

## CYNGOR SIR FYNWY

**Pwyllgor Cynllunio**  
**Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA**  
**Dydd Mawrth, 4ydd Ebrill, 2023, 2.00 pm**

**CYNGHORWYR** Cynghorydd Sirol Phil Murphy (Cadeirydd)  
**YN** Cynghorydd Sirol Dale Rooke (Is-Gadeirydd)  
**BRESENNOL:**

Cynghorydd Sirol: Jill Bond, Fay Bromfield, Emma Bryn, Jan Butler,  
Ben Callard, John Crook, Tony Easson, Steven Garratt,  
Meirion Howells, Su McConnel, Jayne McKenna, Maureen Powell,  
Sue Riley, Ann Webb

Cynghorydd Sirol: Tony Kear, Angela Sandles

### **SWYDDOGION YN BRESENNOL:**

Craig O'Connor	Pennaeth Cynllunio
Philip Thomas	Rheolwr Gwasanaethau Datblygu
Andrew Jones	Development Management Area Team Manager
Mark Davies	Highway Development Manager
Richard Williams	Swyddog Gwasanaethau Democraidd

### **APOLOGIES:**

Dim

#### **1. Datganiadau o Fuddiant.**

Roedd y Cynghorydd Meirion Howells wedi datgan buddiant personol ac o fuddiant sy'n rhagfarnu, yn unol gyda'r Cod Ymddygiad ar gyfer Aelodau, a hynny ar gyfer cais DM/2018/01995, gan ei fod yn aelod pwyllgor o Gymdeithas Sifig Brynbuga a oedd wedi gwrthwynebu'r cais. Roed wedi gadael y cyfarfod felly, ac nid oedd wedi cymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais a oedd yn ymwneud gyda'r cais hwn.

#### **2. Cadarnhau cofnodion y cyfarfod blaenorol.**

Roedd cofnodion o'r cyfarfod Pwyllgor Cynllunio, o'r 7fed Chwefror 2023, wedi eu cytuno a'u llofnodi gan y Cadeirydd.

#### **3. Cais DM/2018/01995 - Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl â 6 annedd, gyda'r prif fynediad oddi ar Stryd Baron gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl. The Willows, 20 Stryd Baron, Brynbuga, Sir Fynwy, NP15 1AS.**

Roeddem wedi ystyried adroddiad y cais a'r ohebiaeth hwyr a oedd yn argymhell y dylid ei gymeradwyo, yn amodol ar yr amodau sydd wedi eu hamlinellu yn yr adroddiad.

Roedd y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar 6ed Rhagfyr 2022 gydag argymhelliad ar gyfer ei gymeradwyo. Roedd yr argymhelliad wedi ei gytuno gan y Pwyllgor Cynllunio, yn amodol ar ddau amod ychwanegol, sef:

- Cydymffurfiaeth gyda'r lefelau safle cymeradwy (er mwyn rheoli materion llifogydd)
- Cynllun Lliniaru Llifogydd i'w gyflwyno ar gyfer y materion ar gadw.

## CYNGOR SIR FYNWY

### Pwyllgor Cynllunio Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA Dydd Mawrth, 4ydd Ebrill, 2023, 2.00 pm

Hefyd, mae'r cynnig i gymeradwyo yn amodol ar wiriad gan swyddogion Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) a'u bod wedi ystyried effaith y llifogydd sydd yn gysylltiedig gyda Nant Olway wrth asesu'r wybodaeth am lifogydd sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd a bod y materion yma yn cael eu cytuno gan y Panel Dirprwyo.

