

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 1af Mehefin, 2021, 2.00 pm

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

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

SWYDDOGION YN BRESENNOL:

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

1. Ethol Cadeirydd.

Etholwyd y Cynghorydd Sir R. Edwards yn Gadeirydd.

2. Penodi Is-gadeirydd.

Penodwyd y Cynghorydd Sir P. Clarke yn Is-gadeirydd.

3. Datganiadau o Fuddiant.

Ni dderbyniwyd yr un.

4. Cadarnhau cofnodion y cyfarfod blaenorol.

Cadarnhawyd a llofnodwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 13^{eg} Ebrill 2021 gan y Cadeirydd yn amodol ar y diwygiadau a ganlyn:

Cais DM/2020/01258 - Newid tri phwynt bwled ar dudalen 8 o'r cofnodion i ddarllen fel a ganlyn:

'Er mwyn sicrhau bod yr adeilad allanol cymeradwy yn ategol ond na chaiff ei ddefnyddio ar gyfer llety nac fel defnydd preswyl ar wahân.'

5. Cais DM/2019/01495 - Adeiladu dwy annedd ynghyd â chreu safle parcio ceir (Disgrifiad diwygiedig 14/01/2020). Tafarn y Tan House Inn, Drenewydd Gelli-farch.

Gwnaethom ystyried adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a argymhellwyd i'w gymeradwyo yn ddarostyngedig i'r 12 amod a amlinellwyd yn yr adroddiad.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 1af Mehefin, 2021, 2.00 pm

Roedd Cyngor Cymuned Drenewydd 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:

'Mae gan Gyngor Cymuned Drenewydd Gelli-farch y gwrthwynebiadau canlynol i'r cais hwn.

- Mae'r tai arfaethedig yn anheddau mawr pedair ystafell wely gyda phris yn anfforddiadwy gan drigolion lleol. Ni all ein cymuned ffynnu heb ei haelodau iau a'i theuluoedd ac mae'r anheddau arfaethedig yn gweithio yn erbyn hyn. Er ein bod yn gwerthfawrogi'r taliad a106 tuag at dai fforddiadwy, mae'r symiau dan sylw yn rhy fach i ganiatáu unrhyw ddarpariaeth tai fforddiadwy sylweddol.
- Er ein bod yn derbyn bod safle Tŷ Barc (nad yw'n masnachu fel tafarn o hyd) yn ddolur llygad, mae'n canol hanesyddol y pentref ac mae unrhyw ailddatblygiad rhannol yn effeithio ar yr ardal gadwraeth a'r amwynder a gynigir gan y dafarn. Ni fyddai unrhyw seddi allanol nac ardal chwarae i blant yn y dafarn, a bydd y ddau dŷ uwchraddol mawr sy'n sefyll yn amlwg wrth ymyl y briffordd yn hollol groes i gymeriad.
- Dylai'r gwrych presennol ar y ffin â'r briffordd gael ei gadw yn yr ymddangosiad a'r maint presennol i gynnal yr olygfa wledig.
- Mae llawer o'n preswylwyr yn byw y tu allan i'r pentref ei hun ac yn teithio i mewn mewn car. Mae'r priffyrdd o amgylch y dafarn yn gul ac yn cynnig dim parcio ar y stryd. Bydd cwtogi'r parcio sydd ar gael yn arwain at rwystro'r cymdogion agos.
- Gellir cyrraedd y lleoedd parcio ar gyfer y ddau annedd trwy faes parcio'r dafarn. Ni roddwyd digon o ystyriaeth i ddeiliaid yr anheddau ac ymwelwyr droi i adael eu parcio ac mae'r cynllun yn golygu byddent yn dueddol o gael eu blocio i mewn.'

Roedd Richard Ball, Pensaer, asiant yr ymgeisydd, wedi cyflwyno datganiad ysgrifenedig i gefnogi'r cais a ddarllenwyd i'r Pwyllgor Cynllunio gan y Pennaeth Cynllunio, fel a ganlyn:

'Rwy'n nodi bod y cynlluniwr yn ei hadroddiad wedi mynd trwy'r lluo o faterion a godwyd gan y cais hwn ac wedi ystyried eu bod i gyd wedi'u datrys i'w boddhad. Rwyf wedi trafod hyn gyda fy nghleient ac mae wedi penderfynu cymryd y cais i apêl pe bai'n cael ei wrthod.

