

DEDDF CYNLLUNIO TREF A GWLAD 1990
CYNLLUNIO TREF A GWLAD (DATBLYGIAD CYFFREDINOL)
GORCHYMYN 1995 - HYD HEDDIW
DEDDF CYNLLUNIO A IAWNDAL 1991
RHEOLIAD HYSBYSEBU CYNLLUNIO TREF A GWLAD 1994
DEDDF CYNLLUNIO (ADEILADAU RHESTREDIG A CHADWRAETH)
1990
CEISIADAU AM GANIATAD DATBLYGU

Adroddiadau ac argymhellion gan Swyddogion i'w hystyried a'u datrys gan Awdurdod Cynllunio'r Sir.

Bydd pob cais am y cynigion a nodir yn yr adroddiad hwn ar gael i'w archwilio gan Aelodau o'r Pwyllgor cyn ac yn ystod y cyfarfod lle ystyrir y ceisiadau.

Gellir gweld y Papurau Cefndir i bob cais, gan gynnwys ffurflenni, cynlluniau, gohebiaeth, Cynllun Datblygiad a dogfennau arweiniad yn ystod yr oriau swyddfa arferol.

Nid yw'r atodiad y cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad ar gael yn Gymraeg ac mae hynny yn unol â Chynllun Iaith Gymraeg y Cyngor

**DENBIGHSHIRE COUNTY COUNCIL
PLANNING COMMITTEE
INDEX TO REPORT**

Item No	Application No	Location and Proposal	Page No
1	31/2005/0194/PO	Land in Ffordd Richard Davies St. Asaph Business Park St. Asaph Development of 0.62 hectares of land for creche facility	1
2	31/2005/0391/PF	6 Mairwen Cefn St. Asaph Erection of extension to existing dwelling	5
3	42/2004/0102/PF	Plas Newydd Estate Land off Ffordd Pantycelyn Prestatyn Erection of 44 No. dwellings, construction of new vehicular access, car parking, open space area and landscaping	8
4	44/2005/0107/PF	Abbey House Rhyl Road Rhuddlan Rhyl Demolition of existing nursing home, erection of 24 self-contained apartments and associated works	18
5	45/2005/0317/PF	Millbank Inn Grange Road Rhyl Erection of extension and internal alterations	24
6	45/2005/0501/PO	Tower Garden Centre 81 Rhuddlan Road Rhyl Development of land for residential purposes (outline application)	27
7	45/2005/0506/AD	Land Opposite 81 Ffordd Derwen Rhyl Retention of non-illuminated developers signboard (retrospective application)	31
8	45/2005/0511/PF	Land adjacent to H Bridge between Kwik Save and railway Marsh Road Rhyl Change of use of land for siting of storage containers and construction of new vehicular access	33
9	46/2005/0271/PC	Land To Front Of 53 Ashly Court St. Asaph Change of use of land to create parking area (retrospective application)	37
10	47/2005/0454/PF	Tan Yr Onnen Waen St. Asaph Conversion and extension of existing outbuildings and existing dwelling to form holiday accommodation, erection of 2 log cabins for holiday accommodation and 1 log cabin as swimming pool building for guest use (amendments to previous permission for 3 log cabins granted on 26/01/2005)	41
11	01/2005/0156/PF	Plas Y Green Mold Road Denbigh Conversion of dwelling and coach-house to 5 No. dwellings, installation of new septic tank, alterations to existing vehicular access and change of use of land to form extension to residential curtilage	45
12	03/2004/0668/AD	Kwik Save Group Plc Regent Street Llangollen Display of replacement illuminated advertisement signs (retrospective)	49

**DENBIGHSHIRE COUNTY COUNCIL
PLANNING COMMITTEE
INDEX TO REPORT**

Item No	Application No	Location and Proposal	Page No
13	03/2004/1286/PF	Bryn Melyn Motor Services Ltd Abbey Road Llangollen Demolition of petrol filling station and garage/bus depot, erection of 36 no. sheltered apartments for the elderly and 1 no. house manager's apartment and retention of existing chapel as shop	52
14	03/2004/1287/CA	Bryn Melyn Motor Services Ltd Abbey Road Llangollen Demolition of petrol filling station, garage/bus depot and demolition of side/rear chapel extensions (conservation area consent)	65
15	05/2004/1684/PF	Land Adjacent To Bryn Tawel Penybryn Corwen Erection of detached dwelling with integral garage and alterations to existing vehicular access	67
16	05/2005/0377/PF	Allt Y Celyn Barn Glyndyfrdwy Corwen Conversion of redundant barn to dwelling, temporary use of caravan on adjacent land during construction period and installation of new septic tank	71
17	06/2005/0207/PF	Land adjoining Gwylfa Gwyddelwern Corwen Erection of 2 no. dwellings and construction of new vehicular access	75
18	12/2005/0518/PC	22, 24 & 26 Trem Y Coed Clawddnewydd Ruthin Change of use of agricultural land to domestic use (retrospective application)	79
19	14/2005/0057/PF	Land adjoining Derfel Cyffylliog Ruthin Erection of new dwelling (revised scheme to Application Ref. No. 14/2004/0801/PF)	81
20	16/2005/0457/PR	Land Adjoining 41 (Plot 21a) Tan Y Bryn Llanbedr Dyffryn Clwyd Ruthin Details of proposed dwelling and construction of new vehicular access submitted in accordance with outline application code no. 16/2002/0775/PO	84
21	25/2005/0180/PF	Outbuilding at Hendre Farm Nantglyn Denbigh Conversion of existing outbuilding to dwelling and installation of new septic tank	88

ADRODDIAD GORFODI CYNLLUNIO

CYFEIRNOD: ENF/2004/00051

LLEOLIAD: 10 Marble Church Grove, Bodelwyddan, Rhyl.

TROSEDD: Newid Defnydd estyniad i Ddefnydd fel annedd sengl.

CYFYNGIADAU:

POLISIŌAU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL SIR DDINBYCH
Polisi GEN6 – Gofynion Rheolaeth ar Ddatblygu
Polisi HSG12 – Estyniadau i Anheddau

CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL
Nodyn 1 – Estyniadau i Anheddau

CANLLAWIAU LLYWODRAETHOL
Polisi Cynllunio Cymru – Mawrth 2002
Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 – Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

YSTYRIAETHAU HAWLIAU DYNOL

Ystyrir darpariaethau Deddf Hawliau Dynol 1998 wrth benderfynu gweithredu yn erbyn achosion o dorri rheolau cynllunio a materion cysylltiol eraill. Yn yr achos hwn, mae'r materion dan sylw yn ymwneud â hawliau unigolyn i greu annedd ar wahân. Rhoddwyd caniatâd iddynt godi estyniad i'w ddefnyddio fel rhandy nain, ar yr amod nad oedd bwriad i greu annedd ar wahân. Caiff yr hawliau hyn eu gorbwyso gan ystyriaethau polisi sy'n ceisio sicrhau bod unrhyw anheddau newydd yn darparu lefel priodol o fwynderau i'r deiliaid presennol ac i unrhyw ddeiliaid yn y dyfodol.

1. GWYBODAETH GEFNDIR

- 1.1 Rhoddwyd Caniatâd Cynllunio yn Nhachwedd 2003 (40/2003/1203/PF) i godi estyniad un llawr gyda tho fflat, i'w ddefnyddio fel rhandy nain, ar ochr yr annedd sy'n cael ei adnabod fel 10 Marble Church Grove, Bodelwyddan.
- 1.2 Nododd Amod 3 ar y caniatâd, "dylid defnyddio'r estyniad y rhoddir caniatâd iddo er dibenion ategol i'r annedd sydd yno eisoes, 10 Marble Church Grove, ac nid fel tŷ annedd ar wahân."

