MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Minutes of the meeting of Pwyllgor Cynllunio held at Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA on Dydd Mawrth, 4ydd Hydref, 2016 at 2.00 pm

PRESENT: Y Cynghorydd Sir R. Edwards (Cadeirydd)
Y Cynghorydd Sir P. Clarke (Is-gadeirydd)

Cynghorwyr Sir: D. Blakebrough, R. Chapman, D. Dovey, D. Edwards, D. Evans, R. Harris, B. Hayward, J. Higginson, P. Murphy, M. Powell, B. Strong, and A. Wintle.

Mynychodd y Cynghorydd Sir P. Farley, E. Hacket Pain a V. Smith y cyfarfod drwy wahoddiad y Cadeirydd.

SWYDDOGION YN BRESENNOL:

Mark Hand	Head of Planning, Housing and Place-Shaping
Paula Clarke	Planning Applications and Enforcement Manager
Craig O'Connor	Senior Development Management Officer
Jim Keech	Tree Officer
Robert Tranter	Head of Legal Services & Monitoring Officer
Richard Williams	Democratic Services Officer

APOLOGIES:

Councillors A. Webb

1. **Datganiadau o Fuddiant**

Ni chododd Aelodau unrhyw ddatganiadau o fuddiant.

2. **Cadarnhau cofnodion y cyfarfod blaenorol**

Cafodd cofnodion y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 6 Medi 2016 eu cadarnhau a'u llofnodi gan y Cadeirydd.

3. **CAIS DC/2015/01431 - DYMCHWEL SIEDIAU DIWYDIANNOL PRESENNOL A CHODI 60 FFLAT GWESTY GYDA GWASANAETH, SBA CYRCHFAN 3,8700 M SG, DATBLYGIAD DEFNYDD CYMYSG ATEGOL (HYD AT 3,000 M SG), CANOLFAN YNNI, TIRLUNIO, MAES PARCIO A DATBLYGIAD ATEGOL ARALL. HEFYD CYMERADWYO MATERION ARGADWEDIG AR GYFER MYNEDIAD. PARC MENTER VALLEY, HEOL HADNOCK, TREFYNWY, NP25 3NQ.**

Ystyriwyd y cynnig a gohebiaeth hwyr, a argymhellwyd ar gyfer cymeradwyaeth, gyda'r 22 amod a amlinellir yn yr adroddiad ac yn amodol ar Gytundeb Adran 106.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 3 Mai 2016 gydag argymhelliad i'w wrthod. Yn y cyfarfod bu Aelodau yn pwyso a mesur ac ystyried goblygiadau risg llifogydd y datblygiad yn erbyn buddion economaidd adeiladu gwesty a

sba yn y safle. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn rhoi buddion economaidd sylweddol i'r ardal a gwella golwg y safle.

Fel canlyniad i fuddion sylweddol neilltuol y datblygiad arfaethedig, ni dderbyniwyd yr argymhelliad i wrthod y cais ar sail llifogydd.

Hysbyswyd aelodau fod gwrthwynebiad gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn parhau. Caiff y manylion eu hamlinellu mewn gohebiaeth hwyr.

Yr opsiynau sydd ar gael i Bwyllgorau Cynllunio yw:

- Rhoi caniatâd tebyg i'r penderfyniad blaenorol gydag amod ychwanegol yn gofyn am fanylion y cynllun rheoli llifogydd.

- Gwrthod y cais megis yn adroddiad y swyddog.

- Gohirio i wneud modelu pellach.

Amlinellodd yr Aelod lleol dros Wyesham, oedd yn mynychu'r cyfarfod drwy wahoddiad y Cadeirydd, y pwyntiau dilynol:

- Gohiriwyd penderfyniad y cais am chwe mis.

- Y fantol yw pwyso a mesur y risg llifogydd posibl yn erbyn buddion economaidd y cynnig.

- Fel aelod Ward, mae'r buddion economaidd yn bwysicach na'r risg llifogydd posibl.

- Mae angen mawr am swyddi yn Nhrefynwy a bydd y cynnig yn dod â swyddi i'r ardal. Cyflawnir buddion eraill i'r ardal megis twristiaeth a hyrwyddo Sir Fynwy.

- Gofynnodd yr Aelod lleol i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried cymeradwyo'r cais i alluogi sicrhau buddion cadarnhaol i'r dref.