Nid yw'r cais hwn yn cymryd unrhyw dir fferm. Mae'n defnyddio tir eilaidd ac felly mae'n unol â meddylfryd cyfredol y llywodraeth ar gyflenwad tai a dylid ei gefnogi.'

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

- Y prif bolisi cynllunio ar gyfer colli'r cyfleuster cymunedol yw Polisi CRF1 y CDLI.
- Mae gan y dafarn safle hanesyddol bwysig yn y pentref.
- Mae Polisi CRF1 yn nodi yn adroddiad y cais y gallai ddod yn rhesymol ddichonadwy yn ariannol ac yn arbennig o ddeniadol yw'r ardal chwarae awyr agored, gan ei gwneud yn gyfleuster fel tafarn deuluol.
- Mae Polisi CRF1 hefyd yn nodi – ni chaniateir newid rhan o'r cyfleuster os bydd yn rhagfarnu cadw'r gweddill yn y tymor hir. Bydd yn tynnu oddi ar ardal awyr agored y dafarn a hefyd yn tynnu manau parcio i ffwrdd.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 1af Mehefin, 2021, 2.00 pm

- Ar hyn o bryd nid oes tafarn ar agor ym Mhentref Drenewydd Gelli-farch. Fodd bynnag, mae ganddi ardal y tu allan gyda maes parcio ar wahân gydag 20 lle. Bydd y datblygiad hwn yn arwain at 15 lle yn unig ar gyfer y maes parcio, gan y bydd chwe lle yn cael eu dyrannu i'r tai. Gallai'r mannau ar gyfer y tai gael eu rhwystro ac yn anodd cyrchu pe bai'n troi'n dafarn eto.
- Nid yw'r ardal briffyrdd gyfagos yn addas ar gyfer darpariaeth barcio, sef Bryn Ffrwd a Chwrt Tŷ Barc.
- Nid oes unrhyw ymarfer marchnata wedi'i gynnal yn ôl y disgwyl i Bolisi CRF1 hysbysebu fel tafarn gyda gofod awyr agored, ac nid yw wedi'i farchnata fel opsiwn masnachol hyfyw ychwaith.
- Roedd yr Aelod Lleol o'r farn y byddai'n fwy addas cael y cais cynllunio ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd.
- Mae'n ffuantus i isrannu'r safle er mwyn osgoi polisi CRF1.
- Mae adroddiad y cais yn cyfeirio at y polisi tai fforddiadwy. Mae Polisi A4 yn nodi y bydd y safle datblygu sydd â lle ar gyfer tri annedd neu fwy yn gwneud darpariaeth i o leiaf 60% o gyfanswm nifer yr anheddau ar safleoedd fod yn fforddiadwy. Dylid darparu tai fforddiadwy ar sail ar y safle oni bai bod amgylchiadau eithriadol. Mae'r polisi hefyd yn cyfeirio at brif bentrefi yn S1 – ar gyfer y prif bentrefi mae mater penodol o dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig oherwydd galluoedd cyfyngedig trigolion presennol cefn gwlad, yn enwedig pobl ifanc i fforddio tai sy'n cyfyngu ar eu gallu i aros gyda chymunedau sy'n bodoli eisoes.
- O ran safleoedd mewnlenni, mae'r polisi'n nodi y dylai 35% o'r tai fod yn fforddiadwy. Os oes gan y safle lle ar gyfer dau dŷ mawr pedair ystafell wely, yna dylai fod ganddo'r gallu i letya tri thŷ llai neu fyngalos, a gallai un ohonynt fod yn fforddiadwy o dan y polisi hwn.
- Mae cyfraniad ariannol o £17,000 yn fach o'i gymharu â'r £200,000 i £250,000 sy'n ofynnol ar gyfer gwerth marchnadol un o'r eiddo ar safle.
- Gofynnodd yr Aelod Lleol i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried gwrthod y cais ar sail ei fod yn groes i Bolisiau S1, SAH 11 o'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) a darpariaeth bolisi tai fforddiadwy atodol ac yn groes i bolisi CRF1.
- Fodd bynnag, os bydd y Pwyllgor Cynllunio yn cymeradwyo'r cais, gofynnodd yr Aelod Lleol am amrywio'r amodau. Y tu allan i'r adeiladau i gael rendrad meddal a chael ei baentio'n felyn i fod yn fwy unol â'r byngalo drws nesaf a chyda'r eiddo gyferbyn. Hefyd, gwnaed cais bod cyfyngiad ar hawliau datblygu a ganiateir oherwydd y potensial i adeiladau allanol hyll gael eu lleoli ger adeilad hanesyddol. Mynegwyd pryder hefyd ynghylch yr uchder yn 8.2 metr. Mae uchder y tir yn uwch na'r uchder hwnnw gyferbyn. Ystyriwyd bod maint yr