- 1.3 Yn Awst 2004, derbyniodd yr adran gynllunio wybodaeth a oedd yn honni bod perchnogion 10 Marble Church Grove wedi torri Amod 3 o'u caniatâd drwy rentu'r estyniad allan yn llawn amser i rywun nad oedd yn aelod o'r teulu; gan greu, felly, uned breswyl ar wahân.
- 1.4 Bu Swyddogion yn gwneud ymholiadau ynglŷn â'r honiad, gan ddod i'r casgliad bod Amod 3 o'r caniatâd wedi'i dorri. Yn Hydref 2004, awgrymwyd pedwar dewis i'r perchnogion a rhoddwyd 6 mis iddynt ystyried y dewisiadau hyn:
- (i) Gwneud dim; canlyniad hynny, yn ôl pob tebyg, fyddai'r Cyngor yn gweithredu'n ffurfiol drwy gyflwyno Hysbysiad Gorfodi.
 - (ii) Cyflwyno cais i ddileu'r amod (er hynny, dywedwyd y byddai'n annhebygol iawn y byddai cais o'r fath yn llwyddiannus)
 - (iii) Cydymffurfio gydag Amod 3 drwy ofyn i'r tenant adael a sicrhau bod yr estyniad yn cael ei ddefnyddio i'r pwrpas y nodwyd yn wreiddiol yn unig h.y. gan deulu a chyfeillion yn ymweld.
 - (iv) Cynnal newidiadau strwythurol i agor yr estyniad er mwyn ei gysylltu'n fewnol gyda'r prif annedd, fel ei fod yn rhan annatod o'r annedd sydd yno eisoes. Ni fyddai wedyn yn hunangynhaliol nag yn cael ei ddefnyddio fel annedd sengl. Nodwyd y byddai angen cymeradwyo rheoliadau adeiladu os yr ydym yn dilyn y dewis hwn.
- 1.5 Yn yr un mis, hysbysodd y perchnogion y byddent yn ystyried Dewis (iv).
- 1.6 Yn Ebrill 2005, cysylltwyd â'r perchnogion i ofyn am gadarnhad o'r dewis yr oeddynt wedi penderfynu arno. Cafwyd ymateb ganddynt yn hysbysu bod gan yr estyniad fynediad uniongyrchol i'r prif annedd yn 10 Marble Church Grove.
- 1.7 Ym Mai 2005, ymwelodd Swyddog â'r eiddo gan weld nad dyna'r sefyllfa mewn gwirionedd. Roedd patio allanol agored wedi'i greu rhwng y mynediad ôl i'r prif dy a'r mynediad ôl i'r estyniad (gweler ffotograff rhif 1), ond nid oedd unrhyw waith wedi'i wneud i gysylltu'r ddwy uned yn fewnol. Yn ogystal â'r ddau fynediad ôl ar wahân, nodwyd bod dau fynediad blaen ar wahân hefyd gyda'r ddwy uned (gweler ffotograffau 2 a 3).
- 1.8 Yn dilyn ymweliad Mai 2005, ystyriwyd bod yr estyniad yn parhau i gael ei ddefnyddio fel tŷ annedd sengl, er gwaetha'r mân newidiadau a wnaed gan y perchnogion, a chafwyd cyngor cyfreithiol i gadarnhau hyn. Rhoddodd Adran Gyfreithiol y Cyngor gadarnhad bod hyn yn parhau i dorri rheolau cynllunio wrth i'r estyniad gael ei ddefnyddio fel annedd ar wahân. Mae'r adeilad ar wahân i'r tŷ annedd gwreiddiol o ran adeilad ac o ran y defnydd a wneir ohono. Mae'n eiddo sengl, hunangynhaliol sy'n uned breswyl, yn cynnwys yr holl gyfleusterau arferol ar gyfer coginio, bwyta a chysgu. Mae person nad yw'n aelod o'r teulu yn byw yno, yn talu rhent ac yn ei ddefnyddio fel tŷ annedd

sengl heb gysylltiad gyda'r annedd gwreiddiol; dyma sefyllfa sy'n amlwg yn torri'r rheolau cynllunio a hefyd Amod 3 o'r caniatâd gwreiddiol.

2. RHESYMAU DROS WEITHRED GORFODI

- 2.1 Dechreuodd y defnydd o'r adeilad fel annedd sengl o fewn y 4 blynedd diwethaf.
- 2.2 O ystyried maint, safle a'i agosrwydd at y prif annedd yn 10 Marble Church Grove, ni fyddai'r defnydd o'r estyniad fel annedd sengl yn darparu safon dderbyniol o lety i'r sawl fyddai'n byw yno, nag i'r sawl fyddai'n byw yn y prif annedd. Fe fyddai defnyddio'r estyniad fel annedd sengl yn anghyson â'r adeiladau preswyl eraill yn yr ardal o ran maint, dyluniad, safle a golwg, a gallai greu cynsail ar gyfer argymhellion eraill tebyg ger anheddau eraill. Felly, ystyrir bod defnyddio'r estyniad fel annedd sengl yn mynd yn groes i Bolisi GEN 6 (i), (v) o Gynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych a'r canllawiau perthnasol ym Mholisi Cynllunio Cymru – Mawrth 2002.
- 2.3 Ni fyddai gosod amodau cynllunio pellach yn dileu'r achos dros wrthwynebu ar sail polisi i'r weithred o dorri rheolau cynllunio.

3. ARGYMHELLIAD

- 3.1 Awdurdodi'r gweithredoedd canlynol:
 - (i) Cyflwyno Hysbysiad Gorfodi i sicrhau bod defnydd o'r estyniad fel annedd sengl yn dod i ben.
 - (ii) Dwyn achos cyfreithiol, neu unrhyw weithred arall briodol dan y Ddeddf Gynllunio, yn erbyn unrhyw berson, neu bersonau sy'n derbyn unrhyw Hysbysiad Gorfodi, neu unrhyw Hysbysiad arall, neu dwyn achos cyfreithiol pe byddent yn methu â chydymffurfio gyda gofynion yr Hysbysiad Gorfodi.

ACHOSION A AWDURDODWYD GAN Y PWYLLGOR GORFODI
ADRODDIAD ADOLYGU ACHOSION
Mehefin 2005

Mae'r achosion hyn wedi'u cyflwyno gerbron y Pwyllgor o'r blaen, ond nid ydynt wedi'u datrys. Pwrpas yr Adroddiad yw darparu'r wybodaeth ddiweddaraf yn gryno i Aelodau yn chwarterol. Fe fyddai'n well codi unrhyw faterion manwl gyda Swyddogion cyn neu ar ôl y Pwyllgor.

RHIF. CYF.	CYFEIRIAD	PWYLLGOR	TOR-RHEOL	NODIADAU	GWEITHRED
ENF/292/97/S P7/521	Voel Las, Eryrys	26/11/97	Newidiadau diawdurdod i lefelau tir a gwaith diawdurdod arall.	Hysbysiad wedi'i gyflwyno, dim cais am apêl. Dyddiad cydymffurfio: 09/04/99. Cydymffurfiwyd â'r hysbysiad. Gwaith tirunio caled a meddal ar droed mewn cysylltiad â chais cyf: 15/76/99PF. Caniatâd cynllunio ôl-weithredol 15/2004/345/PF wedi'i roi.	Monitro'r cydymffurfio gyda'r amodau tirlunio sy'n weddill; mae manylion yr amodau hynny yn cael eu rhoi ar waith.
ENF/037/95/N P13/11	Rhydorddwy Goch, Ffordd Dyserth, Rhyl	28/10/98 24/03/04	31 o ffenestri diawdurdod mewn adeilad rhestredig .	Hysbysiad wedi'i gyflwyno, apêl wedi'i gwrthod. Dyddiad cydymffurfio: 19/10/00, felly wedi torri'r rheol erbyn hyn. 4 ffenestr wedi'u hail-osod ac yn dderbyniol. 27 ffenestr yn dal i fodoli ond wedi'u peintio'n wyn. Dal i fod yn torri'r hysbysiad. Cyflwynwyd cais i gadw'r ffenestri sydd wedi'u peintio (44/2003/1101/LB) ond gwrthodwyd yn dilyn argymhelliad. Cytunwyd ar Gynllun Gwaith i gydymffurfio â'r Hysbysiad.	PPPS i fonitro'r cydymffurfio gyda'r cynllun gwaith ac i gadw mewn cysylltiad â'r perchennog.

RHIF. CYF.	CYFEIRIAD	PWYLLGOR	TOR-RHEOL	NODIADAU	GWEITHRED
ENF/006/97/S P13/8	Lleweni Coach House & Stables, Parc Lleweni, Dinbych	27/10/99	Esgeuluso adeilad rhestredig	Dim datblygiad diawdurdod, ond achos o esgeuluso'r adeilad rhestredig Gradd II* hwn. Perchennog wedi marw. Safle yn cael ei werthu. Caniatâd cynllunio gan ddarpar ddatblygwr am amrywio'r amodau yn ymwneud â mynediad cerbydau wedi'i roi ym mhwyllgor cynllunio 25 Mai 2005.	PPPS i fonitro'r sefyllfa ac i gadw mewn cysylltiad â'r datblygwr.
ENF/001/99/N P13/5	Elwy Bank, Stryd Fawr, Llanelwy	09/05/00	Esgeuluso adeilad rhestredig	Dim datblygiad diawdurdod, ond achos o esgeuluso adeilad rhestredig. Y perchennog wedi gwneud gwaith interim i wella sefydlogrwydd yr adeilad yn unol â Rheoliadau Adeiladu. Sgaffaldau wedi'u tynnu. Y perchennog am gadw'r murluniau. Holl agoriadau wedi'u cau drosodd ac wedi'u peintio'n ddu. Cais cynllunio a chais am ganiatâd adeilad rhestredig wedi'u cyflwyno yn Ebrill 2005, a'r ddau yn annilys oherwydd diffyg manylion priodol.	PPPS yn aros am y manylion angenrheidiol i ddilysu a phrosesu'r cais, yn dilyn cyfarfod â'r perchennog i roi cyngor.
ENF/434/99/N LB1 – P7/552 LB2 – P7/553 LB3 – P7/555 LB4 – P7/554	4 cilfach barcio ar yr A55 ger Rhualt	28/03/01	Gosod a masnachu ar unedau arlwyo symudol ar Dir y Goron.	4 Hysbysiad wedi'u cyflwyno, apeliadau wedi'u gwrthod. Dyddiad cydymffurfio: 02/05/03 LCC wedi codi arwyddion ymhob un o'r 4 cilfach yn nodi "dim	Wedi'i adrodd gerbron Aelodau yn y Pwyllgor Cynllunio yn Rhagfyr 2003 fel achos NFA. PPPS yn parhau i fonitro.