Hysbysodd Pennaeth Cynllunio, Tai a Rheoli Lle yr Aelodau pe byddai'r Awdurdod o blaid cymeradwyo'r cynllun y byddai'n rhaid i ni fel Awdurdod ei gyfeirio at Weinidog Llywodraeth Cymru i weld os yw'n dymuno galw'r cais i mewn oherwydd natur y datblygiad a risg llifogydd.

Mae'r Cadeirydd wedi caniatáu siarad cyhoeddus ychwanegol yng nghyswllt y cais. Gwahoddwyd yr ymgeisydd a Cyfoeth Naturiol Cymru i annerch y Pwyllgor. Roedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwrthod y cais ond roedd yr ymgeisydd wedi'i dderbyn.

Mynychodd Ms. J. Kitcher, Arweinydd Datblygu Prosiect ar gyfer y Gwesty a'r Sba, y cyfarfod drwy wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau dilynol:

- Roedd yr ymgeisydd yn ystyried bod cymeradwyaeth unfrydol i'r cais ym Mai 2016 yn ffafriol iawn.

- Mae'r modelu risg llifogydd wedi awgrymu na fyddai effeithiau niweidiol mewn man arall ac roeddent yn hyderus y byddai'r modelu llifogydd yn cadarnhau hyn.

- Ystyriai'r Ymgeisydd fod ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru yn afresymol, er bod yr ymgeisydd yn derbyn rôl Cyfoeth Naturiol Cymru mewn rhoi cyngor technegol am lifogydd a risg llifogydd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi mynd tu hwnt i'r eglurhad y gofynnodd y Pwyllgor amdano ac yn bod yn farnwr ac yn rheithgor ar y mater. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n ei gwneud yn glir yn eu gohebiaeth mai mater i'r Awdurdod Cynllunio yw penderfynu os cymeradwyir y cais ond drwy barhau i gwestiynu modelu llifogydd yr ymgeisydd a methu cadarnhau na chynyddir risg llifogydd mewn man arall, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn gadael y swyddogion cynllunio heb fawr neu ddim dewis heblaw argymell gwrthod. Fodd bynnag, os yw'r Pwyllgor Cynllunio yn dal i deimlo na all gymeradwyo'r cais, mae'r ymgeisydd wedi gofyn am ohirio'r cais eto ac egluro sut y byddai'r atebion i unrhyw gwestiynau neu geisiadau pellach gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn cael eu hasesu a gosod amserlen ar gyfer y broses er mwyn osgoi oedi hyd yn oed ymhellach a allai roi'r prosiect mewn risg.

- Cafodd buddion economaidd y datblygiad gwesty a sba eu nodi'n dda drwy gydol y cyfnod ymgynghoriad cyhoeddus helaeth a'r broses cynllunio. Mae'r ymgynghorwyr modelu llifogydd wedi ateb cwestiwn y Pwyllgor Cynllunio a chadarnhau na chaiff risg llifogydd ei gynyddu mewn man arall.

- Bu'r safle diffaith yn segur i raddau helaeth am y naw mlynedd flaenorol, mae angen atgyweirio sylweddol a defnydd mwy cadarnhaol a chynaliadwy. Mae'r gwesty a'r sba yn cynnig cyfle adfywio sylweddol i Drefynwy a chyfle cryf i Heol Hadnock symud ymaith o'i orffennol diwydiannol.

- Byddai'r gwesty a'r sba yn helpu i gyflawni strategaeth Llywodraeth Cymru am westai moethus gyda chyfleusterau sba a llesiant a bydd yn creu cyrchfan twristiaeth rhagorol ar gyfer Trefynwy a'r Sir.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a'r sylwadau a fynegwyd, mynegodd Aelodau eu cefnogaeth i'r cais ar y seiliau dilynol:

- Roedd y buddion economaidd i'r dref a'r ardal o amgylch yn enfawr.

