

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 7fed Gorffennaf, 2020 at 2.00 pm

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

Cynghorydd Sirol: L.Brown, A.Davies, D. Dovey, A. Easson, D. Evans, M.Feakins, R. Harris, J. Higginson, G. Howard, P. Murphy, M. Powell, A. Webb and 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. Datganiadau o Fuddiant

Cyhoeddodd y Cynghorydd Sir R. Edwards fuddiant personol a rhagfamlyd yn unol â Chod Ymddygiad yr Aelodau mewn perthynas â cheisiadau DM/2019/02081 a DM/2020/00070 gan fod yr ymgeiswyr yn aelodau o'r teulu. Gadawodd y cyfarfod felly heb gymryd unrhyw ran yn y drafodaeth na phleidleisio arno.

2. Cais DM/2019/00225 – Codi annedd gweithiwr menter gwledig ac uned farchogaeth gysylltiedig ar gyfer hyfforddiant a gogor ynghyd â newid defnydd o gwrs golff i ddefnydd marchogaeth. Clwb Golff Alice Spring, Heol Kemeys, Kemeys Commander.

Gwnaethom ystyried adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a argymhellwyd i'w gymeradwyo yn ddibynnol ar amodau a amlinellir yn yr adroddiad a gohebiaeth hwyr gydag amod ychwanegol i'w gwneud yn ofynnol i'r annedd gael ei meddiannu dim ond ar ôl i rai adeiladau neu seilwaith allweddol gael eu cwblhau eisoes.

Wrth nodi manylion y cais, nodwyd y pwyntiau canlynol:

- Dylai'r amwynder cawod ar gyfer y gweithwyr fod ar wahân i'r tŷ ei hun a bod ynghlwm wrth un o'r adeiladau neu'r garej.
- Mynegwyd pryder nad yw'r prawf angen swyddogaethol na'r prawf ariannol wedi'u bodloni.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 7fed Gorffennaf, 2020 at 2.00 pm

- Mynegwyd pryder pe bai'r fenter yn methu, byddai caniatâd yn cael ei roi ar gyfer eiddo fforddiadwy newydd yng nghefn gwlad.
- Dylid cytuno ar leoliad yr ardal storio gwastraff tail gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn meddiannu unrhyw adeiladau a dim ond yn y lleoliad y cytunwyd arno y dylid dyddodi'r gwastraff tail.
- Mynegwyd pryder bod yr asesiad annibynnol o'r farn nad oedd y gwahanol brofion wedi'u cyflawni.
- Byddai'n fuddiol i'r Pwyllgor Cynllunio pe bai'n gallu ymweld â'r safle.
- Hysbysodd y Rheolwr Gwasanaethau Datblygu'r Pwyllgor fod y cais yn cael ei drin fel annedd newydd ar fenter sefydledig. Ystyriwyd bod y cais yn cwrdd â'r prawf swyddogaeth ac ariannol er gwaethaf sylwadau asesydd annibynnol y Cyngor. Ystyriwyd bod amgylchiadau lliniarol a arweiniodd at argymhelliad y swyddog i gymeradwyo'r cais. O ran y prawf ariannol, mae'r ffigurau a gyflwynir yn cyfiawnhau'r prawf sy'n cael ei fodloni. Mae gofynion llafur ar gyfer 2.28 o weithwyr felly byddai cymeradwyo'r cais yn bodloni un o'r gweithwyr hynny. Amlinellir rhesymau lles yn yr adroddiad sy'n nodi pam y dylai gweithiwr fod yn preswyllo ar y safle. Hefyd, daw materion diogelwch i rym o ran rhai defnyddiau uwch yn yr achos hwn. Pe bai'r fenter yn methu, byddai'r annedd ar gael ar gyfer menter wledig arall. Pe na bai unrhyw un o'r amodau hyn yn cael eu bodloni, yna byddai'n dod yn gynnig fel uned tai fforddiadwy. Maint yr annedd yw 184 metr sgwâr nad ystyrir ei fod yn ormodol. Mae'r effaith ar y dirwedd yn dderbyniol ac mae graddfa'r fenter yn golygu y byddai'r maint hwn o annedd yn addas yn y lleoliad hwn.
- Hysbysodd y Pennaeth Cynllunio'r Pwyllgor fod hwn yn cael ei drin fel annedd newydd ar gyfer menter sefydledig. Darparwyd tystiolaeth yn sefydlu angen swyddogaethol ac ariannol i'r datblygiad gael ei leoli ar y safle hwn. Mae TAN 6 yn gefnogol iawn tuag at fenter a busnesau gwledig.
- Mae hwn yn safle gwell na'r lleoliad presennol. Byddai'n cael ei adeiladu'n bwrpasol ac yn gyfleuster gwerthfawr wedi'i leoli yng nghefn gwlad.
- Roedd rhai Aelodau o'r farn y byddai'r eiddo o faint da wedi'i adeiladu i safon uchel.
- Mynegodd Aelodau eraill bryder ynghylch maint yr annedd a byddai hynny'n fwy na'r angen. Byddai'n 184 metr sgwâr ond byddai'n eithrio'r swyddfa a'r gawod. Ystyriwyd y dylai'r rhain fod ar wahân i'r annedd arfaethedig.
- Mynegwyd pryder ynghylch y profion ariannol a gynhaliwyd.
- Hysbysodd y Pennaeth Cynllunio'r Pwyllgor nad oes Canllawiau Llywodraeth Cymru o ran graddfa'r datblygiad o ran annedd gweithwyr amaethyddol o ran graddfa'r annedd. Byddai pob cais yn cael ei ystyried fesul achos. Ystyriwyd bod y prawf ariannol wedi'i fodloni o ran yr angen am weithiwr amser llawn.

