

**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**

<b>Item No</b>	<b>Application No</b>	<b>Location and Proposal</b>	<b>Page No</b>
1	02/2004/1059/PO	<b>Land At Glasdir Ruthin</b> Development of 13 hectares (32 acres) of land for residential purposes, new primary school, associated open space, highways and drainage infrastructure (outline application)	1
2	02/2005/0256/PO	<b>Land at rear of Tawelfan Bryn Goodman Ruthin</b> Development of 0.1 ha of land for residential purposes (outline application)	16
3	02/2005/0656/PF	<b>81 Mwrog Street Ruthin</b> Erection of two-storey pitched-roof extension to rear of dwelling	20
4	07/2005/0499/PF	<b>Land Adjoining Cadwst Mawr Llandrillo Corwen</b> Construction of a 220kw hydro electric scheme to include two water intakes, a buried 900m pipe, 19m sq. powerhouse building and 245m of buried transmission line	23
5	15/2005/0065/PF	<b>Foel Las Eryrys Road Mynydd Du Mold</b> Erection of garage block and link to side of dwelling	26
6	40/2005/0549/PR	<b>Land at Expressway Business Park, Abergele Road Bodelwyddan</b> Details of 2 no. light industrial units (Class B1 Business Use), associated access and car parking arrangement, landscaping buffer and ecological survey submitted in accordance with conditions 1, 4 and 7 of planning permission code no 40/2004/885/PO	30
7	43/2005/0387/PO	<b>70 Caradoc Road Prestatyn</b> Development of 0.07ha of land by the demolition of existing building, erection of 4 residential units and alterations to existing vehicular access (outline application)	34
8	45/2005/0477/PR	<b>Former North Wales Saab Centre Morville Garage 27-28 East Parade Rhyl</b> Approval of design and external appearance of the buildings and landscaping submitted in accordance with Condition 1 of outline planning permission 45/2004/0043/PO	38
9	45/2005/0572/PF	<b>Land rear of Bryn Avenue at West side of Tynewydd Road Rhyl</b> Erection of 4 no. dwellings, construction of new vehicular and pedestrian access, and associated screen walling/fencing	41
10	45/2005/0584/PF	<b>76-83 West Parade Rhyl</b> Erection of 59 residential units (previously approved for 53 units under code 45/2004/1648/PF) with communal care facilities and associated car parking	47

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

---

<b>Item No</b>	<b>Application No</b>	<b>Location and Proposal</b>	<b>Page No</b>
11	45/2005/0611/PF	<b>25 High Street Rhyl</b> Change of use from Class A1 retail to Class A3 bakery and coffee shop	53
12	46/2004/1228/PF	<b>Red Lion Hotel Gemig Street St. Asaph</b> Demolition of part of building and outbuildings and erection of pitched-roof extension at rear	55
13	46/2004/1229/LB	<b>Red Lion Hotel Gemig Street St. Asaph</b> Demolition of part of building and outbuildings and erection of pitched-roof extension at rear	58
14	47/2005/0193/PF	<b>Workshop/Store at Ty Isa Waen St. Asaph</b> Conversion of workshop/store to dwelling, installation of new septic tank and formation of curtilage area and access drive	61
15	47/2005/0554/PS	<b>Oakleigh House Waen Road Rhuddlan Rhyl</b> Removal of condition no. 2 of planning permission ref no. 47/2001/1000/PF relating to 21 day stay limitation	65

---

**ADRODDIAD GORFODAETH CYNLLUNIO**

**CYFEIRIF** ENF/2005/00044

**LLEOLIAD:** Brackenwood, Village Road, Eryrys, yr Wyddgrug

**TRAMGWYDDIAD** Newid defnydd o dir er mwyn ffurfio estyniad i ardd.

**CYFYNGIADAU**

**POLISIÂU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL**

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL SIR DDINBYCH

Polisi GEN 6 – Gofynion Rheoli Datblygu

Polisi HSG 16 – Estyniadau i erddi domestig

Polisi ENV 2 – Datblygiad yn effeithio ar AHNE / AOB

Polisi ENV 5 – Safle o ddiddordeb cadwriaethol lleol

Polisi REC 3 – Newidiadau i fannau agored / hamdden

**CANLLAWIAU'R LLYWODRAETH**

Polisi Cynllunio Cymru Mawrth 2002

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 – Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

**1. PWRPAS YR ADRODDIAD**

1.1 Adroddir ar yr achos hwn i'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn cael asesiad gorfodaeth ar yr ystyriaethau cynllunio perthnasol ynghylch y tor hwn o reolaeth cynllunio, ar ôl i'r Aelodau wrthod caniatâu cais cynllunio ôl weithredol (yn groes i argymhelliad Swyddogion) ac awdurdodi gweithredu gorfodaeth.

