Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr

Cynllun Datblygu Lleol
2018-2033

Datblygiadau Manwerthu a Masnachol

Canllawiau Cynllunio Atodol

Mabwysiadwyd ar 24 Medi 2025

Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr
BRIDGEND
County Borough Council

Cynnwys

1.0 Cyflwyniad 1

2.0 Y Cyd-destun o ran Polisi a Deddfwriaeth 2

3.0 Y Cefndir.. 7

4.0 Gofynion Cynllunio.. 10

Atodiad A – Rhestr Wirio Marchnata i Ymgeiswyr.. 28

Atodiad B – Prawf Dilyniannol – Rhestr Wirio Asesu i Ymgeiswyr 31

Stryd Wyndham, Pen-y-bont ar Ogwr

1.0 Cyflwyniad

1.1 Pwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) hyn yw cefnogi a rhoi cyfarwyddyd pellach ynghylch gweithredu'r polisïau datblygu manwerthu a masnachol a geir yng Nghynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN) Pen-y-bont ar Ogwr a gafodd ei fabwysiadu ym Mawrth 2024. Mae'n rhoi canllawiau pellach ar ddatblygiadau manwerthu a masnachol er mwyn gwarchod bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd y canolfannau manwerthu dynodedig, yn unol â'r ymagwedd a amlinellir mewn Polisi Cynllunio Cenedlaethol. Nod y canllawiau hyn yw cynorthwyo ymgeiswyr a'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau wrth ystyried newidiadau defnydd penodol mewn canolfannau manwerthu a datblygiadau eraill yng nghanol trefi, yn unol â pholisïau'r CDLIN, Cynllun Cenedlaethol 2040 (Cymru'r Dyfodol) ac yng ngoleuni ystyriaethau perthnasol eraill, i sicrhau bod canolfannau manwerthu'r Fwrdeistref Sirol yn gynaliadwy am y tymor hir.

1.2 Bydd y CCA hyn yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ynghylch pob cais cynllunio am ddatblygiad manwerthu a masnachol, gan gynnwys ceisiadau i adnewyddu caniatâd.

1.3 Anogir unrhyw un sy'n dymuno gwneud cais am ddatblygiad preswyl ym Mwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr i ystyried y CCA hyn, ac i gysylltu â'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) cyn cyflwyno cais cynllunio, i drafod y materion sy'n codi yn y ddogfen hon sy'n berthnasol yn benodol i'r safle dan sylw.

1.4 Mae'r CCA yn rhoi arweiniad penodol ar:

- Ddatblygiad yng nghanolfannau masnachol Pen-y-bont ar Ogwr, Porthcawl a Maesteg (gan gynnwys Prif Ardaloedd Siopa, Ardaloedd Siopa Eilaidd a'r tu allan i ardaloedd siopa ond o fewn canolfannau masnachol);
- Defnyddiau heblaw A1, A2 ac A3 mewn canolfannau masnachol y tu allan i Ben-y-bont ar Ogwr, Porthcawl a Maesteg; a
- Datblygiadau manwerthu y tu allan i ganolfannau manwerthu a masnachol.

2.0 Y Cyd-destun o ran Polisi a Deddfwriaeth

2.1 Nodir y cyd-destun o ran Polisi Cynllunio Cenedlaethol ar gyfer darparu datblygiadau manwerthu a masnachol drwy'r system gynllunio yn Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040, Polisi Cynllunio Cymru (PCC) a Nodyn Cyngor Technegol 4 Tachwedd 2016 (TAN4) Datblygiadau Manwerthu a Masnachol.

2.2 **Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol** yw'r fframwaith Polisi Cenedlaethol sy'n nodi'r cyfeiriad ar gyfer datblygu yng Nghymru hyd at 2040. 'Mae 'Darparu Tai Fforddiadwy' yn bolisi allweddol yng nghynllun Cymru'r Dyfodol (Polisi 6), a chydnabyddir bod rôl y system gynllunio wedi'i hen sefydlu yn hyn o beth. Mae Cymru'r Dyfodol yn cydnabod bod angen inni ailfeddwl am ddyfodol canol trefi a dinasoedd, sy'n symud oddi wrth eu rolau manwerthu traddodiadol i fod yn lleoedd mwy aml-swyddogaeth. Mae canol trefi yn parhau i fod yn ganolbwynt pwysig i gymunedau ac yn gynyddol yn datblygu i fod yn breswylfannau, yn ganolfannau gweithgarwch cymunedol a diwylliannol, yn ffocws i wasanaethau cyhoeddus fel iechyd ac addysg, ac yn lleoliad ar gyfer mannau cydweithio newydd.

2.3 Ym Mholisi Cynllunio Cymru **(PCC) (Argraffiad 12)**, nodir y blaenoriaethau a'r ystyriaethau Cenedlaethol o ran datblygiadau masnachol a manwerthu newydd, ac ar gyfer rheoli newid o fewn canolfannau masnachol a manwerthu presennol. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol sefydlu, drwy eu cynllun datblygu, strategaeth glir ar gyfer datblygiadau manwerthu, wedi'i hategu gan bolisïau, er mwyn creu canolfannau manwerthu a masnachol bywiog, deniadol a hyfyw. Mae Llywodraeth Cymru yn gweithredu dull 'Canol Tref yn Gyntaf' mewn perthynas â lleoliad datblygiadau canolfannau manwerthu a masnachol newydd (Polisi 6, Cymru'r Dyfodol, fel y cyfeirir ato uchod).

2.4 Mae **TAN 4: Datblygiadau Manwerthu a Masnachol** yn nodi'r Polisi Cenedlaethol a chanllawiau ar newidiadau defnydd mewn Prif Ardaloedd manwerthu a masnachol ac Ardaloedd manwerthu a masnachol eilaidd. Mae TAN4 yn nodi nifer o amcanion trosfwaol ar gyfer canolfannau manwerthu a masnachol lle mae'n rhaid i'r system gynllunio hyrwyddo canolfannau manwerthu a masnachol trefol a gwledig hyfyw, fel y mannau mwyaf cynaliadwy i fyw, gweithio, siopa, cymdeithasu a chynnal busnes.

cynnal a gwella bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad canolfannau manwerthu a masnachol; a gwella mynediad i, ac o fewn, canolfannau manwerthu a masnachol â phob dull o deithio, yn enwedig cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus.

2.5 Mae **TAN 23: Datblygu Economaidd (Chwefror 2014)** yn rhoi diffiniad eang o ddatblygiad economaidd fel y gall gynnwys unrhyw fath o ddatblygiad sy'n cynhyrchu cyfoeth, swyddi ac incwm, gan gydnabod mai defnydd tir i ddibenion economaidd yw manwerthu.

2.6 Mae **Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair - creu lleoedd a'r adferiad Covid-19 (Llywodraeth Cymru, Gorffennaf 2020)** yn cydnabod y dylai canol trefi ddatblygu'n fannau lle bydd amrywiaeth o ddefnyddiau manwerthu, cyflogaeth, masnachol, cymunedol, hamdden, iechyd a sector cyhoeddus yn dod ynghyd mewn canolbwynt o weithgarwch, i'w gwneud yn hyfyw fel cyrchfannau deniadol. Gallai mannau gwaith ar y cyd hefyd fod yn elfen allweddol i gynyddu gofod gwaith. Mae defnyddiau preswyl hefyd yn allweddol i greu canolfannau bywiog, ar yr amod nad ydynt yn cwtogi'r gweithgareddau masnachol a gynhelir ac y rhoddir ystyriaeth i effeithiau sŵn.

2.7 Mae **Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i Diwygiwyd) (Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987)** yn nodi defnyddiau tir ac adeiladau ac yn eu gosod o fewn categorïau amrywiol a elwir yn 'Ddosbarthiadau Defnydd’. Nid yw Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987 yn cynnwys rhestr ddiffiniol o'r holl wahanol fathau o ddefnydd tir ac adeiladau, ond mae'n rhoi categorïau bras er mwyn galluogi datblygwyr a phenderfynwyr i ddeall pa ddosbarth defnydd a ddylai fod yn berthnasol.