RHIF. CYF.	CYFEIRIAD	PWYLLGOR	TOR-RHEOL	NODIADAU	GWEITHRED
				<p>masnachu", ffensys wedi'u codi mewn 2 cilfach hefyd. Holl unedau parhaol wedi'u symud erbyn hyn. 1 cilfach yn dal i gael ei defnyddio'n rheolaidd gan uned symudol a byrddau a chadeiriau yn cael eu gosod ar ddarn o laswellt gerllaw gan yr un person. Ffensio heb gael ei roi'n sownd gan Priffyrdd i rwystro defnyddio darn o laswellt. Portaloo wedi'i symud ar 11 Gorffennaf 2004.</p>	
ENF/133/00/S P7/560	Llyn Cyfynwy, Fferm Lake Hill, Llandegla	25/07/01	Carafán breswyl uned dwbl	<p>Hysbysiad wedi'i gyflwyno, dim cais am apêl. Dyddiad cydymffurfio: 31/10/02. Carafán heb ei symud fel y nodwyd gan yr hysbysiad Gorfodi ac mae honiadau fod y perchennog wedi dychwelyd i fyw yn y garafán.</p> <p>Felly wedi torri'r Hysbysiad. Caniatâd cynllunio wedi'i roi i gadw'r garafán ar gyfer defnydd swyddfa am gyfnod o 18 mis. Caniatâd cynllunio wedi'i roi hefyd i godi adeilad swyddfa parhaol.</p>	PPPS i fonitro'r safle.
ENF/2003/0016 P7/601	208 Stryd Fawr, Prestatyn	23/04/03	Codwr stondin diawdurdod ar flaen siop mewn Ardal Gadwraeth	<p>Hysbysiad Gorfodi wedi'i ail-gyflwyno ar 16 Rhagfyr 2004.</p> <p>Perchennog eisoes wedi cydymffurfio â thor-rheol arall yn yr eiddo hwn wrth dynnu arwyddion a chaeadau rholio</p>	Cyfarfod gyda'r perchennog i'w drefnu er mwyn gwirio cydymffurfio a rhoi cyngor ar bethau gwahanol

RHIF. CYF.	CYFEIRIAD	PWYLLGOR	TOR-RHEOL	NODIADAU	GWEITHRED
				<p>diawdurdod.</p> <p>Perchennog wedi torri'r Hysbysiad yn ymwneud â'r codwr stondin diawdurdod.</p>	
ENF/2001/005 P7/565	'Patina', 204 Stryd Fawr, Prestatyn	25/07/01	Gosod caead rholio mewn Ardal Gadwraeth	<p>Cynhaliwyd achos ar 13/02/04 a'r diffynnydd yn ei gael yn ddiuog ar sail pwynt technegol yn ymwneud â chyflwyno'r hysbysiad.</p> <p>Ail-gyflwyno'r Hysbysiad ar 16 Rhagfyr 2004. Apêl wedi'i chyflwyno – sylwadau ysgrifenedig.</p> <p>Gwrthodwyd yr Apêl Ebrill 2005. Wedi cytuno gyda pherchennog y busnesi ymestyn yr amser ar gyfer cydymffurfio hyd ddiwedd Medi 2005 (dros y cyfnod brig), ac wedyn bydd yn tynnu'r caeadau rholio.</p>	PPSPS i fonitro cydymffurfio.
ENF/2002/007 P7/568	Tŷ Isoe, Maes Maelor, Llandegla	30/01/02 25/05/05	Storio cerbydau a defnydd preswyl	<p>Hysbysiad wedi'i gyflwyno, apêl wedi'i gwrthod..</p> <p>Dyddiad cydymffurfio: 01/04/04 a'r Perchennog wedi torri'r Hysbysiad.</p> <p>PPPS a LS wedi cael sawl cyfarfod gydag Asiantaeth yr Amgylchedd a chytunwyd ar weithredu ar y cyd mewn egwyddor.</p> <p>12 Hydref 2004, cynhaliwyd ymweliad safle gan swyddogion PPPS ac Asiantaeth yr</p>	PPPS i adrodd nôl i'r pwyllgor cynllunio ar y mater yng Ngorffennaf 2005 yn dilyn cyfarfod gydag Asiantaeth yr Amgylchedd i drafod materion ymhellach.

RHIF. CYF.	CYFEIRIAD	PWYLLGOR	TOR-RHEOL	NODIADAU	GWEITHRED
				<p>Amgylchedd. Tor-rheol yr un fath ac o fewn amodau'r Hysbysiad.</p> <p>Adroddiad wedi'i ddiweddarau i'r pwyllgor cynllunio ar 25 Mai 2005.</p> <p>EA wedi erlyn y perchennog yn llwyddiannus yn Llys y Goron Mai 2005. Perchennog wedi cael dirwy o £2000 a gorchymyn i dalu costau o £7500. Mae ganddo 6 mis i dalu neu wynebu 45 diwrnod o garchar.</p>	
ENF/2002/005 P7/573	Bryn Eglur, Llanrhaeadr	27/02/02	Estyniad i anedd	<p>Hysbysiad wedi'i gyflwyno, apêl wedi'i thynnu'n ôl. Dyddiad cydymffurfio: 02/12/03 Caniatad cynllunio yn dilyn hynny wedi'i roi ar sail cyfaddawd.</p> <p>Manylion wedi'u cyflwyno a'u derbyn o safbwynt amodau yn ymwneud â gorffen y tu allan. Holl faterion wedi'u cwblhau ac yn dderbyniol i'r PPPS.</p>	NFA
ENF/2002/025 P7/580	115 Ffordd yr Arfordir, Rhyl	26/06/02	Defnydd cymysg, preswyllo a gwerthu ceir	<p>Cais ôl-weithredol wedi'i wrthod a hysbysiad wedi'i gyflwyno. Apêl wedyn wedi'i gwrthod. Dyddiad cydymffurfio wedi'i ymestyn hyd 29/12/03.</p> <p>Ystyriwyd fod y perchennog wedi torri'r Hysbysiad..</p> <p>2 ymddangosiad Llys wedi'u gohirio a'r achos wedi'i gynnal o'r diwedd ar 22 Chwefror 2005.</p>	PPPS i fonitro.

RHIF. CYF.	CYFEIRIAD	PWYLLGOR	TOR-RHEOL	NODIADAU	GWEITHRED
				Diffynnydd wedi pledio'n ddieuog. Er gwaethaf tystiolaeth yn dangos 20 o wahanol gerbydau wedi'u storio/arddangos ar y blaen dros gyfnod o 9 mis, cafodd y Llys y diffynnydd yn ddieuog ar sail "tystiolaeth annigonol i brofi bod gwerthu ceir yn digwydd".	
ENF/2002/021 P7/351	Cornel Bach, Ffordd Dinbych Isaf, Llanelwy	04/09/02	Gosod cartref symudol a chreu cwrtilau	Caniatad ôl gweithredol wedi'i wrthod a hysbysiad wedi'i gyflwyno. Apêl yn dilyn hynny yn caniatáu cyfnod dros dro tra bod rhieni sâl yn preswyllo yn y cartref symudol. Amod yn nodi bod yn rhaid gosod planhigion i helpu cuddio'r garafán. Cynllun plannu nawr ar droed.	PPPS i fonitro a sicrhau bod y garafán yn symud unwaith y bydd y rhieni sâl yn gadael.
ENF/2002/033 P7/588	Tŷ Caer, 32 Stryd Sussex, Rhyl (Chaplins)	04/09/02	Gosod arwydd ffascia mewn Ardal Gadwraeth	Arddangos arwydd mewn Ardal Gadwraeth gan gredu ei fod yn iawn, ond fe'i ystyrir yn annerbyniol yn bennaf oherwydd ei fod yn agos at briffordd. Swyddog Prosiect THI a Swyddogion Cynllunio mewn trafodaeth gyda'r perchnogion i annog gwelliannau i'r arwydd a'r eiddo.	Trafodaethau yn parhau a Swyddog Cydymffurfio (THI – Rhyl) yn ei swydd i fonitro unrhyw weithred. Mater heb ei benderfynu eto.
ENF/2002/017 P24/194	153 Stryd Fawr, Prestatyn	04/09/02	Blaen siop uPVC mewn Ardal Gadwraeth	Hysbysiad wedi'i gyflwyno. Dyddiad cydymffurfio: 21/01/04. Perchennog wedi torri'r Hysbysiad. Cais cynllunio (43/2004/972/PF wedi'i gyflwyno ar gyfer blaen siop gwahanol. Manylion dechreuol o'r blaen siop gwahanol yn annigonol.	Aros am benderfyniad i'r cais cynllunio ac yna sicrhau gweithredu yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.