Roedd yr Aelod Lleol Ceidwadol ar gyfer Llanbadog a Brynbuga wedi mynychu'r cyfarfod drwy wahoddiad gan y Cadeirydd ac wedi amlinellu'r wybodaeth ganlynol:

- Roedd y Cynghorydd Kear wedi hysbysu'r Pwyllgor ei fod yn Gadeirydd ar Gymdeithas Sifig Brynbuga. Fodd bynnag, mae wedi ymatal, o ran y mater hwn, rhag cymryd rhan mewn unrhyw drafodaeth o fewn y Gymdeithas.
- Yn dilyn cyflwyniad gan Reolwr Tîm yr Ardal Rheoli Datblygu, roedd yr Aelod Lleol wedi cadarnhau ei fod yn fodlon ac yn cefnogi'r cais gan fod pryderon trigolion lleol wedi eu lliniaru.

Roedd asiant yr ymgeisydd, Nick Bowen, wedi mynychu'r cyfarfod ar ôl cael ei wahodd gan y Cadeirydd ac wedi amlinellu'r pwyntiau canlynol:

- Mae mwy na 50 o dai ym Mill Street a Baron Street lle y bydd lefelau llifogydd yn lleihau hyd at 100mm o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig hwn. Mae gwelliannau yn cael ei gwneud i'r llwybrau cyfeirio llifogydd ar hyd a lled y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir Jan Butler ac eiliwyd hyn y Cynghorydd Sir Su McConnel fod cais DM/2018/01995 yn cael ei gymeradwyo, yn amodol ar yr amodau sydd eu hamlinellu yn yr adroddiad a dau amod pellach, sef:

- Cydymffurfiaeth gyda'r lefelau safle cymeradwy (er mwyn rheoli materion llifogydd)
- Cynllun Lliniaru Llifogydd i'w gyflwyno ar gyfer y materion ar gadw.

Yn dilyn pleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

O blaid cymeradwyo	-	15
Yn erbyn cymeradwyo	-	0
Ymwrthod rhag pleidleisio	-	0

Cafodd y cynnig ei gymeradwyo.

Roeddem wedi cytuno bod y cynnig DM/2018/01995 yn cael ei gymeradwyo, yn amodol ar yr amodau sydd eu hamlinellu yn yr adroddiad a dau amod pellach:

- Cydymffurfiaeth gyda'r lefelau safle cymeradwy (er mwyn rheoli materion llifogydd)
- Cynllun Lliniaru Llifogydd i'w gyflwyno ar gyfer y materion ar gadw.

#### **4. Cais DM/2022/01042 – Adeiladu 70 cartref, seilwaith draenio cynaliadwy, gofod agored, heolydd, llwybrau a manau parcio mewnol, tirlunio a phlanhigion a seilwaith. Tir yn Vinegar Hill, Gwndy, Sir Fynwy.**

Roeddem wedi ystyried adroddiad y cais a'r ohebiaeth hwyr a argymhellwyd i'w cymeradwyo yn amodol ar yr amodau sydd eu hamlinellu yn yr adroddiad.

## CYNGOR SIR FYNWY

### **Pwyllgor Cynllunio Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA Dydd Mawrth, 4ydd Ebrill, 2023, 2.00 pm**

Roedd yr Aelod Lleol ar gyfer dwyrain Magwyr a Gwndy, y Cynghorydd Sir Angela Sandles, wedi mynychu'r cyfarfod ar ôl cael ei gwahodd gan y Cadeirydd ac wedi amlinellu'r pwyntiau canlynol:

