COFNODION CYFARFOD Y PWYLLGOR DATBLYGIAD A RHEOLI A GYNHALIWYD YN SWYDDFEYDD DINESIG, STRYD YR ANGEL, PEN-Y-BONT AR OGWR CF31 4WB DYDD IAU, 28 MAWRTH 2019, AM 14:00

Presennol

Y Cynghorydd G Thomas – Cadeirydd

JPD Blundell	DK Edwards	RM Granville	MJ Kearn
DRW Lewis	JC Spanswick	RME Stirman	MC Voisey
CA Webster	AJ Williams		

Ymddiheuriadau am Absenoldeb

NA Burnett, RJ Collins, SK Dendy, JE Lewis, JC Radcliffe a/ac KJ Watts

Swyddogion:

Rhodri Davies	Rheolwr Datblygu a Rheoli Adeiladu
Lee Evans	Uwch Swyddog Cynllunio
Craig Flower	Arweinydd Tim Cymorth Thechnegol
Mark Galvin	Uwch Swyddog Gwasanaethau Democrataidd - Pwyllgorau
Rod Jones	Uwch Cyfreithiwr
Hayley Kemp	Prif Swyddog Cynllunio
Robert Morgan	Uwch Swyddog Rheoli Datblygu Trafnidiaeth
Kevin Mulcahy	Rheolwr Grŵp - Gwasanaethau Priffyrdd
Jonathan Parsons	Rheolwr Grŵp Datblygu
Leigh Tuck	Swyddog Rheoli Datblygu Trafnidiaeth

232. YMDDIHEURIADAU AM ABSENOLDEB

Derbyniwyd ymddiheuriadau am absenoldeb gan yr Aelodau canlynol:-

Y Cynghorydd N A Burnett
Y Cynghorydd RJ Collins
Y Cynghorydd S K Dendy
Y Cynghorydd J E Lewis
Y Cynghorydd J C Radcliffe
Y Cynghorydd K J Watts

233. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb canlynol:-

Y Cynghorydd M C Voisey - P/18/983/FUL – Diddordeb personol fel Aelod o Gyngor Tref Pen-y-bont ar Ogwr, nad yw'n cymryd rhan mewn materion cynllunio.

Y Cynghorydd R M Granville – P/19/59/FUL - Diddordeb niweidiol oherwydd ei fod o'r blaen wedi gwrthwynebu'r cais a hynny wedi arwain at ragderfyniad. Siaradodd y Cynghorydd Granville yn y cyfarfod fel siaradwr cyhoeddus/Aelod Ward, ac wedyn gadawodd y cyfarfod tra roedd yr eitem hon yn cael ei hystyried.

Y Cynghorydd C A Webster - P/18/983/FUL – Diddordeb personol fel aelod o Gyngor Tref Pen-y-bont ar Ogwr, nad yw'n cymryd rhan mewn materion cynllunio.

Y Cynghorydd G Thomas – Eitem 16 ar yr Agenda, South Wales Wood Recycling Ltd, ger Heol-y-Cyw – Diddordeb personol fel Aelod y Ward.

Y Cynghorydd D B F White (siaradwr cyhoeddus) – P/18/983/FUL – Diddordeb personol am fod y cais yn ei Ward. Mae hefyd yn un o gleifion Meddygfa Ashfield yn ogystal â bod yn Aelod o'r Bwrdd Iechyd Cymunedol Lleol.

Y Cynghorydd J P Blundell - P/18/163/FUL – Diddordeb personol fel Aelod o Gyngor Cymuned Trelales, nad yw'n cymryd rhan mewn materion cynllunio.

Y Cynghorydd A J Williams - P/18/929/RES - Diddordeb niweidiol oherwydd y ffaith ei bod hi o'r blaen wedi gwrthwynebu'r cais a'i ragderfynu.
P/18/163/FUL – Diddordeb niweidiol – Am fod ei mab yn aelod o Glwb Pêl-droed Academi Pen-y-bont ar Ogwr. Gadawodd y cyfarfod tra roedd y ddwy eitem hyn yn cael eu hystyried.

Y Cynghorydd M Kearn – P/18/829/FUL – Diddordeb niweidiol Siaradodd y Cynghorydd Kearn yn y cyfarfod fel siaradwr cyhoeddus/Aelod Ward, ac wedyn gadawodd y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei ystyried oherwydd ei fod yn gwrthwynebu'r cynnig.