**2. GWYBODAETH GEFNDIR**

2.1 Ymchwiliwyd i'r achos hwn gyntaf gan Swyddogion fis Gorffennaf 2004 wrth fonitro'n rhagweithiol gydymffurfiad gydag amodau cynllunio ynghylch caniatâd cynllunio ar gyfer adeiladu'r anheddle a adwaenir fel Brackenwood. Wrth adeiladu'r anheddle bu raid ymgymryd â gwaith draenio ar frys er mwyn gwarchod yr anheddle newydd rhag llifogydd yn dilyn glaw trwm a chyson. Roedd y gwaith a wnaed yn cynnwys ymestyn ychydig ar gwrtil domestig yr eiddo ar hyd y cefn. Y mwyaf a ymestynnwyd i'r tir cyfagos (a adwaenir fel Hen Ardd) yw 3 metr, er fod llai na hyn mewn perthynas â'r rhan fwyaf o arwynebedd yr ardd estynedig.

2.2 O ganlyniad i ymchwil gorfodaeth, cyflwynwyd cais cynllunio ôl weithredol ar gyfer newid defnydd y tir i ffurfio estyniad i'r cwrtil domestig er mwyn ceisio rheoleiddio'r sefyllfa. Adroddwyd ar y cais cynllunio ôl weithredol i'r Pwyllgor Cynllunio fis Mawrth 2005 ac argymhellwyd caniatâu'r cais. Gwrthododd yr Aelodau'r cais cynllunio (yn groes i argymhelliad swyddogion) am y rhesymau canlynol:

*'Byddai'r cynnig yn arwain at ymestyn gardd ddomestig i ardal sy'n cael ei gwarchod fel man agored ac sydd o fewn Safle o Ddiddordeb Cadwraeth Natur ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Bryniau Clwyd. Byddai'r cais, felly, yn groes i Bolisiâu ENV 2, ENV 5 ac REC 3 o'r Cynllun Datblygu Unedol, drwy ymestyn yr ardd a cholli terfyn gwreiddiol a nodweddion draenio Hen Ardd ac yn gosod cynsail ar gyfer ceisiadau tebyg yn y dyfodol.'*

- 2.3 Ar ôl i'r cais cynllunio gael ei wrthod, hysbyswyd y perchnogion yn ffurfiol fod y Pwyllgor Cynllunio wedi awdurdodi gweithredu gorfodaeth i ddarfon y defnydd a dychwelyd y tir i'w gyflwr blaenorol. Dywedodd y perchnogion y byddant yn cyflwyno cais cynllunio arall ond ni dderbyniwyd yr un hyd yn hyn.

### **3. ASESIAID GORFODAETH**

- 3.1 Yn ôl y canllaw cynllunio cenedlaethol a geir yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9, dim ond fel y dewis diwethaf un y dylid gweithredu gorfodaeth a dim ond pan fo hynny'n briodol. Wrth benderfynu a fyddai'n briodol gweithredu gorfodaeth, dylid asesu'r polisiâu cynllunio perthnasol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill ynghylch y tor o reolaeth cynllunio. Mae'r prif ystyriaethau cynllunio sy'n berthnasol i'r achos hwn fel a ganlyn:

#### ***Egwyddor y datblygiad***

- 3.2 Dywed polisi HSG 16 mai dim ond yn amodol ar wahanol griteria y rhoddir caniatâd i estyniadau bychan o erddi domestig y tu allan i derfynau datblygu. Mae estyniad y cwrtil yn yr achos hwn yn gyfyngedig, yn cynnwys estyniad di-nod y tu allan i'r terfyn datblygu. Mae rheswm penodol am ymestyn y cwrtil a gwaith cysylltiedig, sef rhwystro llifogydd ar yr anheddle presennol. Ystyrir fod egwyddor yr estyniad, o gofio ei fod yn fychan iawn, a'r angen i rwystro llifogydd ar yr anheddle presennol, yn dderbyniol, yn amodol ar asesiad o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

#### ***Yr effaith ar fwynderau gweledol yr AHNE***

- 3.3 Effaith ehangu'r cwrtil yw sythu terfyn cefn yr eiddo ac mae'n ymddangos fel estyniad naturiol i'r cwrtil domestig. Yn ychwanegol at y gwaith draenio, yr unig waith arall a wnaed yw gosod tywyrch a gro. Nid yw ymestyn y cwrtil yn effeithio'n andwyol ar gymeriad yr AHNE ac mae ymddangosiad yr ardal yr un fath â chyn y newid defnydd a'r gwaith cysylltiedig.

