COUNTY BOROUGH OF BLAENAU GWENT

REPORT TO: **THE CHAIR AND MEMBERS OF THE PWLLGOR CYNLLUNIO, RHEOLEIDDIO A THRWYDDEDU**

SUBJECT: **PWLLGOR CYNLLUNIO, RHEOLEIDDIO A THRWYDDEDU - DYDD IAU, 12 TACHWEDD 2020 DYDD IAU, 12 TACHWEDD 2020**

REPORT OF:

PRESENT:

Councillors W. Hodgins (Is-gadeirydd)
D. Bevan
G. L. Davies
S. Healy
J. Hill
C. Meredith
K. Rowson
T. Smith
B. Thomas
G. Thomas
B. Willis

WITH:

ITEM	SUBJECT	ACTION
No. 1	**CYFIEITHU AR Y PRYD** Nodwyd na dderbyniwyd unrhyw geisiadau ar gyfer y gwasanaeth cyfieithu ar y pryd.	
No. 2	**YMDDIHEURIADAU** Derbyniwyd yr ymddiheuriadau am absenoldeb dilynol gan:-	

	Cynghorydd D. Hancock Cynghorydd L. Winnett	
No. 3	**DATGANIADAU BUDDIANT A GODDEFEBAU** Ni adroddwyd unrhyw ddatganiadau buddiant na goddefebau.	
No. 4	**RHESTR CEISIADAU A BENDERFYNWYD DAN BWERAU A DDIRPRWYWYD RHWNG 18 MEDI 2020 A 22 HYDREF 2020** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad yr Uwch Swyddog Cymorth Busnes. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi'r wybodaeth a gynhwysir ynddo.	
No. 5	**ADRODDIAD PERFFORMIAD CHWARTEROL** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Rheolwr Gwasanaeth Datblygu a Stadau. Siaradodd y Rheolwr Gwasanaeth Datblygu a Stadau am yr adroddiad ac amlinellodd y pwyntiau allweddol. Nodwyd fod Chwarter 1 yn cynnwys cyfnod clo a dywedodd nad oedd y perfformiad o reidrwydd yn gynrychioladol o'r gwasanaeth ym Mlaenau Gwent a ledled Cymru. Bu'n rhaid i'r Adran Cynllunio ymdopi gydag absenoldeb salwch, addasu i weithio a bell a chafodd nifer o swyddogion eu hadleoli i gynorthwyo gyda'r sefyllfa argyfwng. Yn y cyd-destun hwn teimlai'r Rheolwr Gwasanaeth fod y gostyngiad mewn perfformiad yn dderbyniol. Dymunai'r Gweinidog ddiolch i'r Adran Cynllunio gan fod yr adroddiad yn glod i'r Adran am gynnal y perfformiad yn ystod Chwarter 1 oherwydd heriau a wynebir gan y gwasanaeth. Cadarnhaodd y Rheolwr Gwasanaeth fod y diwydiant datblygu wedi parhau i weithio drwy'r cyfnod clo a bod staff wedi gweithio'n galed i sicrhau y bu'r gwasanaethau rheng flaen hyn ar gael ac wedi parhau yn ystod y pandemig. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi'r wybodaeth a gynhwysir ynddo.	

