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, 29 HYDREF 2020, AM 14:00

Presennol

Y Cynghorydd G Thomas – Cadeirydd

SE Baldwin	JPD Blundell	RJ Collins	DK Edwards
RM Granville	A Hussain	MJ Kearn	DRW Lewis
JE Lewis	JC Radcliffe	JC Spanswick	RME Stirman
MC Voisey	KJ Watts	AJ Williams	

Ymddiheuriadau am Absenoldeb

SK Dendy a/ac CA Webster

Swyddogion:

Rhodri Davies	Rheolwr Datblygu a Rheoli Adeiladu
Gareth Denning	Arweinydd Tîm Polisi
Craig Flower	Arweinydd Tim Cymorth Thechnegol
Mark Galvin	Uwch Swyddog Gwasanaethau Democrataidd - Pwyllgorau
Julie Jenkins	Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu
Rod Jones	Uwch Cyfreithiwr
Robert Morgan	Uwch Swyddog Rheoli Datblygu Trafnidiaeth
Jonathan Parsons	Rheolwr Grŵp Datblygu
Kevin Stephens	Cynorthwy-ydd Gwasanaethau Democataidd
Leigh Tuck	Swyddog Rheoli Datblygu Trafnidiaeth

416. DATGANIADAU O FUDDIANT

Gwnaed y datganiadau canlynol o fuddiant personol:-

Y Cynghorydd S Baldwin – Eitem 7 ar yr Agenda, fel aelod o Gyngor Tref Pen-y-bont ar Ogwr
Y Cynghorydd K Edwards – Eitem 8 ar yr Agenda, gan ei fod wedi delio â'r achos ar ran yr ymgeisydd.

417. CADARNHAU COFNODION

PENDERFYNIAD: Bod Cofnodion y cyfarfod o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu dyddiedig 17 Medi 2020, yn cael eu cymeradwyo fel cofnod gwir a chywir.

418. SIARADWYR CYHOEDDUS

Dim.

419. TAFLEN DDIWYGIADAU

Ni ddosbarthwyd Taflen Ddiwygiadau mewn perthynas â'r cyfarfod heddiw.

420. CANLLAWIAU'R PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

PENDERFYNIAD: Bod crynodeb o ganllawiau'r Pwyllgor Rheoli Datblygu, fel y'i nodir yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau, yn cael ei nodi.

421. P/20/422/FUL - 66 STRYD NOLTON, PEN-Y-BONT AR OGWR

PENDERFYNIAD: Bod y cais uchod yn cael ei ganiatáu yn amodol ar yr Amodau a geir yn adroddiad Rheolwr y Grŵp, y Gwasanaethau Cynllunio a Datblygu.

CYNNIG: Newid defnydd o fod yn siop (Dosbarth Defnydd A1) i fod yn werthwyr cludfwyd poeth (Dosbarth Defnydd A3)

422. P/20/470/FUL - 12 RHES Y GORON, MAESTEG

PENDERFYNIAD: Bod y cais uchod yn cael ei ganiatáu yn amodol ar yr Amodau a geir yn adroddiad Rheolwr y Grŵp, y Gwasanaethau Cynllunio a Datblygu.

CYNNIG: Cadw ffens bren newydd ar ben wal derfyn bresennol

423. P/20/559/FUL - 63 PENDRE, PEN-Y-BONT AR OGWR

PENDERFYNIAD: Bod y cais uchod yn cael ei ganiatáu yn amodol ar yr Amodau a geir yn adroddiad Rheolwr y Grŵp, y Gwasanaethau Cynllunio a Datblygu.

CYNNIG: Newid defnydd o ddosbarth defnydd C3 (tŷ annedd) i C4 (Tŷ Amlfeddiannaeth)

424. APELIADAU

PENDERFYNIAD:

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

2. Dylid nodi'r Penderfyniadau Apeliadau canlynol, fel y'u nodir yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau, a benderfynwyd gan yr Arolygwyr a benodwyd gan Weinidogion Cymru ers yr adroddiad diwethaf i'r Pwyllgor:-