#### ***Materion mwynderau trigiannol a llifogydd***

- 3.4 Roedd rhaid ymestyn yr ardd er mwyn cael lle i'r gwaith draenio ychwanegol er mwyn rhwystro llifogydd er budd mwynderau trigiannol trigolion yr anheddle yn Brackenwood. Digwyddodd yr estyniad oherwydd amgylchiadau penodol ynghylch llifogydd ac nid oedd dim elw personol i berchnogion Brackenwood. Mater i Asiantaeth yr Amgylchedd yw unrhyw fater arall ynghylch rheoli a gorfodi gwaredu dŵr glaw / dŵr wyneb ayb ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r cais cynllunio ôl weithredol.

#### ***Ymestyn i safle man agored / hamdden a bywyd gwylt***

- 3.5 O gofio mai bychan iawn yw'r ymestyniad i'r cwrtil, mae'n annhebyg o gyfaddawdu ar ddynodiad cyffredinol y man hamdden agored neu ar hyfywdra tymor hir Cynigion Prosiect Hen Ardd. Ymhellach, mae natur gyfyngedig yr estyniad i safle o

bwysigrwydd cadwraethol lleol yn annhebyg o arwain at niwed annerbyniol i werth cadwraethol y safle. Ni chafwyd gwrthwynebiad penodol gan Ecolegydd y Sir i'r cais cynllunio ôl weithredol.

#### **4. CRYNODEB A CHASGLIADAU**

- 4.1 Yn amlwg, mae amgylchiadau sy'n gallu esgusodi'r tor hwn o reolaeth adeiladu ac mae rheswm a chyfiawnhad gwirioneddol am y tor. Nid yw ymestyn y cwrttil, o gofio am ei faint bychan a'i edrychiad, yn groes i'r polisiau cynllunio perthnasol. Ni ellir cyfiawnhau gweithredu gorfodaeth ar sail y tor o reolaeth cynllunio sydd wedi digwydd.
- 4.2 Ystyrir na fyddai'n briodol i gymryd camau gorfodaeth yn yr achos hwn o gofio am yr amgylchiadau penodol, y raddfa fechan ac edrychiad yr estyniad i'r ardd. Ymhellach, golygai gweithredu gorfodaeth adfer y tir i'w gyflwr blaenorol a fyddai'n debygol o arwain at lifogydd unwaith eto yn Brackenwood.

#### **5. ARGYMHELLIAD**

- 5.1 Awdurdodi'r canlynol:

- (i) Peidio â chymryd camau pellach ar sail nad oes cyfiawnhad i weithredu gorfodaeth.

**ADRODDIAD AR ORFODAETH GYNLLUNIO**

**CYFEIRNOD:** ENF/2005/00045

**LLEOLIAD:** Ash Grove, Eryrys Road, Mynydd Du, Yr Wyddgrug

**Y DROSEDD:** Ymestyn libart i dir comin cyfagos

**CYFYNGIADAU:**

**POLISIÂU A CHYFARWYDDYD CYNLLUNIO PERTHNASOL**

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL SIR DDINBYCH  
Polisi GEN 1 — Datblygiad oddi mewn i ffiniau datblygu  
Polisi GEN 1 — Gofynion Rheoli Datblygu  
Polisi HSG 16 — Estyniadau i erddi cartref  
Polisi ENV 2 — Datblygiad sy'n effeithio ar AHNE/AHE  
Polisi ENV 5 — Safle o bwysigrwydd cadwraethol lleol

**CYFARWYDDYD Y LLYWODRAETH**

Polisi Cynllunio Cymru, Mawrth 2002  
Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 — Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

**1. PWRPAS YR ADRODDIAD**

1.1 Mae'r mater hwn yn cael ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn darparu asesiad gorfodi o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol sy'n gysylltiedig â'r tor-rheolaeth cynllunio hwn, sy'n dilyn gwrthodiad cais cynllunio ôl-weithredol gan yr Aelodau, yn groes i argymhelliad y Swyddogion.

**2. GWYBODAETH GEFNDIROL**

2.1 Ymchwiliodd swyddogion i'r tor-rheolaeth cynllunio hwn yn dilyn cwyn a dderbyniwyd ym mis Gorffennaf 2004 i'r perwyl bod libart cartref yr annedd sy'n cael ei alw'n Ash Grove wedi ei ymestyn heb ganiatâd cynllunio.

2.2 Dangosodd ymweliad safle fod llecyn trionglog o dir, tua 40 metr sgwâr mewn maint, wedi ei ffurfio i ffurfio estyniad i libart Ash Grove.

