



Reeves Retail Planning Consultancy Ltd

Astudiaeth Manwerthu a Hamdden Blaenau Gwent (Awst 2021) Diweddariad Capasiti Manwerthu 2023

This document is available in English
Mae'r dogfen hon ar gael yn Saesneg

1 Cyflwyniad

- 1.1. Yn 2020 cafodd Reeves Retail Planning Consultancy (RRPC) a Williams Gallagher (WG) gyfarwyddyd gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent (CBSBG) i gynnal Astudiaeth Manwerthu a Hamdden (AMH) y Fwrdeistref Sirol, i lywio'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN) yr oedd y Cyngor yn y broses o'i baratoi.
- 1.2. Cwblhawyd yr adroddiad terfynol ym mis Awst 2021, yn dilyn oedi oherwydd effaith pandemig Covid-19. Fodd bynnag, hyd yn oed ar y pryd roedd effaith lawn y pandemig ar y sectorau manwerthu a hamdden a chanol trefi yn parhau i fod yn anhysbys. Ers hynny, bu heriau pellach i'r economi, gyda chwyddiant a chostau ynni yn lleihau gwariant cwsmeriaid ac yn cynyddu ansicrwydd. Felly, mae'n bwysig bod y cyngor a'r casgliadau a ddarperir yn yr AMH yn cael eu hadolygu'n rheolaidd i sicrhau ei fod yn parhau i fod yn sylfaen dystiolaeth gadarn ar gyfer y CDLIN.
- 1.3. Y nodyn hwn yw'r cam cyntaf yn y broses adolygu hon. Fe'i paratowyd ar gyfarwyddyd CBSBG a'i bwrpas yw asesu i ba raddau y gall newidiadau yn y sector manwerthu a/neu'r economi fod yn arwyddocaol o ran y cyngor a roddwyd i'r Cyngor yn flaenorol.
- 1.4. Mae'r ymarfer yn cynnwys dwy brif elfen:
 - 1) Adolygiad o'r gwahanol ragdybiaethau a wnaed wrth ragweld capasiti manwerthu ar gyfer cyfnod y cynllun sydd i ddod, i benderfynu a yw asesiad 2021 o gapasiti manwerthu yn parhau i fod yn ddilys; ac
 - 2) Ymweliadau safle i asesu a fu unrhyw newidiadau sylweddol yng nghanol trefi Blaenau Gwent a fyddai'n effeithio ar y cyngor ar bolisi a roddwyd yn flaenorol.
- 1.5. Yn gyntaf, fodd bynnag, rydym yn ystyried y tueddiadau manwerthu a chanol trefi mwy cyffredinol sydd wedi dod i'r amlwg ers i'r adroddiad gwreiddiol gael ei baratoi.

2 Tueddiadau Manwerthu a Chanol Trefi

- 2.1 Er mai dim ond tair blynedd yw hi ers i'r gwaith ar yr astudiaeth wreiddiol ddechrau, mae'r cyfnod wedi bod yn un llawn heriau i fusnesau manwerthu a chanol trefi yn gyffredinol. Dilynwyd y cyfnod clo cychwynnol o ganlyniad i'r pandemig Covid-19, gan ddechrau ym mis Mawrth 2020, gan reolaethau pellach ar fasnachu a chyfyngiadau symud dilynol yn ddiweddarach yn y flwyddyn ac i mewn i 2021.
- 2.2 Roedd hyn yn effeithio'n uniongyrchol ar y graddau y gallai neu a fyddai pobl yn fodlon ymgymryd â siopa ffisegol neu deithiau hamdden a gwelodd siopa ar-lein a chyflenwi cartref dwf sylweddol. Roedd hefyd effaith uniongyrchol a sylweddol ar batrymau teithio i'r gwaith.



