COFNODION CYFARFOD Y PWYLLGOR DATBLYGIAD A RHEOLI A GYNHALIWYD YN O BELL TRWY SKYPE FOR BUSINESS DYDD IAU, 17 MEDI 2020, AM 14:00

Presennol

Y Cynghorydd G Thomas – Cadeirydd

JPD Blundell	NA Burnett	SK Dendy	DK Edwards
DRW Lewis	JE Lewis	JC Spanswick	RME Stirman
MC Voisey	KJ Watts	CA Webster	AJ Williams

Ymddiheuriadau am Absenoldeb

RJ Collins, RM Granville, MJ Kearn a/ac JC Radcliffe

Swyddogion:

Rhodri Davies	Rheolwr Datblygu a Rheoli Adeiladu
Craig Flower	Arweinydd Tim Cymorth Thechnegol
Mark Galvin	Uwch Swyddog Gwasanaethau Democrataidd - Pwyllgorau
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	Swyddog Gwasanaethau Democrataidd – Pwyllgorau
Philip Thomas	Prif Swyddog Cynllunio
Leigh Tuck	Swyddog Rheoli Datblygu Trafnidiaeth

403. DATGANIADAU O FUDDIANT

Dim.

404. CYMERADWYO'R COFNODION

PENDERFYNWYD: Bod Cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Rheoli Datblygu, dyddiedig 20 Awst yn cael eu cymeradwyo fel cofnod gwir a chywir.

405. SIARADWYR CYHOEDDUS

Roedd y siaradwyr cyhoeddus canlynol yn bresennol i draethu ar Gais Cynllunio P/19/915/RES (Eitem agenda 7) :

Gwrthwynebydd	Ymgeisydd
C Evans	S Gray, Llanmoor Homes

406. TAFLEN DDIWYGIO

PENDERFYNWYD: Bod y Cadeirydd yn derbyn Taflen Ddiwygio'r Pwyllgor Rheoli Datblygu fel eitem brys yn unol â Rhan 4 (paragraff 4) o Reolau Gweithdrefn y Cyngor, er mwyn caniatáu i'r Pwyllgor ystyried newidiadau angenrheidiol i adroddiad y Pwyllgor, i ystyried cynrychiolaethau ac adolygiadau hwyr sydd angen eu cynnwys.

407. ARWEINIAD PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

PENDERFYNWYD: Bod crynodeb yr Arweiniad i'r Pwyllgor Rheoli Datblygu, fel a nodir yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau, yn cael ei nodi

408. P/19/915/RES – TIR I'R GORLLEWIN O HEOL MAESTEG, TONDU, CF32 9DF

PENDERFYNWYD: Bod y cais uchod yn cael ei ganiatáu, yn ddarostyngedig i'r Amodau sy'n gynwysedig yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau.

Cynnig

Materion a gedwir yn ôl yn P/16/366/OUT am 405 o unedau preswyl, ffordd gyswllt a maes parcio dros dro.

409. P/20/285/RLX – TIR AR YR HEN FAES CHWARAE, HEOL FFYNNON, CF31 3XU

PENDERFYNWYD: Bod y cais uchod yn cael ei ganiatáu, yn ddarostyngedig i'r Amodau sy'n gynwysedig yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau.

Cynnig

Amrywio amod 1 penderfyniad apêl A/18/3198111 (yn ymwneud â P/17/891/FUL) i newid y cynlluniau a gymeradwywyd i gynnwys stoc amwynder mwy.

410. P/20/159/BCB - PLOT 50A HEOL VILLAGE FARM, STAD DDIWYDIANNOL VILLAGE FARM, Y PÎL, CF33 6BN

RESOLVED: Bod caniatâd tybiedig, at ddibenion Rheoliad 4 o Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref 1992, yn cael ei roi i'r cais uchod, yn ddarostyngedig i'r Amodau sy'n gynwysedig yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau:-

Cynnig

Codi 8 uned ddiwydiannol newydd mewn bloc unigol yn cynnwys 3 uned fawr a 5 uned fechan gyda pharcio cysylltiedig i gerbydau a beiciau.

411. P/19/674/RLX - TIR GER PARC CRESCENT, STAD DDIWYDIANNOL WATERTON (STOREWITHUS), CF32 0EW

PENDERFYNWYD: Bod y cais uchod yn cael ei ganiatáu, yn ddarostyngedig i'r Amodau sy'n gynwysedig yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau

Cynnig

Cadw'r datblygiad fel y'i gweithredir yn unol â P/16/379/FUL (a ddiweddarwyd gan P/16/836/NMA, P/16/850/DOC a P/17/343/DOC) a P/16/833/FUL (a ddiweddarwyd gan P/17/311/DOC); amrywio amod 1 o P/16/379/FUL ac amod 2 o P/16/833/FUL i

ganiatáu cyfleusterau golchi; amrywio amod 3 o P/16/833/FUL i gynnwys bwnd pridd ar hyd ffiniau dwyreiniol a deheuol y safle.