2.8 Mae Tabl 1 yn nodi’r mathau o ddefnyddiau a fyddai wedi'u cynnwys o dan y Dosbarthiadau Defnydd manwerthu yn Rhan A Atodlen 1 o Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987:

Tabl 1: Dosbarth Defnydd Manwerthu

Dosbarth Defnydd	Enghreifftiau
A1 Siopau	Siopau, warysau manwerthu, swyddfa bost (nid swyddfeydd didoli), trin gwallt, ymgymerwyr, sychlanhawyr, siopau anifeiliaid anwes, bariau brechdanau, ystafelloedd arddangos a siopau hurio domestig.
A2 Gwasanaethau ariannol a phroffesiynol	Gwasanaethau ariannol fel banciau a chymdeithasau adeiladu, gwasanaethau proffesiynol (ac eithrio gwasanaethau iechyd a meddygol) gan gynnwys asiantaethau ystadau a chyflogaeth.
A3 Bwyd a diod	Ar gyfer gwerthu bwyd a diod i'w bwyta ar y safle - bwytai, bariau byrbryd a chaffis, lleoedd yfed a siopau cludfwyd.

2.9 **Yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i Diwygiwyd) (Gorchymyn DCG 1995)** nodir y gellir gwneud rhai mathau o fân newidiadau datblygu i dir ac adeiladau heb fod angen caniatâd cynllunio. Gelwir y rhain yn hawliau datblygu a ganiateir ac maent wedi'u cynnwys yng Ngorchymyn DCG 1995. Mewn perthynas â chynigion sy'n ymwneud â mathau tebyg o ddosbarthiadau defnydd, efallai na fydd angen caniatâd cynllunio i newid defnydd yr adeilad neu'r tir. Er enghraifft, gellid newid siop trin gwallt i siop esgidiau heb ganiatâd gan fod y defnyddiau hyn oddi mewn i'r un 'dosbarth', a gellid newid bwyty i siop neu asiant tai gan fod y Gorchymyn Dosbarth Defnydd yn caniatáu i'r math hwn o newid ddigwydd heb fod angen caniatâd cynllunio.

2.10 Fodd bynnag, mae'n debygol y bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer y rhan fwyaf o waith adeiladu allanol sy'n gysylltiedig â newid defnydd, er enghraifft hysbysebion newydd ar gyfer y defnydd newydd. O ran newid defnydd sy'n perthyn i ddefnyddiau manwerthu Dosbarth A, mae Tabl 2 yn dangos lle byddai newid defnydd yn cael ei ystyried yn ddatblygiad a ganiateir.

Tabl 2: Datblygiad a Ganiateir, Defnydd Manwerthu

Defnydd Presennol	Newid Defnydd a Ganiateir
A2 (gwasanaethau proffesiynol ac ariannol) lle bo gan eiddo ffenestr arddangos ar lefel y ddaear	A1 (siop)
A3 (bwyd a diod)	A1 neu A2
Sui Generis – Ystafelloedd arddangos ceir a Swyddfeydd Betio yn unig	A1 Siop
A1 neu A2	A1 gydag un fflat uwchben
A2	A2 gydag un fflat uwchben

2.11 Sylwch fod hawliau datblygu a ganiateir yn fwy cyfyngedig yn rhai rhannau o'r Fwrdeistref Sirol. Os yw'r tir neu'r adeilad wedi'i leoli mewn Ardal Gadwraeth (gan gynnwys Canol Tref Pen-y-bont ar Ogwr, Canol Tref Porthcawl a Chanol Tref Maesteg), bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer rhai mathau o waith datblygu na fydd o bosib yn berthnasol mewn ardaloedd eraill. Ceir cyfyngiadau ychwanegol hefyd os yw adeilad wedi'i ddynodi'n Adeilad Rhestredig. Ymhellach i hyn, mae'n bosibl bod y defnydd presennol wedi'i ganiatáu ond ei fod yn amodol ar ddileu hawliau datblygu a ganiateir fel y byddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer y newidiadau defnydd a ddangosiryn Nhabl 2. Mewn rhai achosion, gall defnydd fod wedi'i gyfyngu i ddefnyddiwr penodol neu'n destun cyfyngiadau eraill. Gan hynny, mae'n bwysig cael dealltwriaeth lawn o hanes cynllunio adeilad neu dir cyn ymgymryd ag unrhyw fath o ddatblygiad a ganiateir. Mae'r ACLl yn cynnig gwasanaeth cyn ymgeisio (manylion ar gael ar wefan y Cyngor), sy'n cynnig cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio. Bydd hyn yn helpu i nodi materion a allai fod yn berthnasol i safle penodol.

Celf Stryd, Cheapside, Pen-y-bont ar Ogwr

3.0 Y Cefndir

3.1 Mae’r CDLIN yn nodi polisïau cynllunio defnydd tir y Cyngor hyd at 2033. Roedd Astudiaeth Manwerthu 2018 (Stantec) yn rhan allweddol o sylfaen dystiolaeth y CDLIN mabwysiedig, ac yn nodi argymhellion ynghylch anghenion manwerthu (y galw am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol), dosbarthiad anghenion manwerthu a'r diffiniad o "Brif Ardaloedd Siopa ac Ardaloedd Siopa Eilaidd" yn sail ar gyfer y CDLIN mabwysiedig. Roedd Diweddariad Astudiaeth Manwerthu 2022 (Stantec) yn dadansoddi tueddiadau sy'n effeithio ar y sector manwerthu ledled y Fwrdeistref Sirol ymhellach, yn ystyried sut y gallai tueddiadau newid dros amser, ac wedyn yn asesu'r anghenion yn y dyfodol am arwynebedd llawr manwerthu, er cymhariaeth a chyfleustra, hyd at 2033, ar sail cyfrannau presennol y farchnad. Wrth ystyried ceisiadau cynllunio am ddatblygiadau manwerthu a masnachol, mae'r polisïau canlynol yn arbennig o berthnasol:

- SP12: Canolfannau Manwerthu, Masnachol a Gwasanaeth
- ENT6: Datblygiadau Manwerthu a Masnachol
- ENT7: Datblygiadau mewn Canolfannau Masnachol
- ENT8: Defnyddiau nad ydynt yn A1, A2 ac A3 y tu allan i Brif Ardaloedd Siopa
- ENT9: Datblygiadau Manwerthu y Tu Allan i Ganolfannau Manwerthu a Masnachol

3.2 Gellir gweld y polisïau a restrir uchod yn Natganiad Ysgrifenedig y CDLIN.

3.3 Mae Polisi SP12 yn hyrwyddo canol trefi, canolfannau ardal a chanolfannau lleol (Canolfannau) penodedig fel canolbwynt gweithgarwch economaidd-gymdeithasol, ac fel canolbwynt i ystod amrywiol o wasanaethau sy'n cefnogi anghenion y cymunedau y maent yn eu gwasanaethu. Mae'r Canolfannau hyn wedi'u dynodi ar Fap Cynigion y CDLIN. Mae Polisi ENT7 hefyd yn diffinio Prif Ardaloedd Siopa (rhan ganolog o Ganolfan fanwerthu a masnachol lle ceir crynhoad o ddefnyddiau manwerthu A1) ac Ardaloedd Siopa Eilaidd (wedi’u lleoli wrth ymyl neu'n agos at Brif Ardal Siopa, ac yn cynnwys ystod ehangach o ddefnyddiau) ym Mhen-y-bont ar Ogwr, Porthcawl a Maesteg, sy'n creu haen ychwanegol o amddiffyniad wrth ddiffinio 'crynswth'

manwerthu, lle bo mesurau rheoli polisi yn berthnasol yng nghyswllt gweithgarwch manwerthu.

3.4 Mae dosbarthiad cyfleusterau siopa ym Mhen-y-bont ar Ogwr yn ffitio oddi mewn i'r hierarchaeth ranbarthol ehangach. Caerdydd ac Abertawe yw'r Canolfannau uchaf o fewn yr hierarchaeth ranbarthol. Fel canol tref is-ranbarthol, mae Pen-y-bont ar Ogwr yn cynnwys y nifer fwyaf a'r ystod ehangaf o siopau, gwasanaethau a hamdden, a dyma'r brif ganolfan siopa ar gyfer rhan helaeth o'r Fwrdeistref Sirol a rhai cymunedau y tu allan iddi.

3.5 Mae canol trefi pwysig eraill fel Maesteg a Phorthcawl yn cynnig ystod eang o siopau a chyfleusterau, gan gynnwys cynnig cyfleustra canolig i ddiwallu anghenion eu dalgylchoedd uniongyrchol.