Reeves Retail Planning Consultancy Ltd

- 2.3 Roedd y newidiadau hyn yn unol â'r hyn a oedd eisoes yn digwydd yn y sector cyn 2020, gyda chystadleuaeth gan siopa ar-lein a manwerthu y tu allan i'r canol yn golygu bod llawer o ganol trefi eisoes wedi'u gor-leoli o ran eu darpariaeth manwerthu. Fodd bynnag, effeithiodd y pandemig ar gyflymder y digwyddodd y newidiadau, gan ei gwneud hi'n anodd i ganol trefi addasu i'r newidiadau cyflym. Effeithiodd hefyd ar y sector bwyd a diod a phatrymau teithio i'r gwaith, yr oedd eu heffeithiau hirdymor yn llai clir yn 2021.
- 2.4 Ers hynny, bu newidiadau annisgwyl pellach, gyda busnesau a thrigolion yn wynebu heriau economaidd o ffynonellau eraill gan gynnwys chwyddiant cynyddol, costau ynni cynyddol a phroblemau cyflenwi, o ganlyniad i ddigwyddiadau domestig a rhyngwladol. Bu streiciau hefyd gan gynnwys y rhai gan weithwyr rheilffyrdd sy'n effeithio ar allu a pharodrwydd preswylwyr i deithio, gan effeithio ar eu patrymau siopa.
- 2.5 Mae'n amser priodol i adolygu i ba raddau y mae'r cynnydd disgwyledig mewn siopa 'lleol' a nodwyd yn syth ar ôl y pandemig ac yr ystyriwyd y gallai fod o fudd i ganolfannau Blaenau Gwent wedi digwydd ac i asesu a fu unrhyw effaith uniongyrchol ar fusnesau canol trefi o ganlyniad i gostau busnes uwch (biliau cyfleustodau a chyflogau) a llai o wariant sydd ar gael o ganlyniad i chwyddiant.

3 Rhagdybiaethau Capasiti Manwerthu

- 3.1 Wrth baratoi unrhyw asesiad capasiti manwerthu, mae nifer o ragdybiaethau allweddol wedi gorfod cael eu gwneud ynghylch sut y bydd y boblogaeth a'r gwariant sydd ar gael yn newid dros amser. Rhaid gwneud rhagdybiaethau hefyd ynglŷn â phoblogrwydd ar-lein a 'ffurfiau arbennig eraill ar fasnachu' (FfAF) a allai effeithio ar faint o'r arian sydd ar gael mewn ardal sy'n cael ei wario mewn siopau ffisegol.
- 3.2 Ar gyfer astudiaeth CBSBG a baratowyd yn 2021, roedd y rhagdybiaethau a wnaed yn seiliedig ar y wybodaeth orau a oedd ar gael ar y pryd, sef Nodyn Briffio Cynllunydd Manwerthwyr Experian 18 (BN18) a baratowyd ym mis Hydref 2020.
- 3.3 Experian yw un o brif gyflenwyr rhagolygon economaidd y DU ac maent yn cynhyrchu diweddariadau rheolaidd (fel arfer blynyddol) i'w rhagolygon ynghylch sut mae disgwyl i wariant manwerthu newid yn y blynyddoedd i ddod. Mae'n cael ei gynhyrchu'n annibynnol ac mae wedi cael ei ddefnyddio gan lawer o ymgynghorwyr dros gyfnod hir i gynorthwyo wrth baratoi astudiaethau capasiti manwerthu ac effaith.
- 3.4 Mae'r rhagolygon yn defnyddio data a gynhyrchir yn ganolog ar wariant aelwydydd a FfAF gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol a rhagolygon economaidd, i ragweld sut maen nhw'n disgwyl y bydd y ffactorau hyn a ffactorau eraill yn effeithio ar wariant manwerthu yn y dyfodol.
- 3.5 Y Nodyn Briffio diweddaraf sydd ar gael bellach yw Nodyn Briffio 20 (BN20) a gyhoeddwyd ym mis Chwefror 2023.
- 3.6 Mae hyn yn adlewyrchu safbwyntiau diweddaraf Experian ar sawl agwedd ar dwf gwariant ac ymddygiad siopa. Mae'n cydnabod yr heriau niferus i'r economi a nodwyd uchod ac mae'r rhain yn cael eu hadlewyrchu yn eu rhagolygon, gan gynnwys chwyddiant, costau ynni uchel ac aflonyddwch ar y gadwyn gyflenwi. Maen nhw'n rhagweld bod

Reeves Retail Planning Consultancy Ltd

twf economaidd yn ail hanner 2023 am fod yn brin o fomentwm oherwydd pwysau chwyddiant parhaus, polisi cyllidol tynn, ansicrwydd cynyddol ac amodau llafur sy'n dirywio.

