

Cyngor Sir Fynwy
Pwyllgor Cynllunio
Remote Meeting
Dydd Mawrth, 2ail Mawrth, 2021, 2.00 pm

CYNGHORWYR Cyngorydd Sirol R. Edwards (Cadeirydd)
YN
BRESENNOL: Cyngorydd Sirol P. Clarke (Is-Gadeirydd)

Cyngorydd Sirol: J.Becker, L.Brown, A.Davies, A. Easson,
D. Evans, M.Feakins, R. Harris, J. Higginson, G. Howard, P. Murphy,
M. Powell, A. Webb, S. Woodhouse

SWYDDOGION YN BRESENNOL:

Craig O'Connor	Head of Planning
Andrew Jones	Development Management Area Team Manager
Amy Longford	Rheolwr Treftadaeth
Denzil – John Turbervill	Commercial Solicitor
Richard Williams	Swyddog Gwasanaethau Democrataidd

1. Datganiadau o Fuddiant

Cyhoeddodd y Cyngorydd Sir A. Easson fuddiant personol, an-niweidiol yn unol â Chod Ymddygiad yr Aelodau mewn perthynas â chais DM/2020/01872 wrth iddo siarad ar y mater hwn ar ran Cyngor Tref Cil-y-coed. Yna arsylwodd yr achos ac ymatalodd rhag pleidleisio ar y cais hwn.

2. Cadarnhau cywreinwydd cofnodion y cyfarfod blaenorol.

Cadarnhawyd a llofnodwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 2il Chwefror 2021 gan y Cadeirydd.

3. Cais DM/2020/00881 - Dileu amod 1 o'r caniatâd cynllunio 2314 (Dyddiad y Penderfyniad: 01/09/1975) - Bydd meddiannaeth o'r byngalo arfaethedig yn cael ei gyfyngu i berson sydd yn cael ei gyflogi neu wedi'i gyflogi diwethaf yn bennaf neu gan amlaf yn lleol mewn amaethyddiaeth fel sydd wedi ei ddiffinio yn Adran 290(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1971, neu ddibynnydd o'r fath berson sydd yn byw gydaq ef. Bushes Farm, Chapel Road, Earlswood, Sir Fynwy.

Gwnaethom ystyried adroddiad y cais a argymhellwyd i'w gymeradwyo fel a ganlyn:

Cyfyngir deiliadaeth yr annedd i'r rheini:

- a) yn gweithio yn gyfan gwbl neu'n bennaf neu'n gweithio diwethaf ar fenter wledig yn yr ardal lle mae / roedd angen swyddogaethol diffiniedig; neu os gellir dangos nad oes deiliaid cymwys o'r fath, i'r rheini;

Cyngor Sir Fynwy

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

Dydd Mawrth, 2ail Mawrth, 2021, 2.00 pm

- b) pwy fyddai'n gymwys i'w ystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisïau tai'r awdurdod lleol: neu os gellir dangos nad oes unrhyw bersonau sy'n gymwys i gael meddiannaeth o dan a) a b);
- c) gweddwon, gwŷr gweddw neu bartneriaid sifil yr uchod ac unrhyw ddibynyddion preswyl.

Roedd Cyngor Cymuned Drenwydd Gelli-farch wedi cyflwyno datganiad ysgrifenedig yn amlinellu gwrthwynebiadau'r cyngor cymuned i'r cais a ddarllenwyd i'r Pwyllgor Cynllunio gan y Pennaeth Cynllunio, fel a ganlyn:

'1. Mae Cyngor Cymuned Drenwydd Gelli-farch yn gwrthwynebu cael gwared ar yr Amod Deiliadaeth Amaethyddol (AOC) yn llwyr ond byddai'n cymeradwyo amrywiad yn ei ymestyn i ganiatáu deiliadaeth sy'n gysylltiedig â mentrau gwledig lleol ar y seiliau canlynol gan ein bod yn deall bod garddwr marchnadol wedi mynegi diddordeb mewn caffael yr eiddo.

