COFNODION CYFARFOD Y PWYLLGOR DATBLYGIAD A RHEOLI A GYNHALIWYD YN SIAMBR Y CYNGOR - SWYDDFEYDD DINESIG, STRYD YR ANGEL, PEN-Y-BONT AR OGWR CF31 4WB DYDD IAU, 15 MAWRTH 2018, AM 10:00

Presennol

Y Cynghorydd G Thomas – Cadeirydd

JPD Blundell	NA Burnett	RJ Collins	MJ Kearn
DRW Lewis	JE Lewis	RMI Shaw	RME Stirman
T Thomas	JH Tildesley MBE	KJ Watts	CA Webster
AJ Williams			

Ymddiheuriadau am Absenoldeb

TH Beedle, SK Dendy, JC Spanswick a/ac MC Voisey

Swyddogion:

Craig Flower	Arweinydd Tim Cymorth Thechnegol
Tony Godsall	Rheolwr Traffig a Thrafnidiaeth
Claire Hamm	Arweinydd Tim Cadwraeth a Dilynio
Rod Jones	Uwch Cyfreithiwr
Robert Morgan	Uwch Swyddog Rheoli Datblygu Trafnidiaeth
Jonathan Parsons	Rheolwr Grŵp Datblygu
Michael Pitman	Prentys Busnes Gweinyddol Gwasanaethau Democrataidd
Andrew Rees	Uwch Swyddog Gwasanaethau Democrataidd - Pwyllgorau
Kevin Stephens	Cynorthwy-ydd Gwasanaethau Democataidd
Philip Thomas	Prif Swyddog Cynllunio
Leigh Tuck	Swyddog Rheoli Datblygu Trafnidiaeth
Elizabeth Woolley	Uwch Swyddog Cynllunio

92. DATGAN BUDDIANNAU

Datganwyd y Buddiannau canlynol:

Y Cynghorydd T Thomas – Buddiant rhagfarnus yn eitem agenda 8 – Cais cynllunio P/16/366/OUT am ei fod wedi gwrthwynebu'r cais cyn dod yn Gynghorydd ac yn aelod o'r Pwyllgor hwn. Datganodd y cynghorydd Thomas ei fod hefyd yn aelod o Gyngor Cymuned Ynysawdre ond nad yw'n chwarae rhan yn ystyried materion cynllunio.

93. YMWELIADAU SAFLE

PENDERFYNWYD: Bod dyddiad Dydd Mercher 25 Ebrill 2018 yn cael ei gadarnhau ar gyfer archwiliadau safle arfaethedig yn y cyfarfod neu ei nodi cyn cyfarfod nesaf y Pwyllgor gan y Cadeirydd.

94. CYMERADWYO COFNODION

PENDERFYNWYD: Bod Cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Rheoli Datblygiadau ar 1 Chwefror 2018, yn cael eu cymeradwyo fel cofnod gwir a chywir.

95. SIARADWYR CYHOEDDUS

Rhestrwyd y siaradwyr cyhoeddus canlynol i siarad yn y cyfarfod:-

Cais Cynllunio Rhif	Siaradwr
P/16/366/OUT	y Cynghorydd T Thomas (Gwrthwynebydd)
P/16/366/OUT	y Cynghorydd J Radcliffe (Gwrthwynebydd)
P/16/366/OUT	y Cynghorydd G Haines (Cynghorydd Cymuned Newcastle Higher – Gwrthwynebydd)
P/16/366/OUT	Mrs C Evans (Gwrthwynebydd)
P/16/366/OUT	Mr V Zarifian (ar ran yr ymgeisydd)

96. DALEN DDIWYGIO

PENDERFYNWYD: Fod y Cadeirydd yn derbyn Dalen Ddiwygio'r Pwyllgor Rheoli Datblygiadau fel eitem frys yn unol a Rhan 4 (paragraff 4) Rheolau Gweithdrefn y Cyngor, er mwyn caniatáu i'r Pwyllgor ystyried addasiadau angen rheidiol i adroddiad y Pwyllgor, er mwyn gallu ystyried sylwadau hwyr a diwygiadau sydd angen eu cynnwys.