- 3.7 Mae pryderon byd-eang ynghylch Covid-19 wedi'u disodli i raddau helaeth gan y ffocws ar y gwrthdaro rhwng Wcráin a Rwsia ond bydd y ddau yn parhau i ddylanwadu ar gyllid y llywodraeth a'r mesurau cyllidol a ddefnyddir. O ganlyniad, mae Experian o'r farn y bydd eu rhagolygon yn destun ansicrwydd yn fwy na'r arfer ac maent yn awgrymu dim ond tebygolrwydd o 40% ar gyfer eu senario rhagolwg canolog. Byddai hyn yn golygu bod gwariant manwerthu y pen yn cynyddu tua 0.8% y flwyddyn rhwng 2021 a 2030 ac yna 2.1% hyd at 2040.
- 3.8 Byddai achos mwy optimistaidd (gyda thebygolrwydd o 30%) yn gweld lefel uwch o dwf hyd at 2030 (1.1% y flwyddyn), gan roi cynnydd cronol o 2.7% o'r gwariant y pen erbyn 2030. Yn y tymor hwy (2031 – 2040), byddai'r gwahaniaeth yn ddim ond 0.1% y flwyddyn (2.2% yn hytrach na 2.1%) o'r hyn a ragwelir yn BN18.
- 3.9 Rhoddir tebygolrwydd o 25% i'r senarios amgen llai cadarnhaol ar gyfer y prif achos a thebygolrwydd o 5% ar gyfer yr achos mwyaf difrifol, gyda gwariant manwerthu yn tyfu ar gyfradd sylweddol arafach yn y cyfnod hyd at 2030 (0.5% y flwyddyn a 0.2% yn y drefn honno). O 2031 ymlaen, mae cyfraddau twf yn gwella i 2.0% neu 1.9% y flwyddyn.
- 3.10 Yn yr AMH, mae capasiti manwerthu yn cael ei asesu yn 2030 a 2035 ac felly byddai disgwyl rhai gwahaniaethau ar y dyddiadau hynny, pe bai un o'r senarios tebygolrwydd is yn profi i fod yn gywir. Byddai gwahaniaethau cadarnhaol hefyd pe bai'r economi yn perfformio yn unol â'r senario mwy optimistaidd. Fodd bynnag, fel gyda'r asesiad capasiti gwreiddiol, nid ydym yn ymwybodol o unrhyw reswm ar hyn o bryd, pam na ddylid defnyddio rhagolygon achos canolog Experian, gan ei fod yn parhau i fod y mwyaf tebygol o'r rhagolygon. Fodd bynnag, mae'r lefel uwch o ansicrwydd yn golygu y dylid parhau i adolygu'r canlyniadau capasiti manwerthu yn rheolaidd.
- 3.11 Felly, rydym wedi cymharu'r gwahanol ragdybiaethau BN18 a ddefnyddir yn y dadansoddiad capasiti manwerthu yn yr AMH gyda'r wybodaeth a gyhoeddwyd yn ddiweddar, i benderfynu a fyddai'r newidiadau yn cael effaith sylweddol neu fawr ar ein hasesiad capasiti.
- 3.12 Ar y cam hwn rydym wedi tybio nad yw'r amcanestyniadau poblogaeth yn newid o'r rhai a ddefnyddiwyd yn astudiaeth 2021, o ystyried bod data newydd yn gyfyngedig ar hyn o bryd. Fodd bynnag, y bwriad yw y bydd y mewnbwn hwn i'r asesiad manwerthu yn cael ei adolygu maes o law, pan fydd yr amcangyfrifon / rhagolygon poblogaeth canol blwyddyn yn seiliedig ar Gyfrifiad 2021 wedi'u cynhyrchu gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol ar gael ar gyfer Blaenau Gwent a/neu pan fydd y dosbarthiad poblogaeth disgwylidig o ganlyniad i bolisiau yn yr CDLIN yn hysbys.
- 3.13 Y prif ddylanwadau ar gapasiti manwerthu yn y dyfodol yw faint o arian y mae'n rhaid i bobl ei wario ar ddechrau'r cyfnod asesu, sut y disgwylir i hynny dyfu yn y dyfodol ac yna faint o'r gwariant hwn sy'n mynd i siopau corfforol a faint sydd i fannau eraill, megis ar siopa ar-lein (SAR).
- 3.14 Mae'r cyntaf o'r mewnbynnau hyn wedi'i nodi yn yr AMH (Tablau A8.2, A8.3, A8.4 ac A8.5). Rydym yna wedi