2. Mae'r safle'n cynnwys byngalo adfeiliedig yn wag bellach ers rhyw 11 mlynedd. Mae'r ymgeisydd yn honni bod yr eiddo wedi bod ar y farchnad ers dros flwyddyn a bod diddordeb gan brynwyr na allant fodloni'r amod deiliadaeth amaethyddol ar y cyfan er bod cynnig o £142,000 gyda'r AOC yn aros yn ei le wedi'i wrthod. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi gosod cymal gorswm i dalu arian pellach pe bai'r AOC yn cael ei ryddhau neu trwy roi caniatâd cynllunio, nad yw'n ymddangos bod y cymal gwerthu wedi'i gynnwys yn y prisiadau eiddo gan yr asiantau gwerthu na'r Prisiwr Dosbarth. Mae'r cynnig o £142,000 yn dangos bod yr eiddo yn werthadwy er nad yw am y pris a geisir gan yr ymgeisydd, nad yw'n rheswm dros ollwng yr AOC, ac nac ychwaith yw honiad yr ymgeisydd fod yr AOC yn ei atal rhag cael benthyciad ar gyfer cost y gwaith adnewyddu oherwydd, os yw'n gywir, dewis yr ymgeisydd yw gwerthu'r eiddo. Rydym bellach yn deall bod y cynnig o £142,000 wedi'i oddiweddyd gan gynnig llawer uwch gan ddarpar arddwr marchnadol. Mae hyn yn dangos bod yna brynwyr a fyddai'n ariannu'r gwaith. Yn wir, rydym yn deall mai dim ond yn ystod y blynyddoedd diwethaf iawn y cafodd yr ymgeisydd ei hun gaffael y safle (gyda'r fferm).

3. Mae'r ffaith nad oes unrhyw weithiwr fferm na choedwig wedi dod ymlaen, naill ai i brynu neu rentu'r eiddo, yn fwy o arwydd o'r hyn y gallant ei fforddio. Fel cymuned mae ein preswylwyr yn dymuno i dai fod ar gael am bris sy'n adlewyrchu'r hyn y gall ein teuluoedd ei fforddio. Mae cadw'r AOC yn cyfyngu ar bris y farchnad gan wneud yr eiddo'n fwy fforddiadwy i fusnesau fferm a choedwig a byddai ymestyn yr AOC i fentrau gwledig yn cynyddu'r farchnad ar gyfer eiddo o'r fath. Byddai cael gwared ar yr AOC yn ei gyfanrwydd, ar strôc, yn rhyddhau'r eiddo i'r farchnad breswyl breifat a byddai'r pris yn neidio tua 30%, gan brisio unrhyw weithiwr lleol neu wledig neu fenter leol mas. Nid yw eiddo senl fel hwn o unrhyw ddiddordeb i'r cymdeithasau tai, gan ei fod yn rhy bell i'w wasanaethu.

4. Nodwn fod y cais am amrywio neu symud yr AOC ac rydym yn gwahodd Cyngor Sir Fynwy i amrywio'r amod i gwmpasu gweithwyr a mentrau gwledig a / neu'r rheini sydd â chysylltiad lleol sefydledig - fel teuluoedd ar ei restr dai.

Rydym yn ddiolchgar mai anaml y mae Cyngor Sir Fynwy yn rhyddhau ei AOC gan fod hyn yn chwarae rhan bwysig wrth gynnal cymeriad y dirwedd leol ar gyfer cenedlaethau'r presennol a'r dyfodol.'

Cyngor Sir Fynwy
Pwyllgor Cynllunio
Remote Meeting
Dydd Mawrth, 2ail Mawrth, 2021, 2.00 pm

Roedd yr ymgeisydd, Mr. Richard Harry, wedi paratoi recordiad fideo a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ac amlinellwyd y pwyntiau a ganlyn:

