintshire County Council.
  - The application Ref: 060220 dated 10 July 2019, was refused by notice dated 28 October 2020.
  - The development proposed is residential development for the erection of 92 dwellings including the provision of affordable units, areas of public open space, landscaping and associated works.
- 

### Decision

1. The appeal is dismissed.

### Procedural Matters

2. The application was originally made for 97 dwellings but was subsequently amended to 92, and it is the amended scheme that is subject to appeal.
3. The appeal was originally made against the failure of the Council to determine the application within the prescribed period of time. However, the Council then refused the application during the period of dual determination, and so the appeal is now considered to be against that refusal.
4. The Appellant has submitted a Section 106 Unilateral Undertaking covering the provision of affordable housing, the payment of contributions towards education costs, and the provision of an open space management plan.
5. An application for costs was made by Stewart Milne Homes (North West England) Limited against Flintshire County Council. This application is the subject of a separate Decision.

### Main Issues

6. The Council was not opposed to the principle of the proposed development and refused it on just 2 matters of detail: firstly, it was not possible to demonstrate that the proposal would take adequate account of the possible presence of great crested
-

newts, a European Protected Species; and secondly, that the proposal provides an inadequate level of on-site play and recreational space. Consequently, the 2 main issues to be considered are: whether or not the proposal would be likely to be detrimental to the favourable conservation status of the great crested newt, a European Protected Species; and whether or not the proposal would provide adequate on-site play and recreational space.

7. The local residents group, several local residents and their representatives have also raised a number of other matters, in particular whether there is a "safe route to school", the difficulties of draining the land, the location of the site outside the settlement boundary and partly within a designated Green Barrier; and whether making a decision would be premature in view of the stage reached in the emerging Local Development Plan. These are also important issues that need to be considered.

## **Reasons and Conclusions**

### ***Great Crested Newts***

8. The Council has relied on advice from Natural Resources Wales (NRW), as well as its own ecologist, in formulating its first reason for refusal, which says "*the proposal has the potential to cause disturbance to great crested newts and/or loss or damage to their resting places*" and that "*In the absence of adequate surveys, mitigation and reasonable avoidance measures it is not possible to demonstrate that the proposal adequately takes account of the European Protected Species and as such is contrary to policies GEN1 and WB1 of the Flintshire Unitary Development Plan*".
9. In considering this issue, it is pertinent to be clear what the relevant policies say. UDP Policy GEN1 requires, amongst other things, that development should not have a significant adverse effect on recognised wildlife species and habitats. Policy WB1, Species Protection, says "*Development which would have a significant adverse effect on important species or their habitats will not be permitted unless appropriate measures are taken to secure their long term protection and viability*". Great Crested Newts (GCNs) fall within the definition of "*important species*". These policies are consistent with national policy in Planning Policy Wales, which refers to development proposals which would be likely to result in disturbance or harm to the species or its habitat, and with similar wording in national guidance document Technical Advice Note 5 (TAN5), Nature Conservation and Planning.
10. It is clear that assessment against these policies should consider whether the proposed development would be likely to disturb or harm the species or habitat and whether any effects would be significantly adverse.
11. The Council's refusal is couched in much more precautionary terms, "*the potential to cause disturbance*", and NRW's advice is that "*it is possible that the species utilises the site for foraging, dispersal and sheltering purposes*". It is not surprising that NRW's consultation response was expressed in those terms as it was based on just 4 records of sightings of GCNs in the vicinity of the site. The Appellant has investigated the details of those sightings and explained that 3 of them no longer have much relevance and that the 4<sup>th</sup> has not been confirmed as being a GCN (as opposed to some other type of reptile). In the absence of any comments on this from the Council, I have no reason to doubt the Appellant's assessment.
12. The Appellant has also carried out several surveys to assess the likelihood of GCNs being present on the site for foraging, dispersal and sheltering purposes. There are 2 ponds near to the site, and the Appellant has been able to sample one of those and carry out a DNA investigation, which shows no evidence of any use of the pond by

GCNs. Access to the second pond has not been possible but the Appellant has carried out a remote study to assess its suitability for use by GCNs. That study concluded that the second pond was unlikely to provide a suitable habitat. A study has also been carried out on the site itself and found no evidence of GCNs on the site. Whilst NRW has criticised the quality of these studies, I consider them to be reasonable and adequate.