Reeves Retail Planning Consultancy Ltd

cymharu sut mae'r twf disgwyliedig mewn gwariant a SAR wedi newid rhwng BN18 a BN20 gyda'r effaith gronol wedi'i nodi isod.

Capasiti Cyfleustra

- 3.15 Ar gyfer nwyddau cyfleuster, mae'r ffigurau'n awgrymu gwariant cyfleustra uwch ar ddechrau'r cyfnod na'r disgwyl yn BN18 a gostyngiad llai serth yn 2021, wrth i effeithiau uniongyrchol y pandemig ddod yn gliriach. Fodd bynnag, disgwylir nawr i 2022 weld gostyngiad gwirioneddol mewn gwariant cyfleustra y pen mewn allfeydd corfforol, yr ydym yn rhagweld ei fod yn bennaf oherwydd chwyddiant a phryderon costau byw. Mae hyn yn parhau i mewn i 2023 ond ar ôl hynny mae cyfraddau newid blynyddol yn dod yn agosach at ragfynegiadau BN18.

Twf Gwariant Cyfleustra 2018 - 2035

Blwyddyn	BN18		BN20	
	Newid BaF	Mynegai cronuss	Newid BaF	Mynegai cronuss
2018		100.0		100.0
2018 heb SAR	-3.8%	96.2	-3.3%	96.7
2019	-1.3%	94.9	-0.4%	96.3
2020	6.1%	100.7	8.9%	104.9
2021	-5.3%	95.4	-2.3%	102.5
2022	0.2%	95.6	-6.8%	95.5
2023	-0.3%	95.3	-2.2%	93.4
2024	-0.2%	95.1	-0.7%	92.7
2025	-0.1%	95.0	-0.3%	92.5
2026	-0.2%	94.8	-0.2%	92.3
2027	-0.2%	94.6	-0.1%	92.2
2028	-0.1%	94.5	-0.1%	92.1
2029	-0.1%	94.5	0.0%	92.1
2030	-0.2%	94.3	0.0%	92.1
2031	-0.1%	94.2	0.0%	92.1
2032	0.0%	94.2	0.0%	92.1
2033	0.0%	94.2	0.1%	92.2
2034	0.0%	94.2	0.1%	92.3
2035	0.1%	94.3	0.1%	92.4

Nodiadau

BN18 SAR a'r newidiadau a ragwelir mewn gwariant o Nodyn Briffio 18 Cynllunydd Manwerthu

Experian, Ffigurau 5 a 6 BN20 SAR a newidiadau a ragwelir mewn gwariant o Nodyn Briffio 20 o

Gynllunydd Manwerthu Experian, Ffigurau 5 a 7

- 3.16 Effaith gyffredinol y newidiadau hyn yw lleihau'r gwariant disgwyliedig sydd ar gael ar gyfer nwyddau cyfleustra tua 2% erbyn 2035.