Cynigiwyd gan y Cyngorydd Sir P. Murphy ac eiliwyd gan y Cyngorydd Sir M. Feakins y dylid cymeradwyo cais DM/2019/00225 yn ddibynnol ar yr amodau a amlinellir yn yr adroddiad a gohebiaeth hwyr gydag amod ychwanegol i'w gwneud yn ofynnol i'r annedd gael ei meddiannu dim ond ar ôl mae rhai adeiladau neu seilwaith allweddol eisoes wedi'u cwblhau. Ychwanegir amod pellach fel y cytunir ar leoliad yr ardal storio

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 7fed Gorffennaf, 2020 at 2.00 pm

gwastraff tail gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn meddiannu unrhyw adeiladau a dim ond yn y lleoliad cytunedig hwnnw y bydd y gwastraff tail yn cael ei ddyddodi.

Ar ôl pleidleisio, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

I'w gymeradwyo	-	9
Yn erbyn cymeradwyaeth	-	6
Ymataliadau	-	0

Cariwyd y cynnig.

Penderfynom gymeradwyo cais DM/2019/00225 yn ddibynol ar yr amodau a amlinellir yn yr adroddiad a gohebiaeth hwyr gydag amod ychwanegol i'w gwneud yn ofynnol i'r annedd gael ei meddiannu dim ond ar ôl i rai adeiladau neu seilwaith allweddol gael eu cwblhau eisoes. Ychwanegir amod pellach fel y cytunir ar leoliad yr ardal storio gwastraff tail gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn meddiannu unrhyw adeiladau a dim ond yn y lleoliad cytunedig hwnnw y bydd y gwastraff tail yn cael ei ddyddodi.

3. Cais DM/2019/00332 – Annedd gweithiwr fferm. Annedd Newydd Gweithiwr Fferm, Heol Castell Gwyn, Castell Gwyn, Llandeilo Croesenni, Sir Fynwy.

Gwnaethom ystyried adroddiad y cais a argymhellwyd i'w gymeradwyo yn ddibynol ar y 12 amod a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Wrth nodi manylion y cais, nodwyd y pwyntiau canlynol:

- Byddai adeilad un llawr yn fwyaf priodol.
- Cafwyd trafodaeth ynghylch a ddylid ychwanegu amod yn ychwanegol at y cyfyngiadau maint yn y cam amlinellol. Fodd bynnag, ystyriwyd y dylid mynd i'r afael â'r mater hwn yn y cam materion a gadwyd yn ôl.
- Nid oes unrhyw ganllaw statudol ar faint y gweithrediad a daliad yn erbyn pa faint o annedd sy'n briodol. Mae profion ariannol wedi'u cyflawni ac mae'r busnes yn gynaliadwy ac yn dangos elw.
- Mae'r adeilad ar gyfer uchafswm o 180 metr sgwâr a allai gynnwys yr angen am swyddfa, lle cyfleustodau a garej, a fyddai'n lleihau'r gofod byw mewnol yn sylweddol i lai na 150 metr sgwâr.
- Hysbysodd y Pennaeth Cynllunio'r Pwyllgor, os yw'r dirwedd yn caniatáu, efallai y gellir cyfaddasu ar gyfer datblygiad 1.5 llawr neu ddeulawr. Fodd bynnag, ystyriwyd bod y paramedrau a amlinellwyd yn dderbyniol gydag uchder chwe metr ar y mwyaf yn briodol ar gyfer y lleoliad tirwedd hwn.
- Mae'r paramedrau graddfa yn darparu digon o ddiogelwch yn y cam materion wrth gefn.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 7fed Gorffennaf, 2020 at 2.00 pm