97. P/16/366/OUT – TIR I'R GORLLEWIN O MAESTEG ROAD, TONDU

PENDERFYNWYD: (1) Wrth ystyried y cais canlynol, bod yr ymgeisydd yn cytuno ar Gytundeb Adran 106 yn amodol ar amodau sydd yn adroddiad Cyfarwyddwr Corfforaethol Cymunedau

Cynnig

450 o anheddau, 1000 m. sgwâr Defnydd Dosbarth B1, gwaith priffyrdd, man cyhoeddus agored

(2) Bod Cyfarwyddwr Corfforaethol Cymunedau yn derbyn grymoedd wedi eu dirprwyo i gyhoeddi hysbysiad o benderfyniad yn rhoi caniatâd amlinellol parthed y cynnig hwn unwaith i'r ymgeisydd ymrwymo i'r cytundeb Adran S106 a nodwyd uchod, yn amodol ar yr amodau amlinellol safonol a'r amodau ychwanegol sydd yn yr adroddiad ac yn dilyn diwygiadau/ychwanegiadau i amodau cynllunio 3 a 22 a phenawdau telerau'r Ddyletswydd S106 sydd wedi ei gynnwys yn y Ddalen Ddiwygio:

TRAFFIG A THRAFNIDIAETH

Darparu ardal faes parcio i'r gogledd orllewin o'r Orsaf Drosglwyddo Gwastraff yn lle'r maes parcio presennol a gaiff ei ddatblygu fel rhan o'r cais. Bydd manylion y cynllun parcio a'i reolaeth yn y dyfodol yn cael ei gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel rhan o'r Ymrwymiad hwn.

3. Bydd y mesurau lliniarol a nodir yn y dogfennau a restrir isod yn cael eu gweithredu fel y nodir yn y dogfennau:

a) Adrannau 7.0, 8.0, 9.0 10.0 a 11.0 yn yr Astudiaeth Ddesg a Pherygl Cloddio Glo
Adroddiad Asesu Tondu – Diw yn Ebrill 2016 darparwyd gan Integral Geotechnique

b) Adran 6.0 Casgliadau ac Argymhellion yn yr Adroddiad Arolwg Lefel 2 Terfynol fel y Cyhoeddwyd ar 2016-03-10 a ddarparwyd gan Soltys Brewster Ecology

c) Adran 6 – Argymhellion yn yr Arolwg Coed, Categoreiddio a Chyfyngiadau
Adroddiad gan Steve Ambler and Sons Tree Specialist Ltd a ddyddiwyd 20 Chwefror 2016.

Rheswm: I osgoi amheuaeth a dryswch ynghylch natur a hyd a lled y datblygiad a gymeradwywyd

22. Cyn datblygu unrhyw gam, bydd strategaeth oleuo ar gyfer y cam hwnnw yn cael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol Bydd y cynlluniau goleuo yn cael eu gweithredu fel y cawsant eu cymeradwyo.

Rheswm: I gynnal a gwella golwg yr ardal er budd amwynder gweledol ac i hyrwyddo cadwraeth natur.

98. <u>P/17/1078/FUL – CLOS Y GAREJ, HEOL YR AFON / TREFELIN, WILDMILL</u>

<u>PENDERFYNWYD:</u> Caniatáu'r cais canlynol yn amodol ar yr Amodau sydd yn Adroddiad Cyfarwyddwr Corfforaethol Cymunedau:-

<u>Cynnig</u>

Dymchwel y garejus a chreu safle clos ar gyfer gwaith ar Gam 2 Wildmill

99. <u>P/17/554/RLX – TIR YN MOOR LANE, PORTHCAWL</u>

<u>PENDERFYNWYD:</u> Caniatáu'r cais canlynol yn amodol ar yr Amodau sydd yn Adroddiad Cyfarwyddwr Corfforaethol Cymunedau:-