Reeves Retail Planning Consultancy Ltd

- 3.17 O ran capasiti cyfleustra i gynnal gofod llawr newydd, byddai hyn yn awgrymu y byddai'r gorgyflenwad a ragwelwyd yn flaenorol yn parhau a/neu'n cynyddu os nad oes newid yn y ddarpariaeth neu berfformiad allfeydd presennol (effeithlonrwydd gwerthiant) (AMH, Tabl A8.28).
- 3.18 Mae'r amcangyfrifon diweddaraf gan Experian ar effeithlonrwydd, y cyfeirir atynt fel dwysedd gwerthiannau manwerthu, yn awgrymu y bydd y gostyngiad yn y gwariant sydd ar gael yn gweld allfeydd cyfleustra yn perfformio'n llai cystal yn y dyfodol o ran trosiant fesul metr sgwâr, gyda gostyngiad o 7.2% mewn dwysedd yn disgwyl yn 2021 ac yna gostyngiad o 7.7% yn 2022. Yn BN18 y ffigurau cyfatebol oedd -4.8% a +0.7%.
- 3.19 Yr ymateb a ddisgwylir (BN20, Ffigur 4a) yw o faint y bydd arwynebedd llawr cyfleustra yn gostwng yn y tymor hwy (o 2023), wrth i fanwerthwyr gau siopau presennol nad ydynt yn broffidiol neu sy'n perfformio'n wael, tuedd sydd eisoes yn cael ei gweld. Bydd hyn yn caniatáu twf tymor hwy mewn dwysedd gwerthiant yn yr allfeydd sy'n weddill. Bydd rhai siopau newydd yn parhau i gael eu datblygu i fodloni anghenion lleoliad neu ansoddol penodol, ond disgwylir i'r ddarpariaeth arwynebedd llawr cyfleustra cyffredinol yn y DU ostwng o 172.9m troedfedd sgwâr yn 2022 i 163.9m troedfedd sgwâr yn y cyfnod 2030-2040.
- 3.20 Felly, mae hyn yn atgyfnerthu ein cyngor blaenorol na fydd angen meintiol am ddarpariaeth arwynebedd llawr cyfleustra ychwanegol ym Mlaenau Gwent yn ystod cyfnod y cynllun.

Cynhwysedd Cymharu

- 3.21 Mae'r ffigurau gwariant cymharol yn dangos patrymau newid tebyg, gyda'r dirywiad ar ddechrau'r cyfnod yn fwy ac yn para'n hirach nag a ddisgwyliwyd yn flaenorol, o ystyried bod effeithiau Covid-19 bellach yn cael eu gwaethygu gan chwyddiant a chynnydd costau byw.

Reeves Retail Planning Consultancy Ltd

Cymharu Twf Gwariant 2018 - 2035

Blwyddyn	BN18		BN20	
	Newid BaF	Mynegai cronnus	Newid BaF	Mynegai cronnus
2018		100.0		100.0
2018 heb SAR	-16.8%	83.2	-16.1%	83.9
2019	3.4%	86.0	-0.3%	83.6
2020	-14.5%	73.6	-18.1%	68.5
2021	8.1%	79.5	6.0%	72.6
2022	2.9%	81.8	2.0%	74.1
2023	2.7%	84.0	-1.0%	73.3
2024	2.0%	85.7	-0.8%	72.7
2025	1.9%	87.3	0.3%	73.0
2026	2.0%	89.1	1.6%	74.1
2027	2.1%	91.0	2.2%	75.8
2028	2.3%	93.0	2.4%	77.6
2029	2.4%	95.3	2.5%	79.5
2030	2.5%	97.7	2.6%	81.6
2031	2.5%	100.1	2.6%	83.7
2032	2.5%	102.6	2.7%	86.0
2033	2.6%	105.3	2.7%	88.3
2034	2.6%	108.0	2.8%	90.8
2035	2.7%	110.9	2.8%	93.3

Nodiadau

BN18 SAR a'r newidiadau a ragwelir mewn gwariant o Nodyn Briffio 18 Cynllunydd Manwerthu Experian, Ffigurau 5 a 6 BN20 SAR a newidiadau a ragwelir mewn gwariant o Nodyn Briffio 20 o Gynllunydd Manwerthu Experian, Ffigurau 5 a 7