- Mae yna hanes o wrthwynebiad i ddatblygu'r safle sydd yn mynd yn ôl i 2013.
- Caniatawyd Caniatâd Cynllunio Amlinellol yn 2021.
- Roedd y Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu'r datblygiad.
- Mae cwynion wedi eu derbyn gan drigolion ynglŷn â'r safle sydd yn ymwneud gyda mynediad, sŵn, draenio, traffig a chontractwyr.
- Nid oes yna ofod agored gwyrdd ar gyfer cerddwyr o unrhyw un o'r ystadau tai cyfagos.
- Mae'r cae, sy'n cael ei adnabod fel Parsel B, yn ofod cymunedol a ddefnyddiwyd yn ddyddiol.
- Mae'r blodau a'r planhigion wedi newid dros y blynyddoedd.
- Mae canol y cae yn cael ei osgoi gan nad yw'r dŵr yn draenio o'r ardal.
- Mae yna fynediad cyfyngedig i'r safle.
- Mae'r safle yn swllyd gan ei fod yn 50m o briffordd yr M4 gyda'r allyriadau a ddaw o'r cerbydau.
- Mae'r ardaloedd o gwmpas yn boblog iawn gyda nifer o eiddo newydd gael eu hadeiladu.
- Mae'r ddwy ysgol gynradd leol yn llawn, nid oes yna ddeintyddion GIG, ac mae'r Feddygfa leol eisoes yn hynod brysur ac wedi ei llethu.
- Mae'r traffig sydd yn gadael naill ai ystadau Dancing Hill neu Rockfield eisoes yn achosi tagfeydd i fyny'r bryniau bob dydd o'r wythnos tra'n gadael i fynd i'r gwaith / ysgol ar eu ffordd i'r B4245. Ystyriwyd y bydd hyn yn gwaethygu wrth i ni fynd ymlaen petai'r datblygiad yn cael ei gymeradwyo.

Roedd asiant yr ymgeisydd, Kate Coventry, wedi mynychu'r cyfarfod yn dilyn gwahoddiad gan y Cadeirydd ac wedi amlinellu'r pwyntiau canlynol:

- Mae adroddiad y cais yn gynhwysfawr ac yn amlinellu pam y dylid cymeradwyo'r cais.
- Mae'r safle o fewn Cynllun Datblygu Lleol y Cyngor Sir.

## CYNGOR SIR FYNWY

### **Pwyllgor Cynllunio Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA Dydd Mawrth, 4ydd Ebrill, 2023, 2.00 pm**

- Mae'r safle wedi ei lleol ger ardal sydd yn llawn adeiladau ym Magwyr a Gwndy ac yn cysylltu dyraniad cynllun defnydd cymysg cymeradwy yn Rockfield Farm sydd eisoes yn cael ei adeiladu ac yn ffurfio rhan o ffordd gyswllt rhwng y dwyrain a'r gorllewin.
- Roedd y Pwyllgor wedi cymeradwyo'r cais hybrid yn y cyfarfod yn Ionawr 2022. Roedd grant cyllid nawr wedi ei dderbyn gan Brifddinas-Ranbarth Caerdydd. Roedd y gwaith adeiladu wedi dechrau ar safle A gyda'r rhai cyntaf i symud i mewn yng Ngorffennaf 2023.
- Nid oes unrhyw wrthwynebiad gan ymgynghoreion statudol fel sydd wedi ei amlinellu yn adroddiad y cais.
- Bydd y cynllun yn arwain at 70 o gartrefi o fewn Parsel B o'r safle dynodedig ehangach.
- Mae'r cynllun, drwy gyllid grant, yn medru sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r polisi bod 25% o'r tai yn rhai fforddiadwy er mwyn delio gyda'r prinder tai ar draws y Sir.
- Mae'r cynllun wedi ei adeiladu o gwmpas seilwaith gwyrdd, gan gynnwys coridorau allweddol yn rhedeg o'r dwyrain i'r gorllewin ac o'r gogledd i'r de ar draws y parcel o dir.
- Mae'r coridor wedi ei gynnal ar y safle ac wedi ei wella, ac mae hyn wedi gwella'r bioamrywiaeth ar y safle. Mae yna fwy o lwyni a choed ar draws y safle, gyda'r cynllun yn arwain at berllan gymunedol ger y gofod cyhoeddus a llwybr perthi.
- Mae'r ddarpariaeth parcio a diogelwch y briffordd wedi eu hystyried yn briodol ac nid oes unrhyw wrthwynebiad gan yr Adran Briffyrdd. Mae'r ymgeisydd wedi gweithio gyda'r Swyddog Priffyrdd yn ystod y gwaith o baratoi a chyflwyno a phenderfynu ar y cais ac mae'r cynllun wedi ei ddylunio mewn ffordd a fydd yn cynnig bod modd teithio'n ddiogel ar draws y rhwydwaith priffyrdd lleol ac yn atal lefelau amhriodol o draffig ar ffyrdd anaddas.
- Mae'r cynllun yn caniatáu'r ffordd gyswllt o'r dwyrain i'r gorllewin i gysylltu o Fferm Rockfield drwy'r safle gan fynd i Grange Road fel sydd ei angen yn ôl y polisi.
- Cadarnhaodd Swyddog Draenio'r Cyngor fod y cynllun yn meddu ar strategaeth draenio priodol. Mae'r angen i baratoi system draenio cynaliadwy (SuDS) wedi ei sefydlu ar ôl dyrannu'r safle hwn ac roedd wedi achosi oedi a phroblemau hyfywedd ar y safle. Dylid cydnabod fod hyn oll wedi ei oresgyn erbyn hyn ac mae modd gweithredu'r cynllun.
- Dyma'r dyraniad olaf yng Nghynllun Datblygu Lleol y Cyngor. Mae'n gyson gyda'r polisi cenedlaethol a lleol.
- Bydd y cynllun yn cynnig cyfraniad positif i'r farchnad dai a thai fforddiadwy ac nid yw'n amodol ar y cyfyngiadau yn sgil ffosffadau sydd wedi eu profi mewn mannau eraill yn y Sir.