- Byddai'r datblygiad yn cael effaith gadarnhaol ar dwristiaeth yn yr ardal.
- Roedd y datblygiad wedi'i leoli'n ddigon uchel i osgoi unrhyw lifogydd posibl. Byddai rhybudd digonol o unrhyw lifogydd posibl yn cael ei ddynodi'n gynnar.
- Mae ymgynghorwyr wedi mynegi cefnogaeth i'r cais.
- Mae buddion economaidd y datblygiad yn gwneud defnydd da o safle segur.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir D. Dovey ac eiliodd y Cynghorydd Sir A. Wintle fod cais DC/2015/01431 yn cael ei gymeradwyo gyda'r 22 amod, fel yr amlinellir yn yr adroddiad ac yn amodol ar Gytundeb Adran 104, a amlinellwyd yn yr adroddiad hefyd.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Minutes of the meeting of Pwyllgor Cynllunio held at Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA on Dydd Mawrth, 4ydd Hydref, 2016 at 2.00 pm

4. **CAIS DC/2016/00714 - DWY ANNEDD PÂR, TIR CEFN 61 CILGANT Y PARC, Y FENNI.**

Ystyriwyd y cais a'r ohebiaeth hwyr, a argymhellwyd ar gyfer cymeradwyaeth gyda'r saith amod a amlinellwyd yn yr adroddiad ac yn amodol ar Gytundeb Adran 106 i sicrhau cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy yn yr ardal.

Roedd Ms. Y. Spencer, yn gwrthwynebu'r cais, yn mynychu'r cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd yr wybodaeth ddilynol:

Gofynnodd preswylwyr lleol na ddylid defnyddio dwysedd tai adeilad newydd gan fod y datblygiad mewnlenwi yma mewn ardal sydd eisoes yn un breswyl. Dywedodd y swyddog fod eisoes gynsail yn yr ardal leol yn berthnasol i'r cais. Mae preswylwyr lleol yn dadlau nad oes hynny. Ni chafodd y cais arall am ddwy annedd pâr yng Nghilgant y Parc erioed eu hadeiladu ac mae'r caniatâd hwnnw wedi dod i ben.

Effaith gronnus y cynnig yn y cais presennol a chais y datblygwyr a gymeradwywyd yn wreiddiol yw creu stad tai fach ar safle lle'r oedd un eiddo. Mae pobl eraill yn aros am benderfyniad y Pwyllgor Cynllunio cyn cyflwyno ceisiadau tebyg mewn ardaloedd sefydledig o'r dref. Bydd penderfyniad y Pwyllgor yn gosod cynsail newydd. Apêl ardal hyn yw ei gofod a'i chymeriad.

Mae adroddiad y swyddog achos yn sôn am gynigion i ddymchwel garej a sied. Roedd y ddwy lain wedi eu cofrestru dan ddwy weithred teitl ar wahân pan brynwyd yr eiddo gwreiddiol. Mae'r garej a'r sied wedi eu lleoli o fewn ffin y llain arall lle rhoddwyd caniatâd cynllunio eisoes. Dylai'r dymchwel yma fod wedi ei gynnwys pan y dylai'r cais hwnnw fod wedi ei ystyried. Gan fod y dymchwel yn cyfeirio at eiddo arall, mae preswylwyr yn gofyn iddo fod yn destun cais ar wahân. Os yw'r Pwyllgor Cynllunio yn cytuno i ddymchwel yr adeiladau hyn, bydd yn galluogi mynediad o'r de. Mae'r swyddog achos yn dweud y bydd y fynedfa i'r cais presennol o'r gogledd. Fodd bynnag, mae gan breswylwyr bryderon y bydd traffig adeiladu a thraffig arall yn cael mynediad o Gilgant y Parc os cymeradwyir y cynnig. Bydd hyn yn achosi perygl i gerddwyr a thraffig ar heol brysur.

Yng nghyswllt y fynedfa, caiff hawl tramwy'r cyhoedd rhwng Cilgant y Parc ac Ysguborwen ei groesi gan gerbydau'n defnyddio'r fynedfa yma. Dangosodd arolwg gan breswylwyr bod 154 o gerddwyr ond dim cerbydau'n defnyddio'r fynedfa hon rhwng 8.00am a 9.00am ar fore dydd Mawrth prysur. Felly, nid yw cerddwyr wedi arfer gyda cherbydau yn y lleoliad yma.

Mae preswylwyr yn croesawu'r amod i ostwng y gwrych ar hyd ymyl orllewinol safle'r cais. Fodd bynnag, mae ardaloedd cyfyngedig i'r tir i'r gogledd sy'n dal i gyflwyno perygl i gerddwyr. Dylid sefydlu darpariaethau iechyd a diogelwch cyn caniatau unrhyw symudiad traffig i ac o'r safle o gofio am y mathau o gerddwyr agored i niwed sy'n defnyddio'r llwybr hwn.