RHIF. CYF.	CYFEIRIAD	PWYLLGOR	TOR-RHEOL	NODIADAU	GWEITHRED
				Perchennog nawr wedi apwyntio asiant a chynlluniau diwygiedig wedi'u cyflwyno.	
15/877/98/MA P47/3	Chwarel Maes y Droell, Graianrhyd	30/10/02	Cais ROMP heb ei benderfynu – cloddio yn parhau	PS wedi ysgrifennu at gynrychiolydd cyfreithiol perchennog y chwarel ar sail cyngor a dderbyniwyd gan Gwnsler a phenderfyniad Pwyllgor.	Bydd Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ysgrifennu at holl weithredwyr chwareli sydd â cheisiadau adolygu heb eu penderfynu wrth aros am fanylion asesiad yr effaith amgylcheddol. Aros am wybodaeth bellach o Lywodraeth Cynulliad Cymru.
ENF/2002/043 P7/592	Cyn-dir Rheilffordd, Tŷ Draw, Bodfari	18/12/02	Storio cerbydau trên ac eitemau cysylltiedig	Hysbysiad wedi'i gyflwyno ac apêl fel Ymchwiliad Cyhoeddus. Apêl wedi'i gwrthod. Defnydd o storio i ddod i ben a holl eitemau i'w symud erbyn y dyddiad cydymffurfio: 03/04/04.	PPPS yn monitro'r sefyllfa. Erlyniad heb ei benderfynu eto gan fod y perchennog yn mynd ymlaen gyda'r gwaith o glirio'r safle ac yn dangos ei fwriad i gydymffurfio â gofynion yr Hysbysiad.
ENF/2003/031 P7/592		23/07/03	Ffens derfyn a gathiau dros 2m o uchder	Hysbysiad wedi'i gyflwyno yn gorfodi tynnu'r ffens o fewn 3 mis. Dyddiad cydymffurfio: 26/03/04. Perchennog wedi torri'r ddau Hysbysiad ac wedi'i hysbysu o'r posibilid o erlyniad. Mae'r safle'n cael ei chlirio ar hyn o bryd ac mae'r perchennog yn hysbysu'r cyngor yn rheolaidd o'i gynnydd.	Erlyniad heb ei benderfynu eto (gweler uchod).
ENF/2003/009	Casgan Fishery, Llandegla	23/07/03	Defnydd preswyl o garafán a gosod cerbydau	Gweithredu Gorfodol wedi'i awdurdodi i sicrhau bod defnydd preswyl yn dod i ben a bod cerbydau yn cael eu symud. Hysbysiad wedi'i gyflwyno 30 Mehefin 2004 ac wedi'i	PPPS i gyd-gysylltu gyda LS i ystyried gweithredu pellach priodol.

RHIF. CYF.	CYFEIRIAD	PWYLLGOR	TOR-RHEOL	NODIADAU	GWEITHRED
				<p>weithredu. Dim cais am apêl. Dyddiad cydymffurfio: 19/02/05.</p> <p>Defnydd preswyl o'r garafán wedi dod i ben ond cerbydau yn dal i fod ar y safle, felly mae'r Hysbysiad wedi'i dorri.</p>	
ENF/2003/028	Tir wrth ymyl Uned 10, Parc Busnes HTM, Ffordd Abergele, Rhuddlan	03/09/03	Gosod Carafán Statig ar gyfer Dibenion Preswyl	<p>Gweithredu Gorfodol wedi'i awdurdodi i sicrhau bod defnydd preswyl o'r garafán yn dod i ben a'i bod yn cael ei symud. Hysbysiad wedi'i gyflwyno, rhoddwyd 18 mis i gydymffurfio. Cyflwynwyd apêl ar ffurf sylwadau ysgrifenedig. Apêl wedi'i gwrthod Mehefin 2004 a'r Hysbysiad yn dal i fod mewn grym. Dyddiad cydymffurfio: 3 Rhagfyr 2005.</p>	PPPS i fonitro dyddiad cydymffurfio.
ENF/2003/038	60 Ffordd Gronant, Prestatyn	01/10/03	Datblygiad ddim yn unol â'r hyn y rhoddwyd caniatâd iddo dan CC Rhif Cod 43/2001/1194/PF	<p>Gweithredu Gorfodol wedi'i awdurdodi i sicrhau fod y <i>dormer</i> yn cyd-fynd â'r cynlluniau gwreiddiol. Hysbysiad wedi'i gyflwyno a 6 mis hyd y dyddiad cydymffurfio: 22/06/04. Perchennog wedi torri'r Hysbysiad. Cais cynllunio wedi'i gyflwyno Mehefin 2004 am gynllun arall yn dilyn trafodaeth cyn-gais gyda Swyddogion, ac mae'r Cynllun diwygiedig nawr ar droed.</p>	<p>PPPS i fonitro gweithrediad y cynllun diwygiedig.</p> <p>Erlyniad heb ei benderfynu eto.</p>
ENF/2003/039	Tan y Graig, Nantglyn	26/11/03	Storio ceir	Gweithredu Gorfodol wedi'i awdurdodi i gael gwared â'r cerbydau.	NFA

RHIF. CYF.	CYFEIRIAD	PWYLLGOR	TOR-RHEOL	NODIADAU	GWEITHRED
				Mae'r sefyllfa wedi gwella wrth gael gwared â'r cerbydau a theimlir nad doeth fyddai cymryd unrhyw gamau pellach.	
ENF/2003/040	Penrhydgoch, Nantglyn	26/11/03	Storio ceir	Gweithredu Gorfodol wedi'i awdurdodi i gael gwared â'r cerbydau. Hysbysiad i'w ddrafftio. Ymweliadau safle diweddar yn dangos fod y tor-rheol yn derbyn sylw.	PPPS i fonitro ac i ystyried yr angen i gyflwyno Hysbysiad Gorfodol.
ENF/2003/041	Coral Spring, Ffordd Rhuthun, Llandegla	26/11/03	Defnyddio tir i osod carafán a storio ceir	Gweithredu Gorfodol wedi'i awdurdodi i symud cerbydau ac eitemau cysylltiol. Hysbysiad wedi'i gyflwyno ar 8 Chwefror 2005 ac yn weithredol o 17 Mawrth 2005. 6 mis ar gyfer cydymffurfio.	PPPS i fonitro dyddiad cydymffurfio.
ENF/2003/0002	Gwasg Gee, 12 -18 Stryd y Capel, Dinbych	24/03/04	Esgeuluso adeilad rhestredig	Gweithredu Gorfodol wedi'i awdurdodi i gyflwyno Hysbysiad Atgyweirio. Hysbysiad Atgyweirio wedi'i gyflwyno i'r perchennog 30 Mehefin 2004. Dim ymateb na gweithred benodol gan y perchennog i ymdrin â gofynion yr Hysbysiad. Gweithred Gorchymyn Pryniant Gorfodol wedi'i gymeradwyo gan y Cabinet.	PPPS i barhau i gydgyssylltu â'r perchennog, LS a Rheolwr Prosiect (THI).
ENF/2003/00042	Parc Bach Derwen,	24/03/04	Addasu adeiladau amaethyddol ar	Gweithred Gorfodol wedi'i awdurdodi i ddod â defnydd	PPPS i fonitro'r safle.