13. Some evidence has been provided by local residents which is intended to show that GCNs have been seen in the local area. However, even taking these at face value, they do not materially change the paucity of evidence of GCNs using the appeal site.
14. NRW also considers the compensatory element of the proposed scheme to be unsatisfactory. However, if the evidence of any use of the site by GCNs is highly questionable, as in this case, then extensive compensatory measures cannot be justified.
15. Although it is possible that the site does provide useful GCN habitat, I consider the lack of meaningful evidence indicates it is more likely that it does not. I do not consider the proposal conflicts with the policy requirements that development should not be likely to disturb or harm the species or its habitat and that any effects should not be significantly adverse. I conclude that the proposal would not conflict with development plan or national policies in respect of GCNs.
16. In addition to consideration against planning policies, as the competent authority for the appeal, I have a legal duty to have regard to relevant legislation, in this context the Conservation of Species and Habitats Regulations 2017 (as amended). I have considered the requirements of these Regulations and have taken a precautionary approach to my assessment. However, on the basis of the evidence described above, I conclude that the proposal would not be likely to offend the Regulations.
17. There has been some disagreement amongst the parties on the tests required by the Habitats Regulations, particularly those involved in a licence pursuant to derogation powers. However, as I have concluded that disturbance would be unlikely, those tests are not engaged.
18. My overall conclusions in respect of GCNs are that the proposed development would not conflict with development plan or national policy or with the requirements of the Habitats Regulations.

### ***On-Site Play and Recreational Space***

19. Turning to the second reason for refusal, the Council says that the provisions for on-site play and recreational space are inadequate for the number of dwellings proposed. UDP Policy SR5 says "*New residential development will be expected to include outdoor playing space at a minimum rate of 2.4 hectares per 1000 population*" and that "*this provision will include outdoor sport and recreation space together with equipped play space*". The policy also says provision can be off-site in exceptional circumstances, but that is not being proposed in this case.
20. The supporting text explains that outdoor playing space is split into 2 types of land: children's playing space at 0.8 hectares per 1000 population; and sports grounds for use by all at 1.6 hectares per 1000 population. The former should comprise formal equipped playing space and informal playing space (0.25 and 0.55 hectares respectively). The latter should be split into land for sports pitches (1.2 ha) and other outdoor recreation (0.4 ha).

21. LPGN 13, Open Space Requirements, provides supplementary planning guidance that is a material consideration and expresses the minimum standard for this size of development as 56.65 square metres per dwelling, which for 92 dwellings equates to 5,211.8 square metres. This requirement is not in dispute. In its committee report the Council says there is a shortfall of approximately 3,000 square metres of public open space, though it provides no details of how this has been calculated.
22. The Appellant, on the other hand says the proposal includes 7,044 square metres of outdoor play space if the area earmarked for the SUDS pond is included or 5,492 square metres if the pond is excluded, both of which are in excess of the calculated requirement. These calculations are based on 7 areas within the development (though Area 4 seems to have been excluded from the calculation):
  - Area 1 – 1340 square metres, around the SUDS pond;
  - Area 2 – 969 square metres, landscaped area along southern boundary of site;
  - Area 3 – 1270 square metres, equipped play area and surrounding open area;
  - Area 4 – 243 square metres; small open space near equipped play area;
  - Area 5 – 1280 square metres, informal area with small pond and PROW diversion in north west corner of site;
  - Area 6 – 634 square metres; narrow strip along northern boundary;
  - Area 7 – 1552 square metres; the SUDS pond.
23. In the absence of information from the Council on how they have assessed the provision of playing space, I have considered the suitability of these areas myself, taking into account the UDP policy and the Council's planning guidance note on open space requirements (LPGN 13), which is a material consideration. The latter is currently under review, but an updated version has not yet been adopted.
24. It is clear that there is no provision for adult sports pitches, as required by the policy, and that some of the areas do not meet the wider definition of public recreation space. Certainly, the SUDS pond falls outside this definition, as does the very narrow strip of land along the northern boundary, which has no recreational value other than as a green corridor. Although it is not quite so limited, I reach the same conclusion on the landscaped area along the southern boundary. Thus, I consider there to be a substantial shortfall in the provision of on-site play and recreation space, contrary to the requirements of UDP Policy SR5.
25. The Appellant has drawn my attention to provisions in LPGN 13 such that, in some instances, particularly where site constraints are such that the provision of an outdoor recreational area is not possible or because of the type of residential development proposed (e.g. retirement homes), other types of space may be considered to be appropriate replacements. The guidance includes "*woodlands, ponds and other amenity green spaces*" and "*green corridors*" as possible replacements. However, there are no significant site constraints or qualifying type of development here, and the possibility of alternative space provision does not apply.
26. The Appellant has also mentioned that the policy can sometimes be met by off-site provision or financial contributions towards it and that the Council has not been helpful in responding to approaches by the Appellant to try to agree suitable provisions. Nevertheless, although the policy does make that allowance (and the Council's guidance describes a sequential approach to the consideration of such matters), the

Appellant has made it clear that the appeal proposal is based solely on on-site provision of playing space, and no alternative arrangements have been put forward.