- Prynodd yr ymgeisydd yr eiddo mewn arwerthiant yn 2016 gyda chynlluniau i'w adnewyddu.
- Nid oedd yr ymgeisydd yn gwerthfawrogi pa effaith y byddai bodolaeth y rhwymyn yn ei gael ar ei gynlluniau.
- Oherwydd cyflwr gwael yr eiddo ac nad yw'r ymgeisydd yn cwrdd â'r rhwymyn o ran cynllunio, nid yw wedi gallu cael cyllid. Mae'r isafswm costau adnewyddu yn sylweddol.
- Archwiliodd yr ymgeisydd a ellid symud y rhwymyn amaethyddol a gofynnodd am gyngor cyn ymgeisio gan yr Adran Gynllunio. Cyngor yr Adran Gynllunio oedd, pe bai'r ymgeisydd eisiau tynnu'r rhwymyn, yna byddai'n rhaid marchnata'r eiddo.
- Ar yr adeg hon, penderfynodd yr ymgeisydd y byddai'n marchnata'r eiddo gyda'r bwriad o'i werthu pe bai modd sicrhau cynnig teg. Os na allai dderbyn cynnig teg yna roedd o'r farn y byddai ganddo achos da i gael gwared ar y rhwymyn.
- Mae'r ymgeisydd wedi bod yn gwbl dryloyw gyda'r Adran Gynllunio ynghylch yr hyn a oedd yn cael ei farchnata a phris canllaw'r eiddo ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau.
- Ar ôl 12 mis methodd yr ymarfer marchnata â sicrhau prynwr felly cyflwynwyd y cais cynllunio hwn.
- Mae'r prawf sy'n berthnasol yn syml iawn. Yn gyntaf, mae'n rhaid i'r Pwyllgor fod yn fodlon bod yr ymarfer marchnata wedi'i gynnal yn gywir ac mae swyddogion cynllunio o'r farn bod hon yn wir. Yn ail mae'n rhaid i'r Pwyllgor fod yn fodlon nad oes galw am yr eiddo penodol hwn. Dyma'r pwynt lle mae'r ymgeisydd o'r farn bod adroddiad y swyddog Cynllunio yn anghywir.
- Gwnaeth yr ymgeisydd y pwyntiau a ganlyn mewn perthynas â'r adroddiad Cynllunio:
 - Mae'r Adran Gynllunio wedi dod i'r casgliad bod galw trwy ddsbarthu mynegiadau o ddiddordeb yn unig yr honnir iddynt gael eu clywed. Mae hyn yn anghywir. Dim ond os oes cynnig derbyniol a symudadwy a wneir gan rywun sy'n gallu cwrdd â'r amod deiliadaeth y profir y galw. Nid oes galw o'r fath.
 - Mae'r Adran Gynllunio o'r farn bod galw am anheddau menter wledig yn Sir Fynwy yn gyffredinol. Mae hyn yn amherthnasol at ddibenion penderfynu ar y cais hwn.
 - Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn profi nad oes galw am yr eiddo fel annedd menter wledig. Ceisiodd y broses farchnata sefydlu cefndir darpar brynwyr pan wnaed ymholiad. Ni ddangoswyd unrhyw alw gan unrhyw weithwyr menter wledig yn ystod yr 20 mis blaenorol. Mae hyn yn golygu bod cyfiawnhad dros gael gwared ar y rhwymyn o dan Ganllawiau Llywodraeth Cymru.
- Ystyriwyd nad yw swyddogion wedi ystyried yr adroddiad marchnata a ddylai fod wedi bod yn sail i'r galw gael ei asesu. Yn lle, mae mynegiant o ddiddordeb wedi cael ei ystyried.

Cyngor Sir Fynwy

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 2ail Mawrth, 2021, 2.00 pm

- Mae'r hyn a allai fod yn eiddo gwledig dymunol yn parhau i fod yn wag ac yn dirywio ymhellach.
- Mae'r ymgeisydd o'r farn bod argymhelliad y swyddog yn yr adroddiad yn anghywir a bod cyfiawnhad dros gael gwared â'r rhwymyn yn llwyr.

Amlinellodd yr Aelod lleol dros Ddrenwydd Gelli-farch, sydd hefyd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, y pwyntiau a ganlyn:

- Amlinellodd yr Aelod lleol hanes cynllunio'r safle.
- Mae tai marchnad breifat ar gael yn lleol ond mae angen cadw'r cyflenwad o anheddau gwledig a fforddiadwy i gefnogi'r economi wledig leol a pheidio â phrisio mentrau gwledig allan o'r farchnad.
- Mae argymhelliad y swyddog yn yr adroddiad yn dilyn polisi cynllunio cenedlaethol yn TAN 6 i gymeradwyo ehangu'r rhwymyn hwnnw gan ei ddiweddarau i gwmpasu menter wledig a rhwymyn tai fforddiadwy.
- Os caiff y rhwymyn ei symud yna bydd yr eiddo'n cael ei werthu fel annedd breifat am bris uwch a bydd yn lleihau nifer y mentrau gwledig a'r anheddau fforddiadwy sydd eu hangen yn yr ardal wledig hon.
- Mae TAN 6 yn nodi, wrth godi'r amodau deiliadaeth amaethyddol bresennol, y dylai'r awdurdod cynllunio lleol ystyried disodli'r amod deiliadaeth amaethyddol bresennol gyda'r amod annedd menter wledig i ddiwallu anghenion tai gweithwyr gwledig a phobl leol sydd angen tai fforddiadwy.
- Gwnaed mwy na mynegiadau o ddiddordeb mewn perthynas â'r annedd hon. Gwnaed cynigion.
- Mynegodd yr Aelod lleol ei gefnogaeth i argymhelliad y swyddog fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad.