2.3 Yn dilyn yr ymchwiliad gorfodi, cyflwynodd perchenogion Ash Grove gais cynllunio ôl-weithredol am gael newid defnydd y tir hwn i ffurfio estyniad i'r libart cartref, er mwyn ceisio unioni pethau. Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio ar 24ain Mawrth 2005, gydag argymhelliad y dylid rhoi caniatâd cynllunio. Penderfynodd yr

Aelodau wrthod caniatâd cynllunio, yn groes i argymhelliad y Swyddogion, am y rheswm canlynol:

*"Byddai'r cais yn arwain at orgyffwrdd gardd gartref â llecyn sydd wedi ei ddynodi'n Safle o Ddiddordeb Cadwraeth Natur, ac ar dir sy'n cael ei ddefnyddio fel rhan o Gomin Hen Ardd. Byddai'r cais felly'n croestynnu â Pholisi ENV 5 Cynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych, yn amharu ar amwynder cyffredinol y tir comin, ac yn gosod cynsail i geisiadau o natur gyffelyb yn y dyfodol."*

- 2.4 Yn dilyn gwrthodiad y cais cynllunio ôl-weithredol, rhoddwyd gwybod yn ffurfiol i'r perchenogion fod y Pwyllgor Cynllunio wedi awdurdodi camau gorfodi hefyd. Y mae'r perchenogion wedi rhoi gwybod eu bod yn ystyried apelio yn erbyn y gwrthodiad o ganiatâd cynllunio, ond nid oes unrhyw apel wedi ei chyflwyno hyd yma.

### **3. ASESIAID GORFODAETH**

- 3.1 Mae'r cyfarwyddyd cynllunio cenedlaethol sydd wedi ei gynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 — Gorfodi Rheolaeth Gynllunio, yn datgan na ddylid ond defnyddio camau gorfodi pan fetho popeth arall, a dim ond pan fo'n fanteisiol. Wrth benderfynu a yw camau gorfodi'n fanteisiol, rhaid pwysu a mesur y polisiau cynllunio perthnasol ac unrhyw ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill sy'n ymwneud â'r tor-rheolaeth cynllunio. Mae'r prif ystyriaethau cynllunio sy'n gysylltiedig â'r achos hwn fel a ganlyn:

#### ***Egwyddor y datblygiad***

- 3.2 Mae'r estyniad i'r libart cartref yn gorwedd oddi mewn i ffiniau diffiniedig anheddiad Eryrys. Mae'r datblygiad felly'n cydymffurfio â Pholisi GEN 1 y Cynllun Datblygu Unedol, sy'n datgan y bydd datblygu'n cael ei leoli'n bennaf oddi mewn i aneddiadau. Polisi HSG 16 yw'r unig bolisi sy'n ymwneud yn benodol ag estyniadau i libartiau cartref, ond y mae'n berthnasol i estyniad cyfyngedig i erddi cartref y tu allan i ffiniau datblygu. Mae maint presennol y llain y mae Ash Grove wedi ei leoli arni oddeutu 240 metr sgwâr, ac mae tua 150 metr sgwâr ohono'n llecyn gardd gartref awdurdodedig. Mae'r llecyn ychwanegol yn fychan, ac ni fyddai ond yn ychwanegu 40 metr sgwâr i'r llecyn presennol. O gofio maint yr ardd estynedig, a'i lleoliad oddi mewn i ffiniau anheddiad Eryrys, ystyrir bod y datblygiad yn un derbyniol mewn egwyddor.

#### ***Effaith ar brydferthwch AHE***

- 3.3 Oherwydd ei maint, ei lleoliad mewn perthynas â'r annedd presennol (Ash Grove) a'r gymdogaeth oddi amgylch, nid yw'r ardd estynedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar gymeriad yr AHE na'r AHNE cyfagos. Felly, nid yw'r datblygiad yn croestynnu â Pholisi ENV 2 nac ag ystyriaethau rheoli datblygu cyffredinol Polisi GEN 6.

#### ***Effaith ar safle bywyd gwyllt***

- 3.4 Mae'r ardd estynedig yn orgyffyrddiad bychan â safle o bwysigrwydd cadwraethol lleol. Mae Polisi ENV 5 yn datgan na fydd datblygiad a fyddai'n niweidio gwerth cadwraethol safleoedd o'r fath i raddau annerbyniol ond yn cael ei ganiatáu pan fo modd gweithredu mesurau lliniaru priodol. Mae natur ddibwys y gorgyffyrddiad â'r



safle o bwysigrwydd cadwraethol lleol hwn yn golygu na fuasai unrhyw niwed annerbyniol i werth cadwraethol y safle. Ar ben hynny, ni wrthwynebodd Ecolegydd y Sir y datblygiad pan ymgynghorwyd ag ef ynglŷn â'r cais cynllunio ôl-weithredol.

### ***Effaith ar amwynder preswyl***

3.5 O gofio maint yr ardd estynedig a'i lleoliad mewn perthynas ag eiddo cyfagos, ni fuasai unrhyw effaith niweidiol ar amwynder y trigolion cyfagos.

## **4. CRYNODEB A CHASGLIADAU**

4.1 Mae'r datblygiad sydd yn dor-rheolaeth cynllunio'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol y Cynllun Datblygu Unedol. Ni ellir cyfiawnhau camau gorfodi ar sail y ffaith fod y tor-rheolaeth cynllunio wedi digwydd.