(a) A/20/3249036 (1888) – Cadw newid defnydd i fod yn gampfa, Uned 11 Queens Court, Ystad Ddiwydiannol Pen-y-bont ar Ogwr – **Caniatawyd** yr Apêl yn amodol ar Amodau (gweler Atodiad A i’r adroddiad).
(b) A/20/3250766 (1899) – Adeiladu modurdy sengl (ailgyflwyniad P/19/949/FUL), 20 Ffordd Pen-y-bont ar Ogwr, Porthcawl - **Caniatawyd** yr Apêl yn amodol ar Amodau (Gweler Atodiad F i’r adroddiad)
(c) A/20/324/6041 (1892) – Codi annedd un llawr (byngalo), 32 Ffordd Felindre, Pen-coed – **Gwrthodwyd** yr Apêl (Gweler Atodiad B i’r adroddiad)
(d) A/20/3253366 (1894) – Cais amlinellol ar gyfer 2 annedd ar wahân, hen Orsaf Aildrosglwyddo BT, Ffordd Island Farm, Pen-y-bont ar Ogwr – **Gwrthodwyd** yr Apêl (Gweler Atodiad C i’r adroddiad).

(e) D/20/3256506 (1997) – Estyniad Un Llawr yn y cefn, 20 Stryd Uchaf, Maesteg – **Gwrthodwyd** yr Apêl (Gweler Atodiad D i'r adroddiad).

(f) D/20/3257637 (1998) – Dymchwel y strwythur ochr presennol a rhoi estyniad deulawr yn ei le; codi to'r annedd i ddarparu llety ar y llawr cyntaf; dormer ar y gweddlun blaen gyda balconi Juliet, 45 West Drive, Porthcawl - **Gwrthodwyd** yr Apêl (Gweler Atodiad E i'r adroddiad.)

425. DIWEDDARIAD AR Y CYNLLUN DATBLYGU LLEOL NEWYDD

Cyflwynwyd adroddiad gan y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau, a'i ddiben oedd rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Pwyllgor Rheoli Datblygu am y Cynllun Datblygu Lleol Newydd.

Dywedodd Arweinydd y Tîm Polisi Cynllunio Strategol fod Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) presennol Pen-y-bont ar Ogwr wedi'i fabwysiadu gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr ar 18 Medi 2013 ac mae'n nodi amcanion y Cyngor ar gyfer datblygu a defnyddio tir ym Mwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr dros gyfnod 15 mlynedd y cynllun rhwng 2006 a 2021 a'i bolisïau i'w gweithredu.

Dywedodd fod CDLl cyfredol yn rhan hanfodol o system Gynllunio a arweinir gan gynllun yng Nghymru. Mae'n statudol ofynnol i'r Cyngor (o dan Adran 69 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004) gynnal adolygiad llawn o'r CDLl mabwysiedig ar adegau nad yw'n hwy na phob 4 blynedd o'r dyddiad mabwysiadu. O'r herwydd, sbardunwyd adolygiad llawn o'r CDLl mabwysiedig ym mis Medi 2017.

Rhaid i CDLlau hefyd fod yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn i sicrhau bod materion defnydd tir critigol yn cael eu nodi a'u datrys yn briodol. Mae rhai o'r astudiaethau sylfaen dystiolaeth sy'n sail i'n polisïau CDLl presennol yn hen ac mae angen eu diweddaru a/neu eu disodli er mwyn deall gofynion defnydd tir y Fwrdeistref Sirol yn llawn hyd at 2033. Bydd y pwysau materol sy'n gysylltiedig â'r CDLl presennol a'i sylfaen dystiolaeth yn lleihau'n raddol o 2021 ymlaen wrth i'r sefyllfa leol gyd-destunol esblygu a thrwy hynny roi'r Cyngor mewn sefyllfa gynyddol denau ac yn agored i'w herio gan y diwydiant datblygu. Yn ddiweddar, mae amgylchiadau tebyg mewn Awdurdodau Lleol eraill (Rhondda Cynon Taf a Chaerffili) wedi arwain at roi caniatâd cynllunio i rai safleoedd mewn apêl er eu bod yn cyd-fynd â'r Cynllun Datblygu presennol.

Dywedodd Arweinydd y Tîm Polisi Cynllunio Strategol fod y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol wedi ysgrifennu at bob Awdurdod Cynllunio Lleol yng Nghymru ar 24 Medi 2020 ynghylch dyddiad gorffen CDLlau. Roedd y Gweinidog wedi cadarnhau y bydd CDLlau a fabwysiadwyd cyn 4 Ionawr 2016 yn parhau i fod yn bresennol a'r sail ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio nes i CDLl arall ei ddisodli. Fodd bynnag, o ystyried yr ystyriaethau a nodir yn y paragraff uchod, dywedodd Arweinydd y Tîm Polisi Cynllunio Strategol, er bod llythyr y Gweinidog yn cadarnhau y bydd y CDLl presennol yn parhau i fod yn sail ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes y caiff ei ddisodli, nad yw'r ffactor hwn yn unig yn diystyru'r angen dybryd i fynd i'r afael â'r diffyg yng nghyllid tir tai'r Fwrdeistref Sirol ac i adnewyddu'r sylfaen dystiolaeth. Mae angen ailystyried a disodli'r CDLl presennol o hyd er mwyn cyflawni gofynion tai'r Fwrdeistref Sirol yn y dyfodol hyd at 2033.