Ar ôl derbyn adroddiad y cais a'r safbwyntiau a fynegwyd, nodwyd y pwyntiau a ganlyn:

- Mynegwyd cefnogaeth i gynnwys amod menter wledig.
- Mynegwyd pryder y gallai gosod rheoliad TAN 6 gondemnio'r annedd i fod yn wag am gyfnod hirach fyth.
- Mynegwyd pryder y gallai pris prynu'r annedd gyda'r adnewyddiadau gofynnol fod yn rhy ddrud i'w brynu i lawer o weithwyr amaethyddol.
- Nodwyd nad oes cyfraniad ariannol ar gyfer newid defnydd adeiladau masnachol yn eiddo preswyl.
- O ran y cais hwn, nid oes cyfle i hawlio unrhyw gyfraniadau tai fforddiadwy ychwanegol ar gyfer yr eiddo.

Cryhodd yr Aelod lleol dros Ddrenwydd Gelli-farch fel a ganlyn:

Cyngor Sir Fynwy

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

Dydd Mawrth, 2ail Mawrth, 2021, 2.00 pm

- Dylid dilyn argymhelliad y swyddog fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad.
- Fe wnaeth yr ymgeisydd farchnata'r eiddo ar £200,000. Fodd bynnag, roedd y Prisiwr Dosbarth yn prisio'r eiddo ar £185,000. Os tynnir y rhwymyn, ei werth fydd £265,000.
- Nid oedd unrhyw un o brisiad gwreiddiol gwerthwyr tai'r ymgeisydd yn 2000 wedi ystyried yr amod gorswm yr oedd yr ymgeisydd yn ei roi ar yr eiddo wrth ei gynnig i'w werthu. Mae'n golygu bod cyfwerth â chymal cosb ar y tir pe bai prynwr yn ei brynu am £140,000 yn hytrach na £185,000: byddai'n rhaid iddynt dalu'r codiad i'r gwerthwr pe bai'r rhwymyn amaethyddol yn cael ei symud neu pe bai'r eiddo'n cael ei estyn yn y 35 neu 50 mlynedd nesaf, sy'n golygu y byddai'n rhaid i'r prynwr dalu oddeutu £40,000 i'r gwerthwr pe bai'r prynwr newydd yn rhoi caniatâd i gael gwared ar yr amod deiliadaeth amaethyddol.
- Byddai hyn i gyd yn digwydd heb i'r ymgeisydd orfod gwneud unrhyw gyfraniad tai fforddiadwy os caiff yr AOC ei ddileu.
- Roedd ymholiad y cymdeithasau tai ar dai fforddiadwy yn ymarfer 'ticio blychau'.
- Ni wnaed yn glir y gallai cymdeithas dai wneud cais i addasu'r amod.
- Mae'r amod newydd yn ei gwneud yn glir, os nad oes unrhyw un yn gymwys ar gyfer yr Amod Menter Wledig, yna gellir ei ystyried ar gyfer pobl sy'n gymwys i gael tai fforddiadwy.
- Gofynnwyd i'r Prisiwr Dosbarth ar ôl y prif adroddiad am yr amod gorswm ychwanegol a nododd y byddai'n annhebygol o gael effaith fawr ar y prisiad ond yr unig ffordd wirioneddol o wybod hyn yw pe bai'n cael ei farchnata heb y cymal gorswm. Hyd yn oed os cafodd ei hysbysebu heb y cymal hwn, gallai cyflwr diffyg tir yr eiddo y mae'n dod gydag ef atal darpar brynwyr o hyd. Fodd bynnag, er gwaethaf hyn oll, mae'r cynnig y manylir arno ym mharagraff 6.5 yr adroddiad wedi cynyddu i £200,000.
- Nid mynegiant o ddiddordeb yn unig fohono. Mae'r Aelod lleol o'r farn na fydd yr eiddo'n cael ei adael i ddirywio. Trwy ymestyn y cyflwr i Fenter Wledig, mae'n agor yr annedd i gyfleoedd fel gaddio marchnadol.
- Mae diddordeb yn yr eiddo hwn er gwaethaf ei gyflwr. Nid oes unrhyw faterion yn ymwneud â chael morgais.
- Bydd yn groes i'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol i beidio â dilyn argymhelliad y swyddog fel yr amlinellir yn yr adroddiad.
- Mae angen mentrau gwledig mwy fforddiadwy ar Sir Fynwy.