## CYNGOR SIR FYNWY

### Pwyllgor Cynllunio Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA Dydd Mawrth, 4ydd Ebrill, 2023, 2.00 pm

- Mae'r datblygwr yn frwdfrydig i gyflenwi'r darn yma o dir cyn gynted ag sydd yn bosib.

Wedi ystyried adroddiad y cais a'r farn a fynegwyd, nodwyd y pwyntiau canlynol:

- Yn ystod y broses o adolygu safleoedd ymgeisiol ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol, roedd y safle wedi ei asesu'n ofalus a phennwyd nad oedd unrhyw fesurau lliniaru oddi ar y B4245. Mae'r ffordd gyswilt rhwng y dwyrain a'r gorllewin yn ddibynnol ar y Cyngor yn darparu'r ffordd pan fydd y dyraniad yn cael ei ystyried, gyda chynlluniau i'w ddatblygu neu heb y fath gynlluniau. Mae sgysiau positif yn cael eu cynnal gyda nifer o ddatblygwyr am y mater, gyda'r nod o gyflwyno cais cynllunio ar gyfer y safle i'r Pwyllgor Cynllunio yn y dyfodol.
- Nid oes polisi Cynllun Datblygu Lleol gan yr Awdurdod Lleol ar hyn o bryd sydd yn datgan bod rhaid gosod paneli ffotofoltäig ar eiddo newydd. Nid oes polisi cenedlaethol neu leol ar gyfer mynnu gosod paneli ffotofoltäig ar eiddo newydd. Mae'n ddibynnol ar y datblygwr ynglŷn ag a ddylid gosod paneli o'r fath. Gallai'r Cyngor ystyried hyn fel rhan o bolisiau'r dyfodol.
- O ran agosatrwydd at y siopau a'r cyfleusterau eraill, mae'n daith gerdded rhwng 10 a 15 munud i ganol Magwyr sydd yn gyson gyda'r cysyniad o gyrraedd canol tref o fewn 15 munud.
- O ran tai fforddiadwy yn ardal Glannau Hafren mae'r CDLI cyfredol yn datgan fod rhaid 25% o dai fod yn rhai fforddiadwy. Mae Parseli A a B ar y safle yn gyson gyda'r gofyniad polisi.
- Mae yna gyllid wedi bod ar gyfer cyfleusterau cymunedol drwy ddatblygiadau fel adeiladu'r Hyb Cymunedol ar Safle Three Fields. Bydd Parsel B yn arwain at £500,000 o wariant ar adnoddau hamddenol oddi ar y safle er mwyn gwario ar y cyfleusterau yn yr ardal ehangach.
- Mae materion dŵr wyneb yn amodol ar gymeradwyaeth Corff Cymeradwyo SDCau. Roedd y swyddog SAB yn ystod y cyfnod cyn-gwneud cais wedi dynodi y byddai'r cynllun yn medru draenio'n yn ddigonol ac ni fyddai'n niweidio unrhyw drydydd parti. Mae'n debyg y byddai yna welliant i'r safle pan fydd y nodweddion SDCau yn cael eu gosod gan nad yw'r safle yn draenio yn dda iawn ar hyn o bryd.
- Mae ffocysu ar ganol trefi yn cael ei fabwysiadu ar draws Cymru.
- Mae'r maes sydd i'w ddatblygu wedi ei ddefnyddio er mwyn cadw anifeiliaid ac nid yw'n gyfoethog yn ecolegol. Mae yna gyfle i gyflwyno rhywogaethau mwy amrywiol gyda'r nod o ddenu pryfed peillio i'r ardal Mae mwy o berthi i'w plannu er mwyn hwyluso'r gwaith o gyfoethogi'r safle.
- Mae'r llwybrau cerdded ar y safle i ffwrdd o'r cerbyttffordd wrth ddynesu at y gyffordd gyda manau croesi uniongyrchol. Mae hyn er mwyn helpu'r

