

Adroddiad i:	Pwyllgor Craffu Cymunedau
Dyddiad y Cyfarfod:	13 Medi 2012
Aelod Arweiniol / Swyddog:	Arweinydd ac Aelod Arweiniol dros Ddatblygiad Economaidd
Awdur yr Adroddiad:	Rheolwr Rhaglen Y Rhyl yn Symud Ymlaen
Teitl:	Y Rhyl yn Symud Ymlaen – Diweddariad Ffrwd Gwaith Manwerthu a Chanol y Dref

1. Beth yw testun yr adroddiad?

Mae'r adroddiad hwn yn rhoi'r newyddion diweddaraf ar Ffrwd Gwaith Manwerthu a Chanol y Dref Strategaeth Adfywio Y Rhyl yn Symud Ymlaen.

2. Beth yw'r rheswm dros wneud yr adroddiad hwn?

I ddarparu gwybodaeth ynghylch cynnydd yn nhermau gweithredu Ffrwd Gwaith Manwerthu a Chanol y Dref Strategaeth Adfywio Y Rhyl yn Symud Ymlaen, ei oblygiadau ariannol, a'r cynnydd neu'r rhagolygon yn nhermau sicrhau buddiannau.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Bod Aelodau yn nodi'r cynnydd a wnaed ac yn cynnig sylwadau yn ôl yr angen.

4. Manylion yr Adroddiad.

4.1 Cefndir

Er mwyn sicrhau llwyddiant, mae gwaith Strategaeth Adfywio Y Rhyl yn Symud Ymlaen wedi'i drefnu'n ffrydiau gwaith:

- Ardal Adfywio Gorllewin y Rhyl
- Twristiaeth a'r Llain Arfordirol
- Manwerthu a Chanol y Dref

4.2 Trosolwg o'r strategaeth

Mae canol y dref wedi cadw llawer o'i phensaernïaeth Fictoraidd hardd, ac mae dewis da o frandiau stryd fawr ar gael ynghyd â siopau annibynnol o safon. Serch hynny, i aros yn gystadleuol mewn amgylchfyd manwerthu sy'n newid yn gyflym, mae angen pecyn cynhwysfawr o hyfforddiant, cefnogaeth fenter, gwelliannau ffisegol, marchnata a hyrwyddo.

Mae gwella ansawdd a rheolaeth yr amgylchfyd ffisegol yn flaenoriaeth. Bydd hyn yn cynnwys gwella manau cyhoeddus megis y strydoedd a'r ardaloedd sydd wedi eu pedestreiddio, ond hefyd delio â phroblemau'r eiddo preifat yn y dref sydd wedi dirywio ac sydd bellach braidd yn hyll.

Rydym hefyd yn ystyried sut medrwn greu “Parth Syniadau Rhydd” ar gyfer y strydoedd ar gyrion canol y dref. Y nod fyddai croesawu arbrofi ac arloesi er mwyn annog mentergarwyr i ymateb i gyfleoedd twristiaeth, manwerthu a gwasanaeth busnes. Gallai'r farchnad stryd fynd gyda hyn, lle mae caniatâd cynllunio ar hyn o bryd hyd at fis Rhagfyr 2012. Tan hynny, byddwn yn parhau i gael gwelliannau, rheoli a monitro'r farchnad, gyda golwg ar adnewyddu caniatâd cynllunio os gellir dangos yn glir ei bod yn cael effaith gadarnhaol ar ganol y dref.

Mae dyhead mwy hirdymor i ailddatblygu ardal Queen's Market fel canolfan siopa newydd, yn cynnig unedau o'r maint a'r ansawdd priodol i gadw a pharhau i ddenu siopau newydd i'r dref.