No. 6	**APELIADAU, YMGYNGHORIADAU A DIWEDDARIAD DNS TACHWEDD 2020** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Rheolwr Gwasanaeth Datblygu a Stadau. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi'r wybodaeth a gynhwysir ynddo.	
No. 7	**DIWEDDARIAD APÊL CYN LLUNIO: AR GYFER Y CYNNIG I DRAWSNEWID TŶ TERAS PRESENNOL 3 YSTAFELL WELY, 2 LAWR YN DŶ AMLFEDDIANNAETH (HMO) 5 YSTAFELL WELY A DYMCHWEL GAREJ BRESENNOL I ROI GOFOD PARCIO: YN 30 STRYD MARINE, CWM, GLYNEBWY.** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Swyddog Cynllunio. Siaradodd y Rheolwr Gwasanaeth Datblygu a Stadau am yr adroddiad ac atgoffodd Aelodau y cafodd y cais ei wrthod yng Nghyfarfod Pwyllgor mis Chwefror yn groes i benderfyniad y swyddog. Nodwyd fod yr Arolygydd yn teimlo fod un gofod parcio yn dderbyniol gan fod y datblygiad yn agos at gysylltiadau trafnidiaeth. Nododd Aelodau Ward eu siom am gymeradwyo'r apêl gan fod cyfleusterau tebyg wedi achosi problemau i breswylwyr mewn ardaloedd eraill. Dilynodd trafodaeth am gysylltiadau trafnidiaeth yn yr ardal, gan y teimlai Aelodau nad oedd trafnidiaeth gyhoeddus ddigonol ym Mlaenau Gwent. Credai Aelod nad oedd Ward Cwm yn wahanol i ardaloedd eraill ym Mlaenau Gwent ac felly gofynnodd am esboniad ar y cysylltiadau trafnidiaeth sydd ar gael. Dywedwyd y rhoddir esboniad yn Adroddiad yr Arolygydd. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi'r penderfyniad apêl yng nghyswllt cais cynllunio C/2019/0308 .	
No. 8	**DIWEDDARIAD APÊL CYNLLUNIO: MILL FARM, POCHIN**	

	<u>CRESCENT, TREDEGAR CYF.: C/2019/0279</u> Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Swyddog Cynllunio. Cyfeiriodd y Rheolwr Gwasanaeth Datblygu a Stadau at yr apêl yn erbyn y cais a benderfynwyd dan bwerau dirprwyedig. Amlinellodd y Rheolwr Gwasanaeth ganfyddiadau'r Arolygydd a nododd i'r apêl gael ei gwrthod oherwydd y risg llifogydd. Croesawodd Aelod Ward benderfyniad apêl yr Arolygydd. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi'r penderfyniad apêl yng nghyswllt cais cynllunio C/2019/0279.	
No. 9	**<u>DIWEDDARIAD APÊL CYNLLUNIO: 3 YN STRYD GLANDWR, ABERTYLERI</u>** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Swyddog Cynllunio. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi phenderfyniad yr apêl yng nghyswllt cais cynllunio C/2019/0219.	
No. 10	**<u>ADRODDIAD CEISIADAU CYNLLUNIO</u>** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu. **<u>Cais Rhif C/2020/0148:</u>** **<u>The Bridge, Station Approach, Pontygof, Glynebwy</u>** **<u>Newid defnydd i feithrinfa, storfa biniau, grisiau dianc, tirlunio a maes parcio cysylltiedig</u>** Dywedwyd y cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor ym mis Hydref a chafwyd trafodaeth hir am risg llifogydd y datblygiad. Argymhelliad y swyddog oedd gwrthod y cais yn seiliedig ar risg llifogydd datblygiad bregus iawn, fodd bynnag roedd y Pwyllgor Cynllunio wedi rhoi caniatâd cynllunio gydag amodau priodol. Cytunodd y Pwyllgor i ohirio'r penderfyniad er mwyn i swyddogion gyflwyno rhestr o amodau cynllunio perthnasol i'w llunio a chyflwyno'r amodau hyn i'r Pwyllgor hwn eu hystyried.	

Cyfeiriodd Aelod at yr amod sy'n cyfeirio at oriau busnes o 8.00am i 6.00pm a gofynnodd os oedd hyn yn drefn arferol neu'n amod ychwanegol yn unig yn berthnasol i'r cais hwn. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaeth Stadau a Datblygu y cafodd yr oriau hyn eu hawgrymu gan yr ymgeisydd ac ychwanegodd swyddog oriau ychwanegol i roi hyblygrwydd i'r busnes. Mae'r amod yn ymwneud ag oriau agor y cyfleuster ac mae'n arferol ac nid yw'n atal staff rhag bod ar y safle cyn ac ar ôl yr amser hwn, er y gellid dileu'r amod pe dymunai Aelodau.

Cyhyd nad oedd yr ymgeisydd dan anfantais, teimlai'r Aelod y gellid cynnwys amod.

Yn dilyn trafodaeth a phleidlais

PENDERFYNWYD yn unfrydol **RHOI** Caniatâd Cynllunio gyda'r amodau a gynhwysir yn yr adroddiad.