412. APELIADAU

PENDERFYNWYD:

1. Bod yr Apeliadau a dderbyniwyd fel y'u rhestrwyd yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau, yn cael eu nodi.

2. Bod y Penderfyniadau Apêl canlynol, sy'n gynwysedig yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau a'u penderfynu gan yr Archwilwyr a benodwyd gan Weinidogion Cymru ers yr adroddiad diwethaf i'r Pwyllgor, yn cael eu nodi :-

(a) A/20/3245529 (1886) – Tri o dai annedd pâr 3 ystafell wely (cyfanswm o 6 aneddiad) gyda pharcio cysylltiedig i'r gogledd o 12 Heol Pen-y-bont, Pontycymer – **Gwrthodwyd yr Apêl**.
(b) A/20/3246041 (1887) – Codi 41 o aneddiadau preswyl fforddiadwy gyda pharcio cysylltiedig i geir ar y safle, mynediad a'r gwaith cysylltiedig – Tir i'r de o Glos Wyndham, Stad Ddiwydiannol Bracla, Pen-y-bont ar Ogwr – **Gwrthodwyd yr Apêl**
(c) A/20/3246041 (1891) - Cais amlinellol am hyd at 9 anheddle a'r gwaith cysylltiedig, Tir oddi ar Heol Tondu, i'r gogledd o Pascoes Avenue, Pen-y-bont ar Ogwr. - **Gwrthodwyd yr Apêl (a gwrthodwyd y cais am gostau.)**
(d) D/20/3253435 (1893) – Estyniad llawr cyntaf uwchben Rhandy ochr presennol, 7 Park Avenue, Porthcawl – **Gwrthodwyd yr Apêl**.

413. DIWYGIADAU DROS DRO I WEITHDREFN YMWELIADAU SAFLE'R PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

Cyflwynwyd adroddiad gan Gyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau, gyda'r bwriad o gynghori Aelodau o'r rheidrwydd i adolygu dros dro Cod Ymarfer y Pwyllgor Rheoli Datblygu gyda golwg ar ymweliadau'r Pwyllgor â safleoedd, yng ngoleuni cyfyngiadau cyfredol Covid-19.

Cafwyd cyngor gan y Rheolwr Grŵp, Gwasanaethau Cynllunio a Datblygu, i'r Cod Ymarfer Cynllunio presennol gael ei gymeradwyo gan y Pwyllgor Rheoli Datblygu yn Ebrill 2017 a bod copi o'r ddogfen hon ynghlwm ag Atodiad 1 o'r adroddiad. Mae Adran 9 yn cyfeirio at ymweliadau safle gan y Pwyllgor ac yn amlinellu'r meini prawf ar gyfer ymgymryd ag ymweliad o'r safle a'r gweithdrefnau i'w dilyn yn ystod ymweliad. Gall ymweliadau safle gan y Pwyllgor fod un ai ar ffurf Panel, h.y. Cadeirydd, Is-gadeirydd a Thrydydd Aelod neu fel ymweliad llawn â safle yn cynnwys holl aeodau'r Pwyllgor Rheoli Datblygu. Gydag unrhyw un o'r ddwy sefyllfa, mae'r Aelod Ward leol, Cynrychiolydd Cyngor Tref/Cymuned ynghyd â gwrthwynebydd a wnaeth gais i siarad, yr ymgeisydd/asiant a'r Swyddogion perthnasol fel arfer yn mynychu.

Mae'r Cod Ymarfer yn datgan y gall ymweliadau safle'r Pwyllgor Rheoli Datblygu fod yn gostus ac achosi oedi. Gan hynny, mae hi'n bwysig nad ydyn nhw'n cael eu cynnal ond pa fo angen (fel arfer ar y diwrnod cyn y Pwyllgor) a lle bo gwrthwynebiad Cynllunio perthnasol. Nid cyfarfodydd lle gwneir penderfyniadau ydy'r rhain, na 'chwaith yn gyfarfodydd cyhoeddus ond, yn bennaf, yn ymarferiadau casglu gwybodaeth a gynhelir er budd yr Aelodau, lle gall fod datblygiad arfaethedig yn anodd ei ddychmygu o'r cynlluniau a'r deunydd cymorth. Mae'n bosib y bydden nhw'n angenrheidiol o ran rhoi

ystyriaeth gofalus i'r gydberthynas ag eiddo cyfagos neu'r cyffiniau cyffredinol y cynnig oherwydd ei faint neu'r effaith ar Adeilad Cofrestredig neu Ardal Gadwraeth, er enghraifft.