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 1af Mehefin, 2021, 2.00 pm

adeiladau yn rhy fawr ac ni fyddai'n cydymffurfio â Pholisi DES 1. Gan y bydd yr eiddo'n uwch na'r adeiladau cyfagos, bydd y balconi Juliet yn arwain at edrych dros.

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

- Mae'r anheddau arfaethedig yn cyd-fynd ag eiddo cyfagos. Fodd bynnag, mae angen i liw'r anheddau arfaethedig fod yn unol â'r eiddo hwn er mwyn cynnal cysondeb.
- Pe bai'r dafarn yn ailagor yna byddai llawer mwy o symudiadau cerbydau o'i gymharu â dau dŷ preifat ychwanegol.
- O ran dwysedd yr anheddau o flaen yr hen dafarn, nid yw'r anheddau arfaethedig yn edrych allan o le.
- Byddai'r eiddo arfaethedig yn edrych yn well gyda cherrig croes dros y ffenestri a fyddai'n cyfateb i'r eiddo gyferbyn.

Crynhodd yr Aelod Lleol fel a ganlyn:

- Dylid ystyried rendrad meddal yn lle rendrad garw.
- Dylid dileu hawliau datblygu a ganiateir i atal adeiladau allanol ychwanegol rhag cael eu hadeiladu, gan y byddai'r anheddau arfaethedig yn cael eu lleoli wrth ymyl adeilad hanesyddol.
- Mynegodd yr Aelod Lleol siom nad oedd y polisi tai fforddiadwy yn cael ei ystyried gan yr ystyriwyd bod lle o fewn y safle ar gyfer tri annedd llai gydag un o'r anheddau hyn yn eiddo fforddiadwy.
- Mae rhywfaint o dai fforddiadwy wedi bod ar ochr ddwyreiniol y pentref felly gallai'r ddarpariaeth tai fforddiadwy ychwanegol gael ei rheoli gan gymdeithas dai.
- Argymhellodd yr Aelod Lleol y dylid gwrthod y cais ar y sail nad yw'r polisi tai fforddiadwy wedi'i ystyried.
- Os caiff y cais ei gymeradwyo, gofynnodd yr Aelod Lleol i amodau gael eu hychwanegu i ddarparu rendrad meddal, gosod cerrig croes dros ffenestri i gyd-fynd â'r eiddo gyferbyn a bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu dileu.

Yn dilyn crynhoi'r Aelod Lleol, awgrymwyd y dylai'r Panel Dirprwyo ystyried y fanyleb rendro pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo.

