COFNODION CYFARFOD Y PWYLLGOR DATBLYGIAD A RHEOLI A GYNHALIWYD YN SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD DINESIG, STRYD YR ANGEL, PENYBONT AR OGWR CF31 4WB DYDD IAU, 20 AWST 2020, AM 14:00

Presennol

Y Cynghorydd G Thomas – Cadeirydd

JPD Blundell	NA Burnett	RJ Collins	SK Dendy
DK Edwards	RM Granville	MJ Kearn	JC Radcliffe
JC Spanswick	RME Stirman	MC Voisey	KJ Watts
CA Webster	AJ Williams		

Ymddiheuriadau am Absenoldeb

DRW Lewis a/ac JE Lewis

Swyddogion:

Rhodri Davies	Rheolwr Datblygu a Rheoli Adeiladu
Gareth Denning	Arweinydd Tîm Polisi
Craig Flower	Arweinydd Tim Cymorth Thechnegol
Rod Jones	Uwch Cyfreithiwr
Robert Morgan	Uwch Swyddog Rheoli Datblygu Trafnidiaeth
Adam Provoost	Uwch Swyddog Cynllunio Datblygu
Andrew Rees	Rheolwr Gwasanaethau Democrataidd
Philip Thomas	Prif Swyddog Cynllunio

393. DATGANIADAU BUDDIANNAU

Dim.

394. CYMERADWYO COFNODION

PENDERFYNWYD: Cymeradwyo cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Rheoli Datblygu, dyddiedig 23 Gorffennaf 2020, yn gofnod gwir a chywir.

395. SIARADWYR CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw siaradwyr cyhoeddus.

396. TAFLEN DDIWYGIADAU

PENDERFYNWYD: Derbyniodd y Cadeirydd Daflen Ddiwygiadau'r Pwyllgor Rheoli Datblygu fel eitem frys yn unol â Rhan 4 (paragraff 4) Rheolau Gweithdrefnau'r Cyngor, fel bod y Pwyllgor yn gallu ystyried addasiadau angenrheidiol i adroddiad y Pwyllgor, er mwyn ystyried cynrychiolaethau a diwygiadau hwyr y mae'n ofynnol rhoi sylw iddynt.

397. CANLLAWIAU'R PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

PENDERFYNWYD: Bod y crynodeb o Ganllawiau'r Pwyllgor Rheoli Datblygu, fel y'i manylir yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau, yn cael ei nodi.

398. P/19/915/RES – TIR I'R GORLLEWIN O MAESTEG ROAD, TON-DU, CF32 9DF

PENDERFYNWYD: Gohirio'r cais ar gais yr ymgeisydd i roi amser i ddatrys materion sy'n weddill yn ymwneud â'r briffordd.

399. P/19/624/FUL - LLAIN R20, PARC DERWEN, COETY

Cynnig: Adeiladu 102 o anheddau ynghyd â seilwaith a thirweddu cysylltiedig

PENDERFYNWYD: (1) Bod yr ymgeisydd yn llunio Cytundeb Adran 106 i ddarparu cyfraniadau ariannol fel a ganlyn:

i. Darparu cyfraniad ariannol o £228,382 tuag at ddarparu lleoedd ysgol gynradd yn Ysgol Gynradd Coety.

ii. Darparu o leiaf 20% o'r unedau fel tai fforddiadwy, gan gynnwys 7 uned ganolradd ar y safle sy'n destun y cais hwn a 14 uned rhent cymdeithasol yn rhan o'r datblygiad ar y safle Canolfan Ardal (y mae P/19/656/RES yn cyfeirio ato). Bydd y Cytundeb yn cynnwys amserlen ar gyfer darparu a fydd yn gysylltiedig ag adeiladu'r tai marchnad ar Gam R20.

iii. Darparu cyfraniad ariannol o £24,000.00 ar gyfer Gorchmynion Traffig i dalu am gost cyhoeddi'r Gorchmynion ar gyfer y llain hon a datblygu'r Ganolfan Ardal (y mae P/19/656/RES yn cyfeirio ati) cyn i unrhyw ganiatâd gael ei roi.

Bydd y Cytundeb hefyd yn cynnwys Cynllun Rheoli sy'n rhoi manylion cynllun ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r ardaloedd parcio a gwasanaeth cymunedol yn y Datblygiad Canolfan Ardal yn y dyfodol (y mae P/19/656/RES yn cyfeirio ato) i'w gyflwyno gan y cwmni sy'n ymgeisio.