27. Whilst the basis of the Council's reason for refusal is not fully explained, my overall conclusion on this issue is that the proposed development makes inadequate provision for outdoor play and recreation space and conflicts with UDP Policy SR5 in this respect.

### **Safe Route to School**

28. I turn now to a number of other matters raised by local residents, the first of which is whether or not provision is made for a "safe route to school". The Council says that Sychdyn is the closest primary school and that travel to that school (along New Brighton Road) would be along a route considered "hazardous" in its assessment of potential "safe routes to school". Local residents say it is a busy road at times, lacks footways and lighting, and is dangerous for pedestrians.
29. The Appellant maintains that Mynydd Isa is the closest primary school to the site and that it is the route to that school that should be taken into account, particularly as that route is through a 30 miles per hour area with streetlights and footways. The assessment is complicated by the fact that the infant school at Mynydd Isa is further away from the appeal site, and it is this school that leads the Council to argue that Sychdyn primary school is the closest.
30. I notice that the Council's supplementary planning guidance (SPGN 23) uses the term "*nearest suitable school*", and there are arguments in favour of adopting both of the alternatives as the preferred option. There is also, of course, the element of parental choice of school, and it is entirely possible that some of the children of future residents of the proposed new development would attend one school and some the other. Thus, the question of whether the route to Sychdyn school is safe or not is a matter that is relevant in any case.
31. Notwithstanding this conclusion, the Council explains that it considers it would be possible to negotiate a fairly simple scheme or measures to overcome its concerns such that it was not considered to amount to a reason for refusing the application. However, no information has been provided to indicate what that scheme or measures might be. The Appellant says the Council originally had in mind possible safety improvements to New Brighton Road but now does not seem to be pursuing that option.
32. I agree with the Council that, if there is a relatively simple solution, this matter is not one that warrants refusal of the application. However, I do not know whether the solution could be achieved by means of a suitable planning condition or would require a legal undertaking. The set of planning conditions suggested by the Council does not address this matter, and it has not been satisfactorily addressed in any other way. Thus, whilst not a reason for refusal in its own right, I consider it supports the conclusion I have reached on the previous issue.

### **Drainage**

33. Local residents have raised concerns about the drainage of the site. The Appellant indicates that a sustainable drainage scheme (SUDS) is proposed to deal with surface water drainage, and that scheme would include a pond near the western corner of the site, next to the Cae Isa development. That is the lowest part of the site and is known to become waterlogged at times. Indeed, when I visited the site, that part of the field was covered by standing water. Some residents have said the Appellant intends to

discharge water to another pond nearby, which that landowner is unlikely to permit. In the light of these various uncertainties, concern has been expressed that a satisfactory scheme would not be achievable and so there would be harmful effects on adjoining properties.

34. It is Welsh Government policy that all new development above a certain size is served by sustainable drainage arrangements, and since January 2019 the SUDS proposals for all qualifying developments have been subject to requirements for approval by the SUDS Approval Body (SAB) before construction work begins. Thus, SUDS proposals are no longer part of planning permission procedures. SUDS approval would be required for this development.
35. The Welsh Government advises developers that applications for SUDS approval ought to be made at the same time as the planning application, as the maximum benefits and opportunities can only be achieved if the SUDS scheme is an integral part of the design of the overall development rather than a retrofit. However, in this case, the Appellant has chosen not to do that and would intend to pursue the necessary SUDS approval at a later date. Whilst this involves an element of risk that it may not be possible to gain approval for a SUDS scheme which meets the standards required within the constraints of the current housing scheme design, it is an approach that is permitted. Should SUDS approval not be gained, it would not be possible to implement any corresponding planning permission.
36. Clearly, on a greenfield site such as this it is entirely feasible to provide a satisfactory SUDS scheme so that the effect of the development on surface water drainage is entirely neutral. However, in the absence of details of the scheme, I cannot judge whether or not the intended SUDS scheme would meet the required Welsh Government standards, and it is outside the scope of this appeal to consider the matter any further.

### ***Settlement Boundary and Green Barrier***

37. The third matter raised by local residents is the relationship of the site to the settlement boundary and the designated green barrier. It is explained in the Council's committee report that most of the site lies outside the settlement boundary and that it is adjacent to the edge of the green barrier. The Council considers the proposed development would be a relatively small urban extension, rounding off the existing settlement form, and that it would not conflict with the purpose of the green barrier between New Brighton and Sychdyn. Nothing has been raised that leads me to disagree with that assessment.
38. Nevertheless, the fact that most of the site is outside the settlement boundary means there is a conflict with UDP Policy GEN3, which says that development proposals outside settlement boundaries will not be permitted, except under certain circumstances; and none of those exceptions apply to this proposal.
39. The Council has addressed this policy conflict by reviewing the principle of the development in terms of its sustainability on the edge of a category B settlement in the adopted UDP and in a Tier 3 sustainable settlement in the emerging Local Development Plan. On this basis it has concluded that the principle of residential development of the site is acceptable.
40. The appeal site is also being proposed as a candidate site for housing in the emerging LDP. However, it has not yet been subject to examination by a Planning Inspector, and so that possible designation carries little weight at present.