RHIF. CYF.	CYFEIRIAD	PWYLLGOR	TOR-RHEOL	NODIADAU	GWEITHRED
	Corwen		gyfer defnydd preswyl.	<p>preswyl i ben ac ar gyfer gwaith dymchwel.</p> <p>Hysbysiad wedi'i gyflwyno ar 6 Awst 2004. Apêl wedi'i chyflwyno ac wedi llwyddo ar sail tystiolaeth annigonol o ddefnydd preswyl. Digwyddodd hyn er gwaethaf gwaith i wneud yr adeilad yn addas i fyw ynddo, gan gynnwys corn simnai newydd yn ogystal â ffotograffau yn dangos aerial teledu ar yr adeilad a nwyddau gwyn amrywiol. Fodd bynnag, mae'r weithred wedi llwyddo i sicrhau rheolaeth dros y defnydd a fydd yn rhwystro unrhyw gais am ddefnyddio'n gyfreithlon yn y dyfodol.</p>	
ENF/2004/00033	5 Ochr y Foel, Eryrys	21/04/04	Adeiladu ffens	<p>Cais ôl-weithredol 15/2004/166/PF wedi'i wrthod a gweithredu gorfodol wedi'i awdurdodi i dynnu'r ffens/gostwng y ffens i 1 metr.</p> <p>Cais ôl-weithredol 15/2004/1167/PF wedi'i wrthod. Hysbysiad gorfodol wedi'i gyflwyno 16 Tachwedd 2004. Apêl wedi'i chyflwyno (sylwadau ysgrifenedig) ond heb ei phenderfynu yn dilyn cyflwyno cais ôl-weithredol arall 15/2005/0116/PC a wrthodwyd hefyd. Mae'r apêl yn parhau, ac mae datganiadau wedi'u cyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio.</p>	PPPS i aros am benderfyniad yr apêl

RHIF. CYF.	CYFEIRIAD	PWYLLGOR	TOR-RHEOL	NODIADAU	GWEITHRED
ENF/2004/00035	Clinig Well Street, Ruthin	21/04/04	Arddangos arwydd hysbysebu sy'n cael ei oleuo yn allanol	Cais ôl-weithredol 02/2004/0086/AD wedi'i wrthod ac erlyniad wedi'i awdurdodi ar gyfer cael gwared â'r dull goleuo (2 lamp). Mae un lamp wedi'i thynnu a'r llall i'w thynnu ar ôl i'r perchennog wella yn dilyn salwch yn ddiweddar.	Erlyniad heb ei benderfynu gan fod bwriad i gydymffurfio.
ENF/2004/00058	4 Aspen Walk, Rhyl	21/04/04	Gosod 2 ddysgl lloeren, gydag un ohonynt 1m i ddiamedr, ar flaen annedd	Gweithredu gorfodol wedi'i awdurdodi i dynnu'r ddysgl fwyaf. Hysbysiad wedi'i gyflwyno 8 Chwefror 2005 gyda 3 mis i gydymffurfio. Hysbysiad yn weithredol o 17 Mawrth 2005.	PPPS i fonitro dyddiad cydymffurfio.
ENF/302/00/N	37 – 39 Ffordd Pendyffryn, Rhyl	21/04/04	Esgeuluso adeilad rhestredig	Caniatad wedi'i awdurdodi i Gyflwyno Hysbysiad Atgyweirio. Yr eiddo wedi'i roi ar y farchnad ac wedi'i werthu yng Ngorffennaf 2004 i ddatblygwr eiddo. Aros iddo gyflwyno cais cynllunio a chais am ganiatâd adeilad rhestredig.	PPPS i fonitro'r sefyllfa. Aros am gyflwyniad cais cynllunio a chaniatâd adeilad rhestredig. Heb benderfynu ar unrhyw weithred.
ENF/2004/00039	Pen Y Mynydd Bach, Rhualt	19/05/04	Adeiladu seilo grawn.	Cais cynllunio ôl-weithredol wedi'i wrthod a chaniatâd wedi'i awdurdodi i weithredu gorfodol i gael gwared â'r seilo grawn. Dim apêl wedi'i chyflwyno yn erbyn gwrthod y cais. Gweithredu Gorfodol wedi'i hysbysu 16 Rhagfyr 2004. Dyddiad cydymffurfio: 24 Gorffennaf 2005.	PPPS i fonitro dyddiad cydymffurfio.
ENF/2004/00048	Gweithdy wrth	01/09/04	Newid defnydd o	Caniatad wedi'i awdurdodi i	PPPS i fonitro.

RHIF. CYF.	CYFEIRIAD	PWYLLGOR	TOR-RHEOL	NODIADAU	GWEITHRED
	gefn 3 Stryd Gamlin, Rhyl.		weithdy i annedd sengl a gwaith cysylltiol.	gyflwyno Hysbysiad Gorfodol i waith ddod i ben, i ddefnydd preswyl ddod i ben ac i gynnal unrhyw waith angenrheidiol i ddod â'r defnydd i ben. Arolwg mewnol wedi'i gynnal. Newidiadau mewnol i ddarparu lle i fyw wedi digwydd ond defnydd preswyl heb ddechrau. Mae'r eiddo yn cael ei farchnata fel swyddfa gyda Gwerthwyr Tai.	
ENF/2004/00052	The Best, 16 Stryd Fawr, Prestatyn	27/10/04	Arwydd sy'n cael ei oleuo'n fewnol.	Caniatad wedi'i awdurdodi i erlyn, ond yr achos heb ei benderfynu eto er mwyn cael cyfle i drafod gyda'r ymgeisydd.	PPPS i gyfarfod gyda'r ymgeisydd. Erlyniad heb ei benderfynu eto.
ENF/2004/00053	Ruthin Kebab and Burger House, 54 Well Street, Rhuthun	27/10/04	Gosod cladin teils ceramig ar flaen siop.	Caniatad wedi'i awdurdodi i gyflwyno hysbysiad gorfodol. PPPS wedi cyfarwyddo LS i ddrafftio Hysbysiad ond yn dal i aros am fanylion am y perchennog.	Cyfarfod wedi'i drefnu gyda'r perchennog.
ENF/2004/00012	Oak Frame Company, Rhan OS Rhifau Caeau. 5000 and 6300, Ffordd Pen y Bryn, Ffordd Glasgoed, Llanelwy	15/12/04	Adeiladu adeilad pren i'w ddefnyddio fel annedd.	Cais ôl-weithredol wedi'i wrthod a chaniatâd wedi'i awdurdod i gyflwyno Hysbysiad Gorfodol ond i adael 2 flwyddyn ar gyfer cydymffurfio. Hysbysiad Gorfodol wedi'i gyflwyno ar 6 Mai 2005 ac yn weithredol 20 Mehefin 2005.	PPPS i fonitro dyddiad cydymffurfio.
ENF/2005/00003	Tan yr Allt	26/01/05	Adeiladu tŷ haul a	Cais cynllunio ôl-weithredol wedi'i	PPPS i ddrafftio datganiad ar yr achos ac

RHIF. CYF.	CYFEIRIAD	PWYLLGOR	TOR-RHEOL	NODIADAU	GWEITHRED
	Cottage, Ffordd Tanrallt, Meliden		dec pren, a gwaith cynnal cysylltiol o goed.	wrthod a chaniatâd wedi'i awdurdodi i weithredu gorfodol. Hysbysiad Gorfodol wedi'i gyflwyno 29 Mawrth 2005 gyda chyfnod cydymffurfio o 2 fis. Apêl wedi'i chyflwyno (gwrandawriad anffurfiol).	aros am ganlyniad yr apêl.
ENF/2005/26&27 &28	22,24,26 Trem y Coed, Clawddnewydd.	24/03/05	Newid defnydd tir amaethyddol ar gyfer defnydd preswyl.	Pwyllgor Cynllunio wedi penderfynu gwahodd ceisiadau cynllunio (neu gais cynllunio sengl) ac yna ystyried gosod amodau ynglŷn â darparu clawdd a chael gwared â hawliau PD. Cais cynllunio sengl yn ymwneud â'r tri eiddo wedi'i gyflwyno erbyn hyn.	PPPS i aros am benderfyniad i'r cais cynllunio.
ENF/2005/00029	9 Stryd y Castell, Rhuddlan	24/03/05	Ffens dros 1 metr o uchder wrth ymyl ffordd fawr.	Caniatad wedi'i awdurdodi i gyflwyno hysbysiad i symud neu ostwng y ffens i 1 metr o uchder neu lai.	Aros am gadarnhad o berchnogaeth cyn trefnu cyflwyno Hysbysiad a chyfarfod gyda'r deilydd.
ENF/2004/00042	Adeiladau fferm ym Mryn Eglur, Llanrhaeadr, Dinbych (hen siediau fferm cywion ieir)	24/03/05	Newid defnydd adeilad amaethyddol sy'n bodoli eisoes ar gyfer storio a dosbarthu.	Cais cynllunio ôl-weithredol wedi'i wrthod a gweithredu gorfodol wedi'i awdurdodi i ddod â'r defnydd i ben a chael gwared â holl eitemau cysylltiol gyda'r defnydd.	Aros am gadarnhad o berchnogaeth cyn cyflwyno Hysbysiad.
ENF/2005/00045	Tir yn Hen Ardd yn terfynu â Ash Grove, Mynydd Du, Eryrys	24/03/05	Ymestyn cwrtilau preswyl.	Cais cynllunio ôl-weithredol wedi'i wrthod yn groes i'r argymhelliad a gweithredu gorfodol wedi'i awdurdodi.	Aros am gadarnhad o berchnogaeth a chyd-gysylltu gyda LS cyn cyflwyno Hysbysiad.
ENF/2005/00045	Tir yn Hen Ardd yn terfynu â Brackenwood, Ffordd y Pentref, Eryrys	24/03/05	Ymestyn cwrtilau preswyl.	Cais cynllunio ôl-weithredol wedi'i wrthod yn groes i'r argymhelliad a gweithredu gorfodol wedi'i awdurdodi.	Aros am gadarnhad o berchnogaeth a chyd-gysylltu gyda LS cyn cyflwyno Hysbysiad.