3.6 Mae Canolfannau Ardal a Lleol yn y Fwrdeistref Sirol fel arfer yn cynnwys siop fwyd fach ac ystod o wasanaethau sy'n gwasanaethu dalgylch llai, mwy cyfyngedig. Nid yw'r Canolfannau hyn gan amlaf ond yn darparu nwyddau hanfodol sydd ar gael i wneud neges ychwanegol.

3.7 Mae hierarchaeth manwerthu'r Fwrdeistref Sirol sy'n cynnwys Canolfannau isranbarthol, tref, ardal a lleol wedi'i nodi yn Nhabl 3. Mae hyn yn eithrio'r safleoedd manwerthu *'ar gyrion y canol'* ac *'y tu allan i'r canol'.*

Tabl 3: Hierarchaeth Manwerthu

Canolfan Is-ranbarthol	**Canol Tref Pen-y-bont**
Canol Trefi	Maesteg a Phorthcawl
Canolfannau Ardal	Abercynffig (Porth y Cymoedd); Mynydd Cynffig, Bro Ogwr, Pencoed, Pontycymer a'r Pîl
Canolfannau Lleol	Gogledd Betws, De Betws, Melin Ifan Ddu, Blaengarw, Bracla, Broadlands, Bryntirion, Caerau, Trelales, Nant-y-moel, Gogledd Corneli, Notais, Pont-rhyd-y-cyff, Sarn, Verlands Court (Pencoed), Y Felin-wyllt a Five Bells Road (Pen-y-bont ar Ogwr)

Marchnad Maesteg

4.0 Gofynion Cynllunio

4.1 Polisi ENT7 – Datblygu yng Nghanolfannau Masnachol Pen-y-bont ar Ogwr, Porthcawl a Maesteg

4.2 Mae Polisi ENT7 yn diffinio Prif Ardaloedd Siopa ac Ardaloedd Siopa Eilaidd Pen-y-bont ar Ogwr, Porthcawl a Maesteg. Nod Polisi ENT7 yw sicrhau nad yw canolfannau masnachol yn colli eu *'crynswth critigol'* o unedau manwerthu, i'r graddau na allant mwyach weithredu fel canolfan siopa hyfyw. Bydd yr adran hon yn egluro sut mae Polisi ENT7 yn berthnasol i Brif Ardaloedd Siopa ac Ardaloedd Siopa Eilaidd yn eu tro, cyn egluro ymhellach ynghylch statws y canolfannau masnachol ehangach sy'n weddill.

<u>Prif Ardaloedd Siopa</u>

4.3 Prif Ardaloedd Siopa yw ffryntiau yng nghanol y dref sy'n canolbwyntio ar gynnig cyfle i siopa ac felly dylai'r prif ddefnydd fod yn A1 Manwerthu. Mewn perthynas â Phrif Ardaloedd Siopa, mae angen bodloni meini prawf llym cyn y bydd newid defnydd i ddefnydd heblaw A1 yn cael ei ystyried yn dderbyniol.

4.4 Bydd y paragraffau canlynol yn ymdrin â phob maen prawf polisi yn ei dro.

4.5 Polisi ENT7: Maen Prawf 1

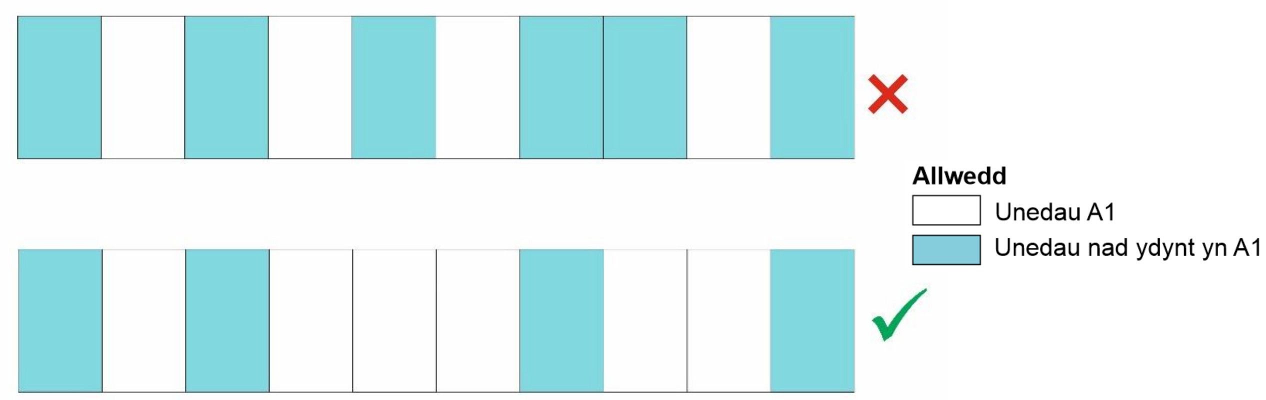
'Ni fyddai'r datblygiad, oherwydd ei natur, ei ddyluniad a'i raddfa, yn gwanhau parhad y prif ffryntiad siopa i raddau sylweddol.'

4.6 Ni chaiff cynigion yr ystyrir eu bod yn *'troi'r fantol'* o ran gwanio'r *'crynswth critigol'* o ffryntiad manwerthu A1 eu cefnogi.

4.7 Wrth benderfynu ynghylch effaith newid defnydd arfaethedig, dylid rhoi ystyriaeth i'r canlynol:

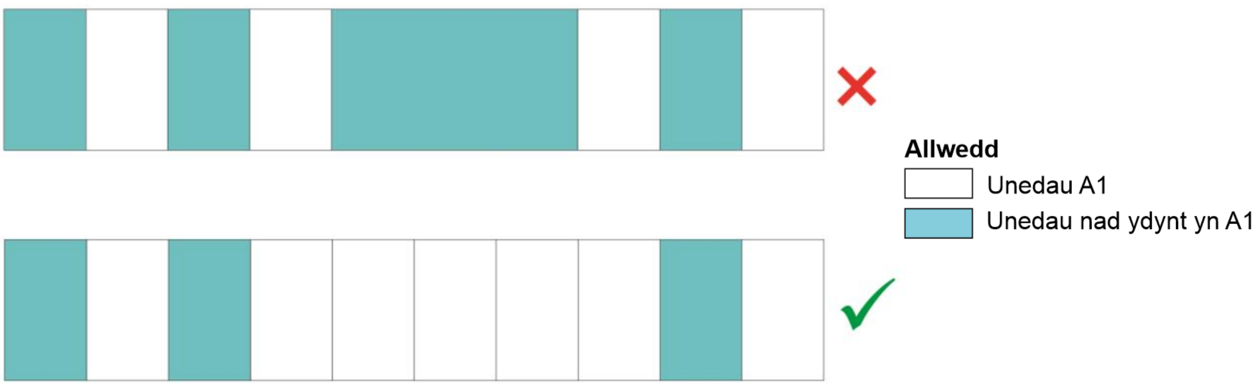
i) **Cyfran y defnyddiau nad ydynt yn A1 sydd eisoes yn bodoli yn y Brif Ardal Siopa ar y strydlun ac yn y ffryntiad lle mae'r defnydd wedi'i leoli.** Rhoddir ystyriaeth i sefyllfa lle byddai cyflwyno defnydd arall nad yw'n A1 yn *'troi'r fantol'* o ran gwanio'r *'crynswth critigol'* o ddefnyddiau A1. Mae Ffigur 1.1 yn rhoi enghraifft o'r effaith wanhau hon. Yn y senario hon mae nifer y defnyddiau A1 yn lleihau, a'r defnyddiau nad ydynt yn A1 yn dod yn drech ac felly'n annerbyniol yn nhermau cynllunio. Mae'r ffenomen hon yn gwanhau prif gymeriad manwerthu yr ardal, gan leihau ei hapêl fel cyrchfan siopa. Bydd angen ystyried yr effaith wanhau hon fesul achos.

Ffigur 1.1 – Gwanhau Prif Ardaloedd



ii) **Graddfa a dyluniad blaen siop y mae'r newid defnydd yn berthnasol iddo.** Efallai na fydd y cynnig yn 'troi'r fantol' o blaid defnyddiau heblaw A1 o ran niferoedd, gall colli blaen siop mawr â dyluniad neu bresenoldeb amlwg ar y ffryntiad, gael cryn effaith o ran gwanhau, fel y dangosir yn ffigur 1.2.