41. My conclusions on this matter are that the proposal would be contrary to UDP Policy GEN3 on account of its location partly outside the settlement boundary, but that this should carry only limited weight on account of its (otherwise) sustainable location on the edge of the settlement of New Brighton.

### ***Emerging Local Development Plan***

42. Finally, I turn to the question of prematurity with regard to the emerging Local Development Plan. It has been submitted that it would be premature to grant permission for the proposed development whilst the emerging Flintshire Local Development Plan is still subject to examination procedures. The appeal site is under consideration as a candidate housing development site in the draft Plan.

43. Prematurity can be an important consideration. However, Welsh Government Guidance (the Development Plans Manual) advises that: *"Refusing planning permission on grounds of prematurity will not usually be justified except in cases where a development proposal goes to the heart of a plan and is individually or cumulatively so significant, that to grant planning permission would be to predetermine decisions about the scale, location or phasing of new development which ought to be properly taken in the LDP context"*.

44. In this case, the proposal for 92 homes represents less than 5% of the allocations for new housing in the emerging Plan. As such, it is not considered to go to the heart of the Plan, and it would not be premature to grant planning permission.

### ***Overall Conclusion***

45. In addition to the issues above, a number of other matters have also been raised by local residents and their representatives, and I have taken these into account so far as they are material.

46. I have concluded above that the proposed development would make inadequate provision for outdoor play and recreation space, contrary to the requirements of UDP Policy SR5, and that the need to provide a "safe route to school" in respect of Sychdyn school has not been addressed in accordance with the Council's supplementary planning guidance, SPGN 23. The development would also be contrary to UDP Policy GEN3 as most of the site is outside the settlement boundary. In all other respects I consider the proposal would be in accord with development plan policy, and my overall conclusion involves balancing the benefits and conflicts.

47. Whilst the provision of much needed housing, including affordable dwellings, in a location that is sustainable in many respects would provide useful benefits, I consider the shortcoming in the provision of outdoor play and recreation space to be a serious matter that outweighs the benefits of the scheme. This shortcoming is also reinforced by the failure to adequately address the need for a "safe route to school".

48. These are matters that it should be possible to resolve quite readily, but no mechanism for doing so has been put forward. I have considered whether they could be resolved by the use of suitable planning conditions but am not satisfied that would be possible. Certainly, the draft conditions suggested by the Council would not provide any help. In addition, they are not matters that are covered by the Appellant's Section 106 Unilateral Undertaking.

49. Overall, and for the reasons given above, I conclude that the appeal should be dismissed.

50. 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 objectives of promoting good health and well-being for everyone and building healthier communities and better environments.

*Clive Nield*

Inspector



**CYNGOR SIR Y FFLINT / FLINTSHIRE COUNTY COUNCIL  
AMSERLEN Y BWS YSGOL / SCHOOL BUS TIMETABLE**

**Ysgol Uwchradd Argoed High School,  
Ffordd y Bryn Road, Mynydd Isa CH7 6RY**

**TOWNLYNX LTD  
Tel. 01352 715757**

**GEOGRAPHICAL AREA  
CENTRAL FLINTSHIRE**

**B293J**

<b>SAFLE BWS / BUS STOP</b>	<b>AMSER/TIME</b>		<b>SAFLE BWS / BUS STOP</b>	<b>AMSER/TIME</b>
Sychdyn, Primary School	08:30		Mynydd Isa, Argoed High School	15:10
Sychdyn, Ffordd Las Junction	08:35		Sychdyn, Ffordd Las Junction	15:34
Mynydd Isa, Argoed High School	08:40		Sychdyn, Primary School	15:37