Byddai'r CDLl Newydd yn osgoi 'cynllunio drwy apêl' a datblygiad ad hoc y tu allan i system y cynllun datblygu ac nid yn unol â strategaeth y Cynllun. Mae'r amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd diweddaraf wedi'u hystyried yn unol â hynny ac mae Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cynllun Cyflawni Seilwaith ac Astudiaeth Gyflogaeth yn cael eu cynhyrchu. Rhoddwyd ystyriaeth hefyd i'r dyheadau polisi sy'n gysylltiedig â Bargen Dinas-ranbarth Caerdydd, ynghyd â materion cyd-destunol ehangach ac astudiaethau eraill sy'n seiliedig ar dystiolaeth.

Parhaodd y Swyddog drwy ddweud y disgwylir i'r ymgynghoriad ar y Cynllun Adneuo ddechrau yn gynnar yn 2021 ar ôl i'r gwaith craffu technegol manwl ar safleoedd ymgeisiol y cynigir eu datblygu, ddod i ben. Yn ogystal â darparu cartrefi newydd i ddiwallu anghenion aelwydydd sydd newydd eu ffurfio, bydd y CDLl hefyd yn darparu graddfa'r twf sydd ei angen i sicrhau buddsoddiad mewn seilwaith, cyfleusterau a manteision ychwanegol i gymunedau lleol, gan gynnwys darpariaeth hamdden, cyfleoedd cyflogaeth a thai fforddiadwy. Bydd y cynnydd arfaethedig yn y cyflenwad tai hefyd yn sbardun allweddol i dwf economaidd ar draws Pen-y-bont ar Ogwr a'r rhanbarth ehangach.

Mae Llywodraeth Cymru wedi dweud ei bod o'r pwys mwyaf bod cynnydd ar y CDLl Newydd yn parhau'n gyflym er mwyn sicrhau bod gan y Fwrdeistref Sirol Gynllun Datblygu cyfredol, am y rhesymau a roddir ym mharagraff 3.9 o'r adroddiad.

Gofynnodd Aelod a oedd yr amserlen ar gyfer cyflwyno'r CDLl newydd ar y trywydd iawn.

Cadarnhaodd Arweinydd y Tîm Polisi Cynllunio Strategol y byddai ymgynghoriad ar y Cynllun Adneuo yn cael ei gynnal rhwng mis Ionawr a mis Mawrth 2021. Roedd hyn yn golygu y bu oedi yn yr amserlen wreiddiol a gynlluniwyd, ond ni fu modd osgoi'r oedi oherwydd y pandemig presennol. Rhagwelwyd y byddai'r CDLl newydd yn cael ei gyflwyno yng nghanol 2022.

Gwnaeth Aelod y sylw ei bod yn ymwybodol, fel rhan o'r cynigion ar gyfer y CDLl newydd, y byddai mwy o arian Adran 106 yn cael ei gyfrannu gan ddatblygwyr safleoedd ar gyfer datblygiadau newydd arfaethedig. Gobeithiai na fyddai mewnlifiad o ddatblygiadau gan ddatblygwyr tai, cyn y dyddiad cau ar gyfer y cyllid cynyddol hwn, ar gyfer ysgolion newydd a mannau chwarae/offer mannau agored.

Cadarnhaodd Arweinydd y Tîm Polisi Cynllunio Strategol fod y drafftiau newydd o Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA), gan gynnwys fformiwla ddiwygiedig ar gyfer cyfrifo cyfraniadau Adran 106 ar gyfer datblygiadau tai arfaethedig newydd a chyfleusterau addysg ac ati, wedi'u hanfon ymlaen at ddatblygwyr hysbys, fel eu bod yn gallu darparu ar gyfer y rhain yn eu Harfarniad Hyfywedd angenrheidiol. Ychwanegodd mai dim ond yn y CDLl newydd y byddai'r CCA diwygiedig ar gyfer y cyfrifiad newydd o arian Adran 106 yn cael ei gyfrif, yn hytrach na'r un sy'n bodoli ar hyn o bryd.