Rhoddodd Rheolwr y Tîm Ardal Rheoli Datblygu'r wybodaeth ganlynol i'r Pwyllgor:

- Mae'r cais ar gyfer dau annedd ar y darn hwn o dir sy'n rhan o gwrtil y Tŷ Barc ac nid ar gyfer trosi'r Tŷ Barc.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 1af Mehefin, 2021, 2.00 pm

- Er nad yw colli'r ardal chwarae yn wych, nid yw'n atal y defnydd o'r dafarn i weithredu fel cyfleuster bwyty tafarn.
- Mae'r dafarn wedi bod ar gau ers cryn amser, tua 10 mlynedd. Mae angen ystyried hyn wrth edrych ar hyfywedd y dafarn.
- Mae tafarndai eraill yn yr ardal gyda chyfleusterau. Felly, nid oes gofyniad i edrych ar farchnata'r cyfleuster hwn.
- O ran darparu parcio a diogelu'r lleoedd parcio preswyl, mae amod 9 yn adroddiad y cais yn mynd i'r afael â'r mater hwn.
- O ran darpariaeth dai fforddiadwy a maint y safle, mae'r cais ar gyfer dau annedd ac ystyrir bod y safle'n gallu darparu ar gyfer dau annedd sydd o faint, graddfa, mäs a dyluniad sy'n briodol o fewn y cyd-destun hwnnw. Mae'r anheddau arfaethedig yn debyg i'r eiddo hynny sy'n agos at eu graddfa a'u fformat.
- Mae'r ddau annedd arfaethedig o dan y trothwy ac mae'r swm cyfnewid yn unol â'r polisi fforddiadwy. Nid oes unrhyw wryiad o'r polisïau.
- O ran y lliw, mae amod 3 yn gofyn am samplau o'r holl orffeniadau allanol arfaethedig. Gellid diwygio'r amod hwn i gynnwys lliw yn benodol. Gan y byddai'r eiddo arfaethedig wedi'i leoli yn yr ardal gadwraeth, awgrymwyd ymgynghori'n benodol â Swyddogion Treftadaeth ar gyflawni'r amod hwnnw. Byddai hyn yn caniatáu i swyddogion roi cyngor ar y math o rendrad a'r lliw a fyddai'n briodol yn yr ardal gadwraeth.
- Nodwyd cerrig croes i'w gosod dros y ffenestri i gyd-fynd â'r eiddo gyferbyn.
- O ran y dafarn, byddai'n rhaid cyflwyno unrhyw newid defnydd neu gynigion i'r dafarn beidio â gweithredu fel tafarn i'r Pwyllgor Cynllunio fel cais cynllunio ar wahân.
- Gellid dileu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer newid deunyddiau allanol. Mewn perthynas ag adeiladau allanol, mae cyfyngiadau ar yr hyn y byddai'r hawliau datblygu a ganiateir ar gael ar yr eiddo gan ei fod wedi'i leoli yn yr ardal gadwraeth.

Cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir A. Davies ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir D. Evans y dylid cymeradwyo cais DM/2019/01495 yn ddarostyngedig i'r 12 amod a amlinellir yn yr adroddiad ac yn ddarostyngedig i'r canlynol:

- Cynnwys cerrig croes dros y ffenestri ar flaen a chefn y ddau annedd newydd drwy luniau gweddolun diwygiedig cyn rhoi caniatâd.
- Diwygio amod 3 i gynnwys manylion am fath a lliw'r rendrad allanol.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 1af Mehefin, 2021, 2.00 pm

- Cytuno ar y fanyleb rendro drwy ymgynghori â Threftadaeth a'r Panel Dirprwyo.
- Dileu Hawliau Datblygu a Ganiateir ar gyfer newid deunyddiau allanol.

Ar ôl pleidleisio, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

O blaid y cynnig	-	12
Yn erbyn y cynnig	-	1
Ymataliadau	-	1

Cariwyd y cynnig.

Gwnaethom benderfynu bod cais DM/2019/01495 yn cael ei gymeradwyo yn ddarostyngedig i'r 12 amod a amlinellir yn yr adroddiad ac yn ddarostyngedig i'r canlynol:

- Cynnwys cerrig croes dros y ffenestri ar flaen a chefn y ddau annedd newydd drwy luniau gweddolun diwygiedig cyn rhoi caniatâd.
- Diwygio amod 3 i gynnwys manylion am fath a lliw'r rendrad allanol.
- Cytuno ar y fanyleb rendro drwy ymgynghori â Threftadaeth a'r Panel Dirprwyo.