Aeth ymlaen dan ddatgan fod yn rhaid i gais am ymweliad safle a wneir gan Aelod Ward leol mewn ymateb i ymgynghori ag e/hi ar y datblygiad arfaethedig, gael ei gyflwyno'n ysgrifenedig neu yn electronig o fewn 21 diwrnod i hysbysiad y cais a bod gofyn iddo ddatgan yn glir y rhesymau cynllunio perthnasol am yr ymweliad.

Fe deimlodd y dylid nodi y bydd Swyddogion yn parhau i ymweld â safleoedd lle be'n ddiogel i wneud hynny a cheisio darparu cymaint o wybodaeth â phosib, gan gynnwys ffotograffau, mapiau, delweddau o'r awyr a deunydd arall perthnasol megis technoleg 'gwylio stryd', i gynorthwyo aelodau i wneud penderfyniadau ar geisiadau Cynllunio.

Yn wyneb y rheolau presennol ynghylch ymbellhau cymdeithasol, fe fyddai ymweliadau Pwyllgor â safleoedd yn eithriadol o anodd ei gynnal yn ddiogel o dan y gweithdrefnau presennol. Byddai hyn yn bennaf oherwydd y niferoedd o bobl a fyddai'n mynychu, gan arwain wedyn at fethu cadw at bellter cymdeithasol diogel, yn ogystal â'r risg gynyddol o orgyffwrdd â phriffyrdd neu fynd i mewn i gartrefi pobl. Ni ddylai'r Pwyllgor gynnal ymweliad safle heblaw dan amgylchiadau eithriadol.

Hysbysodd y Rheolwr Grŵp – Gwasanaethau Cynllunio a Datblygu, lle y cytunir gyda'r Cadeirydd y dylid ymweld â safle, y byddai'n angenrheidiol i gyfyngu'r nifer o gyfranogwyr er mwyn cydymffurfio â rheolau ymbellhau cymdeithasol ac y dylai fod ar ffurf panel neu banel estynedig yn cynnwys nifer fach ychwanegol o aelodau'r Pwyllgor Rheoli Datblygu (y gwneuthuriad a'r niferoedd i'w penderfynu). Bydd amodau yn amrywio o safle i safle gyda rhai ardaloedd yn caniatáu mwy o fynychwyr. Mewn unrhyw achos, bydd gofyn cynnal asesiadau risg ar gyfer pob ymweliad. Bydd paneli estynedig yn cynnwys y panel cyffredin (Cadeirydd, Is-gadeirydd a thrydydd Aelod), yn ogystal â hyd at dri aelod ychwanegol, i'w tynnu o garfan o wirfoddolwyr o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu.

Hysbysodd y Rheolwr Grŵp – Cynllunio, er mwyn mynd i'r afael ag ymweliadau safle yn y dyfodol gan ddefnyddio panel estynedig ymweliad safle, fe ddylid ychwanegu paragraff arall fel yr amlinellwyd ym Mharagraff 5.5. o'r adroddiad hwn at Adran 9.2.1 o'r Cod Ymarfer.

Ystyriwyd y bydd y cynigion a ddisgrifiwyd uchod yn ddigonol i ganiatáu rhai ymweliadau safle i ailddechrau, er ar ffurf gyfyngedig ac o dan amgylchiadau eithriadol. Dylai aelodau nodi, fodd bynnag, y gallai unrhyw newid dilynol i reoliadau neu gyngor ar Covid-19, yn genedlaethol neu'n lleol, effeithio ar y gallu i gynnal ymweliadau safle gan y Pwyllgor.

<u>PENDERFYNWYD:</u>

1. Bod Aelodau yn cytuno ar y newid dros dro i'r Cod Ymarfer mewn perthynas ag ymweliadau safle gan y Pwyllgor a chytunwyd ymhellach sefydlu paneli estynedig at ddibenion ymweliadau safle lle bo angen ac awdurdodwyd Rheolwr Grŵp Gwasanaethau Cynllunio a Datblygu a Rheolwr Rheoli Datblygu ac Adeiladu i wneud y trefniadau angenrheidiol mewn cydweithrediad â'r Cadeirydd. Gofynnwyd i Aelodau gysylltu â'r Adran Gynllunio os oedd ganddyn nhw ddiddordeb mewn bod yn rhan o baneli estynedig ymweliadau safle.