RHIF. CYF.	CYFEIRIAD	PWYLLGOR	TOR-RHEOL	NODIADAU	GWEITHRED
ENF/2005/00050	Rhoslydan, Bryneglwys, Corwen	25/05/05	Newid defnydd tir amaethyddol ar gyfer storio cynhwysyddion i'w defnyddio gyda gweithgareddau rhoi arwyneb ar ffyrdd.	Cais ôl-weithredol wedi'i gyflwyno ond wedi'i dynnu'n ôl. Gweithredu gorfodol wedi'i awdurdodi i ddod â'r defnydd i ben a chael gwared ag eitemau cysylltiol. Ymgeisydd wedi hysbysu y bydd y safle wedi'i glirio o fewn y 2 fis nesaf.	PPPS i fonitro – heb benderfynu cyflwyno hysbysiad eto.
ENF/2004/00055	Plotiau 1-20 Safle Tir Morfa, Ffordd Meliden, Rhuddlan.	25/05/05	Adeiladu ffens sy'n uwch nag 1 metr o uchder wrth ymyl ffordd fawr.	Cais ôl-weithredol am gymeradwyo amod cynllunio yn ymwneud â ffensio sgrin wedi'i wrthod, a chaniatâd wedi'i awdurdodi i dynnu'r ffens neu ostwng yr uchder i 1 metr neu lai. Y datblygwr bellach wedi cyflwyno cynllun arall.	Aros am benderfyniad ar y cais diwygiedig a monitro gweithrediad os yw'n cael ei gymeradwyo.
ENF/2005/00014	22 Cae'r Odyn, Eryrys.	25/05/05	Adeiladu ffens sy'n uwch nag 1 metr o uchder wrth ymyl ffordd fawr, a newid defnydd tir i ffurfio estyniad i'r ardal cwrtlilau.	Gweithredu gorfodol wedi'i awdurdodi i dynnu ffens neu ostwng ei uchder i 1 metr neu lai, ac i ddod â'r defnydd o dir i ben.	Cyfarfod i'w drefnu gyda pherchnogion sydd wedi dynodi y byddant yn tynnu'r ffens ayyb ac felly heb benderfynu ar weithred.

PPPS - Gwasanaethau Cynllunio a Diogelwch Cyhoeddus

LS – Gwasanaethau Cyfreithiol

DS – Gwasanaethau Datblygu

SV – Ymweliad Safle

NFA – Dim gweithredu pellach

ADRODDIAD GAN BENNAETH CYNLLUNIO A DIOGELWCH Y CYHOEDD

**PROTOCOL AR GYFER AELODAU SY’N YMWNEUD AG
APELIADAU**

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

- 1.1 I geisio cymeradwyaeth gan y Pwyllgor Cynllunio i brotocol a ddiweddarwyd ar gyfer Aelodau sy’n ymwneud ag apeliadau cynllunio.

2. CEFNDIR

- 2.1 Cafodd protocol ar gyfer Aelodau sy’n ymwneud ag apeliadau ei gynhyrchu am y tro cyntaf yn 1998 a’i gymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio ar y pryd.
- 2.2 Daeth nifer o faterion i’r amlwg ers 1998 mewn perthynas â phrosesu apeliadau sy’n ei gwneud yn ofynnol i’r protocol gael ei ddiwygio. Mae hyn yn cynnwys profiad diweddar o ymwneud ag apeliadau e.e. Tweedmill
- 2.3 Mae angen i’r protocol diwygiedig hefyd roi ystyriaeth fersiwn diweddaraf y Cod Arfer Gorau i Gynghorwyr a Swyddogion sy’n ymwneud â Materion Cynllunio, fel y cafodd hwnnw ei gymeradwyo gan y Cyngor Sir.
- 2.4 Mae copi o’r protocol yn ei ffurf mwyaf diweddar ar gyfer ei ystyried gan Aelodau ynghlwm yn **Atodiad A**.

3. ARGYMHELLIAD

- 3.1 Bod y protocol apêl sydd ynghlwm yn cael ei gymeradwyo gan yr Aelodau a’i weithredu yn unionsyth.

A PROTOCOL

PLANNING APPEALS AND MEMBER INVOLVEMENT

1. BACKGROUND

- 1.1 In considering Members involvement in the appeal process, regard must be had to procedures, codes of practice, and rules set out by the Welsh Assembly Government (WAG) in various statutory instruments and in particular in WAG Circular 07/2003 - Planning Appeals and Call In Procedures.
- 1.2 Officers will work with Members to use best endeavours to defend the Council's decision at appeal. However, appeals, particularly public inquiries, can be resource intensive. The resource implications in any appeal need to be taken into account in deciding on how best to defend the appeal.

2. THE APPEAL TIMETABLE

- 2.1 The following are the key stages
- (i) **Receipt of appeal** - The Planning Inspectorate (PI) advise the Council that the appeal has been lodged. A letter is immediately sent to the Local Member(s) advising them of the receipt of the appeal and an indication of the appeal procedures to be adopted in their particular case. Members are requested to give an immediate response as to the appeal procedure they consider appropriate, and in due course, possibly after discussion, a mutually acceptable approach to the choice of appeal procedure is determined. The Local Member(s) will then be provided with a provisional timetable of the appeal process.
- (ii) For **written representation** cases the Council must submit its statement within 6 weeks of the start date (the receipt of a valid appeal by the PI) . In cases where decisions have been made contrary to Officer's recommendation a copy of the draft statement is sent to the Local Member(s) within this 6 week period and to allow 7 days for comments/discussion.
- (iii) For appeals to be dealt with by **hearings**, the Council must send the PI their Statement of the Case to be presented at the hearing within 6 weeks of the start date. In cases where Members have refused contrary to Officer's recommendation a copy of the Draft Statement of Case is sent to the Local Member(s). Officers will offer a pre-hearing meeting with the Local Member(s) prior to all hearings arising from decisions contrary to recommendations. In addition in practice Officers and Members may well meet prior to other hearings to discuss the case (sometimes with local residents). At the hearing there will be opportunities for the Local Member(s) to contribute.
- (iv) **Public inquiries** normally involve the larger scale and more complex proposals and thus warrant greater input by all parties involved in the Council's case. This

applies not only to those cases where Members have refused contrary to Officer's recommendation.

The various stages are as follows:

Pre-inquiry Statement - This must be submitted within 6 weeks of the start date. In cases where the refusal is contrary to Officer recommendation a meeting will be offered to the Local Member(s) prior to the drafting and/or finalising of the Statement of Case to ensure that all matters have been covered and the information and evidence that Members feel will help the Council's case is highlighted.

Proof of Evidence - In cases where professional Officers are to be the main witnesses, notwithstanding their recommendation, copies of the Proofs of Evidence are sent to local Members for discussion/comment. In those cases where Members are to present the Council's case following a Committee approval a pre-Proof of Evidence Meeting will be required with professional Officers, including the legal representative. This will be to advise Members on the format and content of their Proofs. Draft Proofs produced by Members will be checked by Planning and Legal Officers.

Pre-Inquiry Meeting - In all public inquiries, the Local Member(s) will be offered a Pre-Inquiry Meeting with Officers and a legal representative to finalise the Council's case and consider the appellant's case.

The Inquiry - Members will have the opportunity to contribute, speaking as the Local Member(s), or where resolved by the Planning Committee, appearing as a witness for the Council.

- (v) **The decision** - The appeal decision is notified to all parties at the same time. Copies of appeal decisions are sent to Members at regular intervals. A quarterly report is produced for Planning Committee summarising appeal decisions. On significant appeal decisions a more detailed report will be produced. Local Members may contact Officers to discuss the content of appeal decisions. The implications of appeal decisions may be considered from time to time by the Environment Scrutiny Committee and will be incorporated in Member training events.
- (vi) **Code of Conduct** – Members will need to have regard to the Code of Best Practice for Members and Officers Dealing with Planning Matters (relevant extract below).

9. APPEALS

- 9.1 Officers will organise and generally appear as witnesses at public inquiry or informal hearing on behalf of the Council.
- 9.2 Officers giving evidence as witness will present the best possible case on behalf of the Council while complying with the RTPi Code of Professional Conduct.
- 9.3 Members of the Planning Committee will be required to give evidence at inquiry or appear at an informal hearing in appeals where an officer recommendation has been

reversed. The Planning Committee shall appoint representatives to give evidence at the hearing/inquiry (normally the proposer and the seconder of the proposal).