4.2 Gyda golwg ar yr holl ystyriaethau cynllunio perthnasol sy'n ymwneud â'r tor-rheolaeth hwn, yr ydym o'r farn na fuasai'n fanteisiol cymryd camau gorfodi, o gofio bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Unedol.

## **5. ARGYMHELLIAD**

5.1 Y dylid awdurdodi'r canlynol:

- (i) Peidio â chymryd unrhyw gamau pellach, ar y sail nad yw'n fanteisiol i gymryd camau gorfodi.

**CYFARFOD Y PWYLLGOR CYNLLUNIO**  
**-20 GORFFENNAF 2005**  
**EITEM RHIF 3(iii)**

**ADRODDIAD GORFODAETH CYNLLUNIO**

**CYFEIRNOD:** ENF/2001/00007

**LLEOLIAD:** Tŷ Isoe, Maes Maelor, Bwlchgwyn, Llandegla

**TROSEDD:** Newid defnydd tir coedwigaeth i ddefnydd cymysg o'r tir ar gyfer coedwigaeth, cadw cerbydau modur ac i bwrpas lleoli carafán i ddibenion preswyl

**CYFYNGIADAU:**

**1. PWRPAS YR ADRODDIAD**

- 1.1 Cafodd gweithredu gorfodaeth mewn perthynas â'r safle hwn ei awdurdodi gan yr Aelodau ar 30 Ionawr 2002 a chyflwynwyd adroddiad ynghyd ag argymhellion am y sefyllfa ddiweddaraf mewn perthynas â'r safle i'r Pwyllgor Cynllunio ar 25 Mai 2005 [ gweler Atodiad 1 sydd ynghlwm - Adroddiad Gorfodaeth Cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 25 Mai 2005].
- 1.2 Pwrpas yr adroddiad yw darparu diweddariad i'r wybodaeth sydd gan yr Aelodau am y cynnydd a wnaed mewn perthynas â'r drosedd hon o safbwynt rheolaeth cynllunio.

**2. Y RHESYMAU DROS GYHOEDDI GORCHYMYN GORFODAETH**

- 2.1 Ers i gyfarfod y Pwyllgor Cynllunio gael ei gynnal ar 25 Mai 2005, mae achos erlyniad Llys y Goron Asiantaeth yr Amgylchedd yn erbyn perchennog y safle am iddo dorri'r rheoliadau wedi dod i ben. Cafwyd perchennog y safle'n euog o gadw gwastraff rheoledig ar y safle heb drwydded a chafodd ddirwy o £2000 ac fe'i gorchymynnwyd i dalu costau cyfreithiol o £7500. Mae gan y perchennog hyd at 26 Tachwedd 2005 (6 mis) i dalu'r ddirwy a'r costau neu fe fydd yn wynebu 45 diwrnod yn y carchar.
- 2.2 Ar y 30 Mehefin 2005 cynhaliwyd cyfarfod rhwng Swyddogion Cyngor Sir Ddinbych, Swyddogion Asiantaeth yr Amgylchedd a'r Heddlu er mwyn cytuno ar amserlen weithredu. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd wedi cadarnhau na fyddant yn parhau gydag unrhyw achosion eraill i erlyn y perchennog, a'u bod bellach wedi ymrwymo'n llawn i

weithredu'n uniongyrchol ar y cyd gyda'r Cyngor er mwyn symud yr holl eitemau anawdurdodedig oddi ar y safle.

2.3 Cytunwyd nad oedd modd cyhoeddi dyddiad y gweithredu arfaethedig gan fod yr elfen annisgwyl yn hanfodol i'w lwyddiant. Dim ond ar y diwrnod y bydd y gweithredu'n cychwyn y gwneir gwybodaeth amdano yn gyhoeddus. Mae'r camau nesaf mewn perthynas â'r gweithredu uniongyrchol arfaethedig fel a ganlyn:

- Cynnal briff gyda Swyddogion Asiantaeth yr Amgylchedd, Swyddogion y Cyngor, sefydliadau allanol [a fydd yn gyfrifol am y gwaith gwaredu]; a bydd y trefniadau a wneir yn cynnwys asesiad o'r safle yn seiliedig ar luniau fideo a'r hyn sydd yn y golwg wrth yrru heibio'r safle;
- Cynnal cyfarfod arall i drafod/cytuno ynghylch:
  - Cynigion gan y sefydliadau allanol [a fydd yn gyfrifol am y gwaith gwaredu]
  - Costau'r gweithredu
  - Rheolaeth traffig a materion yn berthynol i fynediad
  - Y cynllun gweithredu terfynol a'r gweithredu ei hun.