Dileu Hawliau Datblygu a Ganiateir ar gyfer newid deunyddiau allanol.

6. Cais DM/2020/00390 - Newid defnydd adeilad amaethyddol presennol i ddefnydd B1. Fferm Gaerllwyd, Fferm Gaerllwyd i Heol Gethley, Newchurch, Y Dyfawden, Casgwent.

Gwnaethom ystyried adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a argymhellwyd i'w cymeradwyo yn amodol ar y naw amod a amlinellir yn yr adroddiad gydag amod 9 yn cael ei ddiwygio i sicrhau bod y cynllun parcio yn cynnwys o leiaf ddau bwynt gwefru cerbydau trydan i fod yn weithredol cyn i'r defnydd B1 ddechrau.

Roedd Cyngor Cymuned Drenewydd 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:

'Mae Cyngor Cymuned Drenewydd Gelli-farch yn gwrthwynebu'r cais hwn yn gryf.

Mae ein hymatebion dyddiedig 8^{fed} Mehefin 2020 a 14^{eg} Ebrill 2021 wedi'u crynhoi yn Adroddiad y Swyddog Cynllunio felly ni fyddwn yn eu haildatgan yma.

Mae PCC11, sylwadau Cyngor Sir Fynwy yn y CDLI ar bolisi RE2 ac RE2 ei hun i gyd yn cydnabod nad yw datblygiad ar unrhyw gost i'r amgylchedd. Rhaid rheoli datblygiadau'n ofalus ac mae angen cydbwysedd i ddiogelu cymeriad ac ymddangosiad yr ardal gyfagos. Er bod cragen yr adeilad yn cael ei gadw i raddau helaeth, y cais hwn fyddai'r safle B1 cyntaf yn y cefn gwlad hynod wledig hwn, gan ddiwydiannu ardal ffermio sy'n cael ei gyrru gan natur. Mae twristiaid a thrigolion fel ei gilydd yn gwerthfawrogi ein tirwedd a'n hamgylchedd yn fawr.

Mae Ffermdy Gaer-lwyd (preswylfa breifat erbyn hyn) yn agos, mae Bwthyn Capel ar draws y B4235, mae'r ysgubor yn union gyferbyn â'r safle yn cael ei hailadeiladu ar hyn o bryd ar gyfer

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 1af Mehefin, 2021, 2.00 pm

meddiannaeth breswyl, mae gan y parlwr godro cyfagos ganiatâd i'w droi'n annedd, a phrin fod Glenmore, preswylfa arall, 100m o'r safle, a byddai'r rhain i gyd yn cael eu heffeithio'n uniongyrchol gan unrhyw gynnydd mewn gweithgarwch.

Mae 19 lle parcio sy'n awgrymu tua 38 o symudiadau cerbydau bob dydd, yn ogystal â danfoniadau a chasgliadau, i gyd yn effeithio ar ein preswylwyr. Mae mynediad heibio'r adeilad yn anfodhaol gan y bydd y culfannau llwytho amlwg yn anochel yn rhwystro mynediad i'r maes parcio gydag anawsterau canlyniadol i gerbydau brys.

Er bod yr Adroddiad Cynllunio yn rhagweld swyddfeydd anymwthiol, mae'r Swyddog Amgylcheddol yn ein hatgoffa bod y diffiniad o ddsbarth B1 yn cynnwys ymchwil a datblygu cynhyrchion neu brosesau, ac unrhyw broses ddiwydiannol yn ddefnydd y gellir ei wneud mewn unrhyw ardal breswyl heb amharu ar amwynder yr ardal honno oherwydd sŵn, dirgryniad, arogl, mygdarth, mwg, huddygl, lludw, llwch neu raeon. Rydym yn pryderu ymhellach y gallai Cymru ddilyn Lloegr wrth gyfuno B1 mewn dosbarth E defnydd newydd â nwyddau manwerthu, gwasanaethau ariannol a phroffesiynol.