(2) Bod pwerau dirprwyedig yn cael eu rhoi i Reolwr Grŵp y Gwasanaethau Cynllunio a Datblygu i gyhoeddi penderfyniad yn rhoi caniatâd ynglŷn â'r cynnig hwn pan fydd yr ymgeisydd wedi llunio'r Cytundeb Adran 106 a grybwyllwyd uchod, yn ddarostyngedig i amodau yn yr adroddiad ac yn ddarostyngedig hefyd i ddiwygio amod 5 fel a ganlyn:

O fewn 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, bydd cynllun manwl sy'n cynnwys yr holl eitemau chwarae, gwaith tir cysylltiedig a gwaith tirweddu caled a meddal ar gyfer yr Ardal Chwarae Leol â Chyfarpar arfaethedig ar LEAP 10A ar Gamau R16 a R28, o flaen rhifau 16-22 Llys Ceirios, yn cael ei gyflwyno'n ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer cytundeb. Bydd y cynllun, fel y'i cytunwyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn cael ei gwblhau a'i ddefnyddio cyn i'r 50fed annedd gael ei meddiannu ar y cam hwn (Llain R20) o'r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn amwynderau preswyl meddianwyr yn y dyfodol.

Nodyn: Roedd y Cynghorydd Radcliffe yn dymuno iddo gael ei nodi y byddai wedi pleidleisio dros wrthod ar sail perfformiad blaenorol y datblygwr o ran darparu ardaloedd chwarae, ond ni ellid defnyddio hyn ar y cais hwn.

400. CYNLLUN DATBLYGU LLEOL (CDLL) PEN-Y-BONT AR OGWR – CYTUNDEB CYFLAWNI DIWYGIEDIG

Dywedodd Arweinydd y Tîm Cynllunio Datblygu wrth yr Aelodau fod angen diwygio Cytundeb Cyflawni'r Cynllun Datblygu Lleol, a gymeradwywyd yn flaenorol gan Lywodraeth Cymru ym mis Mehefin 2018, a cheisiodd gymeradwyaeth i ddiwygio'r Amserlen ar gyfer paratoi CDLl yng ngoleuni'r pandemig Covid-19.

Dywedodd fod y Cyngor wedi cael llythyr gan Lywodraeth Cymru ar 7 Gorffennaf 2020 yn ei gynghori i gynnal asesiad o'r sylfaen dystiolaeth dechnegol sy'n sail i'r CDLl amnewid, ochr yn ochr â'r strategaeth a'r polisïau a ffefrir o ystyried canlyniadau'r pandemig. Dywedodd fod y dasg hon wedi cael ei chwblhau a bod y canfyddiadau wedi'u hamlinellu yn Atodiad 1 yr adroddiad i'w nodi. Roedd Llywodraeth Cymru hefyd wedi cynghori y dylai Cytundebau Cyflawni gael eu haddasu i ystyried unrhyw newidiadau angenrheidiol i'r amserlen CDLl yng ngoleuni oedi a achoswyd gan y pandemig. Dylai hyn hefyd gynnwys diwygiadau i'r Cynllun Cynnwys y Gymuned, o ystyried yr angen i addasu i batrymau gweithio newydd ac ystyried dulliau amgen o ymgysylltu â rhanddeiliaid o ganlyniad i'r angen i gadw pellter cymdeithasol. Amlinellodd y diwygiadau arfaethedig i'r amserlen. Dylai'r Cynllun Adneuo fod yn destun ymgynghoriad rhwng mis Ionawr a mis Mawrth 2021 (mis Gorffennaf i fis Awst 2020 yn flaenorol). Caniatawyd ymestyn y cyfnod ymgynghori statudol o 6 wythnos i 8 wythnos er mwyn rhoi mwy o amser i bobl gyflwyno'u safbwyntiau, ar yr un pryd ag ystyried unrhyw gyfyngiadau pellach a orfodir o ganlyniad i'r pandemig. Dywedodd fod oedi canlyniadol o hyd at 6 mis yn debygol cyn i'r CDLl gael ei fabwysiadu'n derfynol, er bod y dyddiadau sy'n ymwneud â'r camau ar ôl cyflwyno'r cynllun i Lywodraeth Cymru yn ddangosol. Amlinellodd sut mae'r Cynllun Cynnwys y Gymuned wedi cael ei ddiwygio i ystyried dulliau gwahanol o ymgysylltu â rhanddeiliaid er mwyn cynnal y mesurau cadw pellter cymdeithasol sy'n debygol o fod yn ofynnol am y dyfodol rhagweladwy.

PENDERFYNWYD: 1. Bod y Pwyllgor yn cytuno â'r diwygiadau i'r amserlen a'r Datganiad o Gynnwys y Gymuned, ac yn awdurdodi Rheolwr Grŵp y Gwasanaethau Cynllunio a Datblygu – Cymunedau i gyflwyno'r Cytundeb Cyflawni diwygiedig (sydd wedi'i atodi yn Atodiad 2 yr adroddiad) i'r Cyngor i'w gymeradwyo ac i Lywodraeth Cymru yn amodol ar gymeradwyaeth y Cyngor; a

2. Bod awdurdod dirprwyedig yn cael ei roi i Reolwr Grŵp y Gwasanaethau Cynllunio a Datblygu i wneud unrhyw gywiriadau ffeithiol neu fân ddiwygiadau i'r Cytundeb Cyflawni fel yr ystyrir y bo'n angenrheidiol.