4.3 Monitro'r strategaeth

Bydd cynnydd y ffrwd gwaith yn cael ei fonitro gan Fwrdd Rhaglen Cymdogaethau a Mannau Y Rhyl yn Symud Ymlaen. Mae'r adroddiad ffrwd gwaith penodol i Manwerthu a Chanol y Dref ynghlwm:

- Atodiad 1 – Adroddiad Ffrwd Gwaith Manwerthu a Chanol y Dref

4.4 Prosiectau Allweddol

4.4.1 Adnewyddu'r Orsaf Fysus

Ail-agorodd Gorsaf Fysus y Rhyl ym Medi 2010 ar ôl gwaith ailwampio £3.7 miliwn. Yn cyffinio'r Orsaf Reilffordd, mae'r cynllun hwn, gyda'i lochesi newydd, gwell trefniadau mynediad a gwaith tirlunio ansawdd uchel, yn creu teimlad gwirioneddol o 'gyrraedd' i ymwelwyr sy'n cyrraedd gyda chlodiant cyhoeddus. Estynnwyd y cynllun hefyd i wella rhan o brif faes parcio canol y dref i siopwyr a chreu gwell cysylltiadau i gerddwyr â chanol y dref.

4.4.2 Rheolwr Canol y Dref

Penodwyd Rheolwr Canol y Dref i gydgyssylltu gweithgareddau i sicrhau bod y Rhyl yn aros yn dref gyda chanol dymunol a deniadol. Bydd y rôl yn cynnwys cysylltu â busnesau lleol i ddatblygu blaengareddau i wella canol y dref, datblygu rhaglen o ddigwyddiadau a fydd yn creu gweithgarwch a diddordeb, a hyrwyddo'r dref yn gyffredinol fel lle i siopa, ymweld a buddsoddi ynddi. Mae grŵp rheolaeth canol y dref sy'n cynnwys partneriaid allweddol wedi cael ei sefydlu i lywio gwaith Rheolwr Canol y Dref, ac mae'r gwaith o lunio Cynllun Busnes Rheoli Canol y Dref ar y gweill.

4.4.3 Datblygiad Swyddfa'r Bee & Station

Ar ôl bod yn adfail am nifer o flynyddoedd, dechreuodd y gwaith o adfer yr hen dafarn hon gyferbyn â Gorsaf Reilffordd y Rhyl yng ngwanwyn 2012. Bydd yr adeilad, sy'n rhestredig Gradd II, yn cael ei ailwampio i'r safonau amgylcheddol uchaf er mwyn creu unedau swyddfa o ansawdd uchel.

Am y wybodaeth ddiweddaraf ar y prosiect Bee & Station, mae'r Adroddiad Statws Prosiect diweddaraf ynghlwm fel:

- Atodiad 2 – Adroddiad Statws Prosiect Bee & Station

4.4.4 Costigans

Fel adeilad y Bee & Station ar ochr arall y ffordd, mae'r adeilad hwn gyferbyn â Gorsaf Reilffordd y Rhyl wedi bod yn adfail am lawer o flynyddoedd. Cafodd ei brynu gan y Cyngor ym mis Rhagfyr 2011, a daeth y gwaith adnewyddu cynhwysfawr i ben yn Awst 2012. Bydd yr adeilad yn addas ar gyfer nifer o bethau, megis siop, tafarn, caffi neu swyddfa ac rydym ar hyn o bryd yn chwilio am ddeiliad addas i ddefnyddio'r eiddo.

4.4.5 Marchnad Rhyl

Sefydlwyd y farchnad yn 2011 ac mae ganddi ar hyn o bryd ganiatâd cynllunio dros dro. Mae ymgynghorwyr annibynnol yn y broses o adolygu'r farchnad ar hyn o bryd er mwyn canfod os yw'r farchnad yn cael effaith gadarnhaol ar ganol y dref ai peidio. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn parhau i aros am adroddiad yr ymgynghorwyr.

4.4.6 Prosiectau a gweithgareddau eraill

Yn ogystal â'r prosiectau y soniwyd amdanynt uchod, mae gwaith ar y gweill gyda gwasanaeth Parth Cyhoeddus y Cyngor i archwilio ffyrdd o wella'r drefn o lanhau strydoedd canol y dref. Mae gwaith wedi'i gynnal gyda pherchnogion eiddo lleol i ymgymryd â pheth gwaith cynnal a chadw i wella edrychiad eu hadeiladau. Mae'r cyngor hefyd yn edrych ar y posibilrwydd o orfodi perchnogion adeiladau sydd mewn cyflwr gwael i ymgymryd â gwelliannau.