<u>Cynnig</u>

Amrywiad ar amod 2 y P/16/497/FUL yn ymwneud a meddiannaeth y chalets

100. <u>P/17/1083/FUL – IS-ORSAF GRID PEN-Y-BONT 132KW, ODDI AR GREAT WESTERN AVENUE, PEN-Y-BONT AR OGWR</u>

<u>PENDERFYNWYD:</u> Bod y cais yn cael ei gyfeirio i'r Cyngor fel cynnig sydd yn wyriad o'r Cynllun Datblygu nad yw'r Pwyllgor rheoli Datblygu mewn sefyllfa i'w wrthod am fod y datblygiad yn ffurfio rhan o welliannau brys i'r isorsaf grid trydan presennol oddi ar Great Western Avenue yn gwasanaethu Pen-y-bont ar Ogwr na fydd yn cael effaith sylweddol ar Safle Adywio a datblygu Defnydd Cymysg fel y neilltuwyd dan Bolisïau PLA(3), COM1)4) a PLA7(21) y CDLI;

(2) Os yw'r Cyngor yn penderfynu cymeradwyo'r cynnig, bod yr amodau a geir yn Adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol Cymunedau yn cael eu hatodi i'r caniatâd.

<u>Cynnig</u>

Estyniad i'r is-orsaf grid 132kV presennol i wneud lle i adeilad ystafell swîts 33/132kV newydd; Ffens balis ddiogelwch o ddur 2.4m o uchder gyda ffens drydanol 3.6m o uchder y tu cefn iddi; ffordd fynediad fewnol ac arwyneb graean iddi

101. ENWEBIAD ARFAETHEDIG ARDAL GADWRAETH PRESWYLFA COURT A CHYFARWYDDIADAU ERTHYGL 4

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Cadwraeth a Dylunio ar gynnig i enwebu Preswylfa Court fel Ardal Gadwraeth, gan ystyried adborth o ymgynghoriad gyda pherchnogion a phreswylwyr. Fe amlinellodd hefyd reoliadau ychwanegol arfaethedig dros ddatblygiad a ganiateir o fewn yr Ardal Gadwraeth drwy gyflwyno Cyfarwyddiadau Erthygl 4(1) a 4(2) sy'n cynnwys canllaw dylunio drafft i helpu perchnogion a phreswylwyr.

Adroddodd fod yr adeiladau a ffurfiai rhan o'r Cartref Plant Preswylfa gwreiddiol neu "Cottage Homes", yn dyddio o rhwng 1880 a 1902 ac wedi eu rhestru fel Gradd II ym 1997. Hysbysodd y Pwyllgor bod y safle wedi bod yn destun cynllun ailddatblygu sensitif yn y 1990au a warchododd gymeriad yr 13 Adeilad Rhestredig o amgylch y llain werdd canolog, tra'n galluogi datblygiad tai sensitif i ddigwydd hwnt ac yma rhwng yr adeiladau hanesyddol. Roedd dyluniad a deunyddiau'r datblygiad newydd wedi eu rheoli'n ofalus ar y pryd trwy'r broses gynllunio er mwyn osgoi niweidio diwyg lleoliad yr Adeiladau Rhestredig a chymeriad hanesyddol yr ardal.

Nododd fod swyddogion wedi derbyn nifer gynyddol o ymholiadau a phryderon yn ymwneud â mân ddiwygiadau, yn benodol i'r adeiladau oedd heb eu rhestru o fewn Preswylfa Court, a briodolwyd i newidiadau o ran perchnogaeth a'r angen am gynnal a chadw parhaus i eiddo. Tra bod addasiadau, estyniadau a dymchwel yr Adeiladau Rhestredig
yn gallu cael ei reoli; roedd diwygiadau i'r eiddo hwnt ac yma mwy diweddar wedi ei ddynodi ar hyn o bryd fel datblygiad a ganiateir ac y tu allan i reolaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Roedd y newidiadau yma fesul cam wedi dechrau cael effaith negyddol ar gymeriad yr ardal ac heb gyflwyno rheoliadau, bod perygl gwirioneddol y byddai'r effaith faterol ar dreftadaeth adeiledig yr ardal gyfryw fel na ellid ei adfer.