- 3.22 Felly, bydd y cyfnod hyd at 2025 yn gweld mwy o bwysau ar fanwerthwyr cymharol gan y bydd y gwariant sydd ar gael ar gyfer siopau manwerthu yn parhau i ostwng. Ar ôl 2025 bydd cyfraddau twf yn gwella i lefelau tebyg i neu o bosibl yn uwch na'r rhagolwg yn BN18, ond mae'r effaith gyffredinol erbyn 2035 yn parhau i fod y gwariant cymharu sydd ar gael yn sylweddol is na'r disgwyl yn yr AMH.
- 3.23 O ran capasiti cymharu i gefnogi arwynebedd llawr newydd, byddai hyn unwaith eto yn awgrymu y byddai'r gorgyflenwad a ragwelwyd yn flaenorol yn parhau a/neu'n cynyddu os nad oes newid yn y ddarpariaeth neu berfformiad allfeydd presennol (effeithlonrwydd gwerthiant) (AMH, Tabl A8.29).
- 3.24 Mae adolygiad o ragolygon dwysedd gwerthiant Experian ar gyfer nwyddau cymharu, yn awgrymu newid llai arwyddocaol yn BN20 o'r rhagolwg hwnnw yn BN18. Disgwylir gostyngiad bach mewn effeithlonrwydd bellach yn 2023 a 2024 sy'n adlewyrchu'r pwysau presennol ar gyllid aelwydydd, yn hytrach na'r gwelliant mewn perfformiad a ddisgwyliwyd yn flaenorol, ond disgwylir twf o 2025 ymlaen, er ar gyfradd ychydig yn is.
- 3.25 Mae Experian yn disgwyl i hyn arwain at ychydig iawn o newid mewn gofod llawr cymharol yn y cyfnod 2022 - 2029, gyda chynnydd bach wedi'i weld y tu hwnt i hynny (BN20, Ffigur 4b). Bydd gweddill y gwariant gwell

Reeves Retail Planning Consultancy Ltd

sydd ar gael o fudd i allfeydd presennol, gan weld dwysedd gwerthiant cynyddol.

- 3.26 Felly, mae hyn yn atgyfnerthu ein cyngor blaenorol na fydd angen meintiol am ddarpariaeth arwynebedd llawr cymharol ychwanegol ym Mlaenau Gwent yn ystod cyfnod y cynllun.

4 Angen Ansoddol ac Iechyd Canolfannau

- 4.1 Ail gam y diweddariad hwn yw cynnal ymweliadau safle â phob un o'r pum canolfan ym Mlaenau Gwent i benderfynu a fu unrhyw newidiadau sylweddol yng nghanol y trefi a fyddai'n gofyn am adolygu ein cyngor blaenorol.
- 4.2 Er mwyn osgoi amheuaeth, nid yw wedi cynnwys asesiad manwl o'r newidiadau i unedau unigol ond fe'i paratowyd yng nghyd-destun newidiadau cadarnhaol cyfyngedig sy'n cael eu gweld yng nghanlyniadau Arolwg Canol Tref y Cyngor ar gyfer 2020 a 2021.

Town Centre Survey 2020

Town Centre	A1	A2	A3	B1	B8	C3	D1	D2	SG	Vacant	Total Units
Abertillery	41% (52)	8% (10)	19%(24)	1.5% (2)	0% (0)	1.5% (2)	3% (4)	0% (0)	7% (9)	19%(25)	128
Blaina	22.1% (12)	4% (2)	15% (8)	1.9% (1)	0% (0)	22.6% (12)	1.9% (1)	0% (0)	7.5% (4)	25% (13)	53
Brynmawr	45% (46)	13% (13)	18% (19)	0% (0)	0% (0)	2% (2)	2% (2)	3% (3)	9% (9)	8% (8)	102
Ebbw Vale	45% (56)	12% (15)	12% (15)	2.4% (3)	1.6% (2)	0% (0)	3% (4)	0% (0)	7% (8)	17% (21)	124
Tredegar	41% (64)	7% (12)	18% (27)	1% (1)	0% (0)	1% (1)	2% (4)	1% (1)	10% (16)	19% (28)	154

Town Centre Survey 2021

Town Centre	A1	A2	A3	B1	B8	C3	D1	D2	SG	Vacant	Total Units
Abertillery	41% (52)	8% (10)	18%(23)	1.5% (2)	0% (0)	1.5% (2)	4% (5)	0% (0)	9% (11)	17%(21)	126
Blaina	25% (13)	4% (2)	11% (6)	1.9% (1)	0% (0)	22.6% (12)	1.9% (1)	0% (0)	7.5% (4)	26% (14)	53
Brynmawr	47% (48)	13% (13)	18% (19)	0% (0)	0% (0)	2% (2)	2% (2)	3% (3)	9% (9)	6% (6)	102
Ebbw Vale	46.4% (58)	12% (15)	13% (16)	1.6% (2)	1.6% (2)	0% (0)	3% (4)	1% (1)	6.4% (8)	15% (19)	125
Tredegar	45% (69)	7% (12)	17% (26)	1% (1)	0% (0)	1% (1)	3% (5)	1% (1)	11% (17)	14% (22)	154