Cymdeithas Tai Sir Fynwy (MHA) yw perchen y tir dan sylw. Dywed y swyddog achos y gallai fod yn rhaid i'r ymgeisydd gael caniatâd gan MHA. Mae preswylwyr yn dweud fod yn rhaid iddynt gael caniatâd. Mae cyngor a gafwyd gan arolygydd cynllunio yn dweud os yw MHA yn caniatau hawl tramwy i gerbydau, dylid cael tystiolaeth o hynny

oherwydd bod yr hawl tramwy cyhoeddus ar droed ac nid i gerbydau. Pe byddai'r MHA wedi gwrthwynebu a heb roi hawl i gerbydau basio, byddai hynny'n rheswm sylfaenol pam na fedrid gweithredu unrhyw ganiatâd cynlluio. Deellir nad yw MHA wedi rhoi sylw ar y cais hwn ond mae eu hymaeb i'r cais amlinellol yn hysbys, h.y. roedd MHA wedi ei wrthwynebu. Ymddengys bod angen cynnal trafodaeth gyfreithiol ar y mater. Felly, mae materion sylfaenol sy'n rhaid eu hateb. Mae preswylwyr yn gofyn nad yw'r Pwyllgor Cynllunio yn gwneud unrhyw argymhelliad ar y cais hwn nes y gall yr ymgeisydd brofi'n gyfreithiol bod MHA wedi rhoi hawl tramwy i gerbydau.

Amlinellodd yr ymgeisydd, Mr. P. Thomas, oedd yn mynychu'r cyfarfod drwy wahoddiad y Cadeirydd, y pwyntiau dilynol:

• Cafodd egwyddor y datblygiad ei sefydlu eisoes drwy ganiatâd cynlunio amlinellol.

• Caiff yr annedd arfaethedig eu hadeiladu mewn ffordd gydnaws â'r ardal o amgylch a bydd yn ei gwella i helpu cyflawni tai newydd yn y Fenni.

• Nid yw'r cais yn torri unrhyw bolisïau cynllunio.

• Parthed gwrthwynebiadau cynigion i golli preifatrwydd, mae'r anheddau wedu eu lleoli'n ddigon pell o dai cymdogion felly nid yw'n torri polisi cynllunio mewn unrhyw ffordd, na cholli preifatrwydd i ffenestri llawr cyntaf. Bydd ystafelloedd byw gyda ffenestri yn wynebu'r llwybr troed.

• Ni fu unrhyw wrthwynebiad gan yr Adran Priffyrdd a chaiff y cais ei gefnogi gan yr Adran Cynllunio.

• Felly mae'r ymgeisydd yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y cais.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a'r sylwadau a fynegwyd, nodwyd y pwyntiau dilynol:

• Nid MHA yw'r ymgeisydd ac nid yw'n cael budd o'r cais. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadu gan MHA.

• Mynegodd un Aelod bryder am agwedd diogelwch y fynedfa i'r safle.

• Ystyriai aelodau eraill fod y cais yn caniatau gwelliant mewn diogelwch ar gyfer cerddwyr gan y caiff rhai coed/tyfiant eu symud.

• Byddai mynediad o'r gogledd yn gwella mynediad i'r safle. Gellid ychwanegu hyn fel amod i'r cais.

Cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir P. Murphy ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir R. Harris fod cais DC/2016/00714 yn cael ei gymeradwyo gyda'r saith amod a amlinellwyd yn yr adroddiad, gyda chynnwys amod ychwanegol y dylai'r fynedfa fod yng ngogledd y safle.

Hefyd, dylai'r cais fod yn amodol ar Gytundeb Adran 106 i sicrhau cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy yn yr ardal.

Ar gael eu rhoi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid y cynnnig	13
Yn erbyn y cynnnig	1
Ymatal	0

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo cais DC/2016/00714 gyda'r saith amod a amlinellwyd yn yr adroddiad, gyda chynnwys amod ychwanegol y byddai'r fynedfa yng ngogledd y safle. Hefyd, byddai'r cais yn amodol at Gytundeb Adan 106 i sicrhau cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy yn yr ardal.