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Cadwraeth a Dylunio fod yr angen am asesiad o ardal Preswylfa Court ar gyfer statws Ardal Gadwraeth
wedi ei nodi yn y Cynllun Unedol a fabwysiadwyd yn y gorffennol gan y Cyngor ac yr hysbyswyd y Pwyllgor hwn o ganlyniad yr asesiad mewn cyfarfod blaenorol ar 6 Gorff 2017. Yn y cyfarfod hwnnw, cytunodd y Pwyllgor i swyddogion ymgynghori â'r preswylwyr/perchnogion yn Preswylfa Court parthed dynodi'r ardal yn Ardal Gadwraeth.

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Cadwraeth a Dylunio fod y ddau ddigwyddiad / arddangosfa ymgynghori wedi eu cynnal a bod mwyafrif y preswylwyr a fynychodd yn cefnogi'r cynnig i ddynodi'r Ardal Gadwraeth a chytuno fod angen rheoliadau ychwanegol. Nododd fod preswylwyr yn benodol bryderus ynghylch cadw cymeriad yr Adeiladau Rhestredig gwreiddiol a'r llain werdd agored y lleolwyd y tai o'i amgylch. Roedd preswylwyr hefyd yn awyddus i dderbyn rhywfaint o ganllaw ar ddylunio er mwyn cyfeirio ato yn y dyfodol.

Hysbysodd yr Arweinydd Tîm Cadwraeth a Dylunio y Pwyllgor o gynnig i wneud Cyfarwyddyd dan Erthygl 4(1) ar gyfer y fflatiau am nad ydynt yn destun hawliau Datblygu a Ganiateir o dan ddeddfwriaeth gynllunio. Cynigiwyd hefyd i wneud Erthygl 4(2) ar gyfer adeiladau domestig gan fod perchnogion eiddo sydd heb ei restru ar hyn o bryd a hawliau datblygu a ganiateir.

PENDERFYNWYD: Y bydd y Pwyllgor:

- Yn cymeradwyo'r ffin arfaethedig yn Atodiad 1A yr adroddiad ar gyfer Ardal Gadwraeth arfaethedig Preswylfa Court;
- Cytuno fod Cyfarwyddyd i gael ei wneud dan Erthygl 4(1) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 i dynnu hawliau datblygu a ganiateir oddi ar y perchnogion a'r preswylwyr hynny ar y fflatiau sydd yn Ardal Gadwraeth arfaethedig Preswylfa Court o dan y telerau a nodwyd yn Atodiad 2 yr adroddiad;
- Cytuno fod Cyfarwyddyd i gael ei wneud dan Erthygl 4(2) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 i dynnu hawliau datblygu a ganiateir oddi ar y perchnogion a'r preswylwyr hynny ar y tai annedd sydd yn Ardal Gadwaraeth arfaethedig Preswylfa Court o dan y telerau a nodwyd yn Atodiad 3 yr adroddiad;
- Cytuno i awdurdodi swyddogion i gydgysylltu yn ôl yr angen a Llywodraeth Cymru parthed Cyfarwyddyd Erthygl 4(1);
- Cytuno fod Aelodau i dderbyn adroddiad pellach a fydd yn cyflwyno unrhyw sylwadau a dderbyniwyd yn sgil cyflwyno Cyfarwyddiadau Erthygl 4(1) ac Erthygl 4(2).

102. ADRODDIAD YN AMLINELLU YMATEB YR ACLL I YMGYNGHORIAD COMISIWN Y GYFRAITH AR GYFUNDREFNU CYFRAITH CYNLLUNIO YNG NGHYMRU

Adroddodd y Rheolwr Datblygu a Rheoli Adeiladu fod llywodraeth Cymru yn paratoi Cod Cynllunio newydd, a fydd yn ymgorffori bron y cyfan o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a llawer o'r Deddfau dilynol a ychwanegwyd at ac yn ddiwygiadau ar Ddeddf 1990.