Nodwn fod hwn yn ddatblygiad hapfasnachol heb unrhyw ddefnyddiwr terfynol penodol mewn golwg. Mae cynllun mewnol yr adeilad yn anaddas ar gyfer swyddfeydd, heb wres nac ynysydd, gydag uchder nenfwd i grib y to o 6.46m. Mae'r drysau caead yn 2.95m o uchder sy'n caniatáu symud offer a pheiriannau mawr.

Pe bai Cynghorwyr yn bwriadu rhoi caniatâd, byddem yn gofyn am derfynau llymach ar yr oriau gweithredu, yn enwedig i eithrio defnydd ar benwythnosau a gwyliau banc / cyhoeddus a gweithredu unrhyw offer, proses neu beiriannau y tu allan i amseroedd gwaith, a chyfeiriad Erthygl 4 sy'n cyfyngu ar ddefnydd B1(a) fel tair swyddfa.

Pe bai ffermwr yn gwneud cais o dan RE3, byddai'n rhaid cyflwyno achos busnes yn dangos hyfywedd y defnydd arfaethedig. O ystyried canlyniad COVID-19 ar gyfer gweithio gartref yn enwedig i weithwyr swyddfa, mae'r angen am swyddfeydd a gweithwyr lleol yn lleihau'n sylweddol. Nid ydym yn derbyn y byddai defnydd B1 yn dod ag unrhyw fantais mewn ffyniant lleol, dim ond niwed i'n trigolion a'r nodwedd wledig.

Pe bai Cynghorwyr yn bwriadu rhoi caniatâd, byddem yn gofyn am derfyn o dair blynedd i ddangos, neu fel arall, hyfywedd y cynnig a budd i'r gymuned.'

Roedd asiant yr ymgeisydd, Mr. Stephen Williams, wedi paratoi recordiad fideo a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ac amlinellwyd y pwyntiau canlynol:

- Mae'r defnydd presennol o'r fferm yn amaethyddol yn bennaf ac mae nifer o adeiladau amaethyddol mawr sy'n dod i ddiwedd eu bywyd defnyddiol o ran defnydd amaethyddol.
- Mae'r ymgeisydd wedi ystyried bod cyfle i newid y defnydd o'r adeiladau hyn at ddiben gwahanol, sef defnydd diwydiannol ysgafn.
- Mae'r adeiladau yng Ngaer-lwyd yn rhan o ystod bresennol o adeiladau amaethyddol sy'n cynnwys y maes parcio i'r cefn.
- Bydd yr adeilad amaethyddol presennol yn cael ei gadw ar ei ffurf bresennol. Yr unig newidiadau fydd y bydd gan yr agwedd ddeheuol ar yr adeilad ddrysau caead rholio ynghlwm wrthynt er mwyn sicrhau'r unedau.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 1af Mehefin, 2021, 2.00 pm

- Mae'r maes parcio ceir caled yn bodoli yng nghefn yr adeiladau. Bydd hyn yn cael ei gadw heb unrhyw gynlluniau i newid y deunydd.
- Mae'r cynnig yn dod â manteision i'r amgylchedd lleol. Bydd gwrych newydd yn cael ei blannu ar hyd ochr ogleddol a dwyreiniol y datblygiad a bydd yn cael ei integreiddio i'r gwrych presennol gan ddarparu mwy o fioamrywiaeth. Bydd blychau ystlumod ac adar y to ynghlwm wrth ochr yr adeilad amaethyddol, gan wella'r fioamrywiaeth ymhellach.
- Bydd y cais yn darparu cyflogaeth i bobl leol.
- Mae'r cynllun wedi'i ystyried yn dda. Mae'n ychwanegu gwelliannau amgylcheddol a bioamrywiaeth i'r ardal leol wrth ddefnyddio adeilad amaethyddol presennol heb newid adeiladwaith yr adeilad yn sylfaenol. Mae'n darparu cyfleoedd cyflogaeth yn yr ardal leol.