Glynebwy

- 4.3 Yn 2021 fe wnaethom ddod i'r casgliad bod canol tref Glynebwy yn gyffredinol yn iach gydag arlwy cyfleusterau a chymharu da a lefel swyddi gwag is na'r cyfartaledd. Yn y dadansoddiad SWOT nodwyd mai'r prif fygythiadau oedd colli lluosrifau pellach, yn enwedig o fewn The Walk, cau banc a chau Parc yr Ŵyl a fydd wedi lleihau mewnlifiadau masnach i'r ardal.
- 4.4 Roedd ein hymweliad ym mis Mai 2023 yn awgrymu newid cymharol fach yn y ganolfan hyd yma. Mae Argos yn parhau i fasnachu yn The Walk, er gwaethaf cau mewn mannau eraill ac mae un o'r unedau llai bellach yn cael ei feddiannu gan Hays Travel (a feddiannwyd gynt gan Age Cymru). Fel y cyfryw, mae The Walk yn parhau i ddarparu arlwy manwerthu da.
- 4.5 Mewn mannau eraill yng nghanol y dref mae B&M Express wedi cau ond mae'r uned wedi'i hailfeddiannu gan Heron Foods. Mae cynrychiolaeth cyfleustra felly yn parhau i fod yn dda. Fodd bynnag, cyhoeddwyd bod

Reeves Retail Planning Consultancy Ltd

Banc Barclays ar Stryd Bethcar yn cau ym mis Mehefin. Bydd hyn yn gadael y ganolfan gydag un banc yn unig (Lloyds).

- 4.6 Ar ei ben ei hun, nid yw'r cau hwn yn newid ein casgliadau cyffredinol ynghylch iechyd canol tref Glynebwy, ac nid yw'n effeithio ar ein hargymhellion polisi blaenorol. Fodd bynnag, mae'n cadarnhau'r angen i hyrwyddo twf cymdeithasol ac economaidd yn y ganolfan yn ystod cyfnod y cynllun (Polisi SP1).

Abertyleri

- 4.7 Yn yr AMH rydym yn cynghori, er bod canol tref Abertyleri yn gyffredinol yn ganolfan iach a deniadol, mae'n ymddangos ei fod yn rhy fawr ar gyfer ei rôl bresennol ac argymhellir newidiadau i gael gwared ar ardaloedd o'r Brif Ardal Manwerthu a chanol y dref.
- 4.8 Cadarnhaodd ein hymweliad ym mis Mai 2023 fod y cyngor hwn yn parhau i fod yn briodol. Mae'r brif siop manwerthu ar Somerset Street, The Original Factory Shop, yn cau ar 19 Mai a'r hen siop welyau ar y Stryd Fawr eisoes wedi cau, gan leihau'r cynnig manwerthu yn ne canol y dref ymhellach ac yn cefnogi ein barn flaenorol bod yr arwynebedd llawr manwerthu yn y canol yn fwy nag sydd ei angen bellach.
- 4.9 Felly, mae cymorth polisi i annog amrywiaeth o ddefnyddiau canol trefi neu ddatblygiadau preswyl yn hytrach na cheisio cadw defnyddiau manwerthu yn yr ardal hon (Polisi DM5) yn parhau i fod yn berthnasol.