Cynigiwyd gan y Cyngorydd Sir L. Brown ac eiliwyd gan y Cyngorydd Sir M. Powell y dylid cymeradwyo cais DM/2020/00881, fel a ganlyn:

Cyfyngir deiliadaeth yr annedd i'r rheini:

Cyngor Sir Fynwy

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

Dydd Mawrth, 2ail Mawrth, 2021, 2.00 pm

- a) yn gweithio yn gyfan gwbl neu'n bennaf neu'n gweithio diwethaf ar fenter wledig yn yr ardal lle mae/roedd angen swyddogaethol diffiniedig; neu os gellir dangos nad oes deiliaid cymwys o'r fath, i'r rheini;
- b) pwy fyddai'n gymwys i'w ystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisiau tai'r awdurdod lleol: neu os gellir dangos nad oes unrhyw bersonau sy'n gymwys i gael meddiannaeth o dan a) a b);
- c) gweddwon, gwŷr gweddw neu bartneriaid sifil yr uchod ac unrhyw ddibynyddion preswyl.

Ar ôl pleidleisio, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

I'w gymeradwyo	-	11
Yn erbyn cymeradwyaeth	-	2
Ymataliadau	-	0

Cariwyd y cynnig.

Gwnaethom benderfynu bod cais DM/2020/00881 yn cael ei gymeradwyo, fel a ganlyn:

Cyfngir deiliadaeth yr annedd i'r rheini:

- a) yn gweithio yn gyfan gwbl neu'n bennaf neu'n gweithio diwethaf ar fenter wledig yn yr ardal lle mae/roedd angen swyddogaethol diffiniedig; neu os gellir dangos nad oes deiliaid cymwys o'r fath, i'r rheini;
- b) pwy fyddai'n gymwys i'w ystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisiau tai'r awdurdod lleol: neu os gellir dangos nad oes unrhyw bersonau sy'n gymwys i gael meddiannaeth o dan a) a b);

gweddwon, gwŷr gweddw neu bartneriaid sifil yr uchod ac unrhyw ddibynyddion preswyl.

4. Cais DM/2020/01872 – Newid defnydd siop manwerthu A1 - A3 siop cludfwyd (cynnes) (ailgyflwyno DM/2019/01648). Cobblers Pride, 9 Heol Casnewydd Cil-y-coed, NP26 4BG.

Gwnaethom ystyried adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a argymhellwyd i'w gymeradwyo yn ddarostyngedig i'r tri amod a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Pe bai'r Pwyllgor Cynllunio yn bwriadu cymeradwyo'r cais, argymhellodd swyddogion y dylid gosod amod ychwanegol i sicrhau manylion y fflw arfaethedig y tu ôl i'r uned i sicrhau bod materion amwynder trydydd parti yn cael eu diogelu a'u cadw am byth.

Amlinellodd y Cynghorydd A. Easson, sy'n cynrychioli Cyngor Tref Cil-y-coed, y pwyntiau a ganlyn:

- O fewn chwarter milltir mae 12 siop fwyd a dau dafarn. Roedd y Cyngor Tref wedi mynegi pryder na fyddai ychwanegu marchnad ychwanegol o fudd i ganol y dref.
- Yn ddiweddar, agorwyd siop ffrwythau a llysiau ffres yng nghanol y dref.