## LLWYBR Y BWS YSGOL / SCHOOL BUS ROUTE:


○ Sychdyn County Primary School, Vownoe

○ Argoed High School, Bryn Rd, Mold CH7

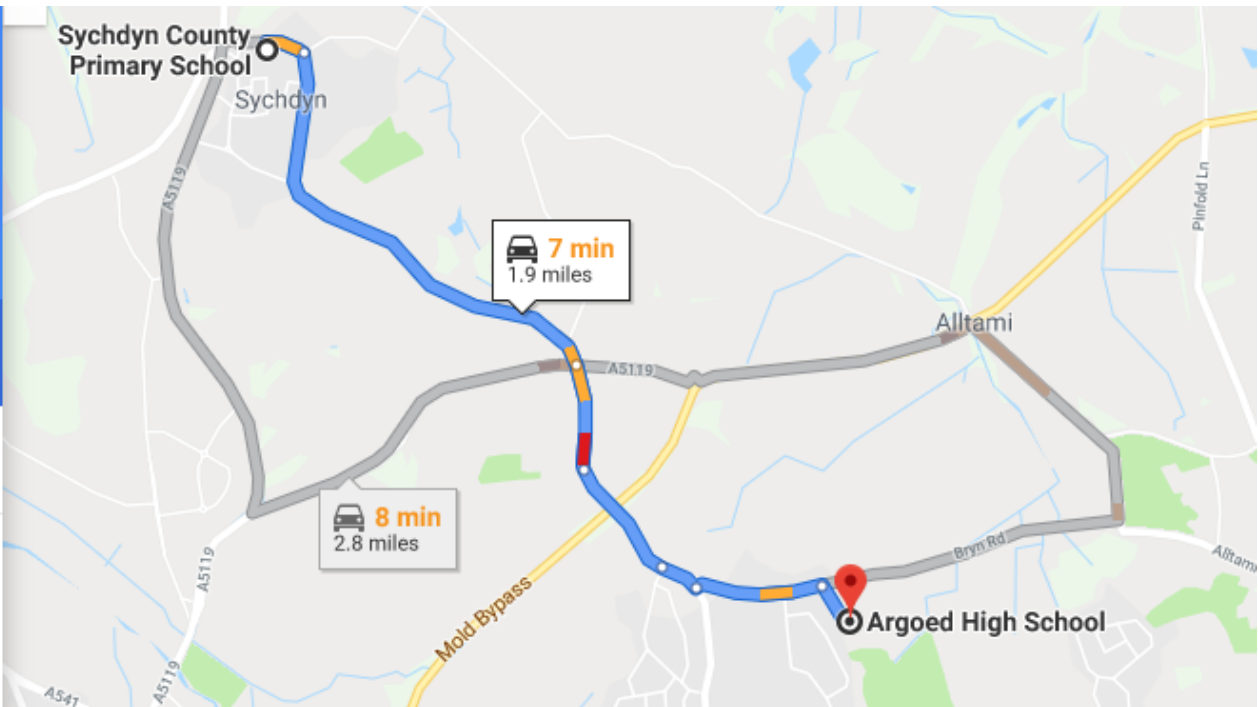
+ Add destination

Leave now ▾ OPTIONS

 Send directions to your phone

 **via New Brighton Rd** **7 min**  
Fastest route, despite the usual traffic 1.9 miles

[DETAILS](#)