### **3. CRYNODEB A CHASGLIAD**

3.1 Yn sgil y ffaith fod achos erlyniad Asiantaeth yr Amgylchedd wedi dirwyn i ben, a'u penderfyniad i beidio mynd ymlaen gydag unrhyw achosion eraill er mwyn erlyn y perchennog, ystyrir y bydd cynnydd buan yn cael ei wneud ac y bydd hynny'n arwain at weithredu i glirio'r safle trwy weithredu'n uniongyrchol.

**PLANNING ENFORCEMENT REPORT**

**REFERENCE:** ENF/2001/00007

**LOCATION:** Ty Isoe, Maes Maelor, Llandegla, Wrexham

**INFRINGEMENT:** Change of use of forestry land to the mixed use of the land for forestry, storage of motor vehicles and for the siting of a caravan for residential purposes

**CONSTRAINTS:**

**1. PURPOSE OF REPORT**

- 1.1 Members authorised enforcement action in respect of this site on the 30 January 2002 and the purpose of this report is to provide an update of the issues relating to this site and to request Member support for the course of actions recommended.

**2. RELEVANT PLANNING POLICIES & GUIDANCE**

- 2.1 DENBIGHSHIRE UNITARY DEVELOPMENT PLAN  
Policy STRAT 1 –General  
Policy STRAT 2 – Waste Disposal / Re-use  
Policy STRAT 6 – Location  
Policy STRAT 7 – Environment  
Policy GEN 3 – Development Outside Development Boundaries  
Policy GEN 6 – Development Control Requirements  
Policy ENV 2 – Development Affecting the AONB / AOB  
Policy HSG 5 – Groups of Houses in the Open Countryside  
Policy EMP 5 – Small Scale Employment Development Outside Development Boundaries  
Policy EMP 7 – Potentially Polluting Employment Development  
Policy MEW 11 – Waste Management Facilities
- 2.2 REGIONAL GUIDANCE  
North Wales Regional Waste Plan – November 2003
- 2.3 GOVERNMENT GUIDANCE  
Planning Policy Wales – March 2002  
Technical Advice Note (Wales) 6 : Agriculture & Rural Development  
Technical Advice Note (Wales) 9: Enforcement of Planning Control  
Technical Advice Note (Wales) 21 : Waste

- 2.4 HUMAN RIGHTS CONSIDERATIONS  
The provisions of the Human Rights Act 1998 were taken into account when enforcement action was considered in respect of this breach of planning control. The owner's rights did not outweigh the objectives of the relevant planning policies and guidance seeking to prevent these types of uses in this location.

### **3. LOCATION AND THE BREACH OF PLANNING CONTROL**

- 3.1 The site is located within the open countryside and within the Area of Outstanding Beauty. The site is on the southerly side of the A525 between the settlements of Llandegla to the west and the Four Crosses to the east and comprises a conifer plantation.
- 3.2 The breach of planning control relates to the storage of over 200 vehicles and associated items and the residential use of a static caravan. There has therefore been a material change of use of the land from forestry to a mixed use of forestry, storage of vehicles and a residential use.

### **4. THE ENFORCEMENT ISSUES**

- 4.1 The reasons for issuing an Enforcement Notice in respect of this breach of planning control were related to the principle of the uses in this location and the harm caused to the character and appearance of the AOB. It was considered that the uses were unacceptable in principle and contrary to the relevant planning policies and guidance specified in paragraph 2 of this report.
- 4.2 On the 30 January 2002 Members authorised the service of an Enforcement Notice as well as the instigation of prosecution proceedings, or other appropriate action, in the event that the owner failed to comply with the requirements of the Notice,
- 4.3 On the 24 June 2002 an Enforcement Notice was served on the owner of the land requiring the owner to:
- "Stop the unauthorised storage of scrap vehicles and residential use of the land and remove from the site all stored motor vehicles, caravans and all other articles associated with these unauthorised uses".*
- 4.4 The owner of the land lodged an appeal against the Enforcement Notice which was dismissed on the 1 April 2003. The owner was required to cease the unauthorised uses of the land and remove all the unauthorised items by the 1 April 2004.
- 4.5 The owner of the land has not complied or shown any intention to comply with the requirements of the Enforcement Notice. The owner is therefore in breach of the Enforcement Notice which is an offence liable to prosecution in the Magistrates' Court.
- 4.6 Whilst Members have previously authorised prosecution proceedings it was considered that given the nature of this breach of planning control, this course of action was not considered appropriate in this instance, as it would be highly unlikely to result in compliance with the requirements of the Notice (i.e. the owner ceasing residential use and removing the unauthorised items from the site).
- 4.7 The Council has been in close liaison with the Environment Agency for over 2 years in respect of the particular issues relating to this site. There are issues relating to this site which are enforceable under the legislation and regulations of the Environment Agency and they have also served notices on the owner, requiring removal of the

motor vehicles and related items from the site. Furthermore, the Environment Agency are pursuing prosecution proceedings against the owner for breaches of their Notices. Following adjournments in the Magistrates' Court due to non-attendance by the owner, the Magistrates' Court agreed to the owner's request that his case be heard in the Crown Court.