Cais Rhif C/2020/0156: Cyn Glinig Brynmawr, Stryd Bailey Isaf, Brynmawr
Adeiladu Llety Byw â Chymorth yn cynnwys 5 fflat 1 ystafell wely, ardaloedd cymunol, llety staff a gwaith cysylltiedig

Hysbysodd y Rheolwr Gwasanaeth Datblygu a Stadau y Pwyllgor y derbyniwyd gohebiaeth gan y Cynghorydd Lyn Elias, Aelod Ward, ac amlinellodd yr ohebiaeth, fel sy'n dilyn:-

"Byddwn yn ddiolchgar pe byddech yn cyflwyno fy sylwadau ar y datblygiad hwn i'r Pwyllgor.

Cafodd y datblygwr gyfarfod gydag Aelodau Ward ym mis Ionawr gyda chynigion dechreuol. Mynegwyd pryderon am y datblygiad yn bennaf o amgylch mynediad cerbydau, parcio a goruchwyliaeth cleientiaid ar y safle.

Mae Stryd Bailey Isaf yn ffordd gul 9 troedfedd o led ac eisoes yn dioddef o ddiffyg lleoedd parcio. Rwy'n cytuno gyda'r pwyntiau a wneir yn 1-3,3-2 i 3-6 yr adroddiad a hefyd yn cefnogi'r ymateb yn 3-18. Oherwydd problemau parcio, awgrymais wrth y datblygwr eu bod yn edrych ar y parsel o dir yng nghefn y datblygiad a allai liniaru pryderon am barcio.

Gofynnaf i'r pwyllgor ystyried gohirio nes caiff cwestiynau eu hateb ar ymweliad safle fel y gallent weld y problemau y byddai

	symudiadau cerbydau ychwanegol yn ei achosi. *Diolch i chi am fynd â fy sylwadau gerbron y pwyllgor.”* Soniodd y Rheolwr Gwasanaeth hefyd iddo gael dderbyn ail ohebiaeth hwyr gan breswylydd oedd yn flaenorol wedi codi gwrthwynebiadau tebyg mewn gohebiaeth gynharach a dderbyniwyd. Ar wahoddiad y Cadeirydd, amlinellodd y Swyddog Cynllunio y cais ar gyfer adeiladu Llety Byw â Chymorth yn cynnwys 5 fflat un ystafell wely, ardaloedd cymunol, llety staff a gweithiau cysylltiedig yn yr ardal breswyl yn Stryd Bailey Isaf, Brynmawr. Siaradodd y Swyddog Cynllunio am y cais a thynnu sylw at y darluniad yn yr adroddiad sy’n rhoi trosolwg o ddyluniad yr adeilad 2 lawr ac anecs i’r gogledd a chefn y datblygiad. Dywedwyd y byddai’r datblygiad yn cynnwys 5 fflat, lolfa a chegin. Byddai’n lletya 5 o breswylwyr a staff fyddai’n gweithio ar sail shifft. Ychwanegwyd na dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau gan ymgyngoreion, fodd bynnag cafwyd nifer o wrthwynebiadau gan breswylwyr lleol yn ymwneud â pharcio a thenantiaid yn tarfu ar breswylwyr. Gwnaed pwyntiau hefyd am gerbydau crefftwyr yn mynychu’r adeilad, ymwelwyr i’r fflatiau a sut y defnyddid y gegin gymunol. Dywedodd y Swyddog Cynllunio y soniwyd wrth yr ymgeisydd am y gwrthwynebiadau a wnaed ac mae’r swyddog yn fodlon y cafodd y pryderon eu trin. Cafodd yr ymateb ei rannu gyda’r gwrthwynebwyr, fodd bynnag teimlid nad oedd yr ymateb yn trin y problemau a godwyd. Siaradodd y Swyddog Cynllunio am yr adroddiad ymhellach a nododd fod y datblygiad yn gwneud defnydd da o’r safle ac yn gydnaws gyda’r ardal o amgylch. Ategodd y Swyddog fod prif bryderon preswylwyr lleol yn ymwneud â diffyg parcio oherwydd yr effaith y byddai hyn yn ei gael ar breswylwyr a’r priffyrdd. Nododd y Swyddog y dylai datblygiad o’r math hwn ddarparu pedwar gofod parcio, fodd bynnag nid oes unrhyw barcio wedi ei ddyrannu i’r gyn feddygfa ac roedd angen barn priffyrdd oherwydd nad yw’n ateb y gofynion a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Fynediad, Parcio Ceir a Dylunio. Mae’r agosatrwydd at ganol y dref yn	