5. **CAIS DC/2013/00349 - NEWID DEFNYDD LLAWR DAEAR TŶ TAFARN I DDEFNYDD MANWERTHU A CHAFFE. TROSI AC ADDASU LLAWR CYNTAF Tŷ TAFARN PRESENNOL I DDARPARU FFLAT. DIWYGIO DYLUNIAD YR ANHEDDAU NEWYDD A GYNIGIR YN Y MAES PARCIO I FFURFIO DWY FFLAT DEULAWR. THE BRIDGE INN, STRYD Y BONT, CAS-GWENT, NP16 5EX.**

Ystyriwyd adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr, a argymhellwyd ar gyfer cymeradwyaeth gyda'r amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Amlinellodd Aelod lleol Santes Fair, oedd yn mynychu'r cyfarfod drwy wahoddiad y Cadeirydd, y pryderon dilynol yng nghyswllt y cais:

• Nid yw wedi derbyn unrhyw ohebiaeth neu gyfathrebiad ar y mater hwn fel Cynghorydd Tref Cas-gwent.

• Derbyniodd gyfathrebiad gan Gynghorydd Tref Cas-gwent yn dweud y derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau am y cais hwn. Nid yw'r cynnig yn gydnaws gyda'r ardal a bydd yn achosi anghyfleuster i breswylwyr lleol i'r datblygiad.

• Anogodd y Pwyllgor Cynllunio i ystyried o ddifrif y sylwadau a gyflwynwyd gan breswylwyr lleol a Chyngor Tref Cas-gwent.

• Roedd yr Aelod lleol wedi derbyn gohebiaeth gan breswylydd lleol fel sy'n dilyn:

- Dim ond yn yr arolwg safle a gynhaliwyd ar 3 Hydref 2016 y clywodd y preswylydd lleol am y cais.

- Mae'r preswylydd lleol yn byw'n agos iawn at y datblygiad arfaethedig a'i wrthwynebiadau i'r cynlluniau yw:

 Bydd yr eiddo a gynigir yn edrych yn anghydnaws ac yn rhy fawr i'r llain fach a'r lleoliad a bydd yn cuddio'r golau a'r olygfa o lan yr afon i'w eiddo ef.

- Mae eisoes fwy na 600 o eiddo'n cael eu hadeiladu ar waelod Cas-gwent a gofynnodd os oedd angen adeiladu tŷ arall.

- Dim gwrthwynebiad i drosi'r dafarn yn gaffe a siop.

- Pryderon am ddarpariaeth parcio. Mae'r cyfleusterau parcio ar gyfer preswylwyr ac ymwelwyr ar lannau'r afon eisoes yn gyfyngedig a gan y byddai maes parcio'r dafarn yn cael ei datblygu, caiff diffyg darpariaeth parcio ei waethygu.

- Bydd datblygu'r maes parcio yn niweidiol i gynlluniau'r dyfodol ar gyfer y dafarn gan na fyddai datblygu siop hen greiriau a siop goffi ar waelod y dref yn gynaliadwy oherwydd diffyg cyfleusterau parcio.

- Y prif wrthwynebiad i'r asesiad traffig yw nad yw'n ymddangos ei fod yn rhoi ystyriaeth lawn i'r holl gyd-destun. Os oes siopau, caffe, parcio ar gyfer preswylwyr ar y datblygiad newydd, ynghyd â defnydd y tir a gaiff ei ddefnyddio eisoes ar gyfer gwahanol ddibenion parcio, awgrymodd yr Aelod lleol ei bod yn debygol y bydd rhai canlyniadau difrifol a fan leiaf oll bod angen ailystyried yr asesiad priffyrdd.
- Gofynnodd yr aelod lleol i'r holl sylwadau gan breswylwyr lleol a Chyngor Tref Cas-gwent gael eu hystyried gan y Pwyllgor Cynllunio cyn gwneud penderfyniad ar y cais.

Dywedodd Pennaeth Cynllunio, Tai a Llunio Lle wrth y Pwyllgor y cynhaliwyd ymgyngoriad ar y cais ac y codwyd hysbysiad ar y safle.

Ar ôl ystyried yr adroddiad a'r sylwadau gan yr Aelod lleol, teimlai rhai Aelodau nad oedd ffurf y datblygiad yn addas ar gyfer yr ardal ac nad oedd yn gydnaws gyda chymeriad yr ardal o amgylch. Roedd y safle o fewn ardal gadwraeth lle diogelid barn preswylwyr. Byddai cymeradwyo'r cais yn arwain at i olygfeydd preswylwyr gael eu cuddio gan ddau adeilad modern. Roedd angen mwy o gyfleusterau parcio yn y lleoliad.