- 4.8 The Council and the Environment Agency have agreed in principle, that some form of joint action will need to be taken in order to resolve this matter. This action would involve the Council and the Environment Agency arranging for removal of all the unauthorised items from the site. There would be a cost involved with this form of direct action, but this cost is not yet known. There are provisions within the Planning Act to recover costs, but it may be difficult to recover all of the cost given the nature of this particular case. As part of the intended joint action, Council Officers and Environment Agency Officers, which were accompanied by Police Officers, undertook a site inspection of Ty Isoe on the 12 October 2004, which incorporated a detailed audit of the site.
- 4.9 The Environment Agency's prosecution case against the owner was to be held on the 6 April 2005, but the Judge adjourned the trial until the end of May 2005, in order to give the owner more time to prepare his case.
- 4.10 The Environment Agency cannot take joint action with the Council until such time as their prosecution case against the owner has been resolved. It is therefore considered, at present, that the Council continue to liaise with the Agency, prepare for action and monitor the site. It is also considered that this case be reviewed if it appears that the Agency's prosecution case is unlikely to be resolved within a reasonable period of time.

## **5. RECOMMENDATION**

- 5.1 That Members support the following actions:
- (i) Officers continue to liaise with the Environment Agency with a view to taking joint action to resolve the matter.
  - (ii) The case be reviewed if the Agency's prosecution case against the owner is unlikely to be resolved within a reasonable period of time, in which case the Council will need to consider taking action without the Agency.
  - (iii) That this case be reported back to Members for support and to confirm the details and estimated cost relating to (i) and (ii).

**ADRODDIAD GAN BENNAETH CYNLLUNIO A DIOGELWCH Y CYHOEDD**

**DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990  
RHEOLIADAU [COED] DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1999  
CYNGOR SIR DDINBYCH  
TIR YN YMYL YR A525  
LLANFAIR DYFFRYN CLWYD ger RHUTHUN**

**GORCHYMYN CADWRAETH COED RHIF. 1/2005**

**1 PWRPAS YR ADRODDIAD**

- 1.1 I adrodd ar gyhoeddiad Gorchymyn Cadwraeth Coed a phenderfynu a ddylid ei gadarnhau heb ei ddiwygio.

**2 CEFNDIR**

- 2.1 Plannwyd coed yng nghyffiniau'r dynesiad at Lanfair Dyffryn Clwyd am resymau coffaol oddeutu 50 mlynedd yn ôl ac mae teimlad yn bodoli yn y pentref y dylid rhoi diogelwch statudol iddynt yn wyneb cais cynllunio a wnaed yn ddiweddar.
- 2.2 Mae'r cyfiawnhad dros wneud Gorchymyn oherwydd eu gwerth fel amwynder ac fe'u hystyrir dan fygythiad gan fod torri nifer o goed yn fwriad oedd yn rhan o gais cynllunio a dderbyniwyd yn ddiweddar, ond sydd, erbyn hyn, wedi'i dynnu'n ôl.

**3 GWRTHWYNEBIADAU**

- 3.1 Ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau o wrthwynebiad.

**4 CASGLIAD**

- 4.1 Mae angen y Gorchymyn Cadwraeth Coed i ddiogelu'r coed sydd yng nghyffiniau'r dynesiad at Lanfair Dyffryn Clwyd, ger yr A525, oherwydd eu gwerth fel amwynder

**5 ARGYMHELLIAD**

- 5.1 Dylid cadarnhau'r Gorchymyn Cadwraeth Coed Rhif 1/2005 ar y tir yn ymyl yr A525 yn Llanfair Dyffryn Clwyd heb ei ddiwygio.

**ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A  
GWARDHOD Y CYHOEDD**

**DIWEDDARIAD - PENDERFYNIAD APÊL**

**1. DIBEN YR ADRODDIAD**

1.1 Hysbysu'r aelodau o unrhyw benderfyniadau apêl diweddar.

**2. CEFNDIR**

2.1 Nodir penderfyniadau apeliadau ar gyfer Ebrill 2005 – Mehefin 2005 yn yr atodiad sydd ynghlwm.

2.2 Mae'r tabl yn cynnwys colofn yn nodi lefel penderfyniad gwreiddiol (Pwyllgor neu Ddirprwyedig), argymhelliad y Swyddog, ac unrhyw gostau, ceisiadau a dyfarniadau.

2.3 Tra rydym yn fodlon ateb cwestiynau ar y penderfyniadau apel yn y Pwyllgor Cynllunio, os oes unrhyw faterion manwl yr hoffech eu trafod cysylltwch gyda Mark Dakeyne neu Ian Weaver cyn y cyfarfod os gwelwch yn dda.