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

- Mynegwyd pryder nad yw'r cais yn barod i'w dderbyn gan y Pwyllgor Cynllunio. Nid oes cynllun safle llawn ar gyfer y datblygiad er i'r Swyddog Cynllunio ofyn i'r ymgeisydd wella'r cynllun.
- Rhoddir caniatâd cynllunio ar sail cynlluniau cymeradwy ac unwaith y ceir caniatâd cynllunio gall unrhyw un ddatblygu'r safle, nid yr ymgeisydd yn unig.
- Mae Polisi RE2 ar addasu adeiladau yn nodi y dylid gwirio'r rhain er mwyn sicrhau eu bod yn addas i'w haddasu cyn rhoi caniatâd.
- Nid oes adroddiad risg strwythurol er gwaethaf y sylw gan Swyddog Ecoleg Cyngor Sir Fynwy ynghylch cyflwr gwael yr adeilad.
- Mae'n gais hapfasnachol gan nad oes defnyddiwr terfynol mewn golwg.
- Mae Adran Briffyrdd Sir Fynwy wedi dweud bod y cynnig wedi'i leoli mewn lleoliad anghynladwy yn Sir Fynwy.
- Mae Cyngor Cymuned Drenwydd Gelli-farch yn disgrifio'r ardal fel un hynod wledig ac mae'n lleoliad anghysbell i ffwrdd o unrhyw aneddiadau.
- Mae'r Adran Briffyrdd hefyd wedi datgan nad ystyrir bod lefel y manylion a gyflwynir i gefnogi'r cais yn ddigonol i ddarparu sylwadau Priffordd adeiladol.
- Y tro cyntaf i'r Aelod Lleol ddarganfod bod maes parcio'n cael ei dynnu allan yng nghefn y safle oedd pan gafodd y lluniau ar gyfer cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio. Mynegwyd pryder y bydd hyn yn troi'n bwl gan nad oes unrhyw fanylion am yr arwyneb a ddefnyddir, y llethr na'r draeniad o dan SDTC. Ni fydd pibellau tanddaearol yn cwmpasu'r ardal newydd hon.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 1af Mehefin, 2021, 2.00 pm

- Mae tri adeilad amaethyddol ar y safle. Parlwr godro gyda chaniatâd i gael ei droi'n ddefnydd preswyl. Caniatwyd y cais ar y sail nad oedd yr un safle yn addas at ddefnydd busnes oherwydd band eang gwael a gwell lleoliad swyddfeydd yng Nghas-gwent. Ystyriwyd nad oedd y sefyllfa'n wahanol ar gyfer y cais hwn. Nid yw'n glir beth fydd yr adeilad amaethyddol adfeiliedig gyferbyn yn cael ei ddefnyddio ar ei gyfer a sut y bydd hynny'n integreiddio i weddill y safle.
- O ystyried y pryderon a godwyd, gofynnodd yr Aelod Lleol i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried gohirio'r cais ar hyn o bryd.
- Pe bai'r Pwyllgor Cynllunio yn bwriadu cymeradwyo'r cais, cyfeiriodd yr Aelod lleol at dudalen 34 adroddiad y swyddog a gofynnodd i'r cais fod at ddefnydd B1(a) yn unig gan ei fod yn dri metr o'r parlwr godro sydd â chaniatâd preswyl.
- Dylid diwygio'r amod sy'n cyfeirio at weithredu unrhyw offer neu beiriannau i gynnwys unrhyw waith sy'n cael ei wneud ar benwythnosau neu wyliau banc a bod caniatâd tair blynedd i brofi ei hyfywedd.
- Mae angen adroddiad strwythurol.
- Dylai fod gan y maes parcio arwyneb caled a darpariaeth ddraenio.
- Mae angen cynllun gosodiad wedi'i gymeradwyo.