Ffigur 1.2 – Gwanhau Prif Ardaloedd Siopa



4.8 Polisi ENT7: Maen Prawf 2

'Ni fyddai'r datblygiad yn gwaethygu defnydd presennol, nac yn creu crynhoad newydd, gormodol o ddefnyddiau nad ydynt yn A1.'

4.9 Mae Maen Prawf 2 yn ymwneud â chlystyrau o ddefnyddiau nad ydynt yn A1 yn y Brif Ardal Siopa. Er y gallai newid defnydd fod yn dderbyniol yng nghyd-destun Maen Prawf 1 o ran nifer yr unedau yn y ffryntiad cyfan, gall nifer o unedau nad ydynt yn A1 sy'n agos iawn at ei gilydd gael effaith andwyol debyg ar y ffryntiad.

4.10 Wrth ystyried ceisiadau am newid defnydd yng nghyd-destun Maen Prawf 2, dylai ymgeiswyr ystyried yr unedau sy'n amgylchynu'r cynnig ac a fyddai cyflwyno defnydd ychwanegol nad yw'n A1 yn creu 'bwlch' amlwg yn y ffryntiad manwerthu A1. Dangosir enghraifft o hyn yn Ffigur 1.3.

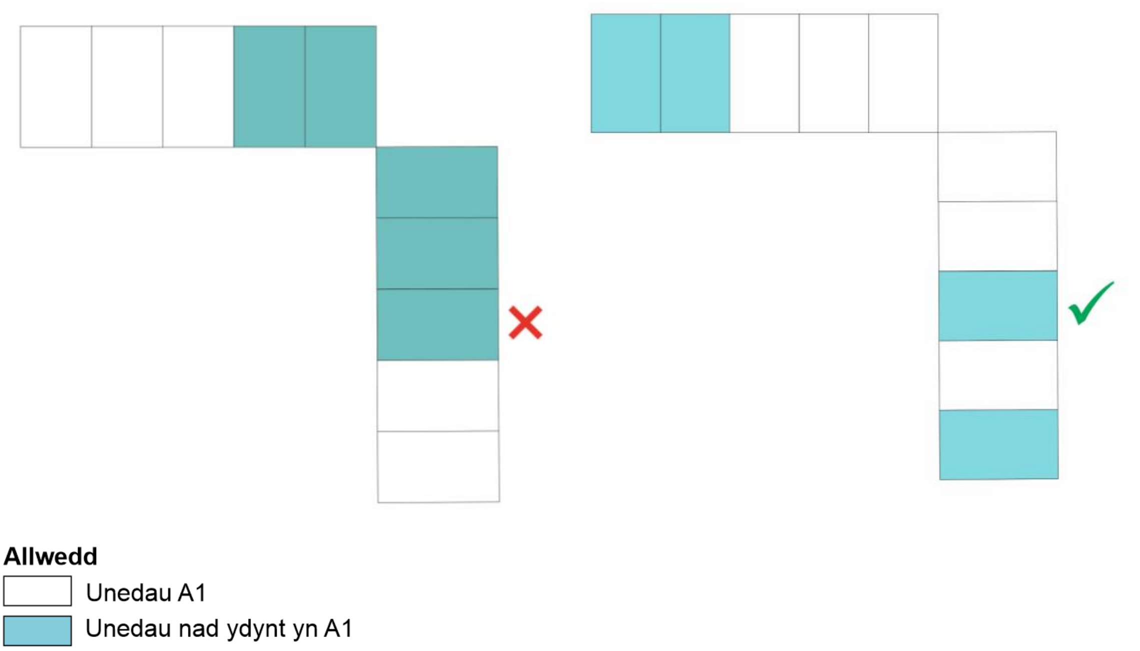
Ffigur 1.3 – Crynodiad gormodol

4.11 Gall maint blaen y siop gynyddu'r effaith. Mae colli ffryntiad A1 mawr ac/neu amlwg yn debygol o gael effaith llawer mwy na cholli ffryntiad o faint arferol fel y dangosir yn ffigur 1.4.

Ffiaur 1.4 – Crynhoad Gormodol

4.12 Yn ogystal â hyn, gall lleoliad y cynnig fod yn arwyddocaol. Er enghraifft, bydd cynnig sydd wedi'i leoli ger porth ac/neu ar gornel yn cael effaith llawer mwy amlwg, fel y dangosir yn ffigur 1.5.

Ffigur 1.5 – Crynhoad gormodol



4.13 Polisi ENT7: Maen Prawf 3

'Ni fyddai'r datblygiad yn creu ffryntiad marw ond yn hytrach yn ysgogi masnach gan gwsmeriaid sy'n mynd heibio ac yn cynnal diddordeb y cyhoedd.'

4.14 Mae Maen Prawf 3 hwn yn ymwneud ag unedau unigol. Dylai pob uned yn y Brif Ardal Siopa geisio creu ffryntiau siopa deniadol a bywiog sydd o ddiddordeb i bobl sy'n mynd heibio. Nid cyfeirio at ddyluniad y ffryntiad yn unig

(h.y. ffasadau gwag neu ffenestri wedi'u gorchuddio) a wneir wrth sôn am ffryntiad ffenestr marw, ond cyfeirio hefyd at y gweithrediadau o fewn yr uned. Er enghraifft, gallai defnydd swyddfa B1 gael effaith ffryntiad marw tebyg i ffasâd gwag, oherwydd efallai na fydd y gweithrediadau o fewn yr uned o ddiddordeb i'r cyhoedd sy'n siopa, ac efallai y bydd hefyd yn annhebygol o weithredu ar sail masnach gan gwsmeriaid sy'n mynd heibio. Gall ffenestr flaen farw hefyd gael ei chreu gan sefydliadau cludfwyd poeth A3 lle bo'r oriau gweithredu yn gysylltiedig ag economi'r nos, a'r sefydliadau hynny ar gau yn ystod oriau gweithredu dydd canol y dref.

4.15 Fodd bynnag, gall rhai defnyddiau nad ydynt yn A1 gynnal diddordeb pobl sy'n mynd heibio ar yr amod eu bod yn dderbyniol yng nghyd-destun y Meini Prawf Polisi ENT7 eraill. Er enghraifft, gall caffis a siopau coffi A3 sydd ag arddangosfeydd ffenest, seddi y tu allan ac oriau agor sy'n gyson â gweithrediadau manwerthu A1 ychwanegu elfen o fywiogrwydd at ganol y dref.

4.16 Dylid felly ystyried natur y defnydd o ran ei ofynion gweithredol, ei oriau agor a'i arddangosiadau ffenest, a allai wneud y cynnig yn dderbyniol yn unol â'r Maen Prawf 3.

4.17 Polisi ENT7: Maen Prawf 4

'Ar ei ben ei hun, neu ar sail gronnus, ni fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fywiogrwydd, hyfywedd a chymeriad y ganolfan.'

4.18 Mae amrywiaeth Canolfannau manwerthu a masnachol yn allweddol er mwyn iddynt lwyddo, a dylid rhoi sylw gofalus i gynigion o fewn Canolfannau, a fydd yn ychwanegu at eu bywiogrwydd a'u hyfywedd. Gall rhai cynigion gael effaith andwyol ar Ganolfan, gan niweidio bywiogrwydd a hyfywedd y defnyddiau manwerthu ac adloniant ynddi.

4.19 Dyma ffactorau a fydd yn cael eu hystyried wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio, i sicrhau na fyddai colli arwynebedd llawr A1 yn tanseilio bywiogrwydd, hyfywedd a chymeriad Canolfan:

- A yw'r angen am y defnydd presennol wedi dod i ben bellach;
- Natur y defnydd arfaethedig a'r cyfraniad y gallai ei wneud i fywiogrwydd;
- Nifer y safleoedd gwag yn y Brif Ardal neu Ganolfan Siopa;
- Hyd y ffryntiad di-dor a fyddai'n cael ei greu o ddefnydd nad yw'n ddefnydd manwerthu.

4.20 Polisi ENT7: Maen Prawf 5

'Ni fyddai'r datblygiad yn achosi problemau lleol newydd, nac yn gwaethygu problemau lleol sy'n bodoli eisoes i raddau sylweddol, yn sgil creu traffig, tagfeydd, diogelwch ffyrdd, sŵn, arogl, trosedd, ymddygiad gwrthgymdeithasol neu ystyriaethau amwynder eraill.'