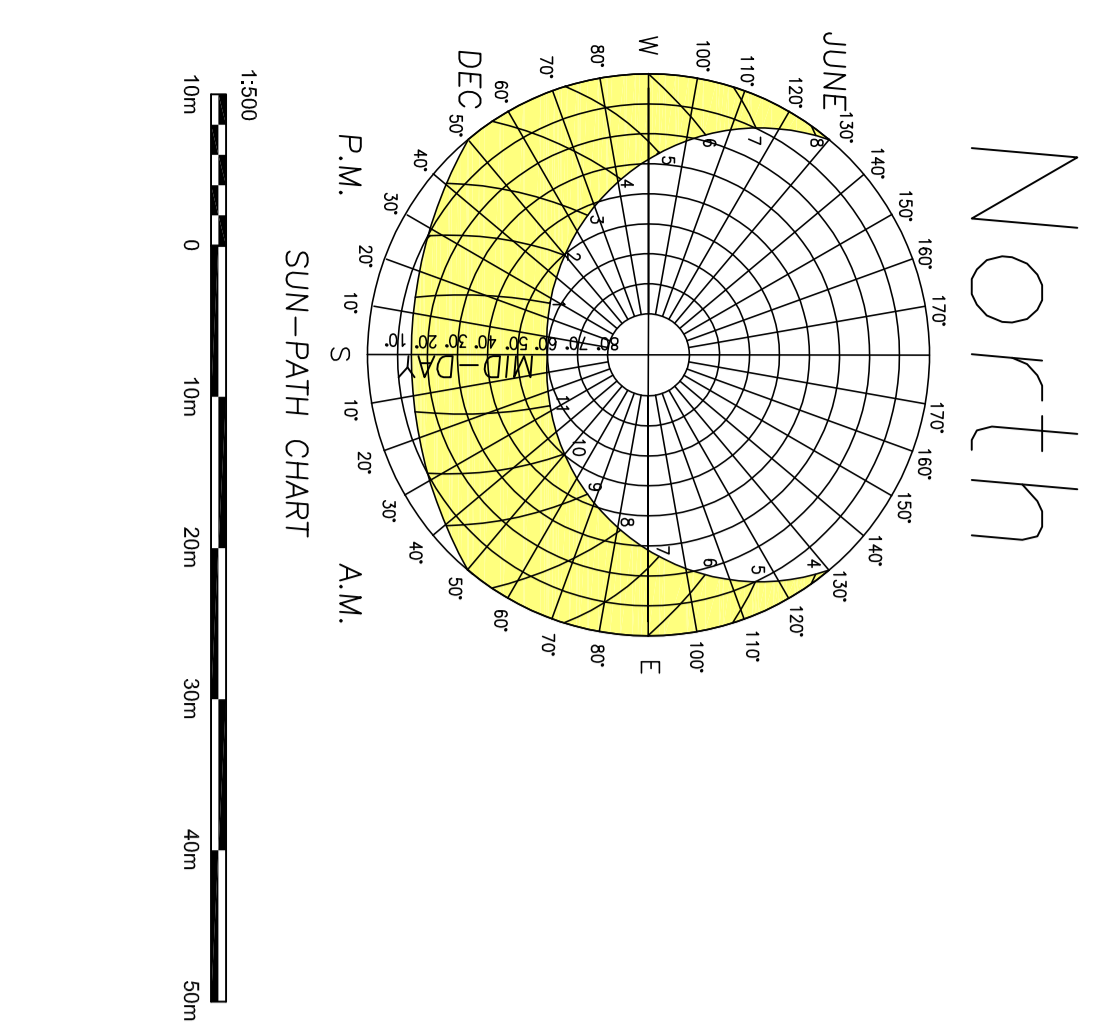


# Argoed View, Nr Mold

## Proposed POS Area's Plan 1:500



	SITE AREA GROSS: 8.3 acres
1	SITE AREA POS: 0.331 acres 1341.419 m <sup>2</sup>
2	SITE AREA POS: 1.177 acres 4766.271 m <sup>2</sup>



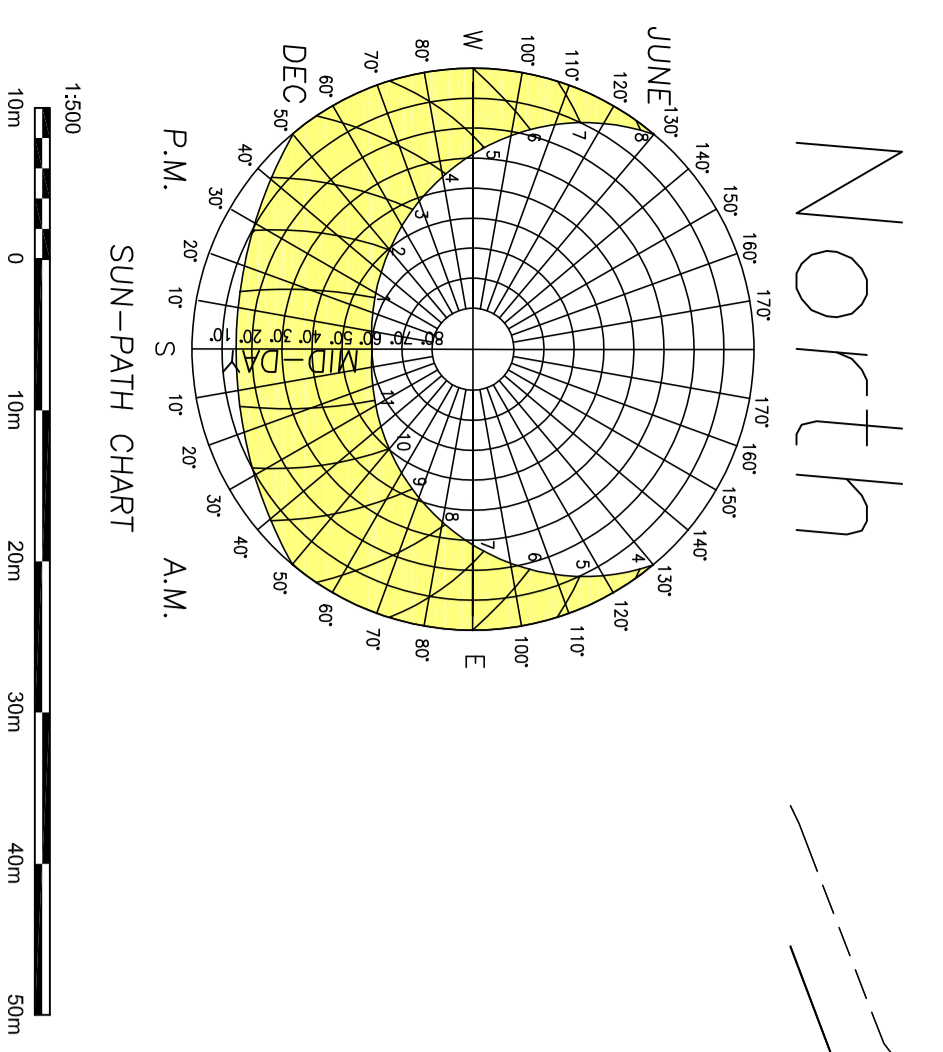
<p>POS Areas Plan</p>	
DWG No	SK296/NBM/AP03
DATE	04.2021
SCALE	1:500
DRAWN	CMC
CHK	DM
<p>Argoed View, Nr Mold</p>	
<p>STEWART <b>Wine</b> HOMES</p>	
<p>Stewart Wine Homes Harrier House 2 Lumsdale Road Cobra Business Park Trafford Park Manchester Telephone (0161) 866 6900 fax (0161) 866 6909</p>	