2. Y dylai'r newid dros dro fod mewn grym am gyfnod heb fod yn hwy na 12 mis o ddyddiad y penderfyniad neu pan godir cyfyngiadau Covid-19, p'un bynnag sydd gyntaf.

414. ARDAL GADWRAETH NANT-Y-MOEL CYFARWYDDYD ERTHYGL 4(2)

Cyflwynwyd adroddiad gan y Prif Weithredwr, gyda'r bwriad o ddiweddaru'r Aelodau ar benderfyniad a wnaed ar 27 Mai 2020 trwy bwerau dirprwyedig i gadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 (2) yn Ardal Gadwraeth Nant-y-moel ar 8 Mehefin 2020.

Er gwybodaeth, fe atgoffodd Arweinydd y Tîm Cadwraeth a Dylunio yr Aelodau ar yr hyn a gytunwyd, mewn cyfarfod o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu ar 16 Ionawr 2020, i lunio Cyfarwyddyd Erthygl 4 (2) yn Ardal Gadwraeth Nant-y-moel. Effaith y Cyfarwyddyd hwn oedd tynnu'n ôl yr hyn a fyddai fel arall yn hawliau datblygu a ganiateir mewn perthynas â dymchwel ffin-waliau blaen yn yr ardal a gynhwysid yn y Cyfarwyddyd. Atgoffwyd yr Aelodau am sgôp y Cyfarwyddyd a'r eiddo a effeithir; mae manylion i'w cael yn Atodiad 1 yr adroddiad.

Roedd effaith Cyfarwyddyd Erthygl 4 (2) yn ddi-oed a rheolau dros yr hyn a oedd yn flaenorol yn ddatblygiad a ganiateir felly mewn grym o 16 Ionawr 2020. Bydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i ben oni bai y'i cadarnheir o fewn 6 mis.

Hysbysodd Arweinydd Tîm Cadwraeth a Dylunio, fel canlyniad uniongyrchol i gyhoeddi llythyr hysbysu Erthygl 4 yn dilyn llunio'r Gyfarwyddyd, fod pump ymateb wedi'u derbyn gan berchnogion a meddianwyr yr eiddo. Cafwyd crynodeb o gynnwys yr ymatebion hyn yn Atodiad 2 o'r adroddiad, er gwybodaeth i'r Aelodau. Derbyniwyd tri galwad ffôn yn gofyn am eglurder, yn hytrach na gwrthwynebu. Derbyniwyd dau ymateb ysgrifenedig. O'r ddau yma, roedd un wedi camddeall y llythyr ac yn gofyn am eglurder ynghylch statws Ardal Gadwraethac roedd un yn gwrthwynebu oherwydd fod gormod o gymeriad hanesyddol eisoes wedi'i symud oddi yno.

I osgoi Cyfarwyddyd Erthygl 4 (2) rhag dod i ben, roedd gofyn i Gyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr ei gadarnhau erbyn 17 Mehefin 2020 ac, fel canlyniad i gyfnod clo COVID 19 a'r gohirio dilynol fu ar gyfarfodydd y Pwyllgor Rheoli Datblygu, cymerwyd penderfyniad ar 27 Mai 2020, o dan bwerau dirprwyedig brys (Cyf CMM-PRU-20-23), mewn ymgynghoriad â Swyddogion ac Aelodau, i gadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 heb unrhyw newidiad. Amgaewyd copi o'r cyfarwyddyd a gadarnhawyd, arwyddwyd a seliwyd yn Atodiad 1 o'r adroddiad.

Cyn gynted ag y cadarnhawyd y gyfarwyddyd, anfonwyd llythyrau i holl berchnogion / meddianwyr yr eiddo a effeithir, ynghyd â'r copi terfynol o'r daflen arweiniad a gynhyrchwyd. Fe gynigiwyd fod y fersiwn derfynol o'r daflen a gynhwysir yn Atodiad 3 yn cael ei chymeradwyo at ddibenion Rheoli Datblygu.

PENDERFYNWYD: Bod Aelodau:

1. Yn nodi fod y Gyfarwyddyd o dan Erthygl 4 (2) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu cyffredinol a Ganiateir) 1995 i symud hawliau datblygu a ganiateir gan berchnogion a meddianwyr tai annedd sy'n gynwysedig o fewn Ardal Gadwraeth Nant-y-moel o dan y telerau a nodir yn Atodiad 1, wedi'i chadarnhau heb ei haddasu ar 8 Mehefin 2020.
2. Yn cymeradwyo'r daflen arweiniad yn Atodiad 3 o'r adroddiad, at ddibenion Rheoli Datblygu.

415. EITEMAU BRYS

Dim.

Daeth y cyfarfod i ben am 16:00