4.21 O ran creu traffig, tagfeydd a diogelwch priffyrdd, mae cyrion trefi yn lleoliadau hygyrch iawn gyda digon o lefydd parcio, felly nid yw cynigion graddfa fach i newid defnydd o fewn y Brif Ardal Siopa yn debygol o gael effaith andwyol.

4.22 Fodd bynnag, ar gyfer rhai cynigion mwy sy'n debygol o gynhyrchu lefelau neu ddwysedd traffig sylweddol uwch, efallai y bydd angen datganiad traffig i gefnogi cais cynllunio. Cynghorir ymgeiswyr i gysylltu â'r ACLl cyn cyflwyno cais cynllunio i ganfod pa wybodaeth ychwanegol, os o gwbl, sydd ei hangen.

4.23 Dylai datganiad traffig gynnwys gwybodaeth am:

- Y cwsmeriaid/ymwelwyr y mae'n debygol o'u denu;
- Lefelau staffio;
- Gofynion parcio;
- Ardal bosibl yr atyniad;
- Sut i gael mynediad i'r safle drwy ddulliau cynaliadwy, h.y. trafnidiaeth gyhoeddus; teithio llesol; a
- Gall cynllun teithio hefyd fod yn fuddiol, gan dybio bod y cynnig yn ddigon mawr fel bod angen cynllun o'r fath.

4.24 Dylid cynnwys unrhyw welliannau i'r seilwaith priffyrdd i ddarparu ar gyfer cynnydd mewn traffig, fel llwybr troed newydd neu wedi'i ledu neu welliant i gyffordd neu gerbytffordd, fel rhan o'r cais cynllunio.

4.25 O ran sŵn, arogl, trosedd, ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ystyriaethau amwynder eraill, dylai ymgeiswyr ystyried natur y cynnig, ei effaith ar yr ardal o'i amgylch ac effaith yr ardal oddi amgylch ar y cynnig.

4.26 Er enghraifft, os oedd y cynnig ar gyfer defnydd A3 cludfwyd poeth, bydd angen rhoi ystyriaeth ddigonol i broblemau posibl yn gysylltiedig â sŵn ac arogl (a gynhyrchir gan y gwyntyllau echdynnu neu fel arall), yn ogystal â sŵn a sbwriel a gynhyrchir gan gwsmeriaid.

4.27 Dylai ymgeiswyr ystyried y canlynol:

- A yw'r tir neu'r adeilad wedi'i leoli ymhlith defnyddiau tebyg eraill?
- A oes unedau preswyl gerllaw?
- Yn ystod pa oriau agor y bydd y defnydd yn cael ei weithredu?
- Sut fydd y safle yn derbyn danfoniadau i'r uned?
- A fydd y gweithrediad yn cynnig gwasanaeth danfon?

4.28 Yn ogystal â'r gofynion [a'r ystyriaethau] uchod, **bydd yn rhaid marchnata pob datblygiad sy'n cynnwys colli defnydd A1 presennol ar y llawr gwaelod yn frwd** cyn cyflwyno cais cynllunio. Dylid cyflwyno strategaeth farchnata (Gweler Atodiad 1 ar gyfer Rhestr Wirio Strategaeth Farchnata) i'r ACLl a chytuno arni cyn gwneud unrhyw waith marchnata. Ar yr amod bod yr ACLl wedi cymeradwyo'r strategaeth farchnata ymlaen llaw a'i fod yn fodlon bod y strategaeth wedi'i gweithredu'n briodol, bydd blwyddyn o farchnata yn cael ei hystyried yn dderbyniol. Fel arall, bydd angen i'r ACLl fod yn fodlon bod gwaith marchnata wedi'i gyflawni ar delerau rhesymol am ddwy flynedd o leiaf cyn cyflwyno cais cynllunio. Ni chaniateir datblygiad preswyl ar y llawr gwaelod o fewn Prif Ardaloedd Siopa.

Ardaloedd Siopa Eilaidd

4.29 Mewn perthynas ag **Ardaloedd Siopa Eilaidd**, ceir mwy o hyblygrwydd i hyrwyddo ystod ehangach o ddefnyddiau manwerthu er mwyn mynd i'r afael â chyfraddau eiddo gwag hirdymor. Rhaid i gynigion datblygu fod ar gyfer A1, A2 ac A3 onid ydynt yn bodloni'r Meini Prawf o dan Bolisi ENT7. Ni chaniateir datblygiad preswyl ar y llawr gwaelod o fewn Ardaloedd Siopa Eilaidd.

4.30 Bydd y paragraffau canlynol yn ymdrin â phob Maen Prawf yn ei dro.

4.31 Polisi ENT7: Maen Prawf a)
'Ar ei ben ei hun, neu ar sail gronnus, ni fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fywiogrwydd, hyfywedd a chymeriad y ganolfan.'

4.32 Mae amrywiaeth Canolfannau manwerthu a masnachol yn allweddol er mwyn iddynt lwyddo, a dylid rhoi sylw gofalus i gynigion o fewn Canolfannau, a fydd yn ychwanegu at eu bywiogrwydd a'u hyfywedd. Gall rhai cynigion gael effaith andwyol ar Ganolfan, gan niweidio bywiogrwydd a hyfywedd y defnyddiau manwerthu ac adloniant ynddi.

4.33 Dyma ffactorau a fydd yn cael eu hystyried wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio, i sicrhau na fyddai colli arwynebedd llawr A1 yn tanseilio bywiogrwydd, hyfywedd a chymeriad Canolfan:

- A yw'r angen am y defnydd presennol wedi dod i ben bellach;
- Natur y defnydd arfaethedig a'r cyfraniad y gallai ei wneud i fywiogrwydd;
- Nifer y safleoedd gwag yn yr Ardal neu'r Ganolfan Siopa Eilaidd;
- Hyd y ffryntiad di-dor a fyddai'n cael ei greu o ddefnydd nad yw'n ddefnydd manwerthu.

4.34 Polisi ENT7: Maen Prawf b)
'Ni fyddai'r datblygiad yn achosi problemau lleol newydd, nac yn gwaethygu problemau lleol sy'n bodoli eisoes i raddau sylweddol, yn sgil creu traffig,

tagfeydd, diogelwch ffyrdd, sŵn, arogl, trosedd, ymddygiad gwrthgymdeithasol neu ystyriaethau amwynder eraill.'

4.35 Bydd y Maen Prawf b) hwn yn cael ei asesu yn unol â'r canllawiau y manylir arnynt o dan Faen Prawf 5 Polisi ENT7 (paragraff 4.20 uchod).

4.36 Polisi ENT7: Datblygu y tu allan i Brif Ardaloedd Siopa ac Ardaloedd Siopa Eilaidd ond o fewn Canolfannau Masnachol Pen-y-bont ar Ogwr, Porthcawl a Maesteg.

4.37 Ceir mwy o hyblygrwydd yng Nghanolfannau masnachol Pen-y-bont ar Ogwr, Porthcawl a Maesteg, sydd wedi'u lleoli y tu allan i'r Prif Ardaloedd Siopa a'r Ardaloedd Siopa Eilaidd. Caniateir datblygiadau newydd sy'n darparu arwynebedd llawr ar gyfer manwerthu, swyddfeydd, hamdden, adloniant, neu ddarpariaeth ddiwylliannol neu gymunedol o fewn y Canolfannau manwerthu a masnachol hyn fel yr amlinellir ym Mholisi SP12 (CDLIN). Bydd datblygiadau preswyl yn cael eu hannog a'u caniatáu ar y lloriau cyntaf a'r lloriau uwch mewn eiddo.

Stryd John, Porthcawl

Stryd y Fynnon, Porthcawl

4.38 Polisi ENT8: Defnyddiau nad ydynt yn A1, A2 ac A3 y tu allan i Brif Ardaloedd Siopa

4.39 Mae paragraffau 5.4.65 – 5.4.67 o'r CDLIN yn darparu'r sail resymegol ar gyfer Polisi ENT8. Fodd bynnag, ystyrir y byddai canllawiau ychwanegol ar fodloni'r meini prawf polisi o dan y Polisi ENT8 hwn yn fuddiol i ymgeiswyr sy'n dymuno cyflwyno defnydd nad yw'n A1, A2 nac A3 mewn Canolfannau masnachol nad ydynt yn gysylltiedig â Phen-y-bont ar Ogwr, Porthcawl na Maesteg (Gweler y tabl isod).