## CYNGOR SIR FYNWY

### **Pwyllgor Cynllunio Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA Dydd Mawrth, 4ydd Ebrill, 2023, 2.00 pm**

ddarpariaeth SDCau. Mae'r ardal ger y gyffordd yn gul iawn ond mae cerbydau gwasanaeth a sbwriel yn medru mynd i'r safle.

- Bydd manylion tirweddu yn cael eu cymeradwyo gan Swyddog Tirwedd cymwys a bydd yn briodol ar gyfer yr ardal a bydd ond angen ychydig o waith cynnal a chadw.
- Mae dwysedd y cynllun yn ymwneud gyda 26 o anheddau am bob hectar sydd yn is ar hyn o bryd na'r polisi o 30 o anheddau am bob hectar.
- Mae'r cyswllt dwyrain - gorllewin yn llwybr i gerddwyr ac wedi ei ddylunio mewn modd sydd yn cynnwys trafndiaeth gyhoeddus. Y nod yw sicrhau bod y cynllun yn addas ar gyfer y dyfodol. Mae yna feysydd ar y cynllun sydd yn mynd i gynnwys gorsafoedd bysiau wrth i ni symud ymlaen.
- Mae modd enwi strydoedd drwy gynnwys enwau Cymraeg sy'n adlewyrchu cysylltiadau diwylliannol a hanesyddol yr ardal.
- Mae cyllid A106 wedi sicrhau £2000 am bob annedd er mwyn darparu trafndiaeth gynaliadwy.
- Mae'r unedau tai fforddiadwy yn cyfateb i 8 'maisonette' un ystafell wely, chwe thŷ gyda dwy ystafell wely, tri thŷ gyda thair ystafell wely ac un tŷ pedair ystafell wely ac maent wedi eu dotio ar hyd y safle.