Rheolwr Grŵp, Gwasanaethau Cynllunio a Datblygu – P/18/139/FUL – Gan fod ei fam yng nghyfraith yn breswylydd yn y Cartref Nyrsio oedd wedi ei leoli y drws nesaf i'r datblygiad arfaethedig, oedd yn gwrthwynebu'r cynnig. Gadawodd y cyfarfod tra roedd yr eitem hon yn cael ei hystyried.

234. YMWELIADAU SAFLE

PENDERFYNWYD: Bod y Pwyllgor yn cytuno ar y dyddiad o 8 Mai, 2019 ar gyfer yr archwiliadau safle oedd yn codi o'r cyfarfod, neu a gâi eu nodi cyn cyfarfod nesaf y Pwyllgor gan y Cadeirydd.

235. CYMERADWYO COFNODION

PENDERFYNWYD: Cymeradwyo Cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Rheoli Datblygu, dyddiedig 14 Chwefror 2019, fel cofnod gwir a chywir.

236. SIARADWYR CYHOEDDUS

Cais cynllunio Rhif.	Safle	Siaradwyr
P/18/983/FUL	Hen Swyddfeydd y Cyngor a safle Llys yr Ynadon Heol Sunnyside/Glan y Parc, Pen-y-bont ar Ogwr CF31 4AJ.	Y Cyng. D B F White Y Cyng. D Unwin Kathryn Thomas Neil Geraghty Louise Attwood

237. TUDALEN DIWYGIADAU

PENDERFYNWYD: Bod y Cadeirydd yn derbyn Tudalen Diwygiadau'r Pwyllgor Rheoli Datblygu fel eitem frys, yn unol â Rhan 4 (paragraff 4) o Reolau Gweithdrefnau'r Cyngor, er mwyn caniatáu i'r Pwyllgor ystyried newidiadau angenrheidiol i Adroddiad y Pwyllgor, er mwyn cymryd i ystyriaeth rai sylwadau a chywiriadau hwyr oedd angen sylw.

238. ARWEINIAD Y PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

PENDERFYNWYD: Nodi'r crynodeb o Arweiniad y Pwyllgor Rheoli Datblygu fel y'i cyflwynwyd yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau.

239. P/18/983/FUL - SAFLE BLAENOROL SWYDDFEYDD Y CYNGOR A LLYS YR YNADON, HEOL SUNNYSIDE/GLAN Y PARC, PEN-Y-BONT, AR OGWR CF31 4AJ

PENDERFYNWYD: (1) Gyda golwg ar y cais uchod, bod yr ymgeisydd yn gwneud Cytundeb Adran 106 i:

(i) Darparu isafswm o 20% o'r unedau fel tai fforddiadwy gyda'r math o unedau, y lleoliad o fewn y safle a deiliadaeth fforddiadwy i gael eu cytuno gan y Cyngor yn unol â Pholisi COM5 a SPG13;

(ii) Darparu cyfraniad ariannol o £115,669 tuag at ddarparu 5 lle mewn
ysgol uwchradd ac un lle ôl-16 yn unol â SPG16;

(iii) Darparu cyfraniad hyd at y swm o £9,500 i gyllido gorchmynion rheoli trafnidiaeth cyfreithiol, marciau ffordd ac arwyddion yng nghyffiniau'r safle; a,

(iv) Rhedeg y Ganolfan Gofal Iechyd yn unol â Chynllun Teithio a Chynllun Rheoli Parcio (yn cynnwys ymrwymiad i ddarparu/cyllido 24 o drwyddedau parcio ceir cyhoeddus ar gyfer staff Gofal Iechyd) i'w gytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

(2) Rhoi pwerau wedi eu dirprwyo i Gyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau i gyhoeddi hysbysiad o benderfyniad yn rhoi caniatâd i'r cynnig hwn, unwaith y bydd yr ymgeisydd wedi gwneud y cytundeb Adran 106 y cyfeiriwyd ato eisoes, yn ddibynnol ar yr Amodau sydd wedi eu cynnwys yn ei adroddiad.

Cynnig

Datblygu 59 annedd, Canolfan Gofal Iechyd a gwaith cysylltiedig, yn cynnwys Mynediad, Tirlunio a Pharcio Ceir.