401. CYFLWYNO MODEL HYFYWEDD DATBLYGU

Ceisiodd y Prif Swyddog Polisi Cynllunio Strategol awdurdodiad i ymgynghori â'r diwydiant tai a phrofi'r Model Hyfywedd Datblygu (DVM) fel offeryn y gellir codi tâl amdano sy'n gallu darparu tystiolaeth ynglŷn â hyfywedd i gefnogi Safleoedd Ymgeisiol a/neu Geisiadau Cynllunio. Byddai'r cynllun peilot cychwynnol yn llywio'r broses o sefydlu gweithdrefn a rhestr taliadau newydd (i roi'r Model i ddatblygwyr a/neu hyrwyddwyr safle), yn amodol ar gymeradwyaeth y Cyngor.

Adroddodd fod y Cyngor wedi gweithio mewn partneriaeth â Chynghorau eraill ar draws Rhanbarth y De-ddwyrain i ddatblygu'r offeryn asesu Model Hyfywedd Datblygu (DVM).

Crëwyd y DVM fel model cynhwysfawr, hawdd ei ddefnyddio i asesu hyfywedd ariannol cynigion datblygu. Mae wedi'i seilio ar yr un ymagwedd lwyddiannus a ddefnyddir gan Grŵp Cynllunio Strategol Canolbarth a De-orllewin Cymru. Dywedodd y bydd y model yn cael ei fabwysiadu gan bob awdurdod ym Mhrifddinas-Ranbarth Caerdydd yn y pen draw ac y bydd ar gael i ddatblygwyr, hyrwyddwyr safle, neu unrhyw unigolyn/sefydliad arall i gynnal arfarniad hyfywedd ariannol o ddatblygiad arfaethedig. Byddai hyn yn rhoi offeryn i hyrwyddwyr safle y gellir ei ddefnyddio i ddangos bod modd darparu safle yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru.

Dywedodd fod y Cyngor yn bwriadu rhyddhau'r DVM i ddatblygwyr a hyrwyddwyr safle ar fformat wedi'i gloi sy'n benodol i safle, gyda chanllaw cysylltiedig i ddefnyddwyr, ar ôl derbyn ffi safonol. Mae hyn yn adlewyrchu'r dull a ddefnyddir yn Rhanbarth y Canolbarth a'r De-orllewin er mwyn bod yn gyson. Amlinellodd y rhestr ffïoedd arfaethedig, y bwriedir iddynt dalu am gostau gweinyddol y Cyngor wrth gloi a dosbarthu'r model, dilysu'r arfarniad wedi'i gwblhau a darparu adolygiad lefel uchel i'r datblygwr/hyrwyddwr y safle. Ni fydd talu ffi yn gwarantu bod safle'n cael ei ddyrannu yn y CDLl Amnewid nac yn arwain yn uniongyrchol at roi caniatâd cynllunio. Dywedodd ar ôl cwblhau'r adolygiad lefel uchel, y bydd y Cyngor yn rhoi datganiad i'r datblygwr/hyrwyddwr y safle i ddangos i ba raddau yr ystyrir bod yr arfarniad a gyflwynwyd yn bodloni'r profion a amlinellwyd. Hysbysodd y Pwyllgor, cyn argymell yr ymagwedd hon yn ffurfiol i'w chymeradwyo gan y Cyngor, y cynigir cynnal cynllun peilot cychwynnol er mwyn profi'r cysyniad, galluogi cyfnod ymgynghori â'r diwydiant tai a rhannu'r canfyddiadau â'r Cyngor.

PENDERFYNWYD: 1. Bod y Pwyllgor yn awdurdodi Rheolwr Grŵp y Gwasanaethau Cynllunio a Datblygu i ymgynghori â'r diwydiant tai a phrofi'r Model Hyfywedd Datblygu (DVM) fel offeryn y gellir codi tâl amdano sy'n gallu darparu tystiolaeth o hyfywedd i gefnogi Safleoedd Ymgeisiol a/neu Geisiadau Cynllunio.

2. Bod y Pwyllgor yn nodi y bydd adroddiad yn cael ei gyflwyno i'r Cyngor yn dilyn ymgynghoriad i roi gwybod i'r Cyngor am ganlyniadau'r ymgynghoriad ac, os ystyrir ei bod yn briodol, i ofyn i'r Cyngor fabwysiadu'r model a'r strwythur codi tâl yn ffurfiol.

402. EITEMAU BRYS

Nid oedd unrhyw eitemau brys.

Daeth y cyfarfod i ben am 14:52