4.4.7 Sicrhau Buddiannau

Her fawr i ganol dref Y Rhyl yw'r ffaith bod y ffordd y mae pobl yn siopa wedi newid cymaint. Mae twf anhygoel siopa ar-lein, cynnydd manwerthu symudol, cyflymdra a phrosesau soffistigedig y prif fanwerthwyr cenedlaethol, y profiadau amrywiol a chyffrous sy'n cael eu cynnig gan y canolfannau siopa mawr diweddaraf oll wedi cyfrannu at newid y tirlun manwerthu fel y mae heddiw. Mae disgwyliadau newydd wedi cael eu creu yn nhermau gwerth, gwasanaeth, adloniant a phrofiad ac nid yw canol tref Y Rhyl wedi llwyddo i wireddu'r disgwyliadau hyn.

Yn wyneb ailstrwythuro sylfaenol y diwydiant manwerthu, bydd canol tref Y Rhyl yn parhau i ddirywio os na fydd camau breision yn cael eu cymryd. Felly, mae arnom angen datblygu'r strategaeth, ac yn dilyn hynny, ymgymryd â'r gwaith sy'n ofynnol i sicrhau bod y strategaeth yn dwyn ffrwyth. Yn fwy nag unrhyw un o'r ffrydiau gwaith eraill, mae'r gweithgaredd sy'n digwydd ar hyn o bryd yn dueddol o fod yn ymdrin â symptomau'r dirywiad - strydoedd blêr, eiddo ac adeiladau heb gael gofal, ayyb - yn hytrach na'r achosion. Mae ar ganol tref Y Rhyl angen strategaeth economaidd newydd sy'n cynnwys manwerthu, ond sydd ddim yn hollol ddibynnol ar fanwerthu.

O holl ffrydiau gwaith Y Rhyl yn Symud Ymlaen, yr un canol y dref yw'r un sydd wedi'i ddiffinio lleiaf yn nhermau cyfeiriad y gwaith a'r strategaeth gyffredinol. Mae arnom angen datblygu gweledigaeth eglur i ganol y dref, a bod yn onest ac agored wrth drafod sut ydym yn gweld rôl canol tref Y Rhyl yn datblygu, yn enwedig sut all Rhyl gyd-fynd â'r hyn sy'n digwydd ym Mhrestatyn yn hytrach na chystadlu yn erbyn Prestatyn. Gallai'r canlynol fod yn bosibiliadau o ran strategaeth i Ganol Tref y Rhyl:

- Ceisio cadw a denu brandiau cenedlaethol newydd i ardal y Stryd Fawr – gan dderbyn mai'r sector gwerth am arian sy'n debygol o ddwyn ffrwyth yn y lle

cyntaf (Primark, TK Max, Tesco Express, ayyb) – ond gyda golwg tymor-hir ar wella ansawdd (bwyd M& S, Next, ayyb);

- Cefnogi a thyfu'r sector annibynnol yn y meysydd manwerthu eilaidd (Queen Street, Water Street), yn enwedig y rhai sy'n cynnig rhywbeth unigryw neu 'wahanol' allai helpu denu rhai o'r bobl sy'n dod i draeth Rhyl i mewn i ganol y dref;
- Hyrwyddo diwylliant caffi cryfach a chynnig manwerthu seiliedig ar fwyd yn yr ardaloedd manwerthu eilaidd;
- Hyrwyddo gwell defnydd o lorïau uchaf er dibenion swyddfa neu breswyl;
- Hyrwyddo defnyddiau newydd (preswyl, swyddfa, gwasanaethau) i unedau ar gyrion canol y dref ac ardaloedd gyda llawer o draffig ynddynt sy'n golygu bod masnachu'n fwy heriol (Ffordd Wellington) fel ffordd o geisio cyfangu'r canol.