	golygu fod y safle'n cyflawni'r meini prawf o ran cynaliadwyedd ac yn gostwng yr angen am ddarpariaeth parcio. Dywedodd y Swyddog Cynllunio nad oedd preswylwyr wedi cael problemau parcio gyda'r gyn feddygfa. Nododd y Swyddog Cynllunio na ddylai diffyg lleoedd parcio fod y rheswm dros wrthod y cais. Cafodd pryderon eraill a godwyd gan breswylwyr hefyd eu trin a rhoddir manylion yn yr adroddiad. Dywedodd y Swyddog Cynllunio o ran defnyddwyr na ddylid tybio y byddai hyn yn achosi pryderon i breswylwyr lleol, fodd bynnag pe byddai hyn yn digwydd y byddai'n fater i'r Heddlu ac nid yr Awdurdod Cynllunio Lleol. I gloi, cadarnhaodd y Swyddog Cynllunio fod y cynnig i ddarparu llety mewn ardal breswyl sefydledig a gynlluniwyd i wneud defnydd da o dir llwyd yn unol â pholisïau cynllunio cenedlaethol. Cafodd ei gynllunio i fod yn gydnaws gyda'r ardal leol ac i osgoi effaith o edrych dros a gormodol ar adeiladau preswyl cyfagos. Ychwanegodd y Swyddog, er nad yw'r datblygiad yn darparu unrhyw barcio oddi ar y stryd, yr ystyriwyd y gallai anghenion y datblygiad gael eu cyflawni'n ddigonol gan barcio ar y stryd a pharcio cyhoeddus yn yr ardal. Byddai hyn yn lleihau'r effaith ar y rhwydwaith priffyrdd ac amwynder preswylwyr lleol. Felly nododd y swyddog mai'r argymhelliad oedd i roi caniatâd cynllunio. Gwahoddodd y Cadeirydd gynrychiolydd ar ran yr ymgeisydd, Llinos Hallet, i annerch y Pwyllgor Cynllunio. Diolchodd Ms Hallet i'r swyddog achos am adroddiad trwyadl a chroesawodd argymhelliad y swyddog. Ar y pwynt hwn dymunai drafod y sylwadau hwyr a dderbyniwyd gan y Cynghorydd Elias yng nghyswllt gofodau parcio, ymweliad safle ac eglurdeb am ddefnyddwyr a goruchwyliaeth. Yn nhermau parcio, dywedodd Ms Hallet fod y cyn glinig angen 9 gofod parcio ar gyfnodau brig a 7 yn ystod amserau tawelwch. Byddai'r llety byw angen 4 gofod parcio, 2 ar gyfer staff a 2 ar gyfer ymwelwyr. Ni fyddai gan y preswylwyr fynediad i geir ac felly teimlid y byddai'n sylweddol llai o dai gyda'r datblygiad na'r gyn feddygfa. Roedd y datblygiad gyda chefnogaeth cynllun teithio	

wedi gobeithio gostwng dibyniaeth ar geir a defnyddio trafnidiaeth amgen.

Ychwanegodd Ms Hallet y trafodwyd cais i ddefnyddio cefn yr adeilad ar gyfer lleoedd parcio gyda'r perchennog tir. Fodd bynnag, dywedwyd fod y perchennog tir eisiau mwy na £180,000 ar gyfer y tir. Nid oedd hyn yn ymarferol ar gyfer dim ond 4 lle ac ni chafodd y tir ei gynnig fel rhodd i'r ymgeisydd, felly ni fedrid defnyddio'r ardal yma ar gyfer parcio ar gyfer y cynllun. Roedd y swyddog priffyrdd wedi cytuno y byddai'r gofodau parcio gofynnol ar gael ar y rhwydwaith priffyrdd.