- 9.4 In exceptional cases it may be necessary to use Planning Consultants, rather than officers, to present the Council's case. Local Member(s) approval will be sought in such cases.
- 9.5 Members should not appear as witness for the appellant or give evidence at appeals on behalf of the appellant. However, there may be occasions where they wish to support an appellant in their capacity as local ward members and in doing so, they should declare that they are expressing their own personal opinion and acting in this capacity alone and not as a member representing the County Council or the Planning Committee.
- 9.6 Local members will receive, for comment, a copy of the Council's proposed Rule 6 statement in Inquiry cases.

COMMENT

The professional responsibility of a Chartered Town Planner as a witness at a local inquiry or informal hearing are governed by The RTPI Code of Professional Conduct which requires member officers to conduct themselves in such a manner as to uphold the reputation of the RTPI and of the planning profession. In particular, it requires that officers do not undertake any duties or carry out any instructions of a public employee or other employee, or a client or supervisor which involves making statements purporting to be their own, but which are contrary to their bona fide professional opinion. Conflicts of interests are likely to occur at an inquiry arising from a decision taken by the Council contrary to a professional recommendation. The advice of the RTPI (PAN4 "*Chartered Town Planners at Inquiries*" and PAN9 "*Development Control - Handling Appeals*") is that officers as witness at an inquiry or hearing are there to give evidence and opinion. This must be true evidence, true to the best of his or her understanding and knowledge. The evidence can be the authority's stated opinion and local opinion. While officers should not volunteer giving information that the case made is at variance with his/her own professional opinion if challenged the officer must give an opinion based on the report to Committee. The RTPI considers that where there are clear differences of opinion which would be detrimental to the Council's case, the planning case officer is unlikely to be the best witness and the Council must accept the consequences of such a revelation. The better alternative according to the RTPI is to call someone else, who is in a position to speak with conviction, e.g. member of the Planning Committee or consultant(s) employed by the Council. Members of the Planning Committee will, therefore, be required to appear/present case on behalf of the Council.

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

EITEM ER GWYBODAETH AR GYFER Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

CYNGOR DATBLYGIAD A RISG LLIFOGYDD
Nodyn Cyngor Technegol Llywodraeth Cynulliad Cymru 15:
Datblygiad a Risg Llifogydd

1. DIBEN YR ADRODDIAD

- 1.1 Diben yr adroddiad yw rhoi amlinelliad byr o'r cyngor i awdurdodau cynllunio lleol mewn Nodyn Cyngor Technegol arwyddocaol a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru ym mis Gorffennaf 2004.
- 1.2 Rhaid i gynnwys Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Risg Llifogydd (a elwir TAN 15) gael ei gymryd i ystyriaeth gan Awdurdod Cynllunio Lleol yng Nghymru wrth baratoi cynlluniau datblygu, ac efallai y bydd yn berthnasol i benderfyniadau ar geisiadau cynllunio unigol. Cymerir TAN 15 i ystyriaeth gan Lywodraeth Cynulliad Cymru ac Arolygwyr wrth benderfynu ar apeliadau a cheisiadau cynllunio a elwir i mewn. Bwriad yr adroddiad yw hysbysu aelodau ar sail y cyngor sy'n berthnasol i ystyried ceisiadau cynllunio.

2. CEFNDIR

- 2.1 Bwriad TAN 15 yw disodli prif gyfarwyddyd polisi cynllunio strategol y Cynulliad ym Mholisi Cynllunio Cymru, Mawrth 2002. Mae'n ddogfen helaeth gyda 44 tudalen o gyngor manwl, ac yn pennu camau penodol i bob awdurdod lleol eu dilyn wrth ystyried ceisiadau cynllunio.

Mae cyhoeddiad TAN 15 yn dilyn digwyddiadau llifogydd difrifol Hydref a Thachwedd 2000, a chynnydd a ragwelir yn achosion problemau oherwydd llifogydd, o ran amllder a graddfa. Mae'r rhesymau dros y cynnydd yn gymhleth ac yn deillio o nifer o ffactorau megis newidiadau mewn hydroleg afonydd, gweithgareddau dyn, newidiadau rheoli tir a chynnydd mewn ardaloedd datblygu sydd mewn perygl o lifogydd.

3. PERTHASEDD TAN 15 WRTH YSTYRIED CEISIADAU CYNLLUNIO

- 3.1 Ar y cyd gyda TAN 15, mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cyhoeddi Mapiau Cyngor Datblygu. Bwriad y mapiau yw cynyddu ymwybyddiaeth perygl llifogydd i'r cyhoedd, cyrff gyda diddordeb mewn datblygiad, a'r gwasanaethau argyfwng. Maent yn cyfuno gwybodaeth ar achosion llifogydd a data lleol manwl ar amddiffyn yn erbyn llifogydd ac fe'u

defnyddir i adnabod 'Parthau' cynllunio perthnasol lle mae perygl llifogydd yn amrywio o berygl cyfyngedig i arwyddocaol.

- 3.2 Goblygiad 'Parth' cynllunio o fewn yr hwn y lleolir safle yw bod hyn yn ysgogi profion cynllunio penodol a nodir yn TAN 15, y mae angen i'r Awdurdod Cynllunio Lleol eu defnyddio wrth ystyried cais am ganiatâd cynllunio. Ynghlwm fel atodiad i'r adroddiad hwn mae dalen wybodaeth fer a baratowyd i gynorthwyo gydag ymholiadau sy'n amlinellu sylfaen TAN 15 a'r trefniadau sydd angen eu dilyn, yn dibynnu ar y Parth lle lleolir y safle. Mae'r ddalen gyngor yn amlinellu'r parthau a nodwyd yn y mapiau Cyngor Datblygu, ac arwyddocâd pob parth.
- 3.3 Tynnir sylw aelodau at y gofynion gwybodaeth penodol a'r profion sydd angen eu gwneud o ran cynigion datblygu yn y Parthau penodol, a'r drefn o ddilyn y profion hyn. Mae'r rhain o beth arwyddocad mewn perthynas â datblygiadau ym Mharthau C1 a C2.
- 3.4 Ym Mharth C1 mae angen i awdurdod benderfynu os oes 'cyfiawnhad' i ddatblygiad o ran cyfarwyddyd penodol ym mharagraff 6 TAN 15, cyn penderfynu os oes angen i ddatblygydd ymgymryd ag Aseiad Canlyniadau Llifogydd manwl i'w ystyried gan Asiantaeth yr Amgylchedd, Cymru.
- 3.5 Ym Mharth C2, rhaid i'r awdurdod benderfynu'n gyntaf ym mha gategori y mae cynnig yn syrthio (Gwasanaethau Argyfwng, Agored Iawn neu Lai Agored i Llifogydd), gan gyfeirio at baragraff 5 TAN 15. Os yw'r datblygiad yn y Categori Llai Agored, yna rhaid i'r Awdurdod ddefnyddio'r prawf 'cyfiawnhad' a amlinellwyd ym mharagraff 3.4 uchod.

4. CASGLIADAU

- 4.1 Mae goblygiadau TAN 15 yn eang iawn ac mae gofyn i'r awdurdod ystyried y cyfarwyddyd ynddo wrth ystyried ceisiadau cynllunio unigol.
- 4.2 Os yw'r Parth y mae'r safle datblygiad ynddo yn arwyddocaol o ran y math o ddatblygiad a gynigir, bydd swyddogion yn cynnwys cyfeiriad ar brofion perthnasol TAN 15 mewn adroddiadau i'r Pwyllgor.

DEVELOPMENT AND FLOOD RISK

Welsh Assembly Government Technical Advice Noted 15 (TAN 15) July 2004

WHAT IS TAN 15?

- It is a significant planning advice document produced by Welsh Assembly Government in July 2004.
- It sets out a process through which the County Council and the Environment Agency Wales have to deal with planning applications.
- It identifies the level of risk of flooding for every part of the County, which has to be taken into account in making decisions on application. TAN 15 is accompanied by a series of 'Development Advice Maps' which show in plan form which of four 'Zones' every part of the County is located (A, B, C1 or C2); each of the Zones having a different risk of flooding.

HOW DOES IT AFFECT YOU?

- Hopefully it won't but.....
- If your site is located in an area considered at high risk of flooding, permission for certain types of development and changes of use will not be granted.
- You may need to submit detailed technical information with any planning application so the Environment Agency Wales and the County Council can fully assess the risk of flooding and whether permission should be granted.

WHAT SHOULD YOU DO?

- Before you submit a planning application, find out which Zone your site lies within on the Development Advice Maps.
- Refer to the useful flow chart on the back of this sheet. It explains in a simple form the process you, the Council and the Environment Agency Wales have to follow if you are submitting a planning application.
- Do not be put off by any technical words or phrases – these cross reference to the advice in TAN 15 which Environment Agency Wales or County Council officers would be pleased to explain.

WHAT DO THE FLOOD ZONES MEAN?