Roedd yr Aelod lleol ar gyfer Dwyrain Magwyr gyda Gwndy, y Cynghorydd Sir John Crook, sydd hefyd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, wedi amlinellu'r pwyntiau canlynol:

- Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei siomi gan y seilwaith truenus.
- Roedd y cymeradwyaeth amlinellol wedi ei ganiatáu 15 mlynedd yn ôl pan oedd yr ardal a'r pentref yma yn wahanol i'r ffordd y mae heddiw gyda llai o draffig.
- Mae yna gymhlethdod ynglŷn ag eiddo rhwng y safle arfaethedig a safle Fferm Rockfield o ran perchnogaeth y tir, sef p'un ai ei fod mewn perchnogaeth preifat neu a yw'n berchen i'r Cyngor Sir. Wrth ymateb, nodwyd fod ychydig o'r tir yn eiddo i'r Cyngor Sir gyda dau o barseli o dir mewn perchnogaeth preifat. Mynegwyd pryderon fod yr Awdurdod yn ddibynnol ar ddatblygiad arall ar gyfer y ffordd er mwyn cysylltu'r ddau safle. Wrth ymateb, nodwyd fod y ffordd gyswllt rhwng y dwyrain a'r gorllewin yn benderfyniad i'r Cyngor ynglŷn ag a ddylid darparu'r ffordd pan fydd y dyraniad yma yn cael ei gyflwyni, boed gyda datblygiad neu heb ddatblygiad.
- Wrth ymateb i gwestiynau a ofynnwyd, roedd y Swyddog Priffyrdd wedi datgan, wrth benderfynu'r cais hwn, bod dargyfeirio traffig yn Vinegar Hill yn fwy diogel na chreu croesffordd. Mae'r llif traffig i'r gogledd o Vinegar Hill yn isel iawn o'u cymharu gyda symudiadau traffig eraill.

## CYNGOR SIR FYNWY

### Pwyllgor Cynllunio Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA Dydd Mawrth, 4ydd Ebrill, 2023, 2.00 pm

- Wrth ymateb i gwestiwn a ofynnwyd, roedd y Swyddog Priffyrdd wedi datgan fod Grange Road yn ffordd hanesyddol. Er mwyn hwyluso'r datblygiad hwn a'n sicrhau bod modd i gerbydau fynd heibio'n ddiogel, mae defnyddio cerbyttffordd cyfredol gyda'r lled priodol wedi ei hyrwyddo, dylunio a modelu a fydd hefyd yn fesur i dawelu traffig ar gyfer y traffig sydd yn mynd drwy'r cyswllt dwyrain – gorllewin drwy Grange Road.
- Wrth ymateb i gwestiwn a ofynnwyd am ddŵr wyneb yn ffoi o Vinegar Hill i Dancing Hill, nodwyd bod y SAB sydd wedi ei gymeradwyo a'r ddarpariaeth SDCau yn gadarn ac o safon uchel. Ystyriwyd bod yr ardal leol hon yn elwa o'r ddarpariaeth SDCau o ran dŵr wyneb yn llifo o'r meysydd ac ar Vinegar Hill.
- Mae angen mynd i'r afael gyda materion tirwedd a Seilwaith Gwyrdd.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir M. Powell ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Sir S. McConnel fod cais DM/2022/01042 yn cael ei gymeradwyo, a hynny'n amodol ar yr amodau sydd wedi eu hamlinellu yn yr adroddiad.

Yn dilyn pleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

O blaid cymeradwyo	-	11
Yn erbyn cymeradwyo	-	2
Ymwrthod rhag pleidleisio	-	1

Cafodd y cynnig ei gymeradwyo.

Roeddem wedi cytuno bod y cynnig DM/2022/01042 yn cael ei gymeradwyo, a hynny'n amodol fel sydd wedi ei amlinellu yn yr adroddiad.

#### **5. ER GWYBODAETH – Yr Arolygiaeth Gynllunio – Penderfyniadau am Apelau Sydd Wedi Eu Derbyn:**

##### **5.1. Sied Brookside, Ffordd Llancaio, Gwehelog.**

Roeddem wedi derbyn yr adroddiad Arolygiaeth Gynllunio sydd yn ymwneud gyda phenderfyniad i apelio, a hynny'n dilyn ymweliad gyda'r safle a gynhaliwyd yn Brookside Shed, Heol Llancaio, Gwehelog ar 9fed Ionawr 2023.

Nodwyd fod yr apêl wedi ei wrthod.