PENDERFYNIAD: Bod y Pwyllgor Rheoli Datblygu yn nodi cynnwys yr adroddiad hwn a oedd yn manylu ar gyngor Llywodraeth Cymru, sef bod cynnydd cyflym o ran y CDLl newydd yn hollbwysig er mwyn sicrhau bod Cynllun Datblygu'r Fwrdeistref Sirol yn gyfredol:

- ar gyfer asesu ceisiadau cynllunio ac atal hap-geisiadau cynllunio (h.y. osgoi 'cynllunio drwy apêl');
- ar gyfer sicrhau twf economaidd cynaliadwy a chynorthwyo yn yr adferiad ôl-Covid; ac
- ar gyfer sicrhau bod tai fforddiadwy a seilwaith newydd hanfodol yn cael eu darparu.

426. CYMERADWYO DATGANIAD TECHNEGOL RHANBARTHOL 2020

Cyflwynwyd adroddiad gan yr Uwch Swyddog Polisi Cynllunio Strategol a'i ddiben oedd ceisio cymeradwyaeth i'r Datganiad Technegol Rhanbarthol (RTS) er mwyn bodloni

gofynion y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a chytuno ar ddilyniant y Datganiad o Gydweithredu Is-ranbarthol.

Rhoddodd yr adroddiad rywfaint o wybodaeth gefndir ac, fel rhan o hyn, cadarnhawyd ei bod yn ofynnol i Awdurdodau Dinas Caerdydd baratoi Datganiad o Gydweithredu Is-ranbarthol (y cyfeirir ato yn yr adroddiad), fel rhan o'r sylfaen dystiolaeth sydd ei hangen i gefnogi pob Cynllun Datblygu Lleol (CDLl). Cadarnhaodd yr Uwch Swyddog Polisi Cynllunio Strategol ymhellach y bydd angen anelu'r amserlen ar gyfer paratoi Datganiadau o Gydweithredu Is-ranbarthol at yr amserlen ar gyfer cyflwyno'r CDLl cynharaf o fewn yr isranbarth hwnnw. Diben y Datganiad o Gydweithredu Is-ranbarthol yw cadarnhau bod pob ACLl cyfansoddol o fewn isranbarth RTS penodol yn derbyn y dosraniadau unigol ar gyfer agregau ar gyfer ardaloedd eu Hawdurdod unigol fel y nodir yn yr Adolygiad diweddaraf o'r RTS ac y bydd gofynion y RTS ar gyfer yr isranbarth hwnnw yn ei gyfanrwydd yn cael eu bodloni o leiaf.

Roedd cyfrifo'r dosraniadau a nodir yn yr RTS yn dilyn proses pedwar cam. Cafodd pob cam a'i berthnasedd i Ben-y-bont ar Ogwr ei nodi'n fanwl ym mharagraffau 4 o'r adroddiad ac fe'i trafodwyd:-

- Cam 1 – Pennu'r Lefel Genedlaethol ar gyfer darpariaeth agregau yn y dyfodol;
- Cam 2 – Cyfrifo'r Rhaniad Rhanbarthol rhwng Gogledd a De Cymru;
- Cam 3 – Cyfrifo Dosraniadau Is-ranbarthol ac ACLl;
- Cam 4 – Cyfanswm Dosraniad Tywod a Graean a Chreigiau wedi'i Wasgu

Yn ogystal â'r Datganiad o Gydweithredu Is-ranbarthol, bydd angen i CDLl Pen-y-bont ar Ogwr hefyd ddiogelu adnoddau cyfanredol sylfaenol. Bydd hyn yn golygu y dylid diogelu adnoddau perthnasol agregau creigiau wedi'u gwasgu a thywod a graean ar y tir o fewn y CDLl yn unol â chyngor manwl yn seiliedig ar ddefnyddio mapio Arolwg Daearegol Prydain.

Cwblhaodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Strategol ei gyflwyniad, drwy gadarnhau y byddai angen i'r CDLl hefyd ddiogelu rheiliau er mwyn darparu ystod lawn o opsiynau trafnidiaeth gynaliadwy (pa un a ydynt yn cael eu defnyddio ar hyn o bryd ai peidio).

Nid oedd unrhyw gwestiynau gan yr Aelodau mewn perthynas â'r adroddiad hwn.

<u>PENDERFYNIAD:</u>	Bod y Pwyllgor Rheoli Datblygu yn nodi'r Datganiad Technegol Rhanbarthol a gaiff ei adrodd i'r Cyngor i'w gymeradwyo.

427. <u>EITEMAU BRYS</u>

Dim.

Daeth y cyfarfod i ben am 15:02