- Nid oes unrhyw amodau ychwanegol i'w hychwanegu yn y cam ymgeisio amlinellol. Gellir mynd i'r afael â'r materion hyn yn y cam materion a gadwyd yn ôl.

Cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir R. Edwards ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir P. Murphy y dylid cymeradwyo cais DM/2019/00332 yn ddibynol i'r 12 amod a amlinellir yn yr adroddiad.

Ar ôl pleidleisio, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

I'w gymeradwyo	-	11
Yn erbyn cymeradwyaeth	-	1
Ymataliadau	-	2

Cariwyd y cynnig.

Gwnaethom benderfynu bod cais DM/2019/00332 yn cael ei gymeradwyo yn ddibynol ar 12 amod a amlinellwyd yn yr adroddiad.

4. Cais DM/2019/01062 – Cynnig i addasu ac ymestyn hen feudy a sied wyna yn ddwy uned breswyl. Unedau 6 a 7 Fferm Cayo, Heol Llanfecha, Llandenni, Brynbuga.

Gwnaethom ystyried adroddiad y cais a argymhellwyd i'w gymeradwyo yn ddibynol ar wyth amod a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Wrth nodi manylion y cais, nodwyd y pwyntiau canlynol:

- Ystyriwyd y dylid diwygio amodau 6 a 7 i sicrhau bod lliniaru ecolegol yn cael ei gynnal am byth.
- Cafodd y ddwy uned gyntaf eu creu yn y tŷ fferm a gafodd eu hisrannu'n ddwy uned. Fel rhan o'r cais hwnnw, roedd angen swm cyfnewidiol ar gyfer cyfraniad tai fforddiadwy. Mae'r cais am yr ysgubor fawr ac am y beudy a'r sied wyna bellach yn dod o dan y gofyniad yn y canllawiau cynllunio atodol newydd. Felly, mae pedair uned i gyd bellach wedi'u heithrio, felly nid oes unrhyw ofyniad am gyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy.

Cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir R. Harris ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir G. Howard y dylid cymeradwyo cais DM/2019/01062 yn ddibynol ar yr wyth amod a amlinellir yn yr adroddiad ac y dylid diwygio amodau 6 a 7 i sicrhau bod lliniaru ecolegol yn cael ei gynnal am byth.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

**Pwyllgor Cynllunio
Remote Meeting
Dydd Mawrth, 7fed Gorffennaf, 2020 at 2.00 pm**

Ar ôl pleidleisio, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

I'w gymeradwyo	-	13
Yn erbyn cymeradwyaeth	-	0
Ymataliadau	-	1

Cariwyd y cynnig.

Gwnaethom benderfynu bod cais DM/2019/01062 yn cael ei gymeradwyo yn ddibynnol ar yr wyth amod a amlinellir yn yr adroddiad ac y dylid diwygio amodau 6 a 7 i sicrhau bod lliniaru ecolegol yn cael ei gynnal am byth.

5. Cais DM/2019/01214 – Dymchwel y sied bwa tun grymog bresennol a chodi annedd breswyl deulawr yn lle hynny. Tir ger 13 Cilgant Fosterville, y Fenni.

Cawsom adroddiad y cais a gyflwynwyd i'w wrthod am un rheswm a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Roedd y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar 3 Mawrth 2020 gydag argymhelliad i'w gymeradwyo. Fodd bynnag, nid oedd hyn wedi'i gymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio gan fod pryder wedi'i fynegi ynghylch maint y llain ac ymddangosiad yr annedd o ganlyniad.

Wrth nodi manylion y cais, cynigiwyd gan y Cyngorydd Sir M. Powell ac eiliwyd gan y Cyngorydd Sir R. Harris y dylid gwrthod cais DM/2019/01214 am yr un rheswm a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Ar ôl pleidleisio, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

Am wrthod	-	10
Yn erbyn gwrthod	-	4
Ymataliadau	-	0

Cariwyd y cynnig.