Felly mae'n deg dweud bod angen llawer mwy o waith i ddiffinio'r strategaeth i ganol y dref, ac i adnabod y buddiannau a ddaw gyda'r ymagwedd newydd.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

Mae'r gweithgaredd sy'n rhan o'r ffrwd gwaith hwn yn cyfrannu at y blaenoriaethau corfforaethol canlynol:

5.1: Blaenoriaeth 1 – Datblygu'r Economi Leol a'n Cymunedau

Prif nod y rhaglen hon yw cynyddu'r niferoedd sy'n mynd i ganol y dref, a thrwy hynny creu mwy o gyfleoedd busnes a swyddi yn y sector twristiaeth.

6. Beth fydd yn ei gostio a sut fydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

Nid oes cyllideb benodol i'r ffrwd gwaith Manwerthu. Bydd arian yn cael ei neilltuo i brosiectau penodol, gan ddefnyddio ffynonellau ariannu allanol yn bennaf, a bydd yr ariannu yn cael ei fonitro ar sail prosiectau unigol.

Mae nifer o feysydd gwasanaeth eraill yn cyfrannu at y cynlluniau, gan ddibynnu ar natur y prosiect dan sylw. Dyma'r meysydd gwasanaeth allweddol sy'n cyfrannu'n rheolaidd at y cynlluniau adfywio:

- Gwasanaethau Hamdden
- Parth Cyhoeddus
- Gwasanaethau Eiddo
- Cynllunio

7. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd?

Mae gan brosiectau unigol eu strategaethau ymgynghori eu hunain, ond mae'r ymgynghoriad cyflawn o'r strategaeth ehangach wedi'i atodi i Ddiweddariad Ffrwd Gwaith Adfywio Gorllewin Rhyl.

8. Beth yw'r risgiau, ac a oes yna unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

I gael canol tref lwyddiannus, mae yna nifer o faterion/risgiau y mae'n rhaid i ni eu cydnabod ac yna ymdrin â nhw:

8.1 Glanweithdra ar y strydoedd – mae cadw tref fel Y Rhyl yn lan yn gryn her oherwydd niferoedd y bobl sy'n defnyddio'r ardal a materion fel baw gwylanod y môr. Ar hyn o bryd, rydym yn derbyn cwynion rheolaidd o'r cyhoedd a gwleidyddion am y mater hwn.

8.2 Cynnal a chadw, atgyweirio a buddsoddi mewn isadeiledd stryd gyhoeddus - mae rhai o'r dodrefn stryd yn edrych yn flêr; nid yw elfennau sydd angen sylw yn cael eu hatgyweirio'n rheolaidd, ac yn aml mae'n rhaid cael llw o gwynion cyn y bydd unrhyw atgyweirio'n digwydd. Rydym yn derbyn cwynion rheolaidd o'r cyhoedd a gwleidyddion am y mater hwn.

8.3 Edrychiad gwael adeiladau - mae gan ganol y dref bensaerniaeth Fictoraidd a deunydd trefol allai fod yn hynod o ddeniadol, ond mae llawer o adeiladau bellach mewn cyflwr gwael iawn ac felly'n cyfleu delwedd wael iawn i'r sawl sy'n defnyddio canol y dref. Mae'n rhaid i ni dderbyn nad yw rôl gorfodi'r Cyngor wedi bod mor nerthol ag y dylai o bosibl fod wedi bod, ond mae yna hefyd bwysau economaidd sylweddol sy'n creu'r broblem hon. Mae'r adeiladau yn fawr, a dim ond y llawr gwaelod sydd ag unrhyw werth masnachol o bwys. Nid oes gan berchnogion yr adnoddau i ymdrin â'r gwelliannau sy'n angenrheidiol (hyd yn oed pan fydd grantiau yn cael eu cynnig - ychydig iawn sydd wedi manteisio ar y grantiau hael iawn yng nghanol y dref) ac nid yw'r gwelliannau ychwaith yn debygol o sicrhau enillion economaidd sylweddol yn y tymor hir.