Ystyriodd Aelodau eraill fod hon yn safle hanesyddol gyda phont hanesyddol unigryw yng nghanol y safle. Byddai angen i unrhyw ddatblygiad posibl yn y safle fod yn gydnaws gyda'r ardal o amgylch. Byddai cymeradwyo'r cais yn gwaethygu'r problemau parcio sydd eisoes yn bodoli yn y lleoliad. Dylid ystyried gohirio'r cais i alluogi'r ymgeisydd i gyflwyno ail-ddyluniad sylweddol o'r ddau adeilad newydd arfaethedig.

Felly cynigiodd y Cynghorydd Sir R. Hayward ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir R. Chapman y dylem ystyried gwrthod cais DC/2013/00349 ar y sail nad yw ffurf yr adeilad arfaethedig, y lleoliad o fewn yr ardal gadwraeth ac nad oedd yn gydnaws gyda'r ardal o amgylch.

Ar gael eu rhoi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid gwrthod - 3
Yn erbyn gwrthod - 6
Ymatal - 5

Ni chariwyd y cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir R. Harris ac eiliodd y Cynghorydd Sir D. Blakeborough ohirio ystyriaeth cais DC/2013/00349 i gyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio yn y dyfodol i alluogi'r ymgeisydd i gyflwyno ailddyluniad sylweddol o'r ddau adeilad newydd arfaethedig.

Ar gael eu rhoi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid gohirio	-	11
Yn erbyn gohirio	-	3
Ymatal	-	0

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd gohirio ystyried cais DC/2013/00349 i gyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio yn y dyfodol i alluogi'r ymgeisydd i gyflwyno ailddyluniad sylweddol o'r ddau adeilad newydd arfaethedig.

We considered the report of the application and late correspondence, which was recommended for approval subject to the conditions, as outlined in the report.

The local Member for St. Mary's, attending the meeting by invitation of the Chairman, outlined the following concerns in respect of the application:

- He has not received any correspondence or communication on this matter as a Chepstow Town Councillor.

- He has received a communication from a Chepstow Town Councillor pointing out that the have been a number of objections received in respect of this application. The proposal is not in keeping with the area and will cause inconvenience to residents local to the development.

- He urged the Planning Committee to consider seriously the views put forward by local residents and Chepstow Town Council.

- The local Member had received correspondence from an local resident as follows:

  - The local resident had only found out about the application at the site inspection that was held on 3rd October 2016.

  - The local resident lives very close to the proposed development and his objections to the plans are:

- The proposed properties will look out of character and size for the small plot and location and will block the light and view from the riverbank to his property.

- There are already in excess of 600 properties being built at the bottom of Chepstow and asked whether there was any need for further house to be built.

- No objection to the pub being converted into a café and retail facility.

- Concerns regarding parking provision. There is already limited parking facilities for residents and tourists on the riverbank and as the public House car park is to be developed, the lack of parking provision will be exacerbated.

- The development of the car park will be detrimental to the future plans for the public house as the development of an antique shop and coffee shop at the bottom of the town would not be sustainable due to lack of parking facilities.

- The main objection to the traffic assessment is that it doesn't seem to take full account of the complete context. If there is a retail facility, café, parking for the residents on the new development, plus the use of land that is already use for various parking purposes, the local Member suggested that there are likely to be some serious consequences and at the very least, the highways assessment needs to be re-considered.

- The local member asked that all views expressed by local residents and Chepstow Town Council be considered by Planning Committee before making a decision regarding this application.

The Head of Planning, Housing and Place-Shaping informed the Committee that consultation regarding the application had taken place and that a notice had also been erected on site.

Having considered the report and the views expressed by the local Member, some Members felt that the form of the development was not suitable for the area and was not in keeping with the character of the surrounding area. The site was located within a conservation area where residents' views were protected. Approval of the application would lead to the views of residents being obscured by two modern buildings. Further parking facilities were required at this location.

Other Members considered that this was an historical site with a unique historical bridge at the heart of the site. Any potential development at the site needed to be sympathetic and in keeping with the surrounding area. Approval of the application would exacerbate the parking issues that already existed at this location. Deferral of the application to allow the applicant come up with a radical re-design of the proposed two new buildings should be considered.