Gwnaethom benderfynu y dylid gwrthod cais DM/2019/01214 am yr un rheswm a amlinellwyd yn yr adroddiad.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

**Pwyllgor Cynllunio
Remote Meeting
Dydd Mawrth, 7fed Gorffennaf, 2020 at 2.00 pm**

6. Cais DM/2019/02041 – Cynnig am estyniad 2 lawr i'r annedd bresennol yn lle'r estyniad presennol. Fferm New House, Felinfach, Sir Fynwy, NP4 0UD.

Gwnaethom ystyried adroddiad y cais a argymhellwyd i'w gymeradwyo yn ddibynnol ar y pum amod a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Wrth nodi manylion y cais, nodwyd y dylid diwygio amod tri (cadwraeth ecolegol) i sicrhau bod y manylion cymeradwy yn cael eu gweithredu ac yna cynnal gweithredoedd cymeradwy'r cynllun am byth.

Cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir P. Murphy ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir A. Davies y dylid cymeradwyo cais DM/2019/02041 yn ddibynnol ar y pum amod a amlinellir yn yr adroddiad ac y dylid diwygio amod 3 (cadwraeth ecolegol) i sicrhau bod y manylion cymeradwy yn cael eu gweithredu ac yna cynnal gweithredoedd cymeradwy'r cynllun am byth.

Ar ôl pleidleisio, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

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

Cariwyd y cynnig.

Gwnaethom benderfynu y dylid cymeradwyo cais DM/2019/02041 yn ddibynnol ar y pum amod a amlinellir yn yr adroddiad ac y dylid diwygio amod 3 (cadwraeth ecolegol) i sicrhau bod y manylion cymeradwy yn cael eu gweithredu ac yna cynnal gweithredoedd cymeradwy'r cynllun am byth.

7. Cais DM/2019/02081 – Newid defnydd ysgubor i ddefnydd B1 yn cynnwys cladid newydd. Ysgubor i ogledd Forest View, Fferm Penterry, Heol Chapel Hil, Penteri, St Arvans.

Gwnaethom ystyried adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a argymhellwyd i'w gymeradwyo yn ddibynnol ar y saith amod a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Mynegodd yr Aelod lleol dros St. Arvans, sydd hefyd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, ei chefnogaeth i'r cais.

Wrth nodi manylion y cais, nodwyd y pwyntiau canlynol:

- Mynegodd Aelod bryder y byddai'r adeilad yn amhriodol ar gyfer swyddfeydd yn y lleoliad ynysig hwn gan na fyddai'r seilwaith priodol ar waith. Hefyd, ystyriwyd y dylai Polisi RE3 (Arallgyfeirio Amaethyddol) fod yn berthnasol yn yr achos hwn ond nid yw'n ymddangos bod achos busnes wedi'i gyflwyno i fodloni maen prawf b) o'r polisi hwnnw. Mae Polisi Cynllunio Cymru (PPW) yn cynghori ar leoliadau cynaliadwy. Mae'r

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting Dydd Mawrth, 7fed Gorffennaf, 2020 at 2.00 pm

lleoliad hwn yn anghynnaladwy gan fod angen dibynnu ar ddefnydd cerbydau preifat i gael mynediad i'r lleoliad hwn.

- Mewn ymateb, hysbysodd y Rheolwr Ardal Rheoli Datblygu'r Pwyllgor fod datganiad cynllunio amaethyddol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais a oedd yn dangos y defnydd presennol o'r fferm a pham mae'r adeilad bellach yn ddiangen. Nid yw'r cynigion ar gyfer swyddfeydd yn ddelfrydol. Fodd bynnag, mae digwyddiadau diweddar wedi dangos bod y ffordd yr ydym yn gweithio yn newid gyda mwy o weithio gartref yn debygol, wrth symud ymlaen. Mae'r Awdurdod eisiau cefnogi arallgyfeirio gwledig ffermydd a'r economi wledig ac ystyriwyd bod y cais arfaethedig yn mynd i'r afael â'r materion hyn. Mae'r buddion yn gorbwyso niwed y lleoliad. O ran natur berthnasol Polisiâu RE2 ac RE3, o fewn y cais darparwyd apêl mewn perthynas ag eiddo arall yn ne'r Sir lle cyflwynwyd cais tebyg. Roedd yr arolygydd wedi dod i'r casgliad bod swyddfeydd yn ddefnydd priodol y tu allan i brif bentref neu dref. Felly, mewn perthynas â Pholisiâu RE2 ac RE3, ystyriwyd y dylid cymhwyso argymhellion blaenorol yr Arolygwyr ar gyfer y cais hwn.
- Mynegwyd pryder ynghylch diffyg gwelededd wrth adael/dod i mewn i'r safle.
- Mynegodd Aelodau eraill eu cefnogaeth i'r cais.

Cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir M. Feakins ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir A. Webb y dylid cymeradwyo cais DM/2019/02081 yn ddibynnol ar y saith amod a amlinellir yn yr adroddiad.

Ar ôl pleidleisio, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

I'w gymeradwyo	-	12
Yn erbyn cymeradwyaeth	-	1
Ymataliadau	-	0

Cariwyd y cynnig.

Gwnaethom benderfynu bod cais DM/2019/02081 yn cael ei gymeradwyo yn ddibynnol ar y saith amod a amlinellwyd yn yr adroddiad.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

**Pwyllgor Cynllunio
Remote Meeting
Dydd Mawrth, 7fed Gorffennaf, 2020 at 2.00 pm**

8. Cais DM/2020/00070 – Caniatâd hysbysebu ar gyfer un arwydd sy'n sefyll ar ben ei hun. Parc Fferm Rhaglan, Heol Cas-gwent, Rhaglan, NP15 2EN.

Gwnaethom ystyried adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a argymhellwyd i'w gymeradwyo yn ddibynnol ar y chwe amod a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Wrth nodi manylion y cais, cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir D. Evans ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir M. Feakins y dylid cymeradwyo cais DM/2020/00070 yn ddibynnol ar y chwe amod a amlinellir yn yr adroddiad.

Ar ôl pleidleisio, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

I'w gymeradwyo	-	10
Yn erbyn cymeradwyaeth	-	0
Ymataliadau	-	0

Cariwyd y cynnig.

Gwnaethom benderfynu bod cais DM/2020/00070 yn cael ei gymeradwyo yn ddibynnol ar y chwe amod a amlinellwyd yn yr adroddiad.

9. ER GWYBODAETH – Yr Arolygiaeth Cynlluno – Penderfyniadau Apeliadau:

9.1. 10 Yew Tree Wood, Bayfield, Cas-gwent.

Cawsom adroddiad yr Arolygiaeth Gynllunio a oedd yn ymwneud â phenderfyniad apêl yn dilyn ymweliad safle a wnaed ar 3^{ydd} Chwefror 2020.

Gwnaethom nodi bod yr apêl wedi'i gwrthod.

9.2. Addasu Ysgubor yn 33 Heol Kymin, The Kymin, Trefynwy - costau.

Cawsom adroddiad yr Arolygiaeth Gynllunio a oedd yn ymwneud â phenderfyniad costau yn dilyn ymweliad safle a wnaed ar 3^{ydd} Chwefror 2020.

Gwnaethom nodi y gwrthodwyd y cais am ddyfarniad costau.

9.3. Addasu Ysgubor yn 33 Heol Kymin, Y Kymin, Trefynwy

Cawsom adroddiad yr Arolygiaeth Gynllunio a oedd yn ymwneud â phenderfyniad apêl yn dilyn ymweliad safle a wnaed ar 3^{ydd} Chwefror 2020.

Gwnaethom nodi bod yr apêl wedi'i gwrthod.

9.4. The Lodge, Mount Way, Cas-gwent.

Cawsom adroddiad yr Arolygiaeth Gynllunio a oedd yn ymwneud â phenderfyniad apêl yn dilyn ymweliad safle a wnaed ar 28^{ain} Chwefror 2020.

Gwnaethom nodi bod yr apêl wedi'i gwrthod.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

**Pwyllgor Cynllunio
Remote Meeting
Dydd Mawrth, 7fed Gorffennaf, 2020 at 2.00 pm**

10. Apeliadau Cynllunio a Dderbyniwyd (adroddiad i ddilyn).

Gwnaethom nodi'r apeliadau newydd a dderbyniwyd rhwng 28^{ain} Ionawr 2020 a 30^{ain} Mehefin 2020.

11. Cadarnhau cofnodion y cyfarfod blaenorol

Gwnaethom gadarnhau cofnodion y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 3^{ydd} Mawrth 2020.