Cyngor Sir Fynwy

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

Dydd Mawrth, 2ail Mawrth, 2021, 2.00 pm

- Pan fydd y cyfyngiadau Covid-19 yn cael eu dileu, yr unig eiddo nad yw'n hanfodol sy'n ailagor yng nghanol y dref fydd dwy siop anrhegion, siop gardiau a siop elusennol.
- Hoffai'r Cyngor Tref i'r datblygwyr ymchwilio i ffyrdd o gael siopau adwerthu yn ôl i ganol y dref.
- Mae ymgynghori ar y gweill ar hyn o bryd i wella canol y dref gyfan trwy fewnbwn ariannol mawr. Mae gan y Cyngor Tref bryderon a fydd y cynnig hwn yn cyd-fynd ag ailddatblygiad canol y dref.

Roedd Mr. W. Collins, asiant yr ymgeisydd, wedi cyflwyno datganiad ysgrifenedig i gefnogi'r cais a ddarllenwyd i'r Pwyllgor Cynllunio gan y Pennaeth Cynllunio, fel a ganlyn:

'Gwneir y sylwadau hyn gan Gynllunio Rackham ar ran yr ymgeisydd, perchennog busnes presennol yng Nghil-y-coed, i gefnogi'r cais am newid defnydd o fanwerthu A1 i siop bwyd poeth A3 yn 9 Ffordd Casnewydd, Cil-y-coed.

Rydym yn falch o nodi bod cymeradwyaeth y cais yn cael ei gefnogi gan y swyddog achos, Tîm Tref Cil-y-coed a Rheoli Datblygu Priffyrdd.

Rydym o'r farn y byddai'r cynnig hwn o fudd i ganol y dref trwy ddod ag uned wag yn ôl i ddefnydd, gan gynyddu nifer yr ymwelwyr trwy gydol y dydd a gyda'r nos, tra hefyd yn helpu i ddiogelu bywiogrwydd canol y dref yn y dyfodol. Mae'r uned wedi bod yn wag ers dwy flynedd a hanner ac ar hyn o bryd mae'n cael effaith niweidiol ar fywiogrwydd tu blaen y stryd. Trwy fod yn wag mae'r uned yn tynnu ymwelwyr rhag teithio i ganol y dref a chynnig dim cefnogaeth i nodau a phwrpas canol y dref. Felly, mae'r cynnig hwn yn cynnig cyfle i'r uned gael effaith gadarnhaol trwy gael ei defnyddio eto. Bydd yr oriau agor arfaethedig, o ganol dydd i 23:30 gyda'r nos, o ddydd Llun i ddydd Sul, yn ymgysylltu â'r adeilad â masnach amser cinio, ac yn denu nifer yr ymwelwyr trwy gydol yr wythnos.

Wrth nodi bod Cyngor Tref Cil-y-coed wedi argymhell y dylid cymeradwyo'r cais blaenorol, rydym yn deall eu pryder bod nifer o leoedd prydau parod eisoes yng nghanol y dref. Fodd bynnag, mae canol trefi ledled y wlad mewn cyfnod o drawsnewid a chyda'r newid i fanwerthu ar-lein, yn syml, nid oes galw ar hyn o bryd am fanwerthu, fel y gwelwyd yn yr asesiad marchnata a baratowyd gan Ymgynghorwyr Eiddo Bladen a'r ffaith bod yr adeilad wedi bod yn wag am ddwy flynedd a hanner. O'i ddweud yn blwmp ac yn blaen, mae dewis felly rhwng uned wag sy'n cael effaith niweidiol ar ganol y dref neu ddod â'r uned yn ôl i ddefnydd i gynhyrchu nifer yr ymwelwyr a darparu gwasanaeth i'r gymuned.

Mae Polisi RET1 y Cyngor yn darparu canllawiau clir bod newid defnydd i ddefnydd A3 yn ganiataol os gellir dangos na fyddai'r defnydd arfaethedig yn niweidio bywiogrwydd tu blaen y stryd, neu fod yr adeilad wedi bod yn wag am o leiaf 2 flynedd ac ymdrechion dilys wrth farchnata'r defnydd presennol wedi bod yn aflwyddiannus.

Er mai dim ond un o'r meini prawf hyn sydd angen ei fodloni, rydym o'r farn bod ein cynnig yn bodloni'r ddau. Ni fyddai'r defnydd arfaethedig yn niweidio bywiogrwydd tu

Cyngor Sir Fynwy

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

Dydd Mawrth, 2ail Mawrth, 2021, 2.00 pm

blaen y stryd, yn wir rydym o'r farn y byddai'n gwella bywiogrwydd y peth trwy fod ar agor trwy gydol y dydd a gyda'r nos, ac mae'r asesiad marchnata yn cadarnhau bod yr adeilad wedi bod yn wag ers dwy flynedd ac mae ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r uned wedi bod yn aflwyddiannus.