Yn ddibynnol ar yr Amodau pellach/diwygiedig canlynol:-

46. Rhaid codi ffens bren glos 1.8 metr, wedi ei gorfordio, neu rwystr cyfatebol o gwmpas y gerddi sy'n wynebu Heol Glan-y-Parc a gerddi tai'r teras gogleddol fel y dangosir ar y darlun a gyflwynwyd SWV ASL 00 XX DR L0005 a L0006. Rhaid i'r rhwystr fod yn isafswm màs o 10cilogram/m2 fesul arwynebedd uned, heb ddim bylchau na thyllau, yn ddiogel yn erbyn pydredd a fermin ac yn gallu gwrthsefyll grym gwyntoedd. Rhaid cyflwyno manylion dyluniad y rhwystr i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo cyn gwneud defnydd buddiol o'r datblygiad a rhaid iddo gael ei gytuno'n ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r dyluniad fel y cytunwyd a rhaid cynnal a chadw'r rhwystr yn wastadol.

Rhesymau: Er budd mwynder preswylio.

Dylid aileirio Amod 40 fel a ganlyn:-

40. Cyn gwneud unrhyw waith datblygu uwchben y tir yn gysylltiedig â'r cynnig hwn, mae'n ofynnol i'r ymgeisydd ddatblygu cynllun o fesurau lliniarol yn gysylltiedig â'r cynnig. Er mwyn cael gwybodaeth am lefel y lliniaru sydd ei angen rhaid i asesiad ansawdd aer, wedi ei ddiweddaru, ystyried effeithiau NO2 a PM10 a cheisio cynnwys lleoliadau'r derbynyddion diweddaraf sy'n cael eu monitro gan y Cyngor. Rhaid i'r asesiad gyfrifo gwerth y lliniaru sydd ei angen gan ddilyn dull cost niwed DEFRA. Dylai cost lliniaru fel y'i gweithredir gan yr ymgeisydd fod yn gyfartal yn fras â'r gwerth a gyfrifwyd. Rhaid i'r cynllun hefyd gynnwys amserlen ar gyfer gweithredu'r mesurau lliniaru cymeradwy hyn. Bydd angen cyflwyno'r asesiad ansawdd aer a'r cynllun lliniaru a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Yn dilyn yr ymweliad â'r safle ddoe a chyfarfod y Pwyllgor Rheoli Datblygu cyn y cyfarfod heddiw, mae'r Swyddog Priffyrdd wedi gofyn am yr Amodau ychwanegol canlynol er mwyn mynd i'r afael yn llawn ag ystyriaethau priffyrdd y cynllun:-

47. Rhaid gosod arwydd "Ffordd Breifat" wrth y mynedfeydd i'r datblygiad o Glan y Parc a Heol Sunnyside, yn unol â'r manylion sydd i gael eu cytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn gwneud defnydd buddiol o unrhyw annedd a wasanaethir gan y ffordd dan sylw. Wedyn, cedwir yr arwydd, fel y cafodd ei gymeradwyo, yn ei le yn wastadol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ynghylch y sail i'r caniatâd sy'n cael ei roi ac i atal hawliau priffyrdd rhag ymsefydlu.

48. Ni chaiff datblygiad gychwyn nes y bydd cynllun ar gyfer darparu lle i gerbydau droi yng nghyffiniau'r Teras Gogleddol / Swyddfa Gofrestru Tŷ'n yr Ardd wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid gwneud y lle troi mewn deunyddiau parhaol, cyn i'r datblygiad gael ei ddefnyddio er budd, a'i gadw i'r pwrpas o droi cerbydau yn wastadol.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

240. P/18/929/RES - CAEAU CHWARAE YM MHARC DERWEN, PEN-Y-BONT AR OGWR

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais uchod, gyda'r Amodau sydd wedi eu cynnwys yn adroddiad Cyfarwyddwr Corfforaethol Cymunedau.

Cynnig

Ail greu proffil a gwaith tirlunio ar y clawdd pridd ar ochr ddeheuol y caeau chwarae.

Yn amodol ar newid Amod 4 yr adroddiad fel a ganlyn:-

4. Er gwaethaf y cynlluniau a gymeradwywyd, o fewn tri mis i ddyddiad y caniatâd hwn, rhaid cyflwyno cynllun tirlunio llawn ar gyfer y clawdd pridd i'r ochr ddeheuol o'r meysydd chwaraeon a MUGA, gan gynnwys cynllun draenio, i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r gwaith datblygu yn unol â'r manylion a gytunwyd.