Brynmawr

- 4.10 Mae canol tref Brynmawr a'r ardal gyfagos wedi gweld y newidiadau mwyaf ers 2021, gyda'r datblygiad ar hen safle ffatri NMC bellach wedi'i gwblhau ac yn cael ei fasnachu fel Parc Manwerthu Brynmawr. Mae'n ymddangos bod hwn yn ddatblygiad poblogaidd a gyda disgwyl i fanwerthwr newydd (The Range) symud i hen uned Home Bargains ym Mharc Manwerthu Lakeside, byddai disgwyl bod y gallu i gadw masnach yn yr ardal wedi gwella.
- 4.11 Mae'r potensial ar gyfer mwy o ymwelwyr i ganol y dref o ganlyniad i deithiau mwy cysylltiedig yn parhau i fod yn bosiblwydd, ond rydym o'r farn bod angen gwell cysylltiad i gerddwyr er mwyn gwireddu hyn yn llawn. Yn benodol, mae'r llwybr i gerddwyr o Barc Manwerthu Lakeside yn wael iawn a heb unrhyw gysylltiad trwy'r cynllun NMC, mae'n teimlo'n lleoliad mwy ymylol.
- 4.12 Yng nghanol y dref ei hun, mae'n parhau i fod yn bryder nad yw'r cynnig presennol yn darparu atyniad digonol i annog teithiau cysylltiedig ac rydym yn nodi bod uned arall ym mhen deheuol Beaufort Street (Rogers – Footwear and Sports) i fod i gau yn fuan oherwydd ymdeoliad. Mae Greggs hefyd wedi symud i'r Parc Manwerthu newydd.
- 4.13 Fodd bynnag, yn fwy cadarnhaol, mae'n ymddangos bod y 'Conscious Coffi Bar' newydd ar Stryd Bailey a'r bwyty wrth ymyl One-Stop yng ngogledd Beaufort Street yn boblogaidd, gyda'r cyntaf wedi'i leoli'n dda i elwa ar ac annog teithiau cysylltiedig o'r parciau manwerthu. Gallai ailagor Draig Homeware and Gifts gyferbyn hefyd fod yn atyniad mewn lleoliad strategol.
- 4.14 Mae'n rhy gynnar i asesu effaith hirdymor datblygiad NMC Factory ond erys y potensial i



Reeves Retail Planning Consultancy Ltd

ganol y dref elwa o atyniad ymyl newydd y ganolfan manwerthu. Er nad yn ystyriaeth polisi cynllunio, byddai gwell cysylltiad i gerddwyr yn annog rhyngweithio o'r fath a byddem yn argymhell ymchwilio i hyn.

- 4.15 Fel arall, nid oes unrhyw beth wedi newid o'r hyn a ddisgwyliwyd yng nghanol y dref neu yn y parciau manwerthu ac mae ein hargymhellion polisi heb eu newid.

Tredegar

- 4.16 Yn Nhredegar mae'r gwahanu rhwng prif rannau manwerthu a hamdden canol y dref yn parhau i fod yr her allweddol i iechyd a bywiogrwydd cyffredinol y ganolfan ond mae'r bygythiadau eraill, a nodwyd yn flaenorol, ond yn fygythiadau posibl. Mae banc Barclays yng nghanol canol y dref yn parhau i weithredu (er gydag oriau llai) ac mae cynrychiolaeth luosog genedlaethol yn parhau i fod yn weddol dda. Mae rhywfaint o fuddsoddiad wedi bod yng Nghanolfan Siopa Gwent hefyd ac mae'n ymddangos bod y cynnig manwerthu a hamdden a ddarperir bellach yn boblogaidd, er bod unedau gwag o hyd.
- 4.17 Felly, mae ein hargymhellion blaenorol ynghylch newidiadau i'r Brif Ardal Siopa a'r polisïau yn parhau i fod yn briodol.

Blaenau

- 4.18 Mae newidiadau yng nghanolfan Blaenau wedi bod yn gyfyngedig ac mae angorfeydd allweddol siop fwyd y Co-op a'r Swyddfa'r Post yn parhau i fasnachu. Fodd bynnag, mae Swyddfa'r Post ar werth ar hyn o bryd ac, er bod hwn fel yn fusnes presennol ac yn dŷ teulu, mae'n rhaid bod rhywfaint o ansicrwydd ynglŷn â'i ddyfodol tymor hwy.
- 4.19 Byddai cau Swyddfa'r Post yn golled sylweddol i'r ganolfan, ond nid yw hwn yn newid y gellir ei reoli trwy bolisi cynllunio. Fodd bynnag, byddai'n gwanhau ymhellach yr hyn sydd eisoes yn ganolfan wan ac rydym yn parhau i fod o'r farn nad oes gofyniad polisi i'w gwahaniaethu oddi wrth y canolfannau cymdogaeth yn y Fwrdeistref Sirol.
- 4.20 Mae ein cyngor ar bolisiau cynllunio a'r awgrym o gael gwared ar ffin canol y dref felly heb ei newid.