Gobeithiwn y byddwch yn gallu cefnogi ein cais a wnaed ar ran perchennog busnes o Gil-y-coed y prynhawn yma. Diolch i chi.'

Amlinellodd yr Aelod lleol dros ward Lôn Werdd, sydd hefyd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, y pwyntiau a ganlyn:

- Rhaid i Ganolfannau Tref addasu i wahanol amgylchiadau.
- Yn wyneb y newidiadau a wnaed, bydd busnes yn meddiannu siop wag a deuir â buddsoddiad a chyflogaeth i ganol y dref.
- Mynegodd yr Aelod lleol ei gefnogaeth i'r cais.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a'r safbwyntiau a fynegwyd, nodwyd y pwyntiau a ganlyn:

- Mynegwyd pryder, os rhoddir cymeradwyaeth i newid yr uned i ddefnydd A3 yna bydd yn anodd yn y dyfodol newid y defnydd yn ôl i ddefnydd A1.
- Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) 11 yn cydnabod cyrion canol trefi a chydabyddir y bydd angen i'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) gydnabod y bydd yn rhaid i ganol trefi grebachu i ganolbwyntio ar wneud defnydd uned yn lleoedd mwy deniadol.
- Mynegwyd pryder ynghylch yr oriau agor ar ddydd Sul ac y dylid newid yr oriau fel y bydd y lle prydau parod A3 arfaethedig yn cau am 10.00yh ar y diwrnod hwn.
- Cwestiynodd Aelod ai hwn oedd yr amser iawn i wneud penderfyniad ar yr uned hon. Mae'r uned wedi bod yn wag ers dwy flynedd a hanner ond bu blwyddyn o'r amser hwnnw yn ystod pandemig Covid-19 lle bu'n rhaid i fanwerthu nad yw'n hanfodol gau.
- Ystyriwyd bod gormod o unedau A3 eisoes wedi'u lleoli yng nghanol y dref a oedd yn atal busnesau newydd rhag sefydlu yno.
- Bydd busnes A3 ychwanegol yn mynd â busnes oddi wrth fusnesau A3 presennol yng nghanol y dref.
- Mewn ymateb i gwestiwn a godwyd ynghylch y fflw yng nghefn yr uned, nodwyd y byddai amod yn cael ei ychwanegu i gytuno ar fanylion llawn a fyddai'n cynnwys manylebau technegol yn ymwneud ag unrhyw liniaru sŵn neu aroglau lle gallai swyddogion Cynllunio ymgynghori ag Adran Iechyd yr Amgylchedd gyda'r bwriad o gytuno ar gais rhyddhau amod.
- Mae'r eiddo wedi bod yn wag ers dwy flynedd a hanner. Byddai siop weithredol yn well na chael siop wag gyda'r bwriad o helpu tuag at adfywio canol y dref.
- Mae angen i ni fod yn fwy hamddenol a hyblyg ynglŷn â newid pwrpas er mwyn llenwi unedau gwag yn ein trefi ac i ail-fywiogi ein strydoedd mawr.

Cyngor Sir Fynwy
Pwyllgor Cynllunio
Remote Meeting
Dydd Mawrth, 2ail Mawrth, 2021, 2.00 pm

Crynhodd yr Aelod lleol trwy fynegi ei gefnogaeth i'r cais.

Cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir A. Davies ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir M. Feakins y dylid cymeradwyo cais DM/2020/01872 yn ddarostyngedig i'r tri amod a amlinellir yn yr adroddiad ac y dylid gosod amod ychwanegol i sicrhau manylion y fflw arfaethedig i gefn yr uned i sicrhau bod materion amwynder trydydd parti yn cael eu diogelu a'u cadw am byth. Hefyd, bod amod pellach yn cael ei ychwanegu i sicrhau y byddai'r oriau agor ar ddydd Sul yn cael eu diwygio fel y bydd y lle prydau parod A3 arfaethedig yn cau am 10.00yh ar y diwrnod hwn.