Mae'r adroddiad hwn er gwybodaeth i'r Aelodau.

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 PLANNING APPEALS DECISIONS**  
**LIST OF APPEAL DECISIONS FROM 1ST APRIL 2005 TO 31ST JUNE 2005**

DESCRIPTION	DECISION LEVEL/ RECOMMEN DATION	LOCATION	TYPE	DECISION DATE	APPEAL DECISION	COSTS	KEY ISSUES
Erection of detached dwelling and construction of new vehicular access	Refuse - Delegated	Nant yr Hafod, Hafod Bilston, Llandegla	Written Reps	01/04/2005	Dismissed	No	Not small gap or infill. Conflict with Policy HSG 5. Sporadic development in AONB
Change of use & subdivision of Unit 2 to Part Class A1 Retail & Part Class A3 (Pizza Take-Away)	Gant- Committee	Unit 2 (18) at, 18/20 Vale Road, Rhyl	Hearing	06/04/2005	Allowed	Application but not awarded	Vezev Street already has some commercial elements. Conditions imposed on hours, litter, fumes
Demolition of Existing building and erection of 45 flats	Refuse - Delegated	Lower Dee Mill, Llangollen	Inquiry	12/04/2005	Allowed	No	Preferable site for housing. No pressing need to retain building for employment purposes. Sustainable site with appropriate car parking
Demolition of Existing Building and Erection of 15 flats for the elderly, construction of new pedestrian and Vehicular access	Grant – Committee	Old Cinema Site, Highgate, Denbigh	Written Reps	18/04/05	Dismissed	No	Four storey front elevation would be out of scale
Unauthorised installation of roller shutters	Enforcement Notice	204 High Street, Prestatyn	Written Reps	29/04/2005	Dismissed	No	Notice correctly served. Development involved. Requirement not excessive.

**DENBIGHSHIRE PLANNING APPEALS DECISIONS**  
**LIST OF APPEAL DECISIONS FROM 1ST APRIL 2005 TO 31ST JUNE 2005**

<b>DESCRIPTION</b>	<b>DECISION LEVEL/ RECOMMEN DATION</b>	<b>LOCATION</b>	<b>TYPE</b>	<b>DECISION DATE</b>	<b>APPEAL DECISION</b>	<b>COSTS</b>	<b>KEY ISSUES</b>
Erection of building to form boarding cattery	Refuse – Delegated	Nant y Meithryn, Pentrecelyn, Nr Ruthin	Written Reps	04/05/2005	Dismissed	No	Intrusive building in countryside. Inadequate local highway network
Development of 0.37 ha of land for residential development & construction of new vehicular access (outline application)	Refuse – Delegated	Land between Llety'r Crydd & Stella Maris, Tremeirchion, St. Asaph	Written Reps	17/05/2005	Dismissed	No	Not a small gap. Loss of wooded site would have adverse impact on AONB and conservation area
Erection of detached dwelling and double garage & alteration to existing vehicular access	Refuse – Delegated	Land between 8 Cae Onnen & Willow Cottage, Glascoed, Abergele	Written Reps	20/06/2005	Dismissed	No	Not part of group of dwellings. Sporadic development in open countryside.

**ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD**

**DYDDIAD YMWELIADAU SAFLE**

**1. DIBEN YR ADRODDIAD**

- 1.1** Hysbysu'r Aelodau o ddyddiad tebygol unrhyw Ymweliadau Safle a geisir gan y Pwyllgor Cynllunio.

**2. DYDDIAD YMWELIADAU SAFLE**

- 2.1** Mewn ymgynghoriad gydag Adran Clerc y Sir, penderfynwyd mai prynhawn Gwener 29ain Gorffennaf 2005 yw'r mwyaf addas.  
Mae'r dyddiad hwn wedi ei drefnu dros dro.
- 2.2** Fe'ch cynghorir felly, bod unrhyw ymweliadau safle a drefnir heddiw yn digwydd ar **Ddydd Gwener 29ain Gorffennaf 2005**

**3. AELODAU PANEL YMWELIADAU SAFLE**

- 3.1** Aelodaeth y Panel Safle fydd:  
Cadeirydd ac Is-gadeirydd, yr Aelod(au) Lleol a chynrychiolydd y Cyngor Tref neu Gymuned priodol

**4. ARGYMHELLIAD**

- 4.1** **Bod yr Aelodau'n cytuno cynnal yr Ymweliadau Safle ar ddydd Gwener 29ain Gorffennaf 2005.**

**Penderfyniadau a wnaed gan Bennaeth yr Adran Cynllunio a  
Gwarchod y Cyhoedd dan  
Bwerau Dirprwyedig  
1af – 30 Mehefin 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**

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