8.4 Parcio - daw cwynion rheolaidd o fusnesau yn Y Rhyl ynghylch cost parcio ac effaith negyddol hyn ar fusnes. Tra bod swyddogion yn amau'n gryf os yw'r pwyntiau hyn yn dal dŵr (mae dymunoldeb y canol fel cyrchfan yn dibynnu'n fwy ar yr hyn sydd ar gael nag ar gost y parcio), gellir dadlau bod problemau ynghylch cael mynediad at barcio yn Y Rhyl. Mae system unffordd y dref a lleoliad y meysydd parcio yn Y Rhyl yn golygu ei bod yn anodd canfod lle i barcio os nad ydych yn adnabod y dref. Ymhellach, ar ôl cyrraedd, nid yw'n amlwg sut i fynd at y siopau.

8.5 Trethi Busnes – cwyn arall rheolaidd yw cost uchel y trethi busnes yn y dref. Gallai'r Cyngor ystyried sut i ddefnyddio pwerau dewisol i roi gostyngiadau trethi busnes i fusnesau. Yn hytrach na gostyngiad cyffredinol, dylid ystyried sut y gallwn ddefnyddio'r pwerau dewisol hyn i hyrwyddo'r defnyddiau yr ydym yn ceisio eu sefydlu a'u helpu i ffynnu yn Y Rhyl.

8.6 Cynyddu manwerthu "gwerth" yn Rhyl - y brandiau sy'n ymddangos fel petaent yn ffynnu yn Y Rhyl ar hyn o bryd yw'r rhai sy'n cynnig gwerth am arian - Peacocks, B & M Bargains, Poundland, ayyb. Er bod dyhead yn lleol am fwy o ansawdd yn hytrach na 'gwerth', mae'r farchnad ar hyn y bryd yn mynd i'r cyfeiriad arall. Agwedd arall o'r 'gwerth' hyn yw'r nifer cynyddol o siopau benthyg arian a siopau betio, sydd eto'n amhoblogaidd gyda busnesau eraill a gwleidyddion, ond sy'n ateb galw'r farchnad.

8.7 Gormodedd o unedau manwerthu anaddas - mae newidiadau i natur manwerthu yn golygu bod llawer llai o alw am unedau manwerthu canol y dref wrth i'r fasnach symud ar-lein ac i gyrion trefi. Rhagwelir y bydd y duedd hon yn parhau ac felly rydym yn wynebu'r broblem o ormodedd o unedau (mae nifer cynyddol yr unedau gwag yn dystiolaeth o hyn). Ymhellach, mae'r adeiladau Fictoraidd yn dueddol o gynnig unedau bach, cul, tra bod manwerthwyr modern yn galw am unedau mwy o faint sy'n fwy sgwâr eu natur. Mae hyn yn dechrau codi cwestiynau ynghylch cyfngiad posibl canol y dref (haws dweud na gwneud), ac arallgyfeirio cynyddol o ran y defnydd a wneir o ganol y dref.

8.8 Effaith Prestatyn – mae'r datblygiad newydd ym Mhrestatyn a'r ffaith bod manwerthwyr allweddol fel Marks and Spencers wedi symud o'r Rhyl i Brestatyn yn debygol o olygu mai Prestatyn, ac nid Y Rhyl, fydd prif leoliad manwerthu Sir Ddinbych. Yn sicr, dyma sut fydd y farchnad yn gweld pethau, os nad yw'r Cyngor yn cyd-weld, a gallai hynny wedyn arwain at alw pellach am fwy o ddatblygiadau manwerthu ar nifer o safleoedd sydd eisoes yn bodoli ar gyrion canol tref Prestatyn. Heb safleoedd tebyg i'w cynnig, gallai'r Rhyl syrthio nôl yn bellach fyth tu ôl Prestatyn.

9. Pŵer i wneud y Penderfyniad

Erthygl 6 o Gyfansoddiad y Cyngor

Swyddog Cyswllt:

Rheolwr Rhaglen Y Rhyl yn Symud Ymlaen

Ffôn: 01824 706495