# Argoed View, Nr Mold

## Proposed Sketch Layout - 1:500

### Planning Layout Legend

	Proposed existing and existing light
	Proposed existing buildings
	Field numbers
	Miscellaneous buildings
	Proposed and existing walls
	Proposed SUDS pond
	Proposed inclusive tree position (refer to landscaping report for detail)
	Existing Category A trees to be retained (refer to tree report for detail)
	Existing Category B trees to be retained (refer to tree report for detail)
	Existing Category C trees to be retained (refer to tree report for detail)
	Trees to be removed (refer to tree report for detail)
	Proposed landscaping/landscaped A
	Proposed landscaping/landscaped B
	Proposed landscaping/landscaped C
	SUDS landscaping
	Boundary, landscaped A
	Boundary, landscaped B
	Boundary, landscaped C
	Appointed site boundary
	Existing pavement



#### Schedule of Accommodation

Drawn/Checked/Reviewed	DATE	NO.	DESCRIPTION
AS	03/2021	01	Issue for consultation
AS	03/2021	02	Issue for consultation
AS	03/2021	03	Issue for consultation
AS	03/2021	04	Issue for consultation
AS	03/2021	05	Issue for consultation
AS	03/2021	06	Issue for consultation
AS	03/2021	07	Issue for consultation
AS	03/2021	08	Issue for consultation
AS	03/2021	09	Issue for consultation
AS	03/2021	10	Issue for consultation
AS	03/2021	11	Issue for consultation
AS	03/2021	12	Issue for consultation
AS	03/2021	13	Issue for consultation
AS	03/2021	14	Issue for consultation
AS	03/2021	15	Issue for consultation
AS	03/2021	16	Issue for consultation
AS	03/2021	17	Issue for consultation
AS	03/2021	18	Issue for consultation
AS	03/2021	19	Issue for consultation
AS	03/2021	20	Issue for consultation
AS	03/2021	21	Issue for consultation
AS	03/2021	22	Issue for consultation
AS	03/2021	23	Issue for consultation
AS	03/2021	24	Issue for consultation
AS	03/2021	25	Issue for consultation
AS	03/2021	26	Issue for consultation
AS	03/2021	27	Issue for consultation
AS	03/2021	28	Issue for consultation
AS	03/2021	29	Issue for consultation
AS	03/2021	30	Issue for consultation
AS	03/2021	31	Issue for consultation
AS	03/2021	32	Issue for consultation
AS	03/2021	33	Issue for consultation
AS	03/2021	34	Issue for consultation
AS	03/2021	35	Issue for consultation
AS	03/2021	36	Issue for consultation
AS	03/2021	37	Issue for consultation
AS	03/2021	38	Issue for consultation
AS	03/2021	39	Issue for consultation
AS	03/2021	40	Issue for consultation
AS	03/2021	41	Issue for consultation
AS	03/2021	42	Issue for consultation
AS	03/2021	43	Issue for consultation
AS	03/2021	44	Issue for consultation
AS	03/2021	45	Issue for consultation
AS	03/2021	46	Issue for consultation
AS	03/2021	47	Issue for consultation
AS	03/2021	48	Issue for consultation
AS	03/2021	49	Issue for consultation
AS	03/2021	50	Issue for consultation
AS	03/2021	51	Issue for consultation
AS	03/2021	52	Issue for consultation
AS	03/2021	53	Issue for consultation
AS	03/2021	54	Issue for consultation
AS	03/2021	55	Issue for consultation
AS	03/2021	56	Issue for consultation
AS	03/2021	57	Issue for consultation
AS	03/2021	58	Issue for consultation
AS	03/2021	59	Issue for consultation
AS	03/2021	60	Issue for consultation
AS	03/2021	61	Issue for consultation
AS	03/2021	62	Issue for consultation
AS	03/2021	63	Issue for consultation
AS	03/2021	64	Issue for consultation
AS	03/2021	65	Issue for consultation
AS	03/2021	66	Issue for consultation
AS	03/2021	67	Issue for consultation
AS	03/2021	68	Issue for consultation
AS	03/2021	69	Issue for consultation
AS	03/2021	70	Issue for consultation
AS	03/2021	71	Issue for consultation
AS	03/2021	72	Issue for consultation
AS	03/2021	73	Issue for consultation
AS	03/2021	74	Issue for consultation
AS	03/2021	75	Issue for consultation
AS	03/2021	76	Issue for consultation
AS	03/2021	77	Issue for consultation
AS	03/2021	78	Issue for consultation
AS	03/2021	79	Issue for consultation
AS	03/2021	80	Issue for consultation
AS	03/2021	81	Issue for consultation
AS	03/2021	82	Issue for consultation
AS	03/2021	83	Issue for consultation
AS	03/2021	84	Issue for consultation