241. P/18/139/FUL - CARTREF NYRSIO BRO EWENNI, HEOL EWENNI, PEN-Y-BONT AR OGWR, CF35 5AW

PENDERFYNWYD: (1) Gyda golwg ar y cais uchod, bod yr ymgeisydd yn gwneud Cytundeb Adran 106 i:

'Sicrhau bod 5 o'r rhandai yn cael eu darparu fel unedau fforddiadwy yn wastadol, gyda chytundeb deiliadaeth priodol wedi ei ffurfio rhwng yr ymgeisydd/gweithredwr a Rheolwr y Strategaeth Tai neu gyfraniad ariannol o £329,440.00'.

(2) Rhoi pwerau wedi eu dirprwyo i Gyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau i gyhoeddi hysbysiad o benderfyniad yn rhoi caniatâd i'r datblygiad, unwaith y bydd y cytundeb uchod wedi ei gwblhau, yn ddibynnol ar yr Amodau sydd wedi eu cynnwys yn ei adroddiad.

Cynnig

Dymchwel Cartref Nyrsio presennol Bro Ewenni ac adeiladu cyfleuster gofal ychwanegol newydd yn cynnwys 16 o ystafelloedd gwely gofal a 25 rhandy gofal ychwanegol.

242. P/18/829/FUL - TIR I'R GOGLEDD-DDWYRAIN O HEOL CROFFT GOCH, BRYN CYNFFIG, CF33 6HA

PENDERFYNWYD: (1) Gyda golwg ar y cais uchod, bod yr ymgeisydd yn gwneud Cytundeb Adran 106 i ddarparu:

(i) isafswm o 15% o'r unedau fel tai fforddiadwy gyda'r math o unedau, y lleoliad o fewn y safle a deiliadaeth fforddiadwy i gael eu cytuno gan y Cyngor;
ii. cyfraniad ariannol hyd at swm o £32,626 (mynegrifol) tuag at ddarparu 2 le mewn ysgol gynradd;
iii. cyfraniad ariannol hyd at swm o £16,179 (mynegrifol) tuag at ddarparu Offer Chwarae Plant a chyfleusterau Chwaraeon Awyr Agored;
iv. cynllun lliniaru, rheoli a chynnal cynefin oddi ar y safle, cyfraniad ariannol ar gyfer plannu, rheoli a chostau cynnal a chadw hyd at swm o £39,907.62 (mynegrifol) a rhaglen weithredu.

(2) Rhoi pwerau wedi eu dirprwyo i Gyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau i gyhoeddi hysbysiad o benderfyniad yn rhoi caniatâd amodol i'r cynnig hwn, unwaith y bydd yr ymgeisydd wedi gwneud y Cytundeb Adran 106 y cyfeiriwyd ato eisoes, yn ddibynnol ar yr Amodau sydd wedi eu cynnwys yn ei adroddiad.

Cynnig

Datblygu 21 o gartrefi fforddiadwy a gwaith cysylltiedig.

243. P/18/163/FUL - CLWB PÊL-DROED PEN-Y-BONT AR OGWR, HEOL LLANGEWYDD, PEN-Y-BONT AR OGWR CF31 4JU

PENDERFYNWYD: (1) Gyda golwg ar y cais uchod bod y Cyngor yn derbyn Ymgymeriad Unochrog y Clwb -

1. Na fydd gornest Uwch Gynghrair Cymru na Chwpan Cymru yn cael ei chynnal hyd nes y bydd y Cyngor wedi derbyn copi o gytundeb cyfreithiol y Perchennog wedi ei gwblhau yn prynu 35 o leoedd parcio ychwanegol oddi ar y safle, ar ben ei gyfleusterau parcio ei hun sydd ar y safle, yng nghyfleusterau parcio ceir 3ydd Grŵp Sgowtiaid Pen-y-bont ar Ogwr ar Heol Llangewydd, Bryntirion, Pen-y-bont ar Ogwr.

2. Os na fydd cytundeb safle addas ar gael fel y cyfeirir ato ym Mharagraff 1 uchod, ni chaiff gornest Uwch Gynghrair Cymru na Chwpan Cymru ei chynnal ar y Safle hyd nes NAILL AI bod y 35 o leoedd parcio ychwanegol oddi ar y safle wedi cael

eu darparu yn unol â gosodiad i'w gytuno gyda'r Cyngor ac y bydd rhaid iddo fod yn gwbl foddhaol i'r Cyngor yn gweithredu gyda disgresiwn absoliwt o fewn y Safle NEU fod y Cyngor wedi rhoi Gorchymyn Trafnidiaeth Ffordd ar waith, y bydd rhaid i'r Perchennog dalu amdani hyd at swm o Wyth Mil o Bunnau (£8000) am roi llinellau melyn dwbl o gwmpas neu gyferbyn â'r fynedfa i'r Safle ac unrhyw leoedd eraill y bydd y Cyngor yn eu hystyried yn rhesymol yn angenrheidiol er mwyn atal cerbydau rhag parcio rywsut rywfodd mewn perthynas â defnyddio'r Safle ac effeithio ar lif rhydd y drafnidiaeth.