Ar ôl pleidleisio, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

O blaid y cynnig	-	8
Yn erbyn y cynnig	-	3
Ymataliadau	-	1

Cariwyd y cynnig.

Gwnaethom benderfynu bod cais DM/2020/01872 yn cael ei gymeradwyo yn ddarostyngedig i'r tri amod a amlinellir yn yr adroddiad ac y dylid gosod amod ychwanegol i sicrhau manylion y fflw arfaethedig i gefn yr uned i sicrhau bod materion amwynder trydydd parti yn cael eu diogelu a'u cadw am byth. Hefyd, bod amod pellach yn cael ei ychwanegu i sicrhau y byddai'r oriau agor ar ddydd Sul yn cael eu diwygio fel y bydd y lle prydau parod A3 arfaethedig yn cau am 10.00yh ar y diwrnod hwn.

5. Cyflwyniad ar Dyfodol Cymru 2040 – Y Cynllun Cenedlaethol.

Cawsom gyflwyniad ar Gymru'r Dyfodol 2040 - Y Cynllun Cenedlaethol. Wrth wneud hynny, nodwyd y pwyntiau canlynol yn dilyn cwestiynau:

- O ran Polisi 1 Cymru'r Dyfodol mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi twf cynaliadwy ym mhob rhan o Gymru.
- Mae yna dri maes twf cenedlaethol gydag ardaloedd penodol yn amlinellu lle y dylai cyflogaeth a thai fod yn blaenoriaethu seilwaith.
- Yr heriau yn Sir Fynwy yw fforddiadwyedd, demograffig oedran a chysylltedd. Mae angen lefel o dwf er mwyn mynd i'r afael â'n materion a'n hamcanion.
- Mae'r Cynllun Cenedlaethol yn glir o ran cefnogi lleoliadau gwledig a'r economi wledig.
- Yr allwedd yw creu datblygu cynaliadwy a chael y datblygiad cywir yn y lleoliadau cywir.
- Mae angen lefel penodol o dwf er mwyn mynd i'r afael â'r materion allweddol fel darparu tai fforddiadwy.
- Mae lefel y datblygiad yn unol â'r Cynllun Cenedlaethol.
- O ran y llain las, bydd y Cynllun Datblygu Strategol (CDS) yn dyrannu'r tir hwnnw gan ddarparu map mwy diffiniol o ble y bydd y datblygiad hwn. Fodd bynnag, cydnabuwyd bod angen mwy o fanylion.

Cyngor Sir Fynwy

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

Dydd Mawrth, 2ail Mawrth, 2021, 2.00 pm

- O ran y Llain Las a'r CDS, bydd y Cydbwyllgor Corfforaethol yn datblygu'r CDS. Mae Llywodraeth Cymru wedi amlinellu rheoliadau penodol y Cynllun Datblygu Strategol ynghylch sut y bydd y cynllun hwnnw'n datblygu ynghyd â sicrhau y bydd ymgynghoriad llawn ar y ddogfen gyda chymunedau lleol a rhanbarth De Ddwyrain Cymru. Bydd y broses yn debyg i broses ymgynghori'r Cynllun Datblygu Lleol.
- O ran y lefel twf, mae gan Sir Fynwy faterion lleol a heriau lleol i fynd i'r afael â nhw. Elfen allweddol yw sicrhau bod datblygu cynaliadwy gyda'r bwriad o fodloni gofynion tai Sir Fynwy ac i fynd i'r afael â heriau tai fforddiadwy o ran fforddiadwyedd.
- Mae Cynllun Cymru'r Dyfodol yn amlinellu'r angen am 110,000 o gartrefi ledled Cymru. Mae 7,605 o gartrefi yn yr opsiwn arfaethedig ar gyfer y cynllun newydd. Mae 2,945 o ddyraniadau newydd ar safleoedd newydd. O ystyried maint Sir Fynwy a'r heriau sydd gennym, mae lefel y twf yn gymesur ag amcanion Cymru'r Dyfodol.
- Ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol newydd, y niferoedd tai a ragwelir yw 450 annedd y flwyddyn.
- Byddai'r Pennaeth Cynllunio yn trefnu gweithdy Cynllun Datblygu Lleol i'r holl Aelodau ei fynychu mewn perthynas â Chynllun Cenedlaethol Cymru'r Dyfodol 2040.