Ni theimlai'r Ymgeisydd fod angen ymweliad safle gan y teimlid y byddai Aelodau lleol yn adnabod y safle ac y byddai gohirio yn golygu colli cyllid oedd ei angen i gwblhau'r cynllun.

Dywedodd Ms Hallet y byddai preswylwyr gydag anawsterau dysgu yn dysgu sgiliau bywyd, ffurfio cyfeillgarwch a meithrin sgiliau cymdeithasol drwy'r llety byw â chymorth. Mae cyfleusterau eraill o'r un fath o fewn Blaenau Gwent sydd wedi gweithio'n dda o fewn eu hardaloedd.

Nododd Ms Hallet y cafodd yr holl amodau cynllunio eu hystyried a gofynnodd i Aelodau gytuno i argymhelliad y swyddog i gytuno i'r cais.

Dilynodd trafodaeth am dir yn yr ardal o amgylch y gellid ei ddefnyddio gan breswylwyr ar gyfer parcio.

Cyfeiriodd Aelod at du blaen yr adeilad gyda chymorth lluniau a nododd fod ardal fach i'r gorllewin o'r datblygiad y gellid ei ddefnyddio ar gyfer parcio oddi ar y stryd gan fod cyrbin isel yno. Mewn ymateb, hysbyswyd y byddai'r darn yma o dir yn cael ei ddefnyddio fel gardd law ar gyfer dŵr wyneb newydd yn unol â deddfwriaeth Llywodraeth Cymru. Pe byddai'r newidiadau hyn i gael eu hymchwilio, byddai angen ymgynghoriad pellach gyda priffyrdd felly gofynnodd Ms Hallet i Aelodau ystyried y cais fel y'i cyflwynwyd.

Mewn ymateb i gwestiwn ar amod fod staff yn defnyddio meysydd parcio cyhoeddus lleol, dywedwyd y byddai'n anodd gweithredu hynny ac y gobeithid y byddai staff yn parcio'n ystyriol.

Cyfeiriodd Swyddog at y problemau parcio a godwyd a dywedodd

	fod y cafodd y cais ei gymryd ar ei haeddiant. Mae lleoliad y cyfleuster wedi cynorthwyo gyda'r penderfyniad gan nad oes unrhyw gyfyngiadau parcio yn yr ardaloedd cyfagos ac mae meysydd parcio cyhoeddus gerllaw. Roedd nifer y cerbydau yn gysylltiedig gyda'r cynllun yn isel, nid oedd gwrthwynebiadau a byddai'n anodd amddiffyn ei wrthod oherwydd materion parcio. Cododd Aelod bryderon am broblemau parcio sy'n wynebu preswylwyr ym mhob tref a theimlid na ddylai'r Pwyllgor Cynllunio achosi problemau parcio pellach drwy ganiatáu cyfleusterau heb ofodau parcio penodol. Ni fyddai hyn ond yn cynyddu problemau yng nghanol trefi ac ardaloedd preswyl. Dywedodd yr Aelod pe byddai cais am annedd 5 ystafell wely wedi ei roi gerbron y Pwyllgor Cynllunio y byddai hynny angen y gofodau parcio priodol. Er fod y feddygfa flaenorol wedi cynhyrchu mwy o draffig yn yr ardal, dywedodd yr Aelod na fyddai wedi gweithredu am yr un nifer o oriau. Dywedodd yr Aelod na fedrai gefnogi'r cais yn seiliedig ar ddiffyg gofodau parcio digonol a chynigiodd y dylid gwrthod argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig hwn. Mewn pleidlais, pleidleisiodd 2 Aelod i wrthod y cais ac roedd 8 Aelod o blaid argymhelliad y swyddog. Felly PENDERFYNWYD **RHOI** caniatâd cynllunio gyda'r amodau a gynhwysir yn yr adroddiad.	
No. 11	**MEYSYDD AR GYFER SESIYNAU GWYBODAETH/HYFFORDDIANT AELODAU** Ni chyflwynwyd unrhyw feysydd ar gyfer sesiynau gwybodaeth/hyfforddiant i Aelodau.	