It was therefore proposed by County Councillor R. Hayward and seconded by County Councillor R. Chapman that we be minded to refuse application DC/2013/00349 on the grounds of the form of proposed building, the location within the conservation area and that it was not in keeping with the surrounding area.

Upon being put to the vote, the following votes were recorded:

For refusal	-	3
Against refusal	-	6
Abstentions	-	5

The proposition was not carried.

It was proposed by County Councillor R. Harris and seconded by County Councillor D. Blakebrough that consideration of application DC/2013/00349 be deferred to a future Planning Committee meeting to allow the applicant to come up with a radical re-design of the proposed two new buildings.

Upon being put to the vote, the following votes were recorded:

For deferral	11
Against deferral	3
Abstentions	0

The proposition was carried.

We resolved that that consideration of application DC/2013/00349 be deferred to a future Planning Committee meeting to allow the applicant to come up with a radical re-design of the proposed two new buildings.

6. **CAIS DC/2015/00938 - DYMCHWEL ANNEDD BRESENNOL A GAREJ AR WAHÂN. CODI ANNEDD A GAREJ AR WAHÂN YN EU LLE. ADLEOLI MYNEDIAD CERBYD PRESENNOL. ORCHARD HOUSE, LLANBADOG, BRYNBUGA.**

Ystyriwyd adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr, a gyflwynwyd ar gyfer gwrthodiad am y ddau reswm a amlinellir yn yr adroddiad.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar 6 Medi 2016 gydag argymhelliad ar gyfer cymeradwyo. Fodd bynnag, nid oedd Aelodau wedi cytuno gyda'r argymhelliad ac roeddent o blaid gwrthod y cais ar sail maint, dyluniad a diogelwch priffordd.

Amlinellodd yr Aelod lleol dros Lanbadog, oedd yn mynychu'r cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd, y pwyntiau dilynol:

- Eglurodd i aelodau'r cyhoedd oedd yn bresennol nad yw'n cymryd unrhyw rhan wrth wneud penderfyniad yng nghyswllt y broses Pwyllgor Cynllunio. Mae'n gwneud ei sylwadau ar ôl gwrando ar ac ystyried ei barn cyn bwneud ei phenderfyniad. Y Pwyllgor

Cynllunio sy'n gwneud penderfyniadau ar gynigion cynllunio. Fel yr Aelod lleol, bydd yn gwneud sylwadau ar ran preswylwyr lleol.

• Nid yw'r preswylwyr yn ystyried nad yw'r cofnodion yn adlewyrchu'r cyfarfod blaenorol yn llawn.

• Mae preswylwyr yn dal i fod yn bryderus am leoliad y cynnig, bod y dyluniad yn annerbyniol a'u bod yn ystyried y fynedfa a gynigir yn beryglus.

• Mae pryder yr Aelod lleol am ddiogelwch y briffordd yn parhau. Mae'r fynedfa newydd, a graffwyd gan y swyddogion priffyrdd, yn dderbyniol i'r safle.

• Yng nghyswllt y dyluniad, cafodd ei negodi rhwng Swyddogion Cynllunio Sir Fynwy a'r ymgeiswyr a'u hasiant. Mae'r aelod lleol yn ystyried fod y dyluniad yn flaengar ac yn amgylcheddol gadarn.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a'r sylwadau a fynegwyd gan yr Aelod leol, mynegodd rhai Aelodau eu cefnogaeth i'r cais gan y teimlwyd fod y fynedfa newydd yn well na'r fynedfa bresennol, bod y maint yn dderbyniol a bod y dyluniad yn flaengar. Roedd yr Adran Priffyrdd wedi adolygu'r fynedfa newydd ac wedi mynegi ei chefnogaeth ei fod yn fwy diogel na'r fynedfa bresennol.

Fodd bynnag, mynegodd rhai Aelodau eraill eu pryder am y cais ac ystyried y byddai'r annedd newydd arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr ardal o amgylch ac na fyddai'n gydnaws gyda dyluniad eiddo cyfagos.

Felly cynigiwyd gwrthod cais DC/2015/00938 ar sail maint a dyluniad yr annedd newydd arfaethedig ac na fyddai'n gydnaws gyda chymeriad ac ymddangosiad yr ardal o amgylch.