Tabl 4: Canolfannau Masnachol y tu allan i Ben-y-bont, Porthcawl a Maesteg

Canolfannau Ardal	Abercynffig (Porth y Cymoedd), Mynydd Cynffig, Bro Ogwr, Pencoed, Pontycymer a'r Pîl.
Canolfannau Lleol	Gogledd Betws, De Betws, Melin Ifan Ddu, Blaengarw, Bracla, Broadlands, Bryntirion, Caerau, Trelales, Nant-y-moel, Gogledd Corneli, Notais, Pont-rhyd-y-cyff, Sarn, Verlands Court (Pencoed), Y Felin-wyllt a Five Bells Road (Pen-y-bont ar Ogwr)

4.40 Bydd y paragraffau canlynol yn ymdrin â phob Maen Prawf ym Mholisi ENT8 yn ei dro.

4.41 Polisi ENT8: Maen Prawf 1

'Os at ddibenion preswyl:

a) Bod yr adeilad/arwynebedd llawr wedi bod yn wag ers o leiaf dwy flynedd ac wedi cael ei farchnata'n weithredol dros y cyfnod hwnnw'

4.42 O ran dangos bod yr eiddo wedi bod yn wag ers dwy flynedd o leiaf, dylid nodi bod yr ACLl yn cynnal arolwg blynyddol o'r holl eiddo manwerthu o fewn canol trefi, canolfannau ardal a chanolfannau gwasanaeth lleol sefydledig.

4.43 Gan hynny, mae'r ACLI yn cadw *"ciplun"* blynyddol o ddefnydd a meddiannaeth pob uned fanwerthu. Defnyddir hwn er mwyn helpu i ganfod am ba mor hir y gallai uned fanwerthu fod wedi bod yn wag. Yn ogystal â hyd unrhyw gyfnod pan fo eiddo'n wag, rhaid i'r ACLI fod yn fodlon nad oes angen yr eiddo mwyach i ddibenion manwerthu. Mae'n rhaid i ymgeiswyr felly ddarparu tystiolaeth i ddangos am ba mor hir y mae'r eiddo wedi bod yn wag, a dangos bod yr eiddo wedi cael ei farchnata'n weithredol ar delerau rhesymol i'w feddiannu/werthu i ddibenion manwerthu dros y cyfnod hwnnw.

4.44 Bydd hyn yn cynnwys ystyriaeth ddigonol o 'sut' ac 'ymhle' y cafodd yr eiddo ei farchnata, ynghyd â'r pris gwerthu/rhent a hysbysebwyd o gymharu ag eiddo arall tebyg o fewn yr ardal leol.

4.45 Dylid nodi y bydd angen tystiolaeth ar yr ACLI i ddangos y gofynion o dan baragraff 4.41 uchod, a all gynnwys llythyrau cyfarwyddyd i asiantau; deunydd gosod/gwerthu cyhoeddedig ac/neu dystiolaeth ffotograffig (Gweler Atodiad 1 ar gyfer 'Rhestr Wirio Strategaeth Farchnata’).

4.46 Mewn rhai Canolfannau, cydnabyddir y gallai defnyddiau manwerthu a masnachol presennol fod wedi bod yn gweithredu am gyfnod byr yn unig. Lle gall ymgeiswyr gyflwyno tystiolaeth gadarn i ddangos hyn, a bod defnydd preswyl hirdymor wedi'i sefydlu'n flaenorol, gellir mabwysiadu ymagwedd fwy pragmataidd at gynigion datblygu preswyl, yn dilyn ymchwiliad i natur a hyd y defnydd presennol.

4.47 Polisi ENT8: Maen Prawf

‘Os at ddibenion preswyl: b)

‘Nid yw'r eiddo/arwynebedd llawr yn rhan o amgylchedd manwerthu wedi'i adeiladu'n bwrpasol neu ffryntiad parhaus o dair neu fwy o unedau masnachol presennol.'

Mae amgylcheddau manwerthu wedi'u hadeiladu'n bwrpasol yn cyfeirio at y safleoedd manwerthu hynny sydd wedi'u datblygu i fodloni angen manwerthu

penodol. Mae enghreifftiau yn cynnwys Canolfannau siopa fel Canolfan Wasanaeth Leol Bracla neu ganolfannau manwerthu a ddatblygwyd yn benodol i wasanaethu datblygiad tai, fel Canolfan Wasanaeth Leol Broadlands.

4.48 Polisi ENT8: Maen Prawf 2

'Os at ddibenion eraill: Nid yw'r cynnig yn golygu colli arwynebedd llawr A1 presennol.'

4.49 O ran pa mor dderbyniol yw defnyddiau heblaw A1, A2 ac A3 o fewn ffiniau canolfannau manwerthu a masnachol presennol; bydd datblygiadau sy'n darparu arwynebedd llawr ar gyfer swyddfeydd, hamdden, adloniant, neu ddarpariaeth ddiwylliannol neu gymunedol yn cael eu caniatáu o fewn y Canolfannau manwerthu a masnachol hyn, ar yr amod nad yw'r cynnig yn golygu colli arwynebedd llawr A1 sydd wedi'i feddiannu ac yn weithredol.

4.50 Nodir yng ngofyniad terfynol Maen Prawf 2 Polisi ENT8:

'Lle bynnag y bo modd, mae'n rhaid i gynigion ar gyfer newid defnydd arwynebedd llawr presennol gael eu dylunio fel nad ydynt yn amharu ar y gallu i drawsnewid yn ôl i ddefnydd preswyl neu fasnachol yn y dyfodol.'

4.51 Derbynnir na ellir cadw ffryntiad manwerthu yn y dyluniad terfynol wrth newid defnydd i ddefnydd preswyl. Fodd bynnag, lle bynnag y bo modd dylai defnyddiau masnachol nad ydynt yn ddefnydd manwerthu gyfyngu ar unrhyw addasiadau allanol i'r uned, er mwyn cadw ei hymddangosiad allanol. Byddai hyn yn cyfyngu ar effaith weledol y newid defnydd ar y strydlun. Byddai hefyd yn galluogi'r uned i ailddefnyddio ei phrif swyddogaeth manwerthu A1, A2 neu A3 pe bai'r defnydd nad yw'n ddefnydd manwerthu yn gadael yr eiddo, heb unrhyw gymhlethdod na chostau diangen.

4.52 Polisi ENT9: Datblygiadau Manwerthu y Tu Allan i Ganolfannau Manwerthu a Masnachol

4.53 Yng ngofyniad cyntaf Polisi ENT9 y CDLlN nodir:

'Ni fydd cynigion datblygu y tu allan i Ganolfannau Manwerthu a Masnachol sy'n arwain at golli arwynebedd llawr manwerthu a masnachol ond yn cael eu caniatáu lle profwyd bod darpariaeth ddigonol arall yn lleol, neu lle bo'r eiddo / arwynebedd llawr wedi bod yn wag am o leiaf 12 mis ac wedi'i farchnata'n weithredol dros y cyfnod hwnnw.'

4.54 Cydnabyddir bod cyfleusterau siopa lleol yn chwarae rhan bwysig o ran gwasanaethu cymunedau lleol, a gall y ddarpariaeth fod yn wasanaeth hanfodol i bobl leol. Gallai colli un siop fanwerthu i ddefnydd arall greu diffyg mewn darpariaeth leol. Mae Polisi ENT9 yn ceisio sicrhau na fydd unrhyw achos o golli cyfleusterau siopa sy'n gwasanaethu cymunedau lleol y tu allan i Ganolfannau Manwerthu a Masnachol yn arwain at danddarpariaeth yn yr ardal. Rhaid i ymgeiswyr ddangos bod darpariaeth ddigonol arall ar gael yn lleol. Bydd yr ACLl yn gwirio'r ardal gyfagos i bennu a oes darpariaeth ddigonol yn leol i gyfiawnhau colli'r defnydd manwerthu. Os nad oes darpariaeth leol arall, rhaid i ymgeiswyr sy'n cynnig colli defnydd manwerthu lleol ddangos bod yr eiddo wedi cael ei farchnata'n weithredol 12 mis o leiaf cyn cyflwyno cais cynllunio. Bydd angen i'r ACLl fod yn fodlon bod y marchnata wedi'i wneud ar delerau rhesymol ac, fel isafswm, bydd yn ofynnol cyflwyno manylion gwerthu a gwybodaeth gan asiantau gwerthu/gosod yn rhan o gais (Gweler Atodiad 1 am Rhestr Wirio'r Strategaeth Farchnata).