Hysbysodd y Pwyllgor fod Comisiwn y Gyfraith yn gweithio ar ddiwygiadau technegol i symleiddio a gwella'r modd yr oedd y system yn gweithredu'n ymarferol ac amlinellodd ymateb yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r ymgynghoriad. Nododd fod yr ymatebion i'r ymgynghoriad yn cael eu dadansoddi gan Gomisiwn y Gyfraith, a fydd yn cyflwyno adroddiad terfynol i Lywodraeth Cymru, a fydd yn bwydo'r broses o gynhyrchu Cod Cynllunio newydd, y disgwylid iddo dderbyn Cydsyniad Brenhinol yn 2020.

PENDERFYNWYD: I gynnwys yr adroddiad ac ymateb yr Awdurdod Cynllunio lleol i'r ymgynghoriad gael ei nodi.

103. ADRODDIAD YN HYSBYSU AELODAU O YMGYNGHORIAD LLYWODRAETH CYMRU AR BOLISI CYNLLUNIO DRAFFT CYMRU (RHIFYN 10)

Adroddodd Rheolwr Grŵp Datblygu fod Llywodraeth Cymru yn bwriadu adolygu Polisi Cynllunio Cymru yng ngoleuni Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

Hysbysodd y Pwyllgor fod Polisi Cynllunio Cymru wedi ei ail-strwythuro yn themâu polisi yn seiliedig ar y nodau llesiant a'i ddiweddaru i adlewyrchu strategaethau a pholisïau newydd Llywodraeth Cymru. Nododd fod yr ymgynghoriad yn ceisio barn ar strwythur newydd Polisi Cynllunio Cymru, y cysyniad o greu lle a'r gofynion polisi newydd diwygiedig. Mae'r papur ymgynghori yn amlinellu'r newidiadau a dylid ei ddarllen law yn llaw â PCC Drafft – Rhifyn 10.

PENDERFYNWYD: Y dylid nodi cynnwys yr adroddiad a Polisi Cynllunio Cymru Drafft (Rhifyn 10).

104. APELIADAU

Adroddodd y Rheolwr grŵp Datblygu ar apeliadau y penderfynwyd arnynt ers cyfarfod diwethaf y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD: Fod yr Archwilydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru i bennu'r Apêl canlynol, wedi cyfarwyddo i'r Apêl gael ei wrthod ac y saif yr hysbysiad gorfodi yn amodol ar gywiriadau ac amrywiadau;

Cod Rhif	Pwnc yr Apêl
C/17/3180422 (1812)	Storio rhwbel heb ei awdurdodi ar Dir i'r gogledd o Newmarket Works, Wyndham Street, Cwm Ogwr

Bod yr Archwilydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru i bennu'r Apêl canlynol, wedi cyfarwyddo fod yr Apêl canlynol i gael ei GANIATÁU YN AMODOL AR AMODAU:

Cod Rhif	Pwnc yr Apêl
D/17/3190308 (1819)	Estyniad cefn 2 Lawr yn Rhannol, 1 Llawr yn Rhannol a datblygiad i'r garej sydd yno eisoes yn ystafell ardd yn 81 Ewenny Road, Pen-y-bont ar Ogwr

Bod yr Archwilydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru i bennu'r Apêl canlynol, wedi cyfarwyddo fod yr Apêl canlynol i gael ei WRTHOD:

Cod Rhif	Pwnc yr Apêl
D/17/3190447 (1820)	Ailwampio annedd sydd yno eisoes, mynedfa portsh newydd, codi uchder y to i hwyluso addasu'r atig / ail lawr, parcio i geir yn Maesgwyn House, 63 Blackmill Road, Bryncethin

105. COFNOD HYFFORDDI

Adroddodd y Rheolwr Grŵp Datblygu ar gofnod hyfforddi wedi ei ddiweddaru.

PENDERFYNWYD: Bod adroddiad Cyfarwyddwr Corfforaethol Cymunedau yn cael ei nodi.

106. EITEMAU BRYS

Nid oedd unrhyw faterion brys.

Daeth y cyfarfod i ben am 13:25