Ar gael eu rhoi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid gwrthod	9
Yn erbyn gwrthod	5
Ymatal	0

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd gwrthod cais DC/2015/00938 ar sail maint a dyluniad yr annedd newydd arfaethedig ac y byddai'n anghydnaws gyda chymeriad ac ymddangosiad yr ardal o amgylch.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Minutes of the meeting of Pwyllgor Cynllunio held at Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA on Dydd Mawrth, 4ydd Hydref, 2016 at 2.00 pm

7. Adroddiad cadarnhau Gorchymyn Cadwraeth Coeden MCC264 – Cae Elga, Osbaston 2016.

Derbyniwyd adroddiad i ystyried cadarnhad Gorchymyn Cadwraeth Coed darpariaethol rhif MCC264 (2016) heb ei addasu.

Hysbyswyd aelodau fod y Cyngor wedi derbyn ymholiad cyn-cais gam berchnogion Cae Elga, Heol Highfield, Osbaston. Ar 11 Mawrth 2016 gwnaeth y Swyddog Achos ymweliad safle i drafod posibilrwydd mewnlenwi i ddatblygiad yn yr ardd fawr yng nghefn yr eiddo. Yn ystod yr ymweliad, nodwyd fod coeden Wellingtonia aeddfed ar ffin gogleddol y llain. Roedd y Swyddog Achos wedi hysbysu'r tirfeddianwyr y byddai'r goeden yn ystyriaeth sylweddol mewn cais cynllunio gan ei bod yn ychwanegu cymeriad i'r ardal ac y byddai angen ei chadw a'i diogelu yn ystod unrhyw ddatblygiad arfaethedig.

Cyn yr ymweliad i'r safle bu'r Swyddog Coed yn trafod y goeden gyda'r swyddog achos ac yng ngoleuni'r dystiolaeth ffotograffig ynghyd â golygfeydd o'r goeden ar Google Street View, daethpwyd i'r farn fod gorchymyn cadwaeth coeden (TPO) yn briodol yn yr amgylchiadau. Paratowyd TPO darpariaethol dyddiedig 12 Ebrill 2016 a'i gyflwyno i'r tirfeddianwr ac eiddo cyfagos gan roi cyfle i'r derbynwyr i gyflwyno sylwadau neu wrthwynebiadau ysgrifenedig (y cyfnod hysbysiad). Mae'n ofynnol i gyfnodau hysbysiad fod o leiaf 28 diwrnod. Daeth yr hysbysiad yn yr achos hwn i ben ar 25 Mai 2016.

Derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu i'r Gorchymyn.

Ar ôl ystyried yr adroddiad, cynigiwyd ac eiliwyd bod Gorchymyn Cadwraeth Coed rhif MCC264 (2016) yn cael ei gadarnhau heb ei addasu.

Ar gael eu rhoi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid y cynnig -	14
Yn erbyn y cynnig -	0
Ymatal -	0

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd y gellir cadarnhau Gorchymyn Cadwraeth Coed rhif MCC264 (2016) heb addasiad.

8. Apêl yn Erbyn Penderfyniad - Fferm Palace, St. Tewdric Lôn yr Eglwys, Matharn, Sir Fynwy, NP16 6JA.

Derbyniwyd adroddiad yr Arolygiaeth Cynllunio yn cyfeirio at benderfyniad apêl yn dilyn ymweliad safle ar 17 Awst 2016. Safle: Palace Farm, Lon Eglwys Tewdric Sant, Mathern, Sir Fynwy, NP16 6JA.

Gwrthodwyd yr apêl.

9. Appeal Decision - 22 Punchbowl View, Llanfoist, Abergavenny, Monmouthshire, NP7 9FL. Apêl yn Erbyn Penderfyniad - 22 Punchbowl View, Llan-ffwyst, Y Fenni, Sir Fynwy, NP7 9FL.

Derbyniwyd adrodidad yr Arolygiaeth Cynllunio yn ymwneud â phenderfyniad apêl yn dilyn ymweliad safle ar 6 Gorffennaf 2016. Safle: 22 Punchbowl View, Llanffwyst, Y Fenni, Sir Fynwy, NP7 9FL.

Gwrthodwyd yr apêl a chadarnawyd yr Hysbysiad Gorfodaeth.

10. Apeliadau a dderbyniwyd.

Nodwyd yr apeliadau a dderbyniwyd.

Daeth y cyfarfod i ben am 4.01 pm