Mae enghreifftiau o ddefnyddiau yr ystyrir eu bod yn cynnig gwasanaeth cyfleustra lleol yn cynnwys y canlynol, ymhlith eraill:

- Siop bapur newydd/siop gyfleustra
- Pobydd
- Caffi/bwyty/siop cludfwyd poeth
- Swyddfa Bost
- Fferyllfa

4.55 Nodir hefyd ym Mholisi ENT9:

'Bydd datblygiadau manwerthu y tu allan i Ganolfannau Manwerthu a Masnachol yn cael eu lleoli'n bennaf yn y lleoliadau presennol canlynol:'

Lleoliad	Defnyddiau Derbyniol	Math
Parc Manwerthu Pen-y-bont ar Ogwr	Swmpus, Cymhariaeth a Chyfleustra	Y Tu Allan i'r Canol
Parc Manwerthu Waterton	Swmpus, Cymhariaeth a Chyfleustra	Y Tu Allan i'r Canol
Sainsburys, Cefn Hirgoed	Cyfleustra	Y Tu Allan i'r Canol
Tesco, Lôn y Bragdy	Cyfleustra	Ar Gyrion y Canol
Tesco, Lôn Llynfi, Maesteg	Cyfleustra	Ar Gyrion y Canol
Designer Outlet Village Pen-y-bont ar Ogwr	Wedi'i reoli gan a106	Y Tu Allan i'r Canol

4.56 Er na fydd cynigion ar gyfer masnachu y tu allan i'r canol yn cael eu hannog, mae Polisi ENT9 yn cydnabod bod datblygiadau masnachu y tu allan i'r Dref, Ardal a Chanolfannau Lleol eisoes yn bodoli. Bydd datblygiadau manwerthu yn y lleoliadau a ddiffinnir ym Mholisi ENT9 wedi'u cyfyngu i'r defnyddiau derbyniol sydd wedi'u hamlinellu yn y tabl uchod,drwy osod amodau cynllunio priodol ac/neu gytundebau cyfreithiol. Ar gyfer estyniadau o fewn ffiniau'r lleoliadau hyn, cynnydd yn yr arwynebedd llawr a neilltuir neu lacio/newid y mathau o nwyddau a werthir, efallai y bydd angen prawf anghenion, prawf dilyniannol ac asesiad o'r effaith ar fanwerthu, fel y manylir mewn Polisi Cenedlaethol (TAN4: Datblygiadau Manwerthu a Masnachol / PCC), yn dibynnu ar natur y cynnig a'r effeithiau posibl. Bydd hyn hefyd yn berthnasol i geisiadau cynllunio sy'n ceisio amrywio amodau i newid y mathau o nwyddau a werthir o safleoedd yn y lleoliadau hyn neu i is-rannu unedau - gallai'r naill neu'r llall danseilio

bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a chanolfannau ardal o beidio â'u rheoli'n briodol.

Pentref Siopau Dylunwyr Pen-y-bont ar Ogwr

4.57 O ran y ‘mathau’ o nwyddau cymharu swmpus sy’n debygol o gael eu caniatáu ym mharciau Manwerthu Pen-y-bont ar Ogwr a Waterton, diffinnir y rhain fel:

- Carpedi a lloriau;
- Offer babanod a phlant bach;
- Beiciau ac ategolion;
- DIY a gwelliannau i'r cartref;
- Nwyddau trydanol a nwyddau eraill sy'n para;
- Esgidiau;
- Eitemau ac offer garddio;
- Nwyddau chwaraeon, gwersylla a hamdden (ac eithrio dillad);
- Tecstilau a deunyddiau dodrefnu meddal;
- Teganau, gemau a hobïau;
- Gwerthu cerbydau a beiciau modur;
- Ategolion cerbydau; ac

- Allfeydd bwyd a diod swmpus.

4.58 Yn gyffredinol, mae'r ACLI o'r farn bod y rhestr uchod yn rhoi adlewyrchiad cywir o'r hyn a allai gael ei ystyried yn *'swmpus'* a dyma'r man cychwyn wrth benderfynu a yw eitem yn *'swmpus'* ai peidio, er nad yw'r rhestr yn gynhwysfawr. Fel canllaw pellach wrth bennu a yw'r eitem yn dderbyniol, mae'r ddau gwestiwn canlynol yn ddefnyddiol:

1) *A all yr eitem ffitio mewn bag a chael ei chario'n rhwydd o amgylch canol tref neu ganolfan ardal?*
(Caniateir manwerthu eitemau swmpus y tu allan i'r canol gan na ellir symud yr eitemau hynny'n rhwydd, oherwydd eu natur, rhwng unedau siopa, a chan fod angen defnyddio car yn agos at y siop i gludo'r eitemau ynddo).

2) *A oes siopau eraill eisoes wedi'u lleoli o fewn unrhyw un o'r canol trefi neu ganolfannau ardal sy'n gwerthu eitemau tebyg?*
(Os oes siopau sy'n gwerthu eitemau tebyg o fewn canol tref, canolfan ardal neu ganolfan leol yn barod, gellid defnyddio hynny fel arwydd nad oes angen lleoliad *'y tu allan i'r canol'*).

4.59 Er y bu amrywiadau dilynol i amodau ar sail amgylchiadau unigol, mae'r rhestr uchod (paragraff 4.57) yn parhau i fod yn sail i benderfynu beth yw ystyr eitem 'swmpus′ yn y parciau manwerthu a ddisgrifir uchod, a dyma fydd y man cychwyn wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio yn y parciau manwerthu hynny.

4.60 <u>Cynigion ar gyfer nwyddau nad ydynt yn Swmpus</u>

4.61 Fel yr amlygwyd uchod, bydd datblygiadau o fewn lleoliadau *'ar gyrion y canol'* a'r *'tu allan i'r canol'* wedi'u cyfyngu i nwyddau penodol na fyddent fel arfer yn cael eu gwerthu o eiddo o fewn canol tref neu ganolfan. Bydd profion *'angen manwerthu',* y dull *'dilyniannol'* ac effaith oll yn berthnasol wrth ystyried **<u>yr holl gynigion datblygu</u>** mewn lleoliadau *ar gyrion y canol* ac *y tu allan i'r canol'.*

4.62 Bydd cynigion ar gyfer defnydd atodol a chysylltiedig megis Dosbarth A3 (bwyd a diod) o fewn lleoliadau *'y tu allan i'r canol'* wedi'u cyfyngu i ddarpariaeth graddfa fach sy'n cefnogi prif swyddogaeth manwerthu'r safle ehangach, neu sy'n cynnwys cyfleuster na ellir ei gynnwys yn rhesymol o fewn canol tref neu ganolfan oherwydd ei ofynion gweithredol ac ymarferol. Caiff defnyddiau atodol a chysylltiedig eu hystyried fesul achos a ni fyddan nhw’n cael eu cymeradwyo os ydyn nhw’n cyfrannu at gynnydd yn nifer y ddarpariaeth.

4.63 Ni fydd cynigion Dosbarth D2 (hamdden) ond yn cael eu caniatáu mewn lleoliadau *'y tu allan i'r canol'* os yw'r ymgeisydd yn dangos nad oes unrhyw bosibilrwydd cynnwys y cynllun arfaethedig o fewn yr hierarchaeth manwerthu, masnachol a gwasanaeth a amlinellir o dan Bolisi SP12 (CDLIN), fel sy'n ofynnol yn y Prawf Dilyniannol (a ddefnyddir i asesu addasrwydd safleoedd ar gyfer defnyddiau manwerthu a masnachol, gan roi'r flaenoriaeth i ddatblygu mewn canolfannau manwerthu a masnachol diffiniedig yn gyntaf, ac wedyn lleoliadau *'ar gyrion y canol'* os nad oes ardaloedd eraill addas ar gael) (Gweler y Rhestr Wirio yn Atodiad 2).