- ZONE A - There is little or no risk of flooding.
- ZONE B - These are areas which have been known to flood in the past. You'll need to provide basic site levels information with any application.
- ZONE C - These are areas where flooding has taken place and flood issues have to be taken into account.
Zone C is split into 2 for the purpose of TAN 15.
- ZONE C1 - Here, development can take place subject to the planning authority applying what is referred to as a 'Justification Test', set out in TAN 15. Where development meets the text, you will have to provide a detailed Flood Consequences Assessment as part of the application, for the Environment Agency Wales to assess, and recommend to the planning authority whether permission should be granted.
- ZONE C2 - Here, only limited types of development are likely to be acceptable. These are referred to as 'Less Vulnerable' development (such as industrial, retail and commercial development, and car parks) and would only be granted where the particular development meets the justification test and you provide a Flood Consequences Assessment, and the Environment Agency Wales are satisfied that the impacts of flooding can be satisfactorily managed. Development classed as Emergency Services and 'highly vulnerable' such as housing development and public buildings would not be considered acceptable.

ASK FOR ADVICE

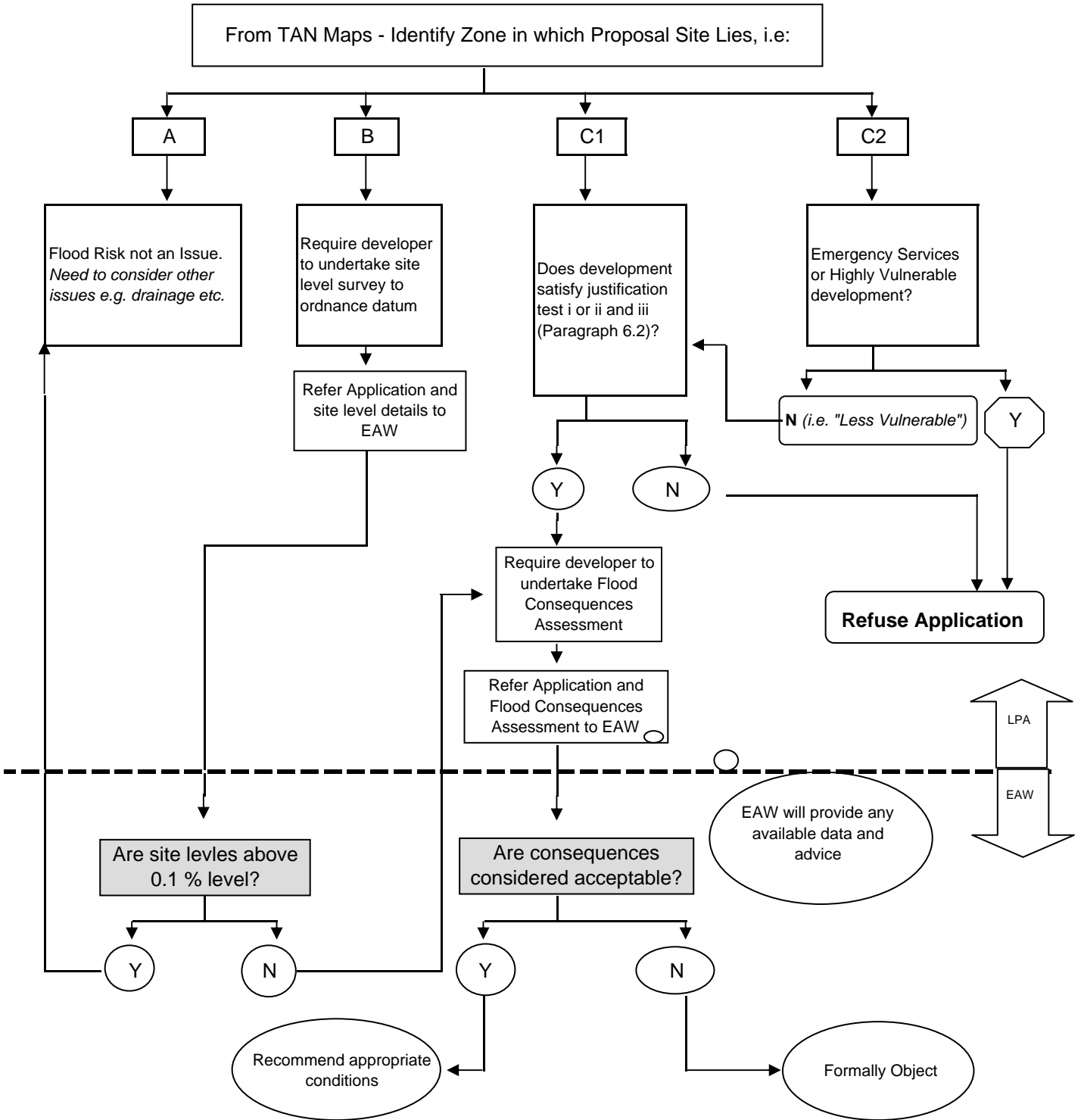
Like all new planning advice documents, it may take time for everyone to get used to what is involved, and how best to proceed. We have prepared this note simply to increase awareness of the issues, and we may revise and update it in the light of experience. It cannot cover things in great detail, so please do not hesitate to ask for advice. There are a number of useful contacts at that the bottom of the page.

CONTACTS

Environment Agency Wales
Llwyn Brain, Ffordd Penlan, Parc Menai, Bangor, Gwynedd LL57 4DE
Tel : 01248 670770

Development Control Section, Planning and Public Protection, Denbighshire County Council
Caledfryn, Smithfield Road, Denbigh, LL16 3RJ
Tel : 01824 706727

Web Site: www.denbighshire.gov.uk
Email: planning@denbighshire.gov.uk



**ADRODDIAD GAN BENNAETH YR ADRAN CYNLLUNIO A
GWARCHOD Y CYHOEDD**

DYDDIAD YMWELIADAU SAFLE

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

- 1.1 Rhoi gwybod i'r Aelodau am ddyddiad tebygol unrhyw Ymweliadau Safle y gofynnir amdanynt gan y Pwyllgor Cynllunio

2. DYDDIAD YR YMWELIADAU SAFLE

- 2.1 Mewn ymgynghoriad ag Adran Clerc y Sir, penderfynwyd mai prynhawn dydd Mawrth 28ain Mehefin yw'r mwyaf addas. Mae'r dyddiad hwn wedi ei drefnu dros dro.
- 2.2 Fe'ch hysbysir, felly, y bydd unrhyw ymweliadau safle sy'n cael eu trefnu heddiw'n cael eu cynnal **ddydd Mawrth 28ain Mehefin 2005, yn y prynhawn.**

3. AELODAU'R PANEL YMWELIADAU SAFLE

- 3.1 Aelodau'r Panel Ymweliadau safle fydd:
Y Cadeirydd a'r Is-Gadeirydd, yr Aelod(au) Lleol, a chynrychiolydd o'r Cyngor Tref neu Gyngor Cymuned perthnasol

4. ARGYMHELLIAD

- 4.1 **Bod yr Aelodau'n cytuno bod yr ymweliadau safle i'w cynnal ddydd Mawrth 28ain Mehefin 2005**

**Penderfyniadau a wnaed gan Bennaeth yr Adran Cynllunio a
Gwarchod y Cyhoedd dan
Bwerau Dirprwyedig
1af – 31ain Mai 2005**

Eitem Er Gwybodaeth

Mae hon yn rhestr o geisiadau y mae'r penderfyniad yn eu cylch wedi ei wneud eisoes dan bwerau dirprwyedig. Os ydych yn dymuno trafod y cais/penderfyniad, cysylltwch â'r Swyddog Achos os gwelwch yn dda.

MATHAU O BENDERFYNIAD

GRANT	— rhoddwyd caniatâd cynllunio
REFUSE	— gwrthodwyd pob math o gais
APPROVE	— cymeradwywyd materion a gedwir yn ôl neu amod
CONSENT	— rhoddwyd cydsyniad adeilad rhestredig, cydsyniad ardal gadwraeth neu gydsyniad cyhoeddedig
DEEMED	— nid oes gofyn caniatâd cyhoeddedig
NO OBJ	— dim gwrthwynebiad i waith ar goed(en) mewn ardal gadwraeth
NOT REQ	— nid yw'r cais yn gofyn caniatâd/cydsyniad
DETERMIN	— penderfynwyd nad oes gofyn cymeradwyaeth ymlaen llaw, neu fod cymeradwyaeth yn cael ei rhoi yn dilyn cais am benderfyniad (rhai mathau o waith telathrebu neu amaethyddol)
P DEV	— cafwyd, ar ôl derbyn y cais, ei fod yn ymwneud â datblygiad a ganiateir
WDN	— tynnwyd y cais yn ôl gan yr ymgeisydd
INVALID	— cafwyd bod y cais yn un annilys
CERTIFY	— cyhoeddwyd tystysgrif cyfreithlondeb defnydd
RCERTIFY	— gwrthodwyd cyhoeddi tystysgrif cyfreithlondeb defnydd