Rev	Date	By	CHK
03	03/2021	AS	AS
1	1:500	AS	AS

Argoed View, Nr Mold

Proposed Planning Layout

Dwg No SK296/NBM/PL50

**STEWART**  
**Milne**  
HOMES

Stewart Milne Homes  
Harrier House  
2 Lumsdale Road  
Cobra Business Park  
Trafford Park Manchester  
Telephone (0161) 866 6900  
fax (0161) 866 6909

# Argoed View, Nr Mold

## Proposed Sketch Layout - 1:500



- SITE AREA GROSS:  
8.3 acres
- 1 SITE AREA POS:  
0.331 acres  
1338.822 m<sup>2</sup>
- 2 0.239 acres  
968.851 m<sup>2</sup>
- 3 0.314 acres  
1269.881 m<sup>2</sup>
- 4 0.060 acres  
243.499 m<sup>2</sup>
- 5 0.316 acres  
1279.956 m<sup>2</sup>
- 6 0.157 acres  
634.017 m<sup>2</sup>
- 7 SUD's area to remain  
dry between rain events  
0.384 acres  
1551.996 m<sup>2</sup>
- Total POS  
1.801 acres  
7044.627 m<sup>2</sup>

STEWART  
**Milne**  
HOMES

### Schedule of Accommodation

Mews Dwelling Types	AFFORDABLE	SQFT	No	Total Sqft			
ES	11%	Esthwaite	653	10	6530	30%	
TD	18%	Torrey	799	17	13583		
RYD	2%	Rydal	630	1	630		
<b>Total dwellings and sqft</b>				<b>28</b>	<b>20,743</b>		
Mews Dwelling Types							
AT	3%	Aston	750	2	1500	58%	
AR	19%	Argyll	891	12	10692		
CW	13%	Castlewellan	1032	8	8256		
CO	1%	Corrywood	1026	1	1026		
CP	22%	Caplewood	955	14	13370		
<b>3 Bed Detached Dwellings</b>				<b>SQFT</b>	<b>No</b>	<b>Total Sqft</b>	
CV	6%	Castlevale	950	4	3800	6%	
<b>4 Bed Detached Dwellings</b>				<b>SQFT</b>	<b>No</b>	<b>Total Sqft</b>	
CA	3%	Carlton	1079	2	2158	27%	
WES	5%	Westwood	1145	3	3435		
PW	3%	Parkwood	1190	2	2380		
DU	5%	Dukeswood	1260	3	3780		
GL	3%	Glanmore	1358	2	2716		
HA	8%	Hampfield	1386	5	6930		
<b>5 Bed Detached Dwellings</b>				<b>SQFT</b>	<b>No</b>	<b>Total Sqft</b>	
HE		Heddon	1504	1	1504	9%	
LA		Laurieston	1598	2	3196		
KI		Kingsmoor	1607	3	4821		
<b>Total dwellings and sqft - OMS</b>				<b>64</b>	<b>61,547</b>		
<b>Total dwellings and sqft - Including Affordable</b>				<b>92</b>	<b>90,307</b>		
<b>Gross Site Area in Acres</b>						<b>8.30</b>	
<b>Undevelopable area in acres</b>						<b>2.101</b>	
<b>POS</b>						<b>1.801</b>	
<b>SSR</b>						<b>0.3</b>	
<b>Net Site Area in Acres</b>						<b>6.20</b>	
<b>Density (units per acre)</b>						<b>15</b>	
<b>Density (units per hectare)</b>						<b>37</b>	

Rev	Details	Area's amended to show square meters Amended following NM comments	Date	28.10.20	By	DJM	CHK
DATE	07.2018	DRAWN	CMc				
SCALE	1:500	CHK	DJM				

**Argoed View, Nr Mold**

**Area Plan**

Dwg No	SK296/NBM/AP03	Rev	B
--------	----------------	-----	---

**STEWART Milne HOMES**

Stewart Milne Homes  
Harrier House  
2 Lumsdale Road  
Cobra Business Park  
Trafford Park Manchester  
Telephone (0161) 866 6900  
fax (0161) 866 6909