4.64 Ni chaniateir defnyddiau hamdden yn y lleoliadau hyn os bernir eu bod yn achosi crynswth critigol ac ystod o gyfleusterau sy'n bygwth bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad y Canolfannau manwerthu, masnachol ac ardal. Nod y polisi yw diogelu rhag y bygythiad y bydd dyraniadau *'y tu allan i'r canol'* yn datblygu'n *'gyrchfannau ar gyfer popeth',* a bod cwsmeriaid yn cael cymaint o amrywiaeth a chyfleoedd am brofiadau manwerthu a hamdden, fel bod hynny'n golygu nad oes angen iddynt gynnal ymweliad ar wahân â chanolfannau manwerthu, masnachol ac ardal presennol.

4.65 Bydd gan rai cynigion ofynion gweithredol na ellir eu bodloni'n rhesymol mewn canol tref neu ganolfan. Mae cynnig am fwyty/caffi *'gyrru drwodd',* er enghraifft, yn weithrediad Dosbarth A3, na fyddai fel arfer yn cael ei leoli o fewn canol tref, gan fod angen i draffig lifo i mewn ac allan ohono ac oherwydd y cyfyngiadau o ran maint. Yn lle hynny, gellir ei gynnwys mewn dyraniad *'y tu allan i'r canol'*.

Atodiad A: Rhestr Wirio Marchnata i Ymgeiswyr

Gofyniad Marchnata	Gwybodaeth Bellach
Cyfnod Marchnata	
1. A yw'r safle a/neu'r eiddo wedi cael ei farchnata'n weithredol ac mewn modd cynhwysfawr ar gyfer y defnydd a ganiateir ynddo'n gyfredol ac/neu a ganiatawyd ynddo ddiwethaf am y cyfnod isafswm parhaus a nodir ym Mholisi perthnasol y CDLIN?	Mae marchnata yn ofynnol o dan Bolisi ENT7: (CDLIN): *Datblygiadau yng Nghanolfannau Masnachol Pen-y-bont ar Ogwr, Porthcawl a Maesteg* (Paragraff ategol 5.4.62) ar gyfer newid defnydd o A1 i ddefnydd nad yw'n A1. Mae marchnata yn ofynnol o dan Bolisi ENT8: (CDLIN): *Defnyddiau nad ydynt yn A1, A2 nac A3 y tu allan i Brif Ardaloedd Siopa* ar gyfer newid defnydd o ddefnydd nad yw'n A1, A2 nac A3 i ddefnydd preswyl.
Hyblygrwydd y defnydd	
2. A yw'r marchnata yn cynnwys marchnata'r safle/eiddo ar sail rydd-ddaliadol yn ogystal â phrydles?	Pwrpas marchnata rhydd-ddaliad safle ac/neu adeilad yw cynyddu'r tebygolrwydd o werthu drwy alluogi darpar brynwyr i'w ddefnyddio i ystod ehangach o ddefnyddiau yn y dyfodol o gymharu â rhentu neu brynu prydles y safle/yr adeilad.
Mathau o farchnata	
3. Gosod bwrdd hysbysebu mewn lle amlwg ar y safle drwy gydol y cyfnod marchnata. Dylai'r bwrdd gynnwys gwybodaeth gyswllt a bod yn gwbl weladwy. Dylid darparu tystiolaeth ffotograffig gyda'r cais ac/neu ymholiad cyn ymgeisio.	

4. Cofrestru'r eiddo gydag un asiant eiddo masnachol o leiaf. Dylid cynnwys y safle'n barhaus ar wefan yr asiant masnachol dros gyfnod yr ymgyrch farchnata. Dylid hysbysebu'r safle/eiddo hefyd ar wefannau chwilio am eiddo masnachol ac ar byrth hysbysebu ar-lein.	Mae'r gofyniad i gofrestru gydag o leiaf un asiant masnachol yn ofyniad isafswm. Bydd yr ACLl yn disgwyl gweld tystiolaeth o ystod o ddulliau o hysbysebu drwy gydol y cyfnod marchnata gofynnol er mwyn dangos amlygiad eang i'r farchnad ac ymagwedd weithredol at farchnata. Gall hyn gynnwys ymgyrchoedd post, hysbysebu print ac ar-lein (gweler y pwynt isod) a defnyddio nifer o asiantau masnachol.
5. A ddarparwyd manylion ynghylch pa mor aml ac ymhle y cafod y safle ei hysbysebu, ynghyd â chopïau o'r holl hysbysebion print a thudalennau gwe, gan gynnwys dyddiadau cyhoeddi?	Dylai unrhyw hysbysebion ar wefannau ymddangos yn barhaus drwy gydol y cyfnod marchnata gofynnol.
Pris a thelerau	
6. A oes tystiolaeth o'r pris gofyn ac/neu'r rhent y cynigiwyd yr eiddo amdano wedi'i chynnwys yn y datganiad marchnata?	
7. A yw’r safle/adeilad wedi cael ei brisio'n annibynnol gan ddau asiant annibynnol o leiaf a'i farchnata am awgrym o bris gwerthu a swm prydlesu rhesymol a chystadleuol a thelerau sy'n adlewyrchu ei werth presennol, gan roi ystyriaeth i gyflwr presennol yr eiddo (gan gynnwys mewn perthynas â'r defnydd ohono, ei gyflwr, ei ansawdd a lleoliad yr	

	arwynebedd llawr) ac eiddo a gaiff ei werthu/rentu'n lleol? Dylid darparu tystiolaeth o'r uchod gyda'r cais ac/neu ymholiad cyn ymgeisio.	
8.	A yw manylion unrhyw ostyngiadau mewn pris drwy gydol y cyfnod marchnata hefyd wedi'u cofnodi a'u cynnwys gyda'r dystiolaeth prisio y cyfeirir ati yng nghwestiwn 7?	Sylwer: Dylid darparu'r wybodaeth hon i ddangos y pris ac/neu'r rhent y cynigiwyd yr eiddo amdanynt.
9.	A yw'r datganiad marchnata yn cynnwys nifer a manylion yr ymholiadau ac/neu'r cynigion a gafwyd am y safle/yr eiddo, y rhesymau dros wrthod unrhyw gynigion a'r rhesymau pam y bu i unrhyw gynigion fethu?	
10.	A yw'r datganiad marchnata yn cynnwys y rhesymau pam nad yw darpar denantiaid yn gwneud cynnig ac/neu'n cymryd y lle, a sut yr ymdriniwyd â'r problemau hyn?	
11.	A yw dyddiadau a chyfnodau pob gweithgaredd marchnata unigol wedi'u dangos yn glir ar y datganiad marchnata?	

Atodiad B: Prawf Dilyniannol - Rhestr Wirio Asesu i Ymgeiswyr

Asesiad Dilyniannol	Gwybodaeth Bellach
1. Disgrifiad o'r defnydd arfaethedig	
2. Maint yr uned	A yw'n ddefnydd presennol neu arfaethedig
3. Yr ardal sydd wedi'i chynnwys yn y chwiliad dilyniannol	
4. Cyfiawnhad dros y chwiliad ardal	Os yw'n llai na'r Fwrdeistref gyfan neu'n gyfyngedig i fathau penodol o ganolfannau
5. Y mathau o unedau y chwiliwyd amdanynt	
6. Cyfiawnhad dros unrhyw gyfyngiadau ar y mathau o unedau a ystyriwyd	
7. Rhestr o'r unedau amgen sydd ar gael, ac a ffafrir yn eu trefn.	• Ar y rhestr hon dylid nodi cyfeiriad a maint yr uned, ac a yw'n addas ai peidio. Dylid gwneud penderfyniad ar addasrwydd uned ar sail methodoleg gadarn, a bydd pob uned yn cael ei hasesu'n unigol. • Os yw uned yn anaddas, dylid rhoi cyfiawnhad llawn am hynny a thystiolaeth o hynny, ochr yn ochr â'r rhestriad. • Casgliad ynghylch a yw'r Prawf Dilyniannol wedi'i fodloni, o edrych ar argaeledd ac addasrwydd y safleoedd hynny i gynnwys y cynnig. • Os nad yw'r Prawf Dilyniannol wedi'i fodloni, esboniad o unrhyw ystyriaethau perthnasol tra phwysig a fyddai'n cyfiawnhau rhoi caniatâd cynllunio.

Cygngor Bwrdeistref Sirol

Pen-y-bont ar Ogwr

BRIDGEND

County Borough Council