Amlinellodd y Rheolwr Gwasanaethau Datblygu'r pwyntiau canlynol:

- Mae'r cynlluniau sydd wedi'u cyflwyno yn ddigonol i'r cais gael ei wneud a'i benderfynu'n ddilys.
- Mae angen diwygio Amod 9 i sicrhau bod y cynllun parcio yn cynnwys o leiaf ddau bwynt gwefru cerbydau trydan i fod yn weithredol cyn i'r defnydd B1 ddechrau.
- Gellir mynd i'r afael â'r materion band eang drwy'r technolegau newydd sy'n dod i'r amlwg. Mae Cyngor Sir Fynwy yn hyrwyddo hyn.
- Nid yw datblygiadau B1 yn swnllyd ac ystyriwyd bod y cais yn fath derbyniol o ddefnydd o fewn yr ystod o ddefnydd B1. Mae amod wedi'i roi ar waith i gyfyngu ar yr oriau agor yr ystyrir eu bod yn dderbyniol o ran diogelu amwynder y rhai sy'n byw ger y safle.
- Byddai caniatâd dros dro tair blynedd yn rhwystr i unrhyw un sy'n buddsoddi yn y cynnig hwn o ran datblygu economaidd. Ystyriwyd bod y cais yn dderbyniol ynddo'i hun a dylid rhoi cyfle iddo sefydlu ei hun yn barhaol.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 1af Mehefin, 2021, 2.00 pm

Mewn ymateb i gwestiynau a godwyd gan yr Aelod Lleol, amlinellodd y Rheolwr Gwasanaethau Datblygu'r pwyntiau canlynol:

- O ran draenio, bydd angen i'r cynnig gael caniatâd yr Awdurdod Draenio Cynaliadwy.
- Bydd gan y maes parcio arwyneb caled a bydd ganddo gymeradwyaeth SDTC i sicrhau ei fod yn draenio'n iawn.
- Gellir gwneud defnydd B1 heb amharu ar sŵn o ran amwynder.

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

- Mae angen cefnogi mentrau gwledig. Mae amrywiaeth mewn mentrau gwledig yn hanfodol.
- Bydd y cynnig yn well o dan B1.
- Ni fyddai'r cynnig yn tarfu ar gefn gwlad.

Crynhodd yr Aelod Lleol fel a ganlyn:

- Ni fyddai'n gallu cefnogi'r cais gan ei fod yn ddatblygiad hapfasnachol.
- Mae'r ddarpariaeth band eang ar gyfer yr ardal yn wael gan ei gwneud yn anodd denu busnesau o ddefnydd B1 i'r ardal.
- Ni fu unrhyw ystyriaeth i ychwanegu'r amodau a awgrymwyd gan yr Aelod Lleol.

Cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir P. Murphy a'i heiliwyd gan y Cynghorydd Sir A. Davies y dylid cymeradwyo cais DM/2020/00390 yn amodol ar y naw amod a amlinellir yn yr adroddiad gyda'r amod 9 yn cael ei ddiwygio i sicrhau bod y cynllun parcio yn cynnwys o leiaf ddau bwynt gwefru cerbydau trydan i fod yn weithredol cyn i'r defnydd B1 ddechrau.

Ar ôl pleidleisio, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

O blaid y cynnig	-	12
Yn erbyn y cynnig	-	1
Ymataliadau	-	0

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais DM/2020/00390 yn amodol ar y naw amod a amlinellir yn yr adroddiad gydag amod 9 yn cael ei ddiwygio i sicrhau bod y cynllun parcio yn cynnwys o leiaf ddau bwynt gwefru cerbydau trydan i fod yn weithredol cyn i'r defnydd B1 ddechrau.

7. ER GWYBODAETH - Yr Arolygiaeth Gynllunio - Penderfyniadau o ran Apeliadau a Dderbyniwyd.

7.1. Penderfyniad Apêl - Cwmgyst, Lôn y Pentre, Y Fenni.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 1af Mehefin, 2021, 2.00 pm

Cawsom adroddiad yr Arolygiaeth Gynllunio a oedd yn ymwneud â phenderfyniad apêl yn dilyn ymweliad safle a gynhaliwyd yn Cwmgyst, Lôn Bentre, Y Fenni a wnaed ar 30^{ain} Ebrill 2021.

Nodom fod yr apêl wedi'i chaniatáu ac, ynghlwm wrth y penderfyniad, roedd tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon yn disgrifio'r defnydd arfaethedig o Cwmgyst, Lôn Pentre, Y Fenni, NP7 7HE fel tŷ annedd heb unrhyw gyfyngiad meddiannaeth.