3. Mae'r Perchennog yn dirymu ac ni fydd yn gweithredu caniatâd cynllunio P/17/744/FUL.

(2) Cyhoeddi'r hysbysiad o benderfyniad yn rhoi caniatâd i'r cynnig hwn dan yr Amodau fel y maent wedi eu cynnwys yn adroddiad Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau.

Cynnig

Darparu ail stand (250 sedd) ynghyd â phont deledu.

244. P/18/868/FUL - YR HEN YSGUBOR, MAUDLAM, PEN-Y-BONT AR OGWR CF33 4PH

PENDERFYNWYD: Gohirio'r cais uchod er mwyn caniatáu amser i Aelodau'r Pwyllgor gynnal Archwiliad Safle Pwyllgor llawn o'r eiddo/tir dan sylw.

Cynnig

Newidiadau ac estyniadau i'r strwythur presennol a'i drosi'n 3 annedd.

245. P/19/59/FUL - DELFRYN, HEOL LAS, MAUDLAM, PEN-Y-BONT AR OGWR CF33 4PH

PENDERFYNWYD: Gohirio'r cais uchod, er mwyn caniatáu amser i Aelodau'r Pwyllgor gynnal Archwiliad Safle Pwyllgor llawn o'r eiddo/tir dan sylw.

Cynnig

Newid defnydd i'w osod ar gyfer gwyliau uwchben garej dri car; newidiadau i gymeradwyaeth P/16/539/FUL i gynnwys newidiadau i ffenestri, drws mynediad, a gorffeniad y to yn y cefn.

246. APELIADAU

(1) Nodi'r Apêl fel y'i heglurwyd yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau, a dderbyniwyd ers ei adroddiad diwethaf i'r Pwyllgor.

(2) Bod yr Arolygydd, a benodwyd gan Weinidogion Cymru i benderfynu ar yr Apêl ddilynol, wedi rhoi cyfarwyddyd i'w Gwrthod (Atodiad A i'r adroddiad):-

Rhif cod	Testun yr Apêl
A/18/3211218 (1840)	Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw ar gyfer newid yr hen dŷ fferm yn Fferm y Ffos, ynghyd â gwaith cysylltiedig, Fferm y Ffos, Heol Cwmdu, Maesteg.

247. SAFLE SOUTH WALES WOOD RECYCLING LTD, HEOL LLAN, GER HEOL-Y-CYW

Cyflwynodd Rheolwr Datblygu ac Adeiladu adroddiad, i roi diweddariad i'r Aelodau ar y sefyllfa bresennol yn y safle Ailgylchu a grybwyllwyd uchod, ac ymchwiliadau Gorfodi blaenorol gyda golwg ar uchder y tomenni coed, yr oriau gweithredu, symudiadau cerbydau ynghyd â choed yn cael eu gollwng ar y briffordd, a'r camau a gymerwyd ynghylch y materion hyn.

Gorffennodd yr adroddiad drwy ddweud bod y safle yn dal i gael ei fonitro'n rheolaidd a bod Swyddogion yn siarad â'r gweithredwyr newydd ar hyn o bryd ynghylch clirio hen domenni coed oddi ar y safle drwy South West Wood Products Ltd.

PENDERFYNWYD: Nododd yr Aelodau y diweddariadau ar y sefyllfa flaenorol ynghylch cadw deunyddiau ar y safle hwn, fel y disgrifiwyd yn yr adroddiad.

248. COFNOD HYFFORDDIANT

PENDERFYNWYD: Nodi adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau yn tynnu sylw at yr amrywiol sesiynau hyfforddi oedd i ddod i Aelodau fel y'u rhestrwyd yn yr adroddiad, a nodi ymhellach y bwriedir cynnal sesiwn hyfforddi ychwanegol yn yr hydref, sef gweithdy ar Arweiniad Cynllunio Atodol Mannau Agored.

249. EITEMAU BRYS

Dim.

Daeth y cyfarfod i ben am 16:50