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, 30 AWST 2018, AM 14:00

Presennol

Y Cynghorydd G Thomas – Cadeirydd

JPD Blundell	NA Burnett	DK Edwards	RM Granville
MJ Kearn	DRW Lewis	JE Lewis	JC Spanswick
RME Stirman	KJ Watts	CA Webster	A Williams

Ymddiheuriadau am Absenoldeb

RJ Collins, SK Dendy, T Thomas, MC Voisey a/ac AJ Williams

Swyddogion:

Rhodri Davies	Rheolwr Datblygu a Rheoli Adeiladu
Gareth Denning	Principal S106 Officer
Craig Flower	Arweinydd Tim Cymorth Thechnegol
Mark Galvin	Uwch Swyddog Gwasanaethau Democrataidd - Pwyllgorau
Rod Jones	Uwch Cyfreithiwr
Susan Jones	Rheolwr Cynllunio Datblygu
Richard Matthams	Arweinydd Tîm Cynllunio Datblygiadau
Robert Morgan	Uwch Swyddog Rheoli Datblygu Trafnidiaeth
Kwaku Opoku-Addo	Arweinydd y Tîm – Polisi, Datblygu a Trafnidiaeth
Jonathan Parsons	Rheolwr Grŵp Datblygu
Michael Pitman	Prentys Busnes Gweinyddol Gwasanaethau Democrataidd
Philip Thomas	Prif Swyddog Cynllunio

150. YMDDIHEURIADAU AM ABSENOLDEB

Derbyniwyd ymddiheuriadau am absenoldeb gan yr Aelodau canlynol:-

Y Cynghorydd Tim Thomas
Y Cynghorydd Richard Collins
Y Cynghorydd Amanda Williams
Y Cynghorydd Matthew Voisey
Y Cynghorydd Sorrel Dendy

151. DATGANIADAU O FUDDIANT

Gwnaed y datganiadau o fuddiant canlynol:-

Datganodd y Cynghorydd Alex Williams fuddiant personol yn eitem 8 o'r Agenda gan ei fod yn Aelod Ward ar gyfer yr ardal hon. Pwysleisiodd nad oedd wedi pennu'r cais ymlaen llaw, felly nid oedd yn fuddiant sy'n rhagfarnu. Hefyd datganodd fuddiant personol yn eitem 9 o'r Agenda gan ei fod yn aelod o Gyngor Tref Pencoed, ond nid oedd ganddo unrhyw ran mewn materion cynllunio.

Datganodd y Cynghorydd Gary Thomas fuddiant personol yn eitem 11 o'r Agenda gan ei fod yn aelod o Gyngor Cymuned Llansanffraid-ar-Ogwr, ond nid oedd ganddo unrhyw ran mewn materion cynllunio.

Datganodd y Cynghorydd John Spanswick fuddiant personol yn eitem 14 o'r Agenda gan ei fod yn aelod o Gyngor Cymuned Bracla, ond nid oedd ganddo unrhyw ran mewn materion cynllunio.

Datganodd y Cynghorydd Richard Granville fuddiant sy'n rhagfarnu yn eitem 15 o'r Agenda gan ei fod yn adnabod yr ymgeisydd. Gadawodd y cyfarfod wrth i'r eitem hon gael ei thrafod.

Datganodd y Cynghorydd Janice Lewis fuddiant personol yn eitem 11 o'r Agenda gan ei bod yn aelod o Gyngor Cymuned Llansanffraid-ar-Ogwr, ond nid oedd ganddi unrhyw ran mewn materion cynllunio.

Datganodd y Cynghorydd David Lewis fuddiant personol yn eitem 11 o'r Agenda gan ei fod yn aelod o Gyngor Cymuned Llansanffraid-ar-Ogwr, ond nid oedd ganddo unrhyw ran mewn materion cynllunio.

Datganodd y Cynghorydd Mike Kearn fuddiant sy'n rhagfarnu yn eitem 10 o'r Agenda gan mai ef oedd Cadeirydd Cyngor Cymuned y Pîl, sef y rhai a oedd yn gwrthwynebu'r cais. Hefyd datganodd fuddiant sy'n rhagfarnu yn eitem 15 o'r Agenda am yr un rheswm â'r hyn a nodwyd uchod.

152. YMWELIADAU SAFLE

PENDERFYNWYD: Y dylid cadarnhau dydd Mercher 10 Hydref 2018 fel dyddiad ar gyfer unrhyw archwiliad safle arfaethedig sy'n codi yn ystod y cyfarfod, neu a nodir gan y Cadeirydd cyn cyfarfod nesaf y Pwyllgor.

153. CYMERADWYO'R COFNODION

PENDERFYNWYD: Y dylid cymeradwyo cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Rheoli Datblygiad, dyddiedig 19 Gorffennaf 2018, fel cofnod gwir a chywir.

154. SIARADWYR CYHOEDDUS

Rhif Cais Cynllunio	Safle	Siaradwyr
P/18/520/FUL	Rockwool, Wern Tarw	E Crowley, Gwrthwynebwr D Matthews Rheolwr Gyfarwyddwr, Rockwool
P/18/429/FUL	31 Heol Tywysog, Mynydd Cynffig	y Cyng. J Gebbie, Gwrthwynebwr G Collett, Gwrthwynebwr A Ireland, Asiant Safle

155. DALEN DDIWYGIO

Bod y Cadeirydd yn derbyn Dalen Ddiwygio'r Pwyllgor Rheoli Datblygiad fel eitem frys, yn unol â Rhan 4 (paragraff 4) o Reolau Gweithdrefnol y Cyngor, er mwyn caniatáu i'r Pwyllgor ystyried addasiadau angenrheidiol i Adroddiad y Pwyllgor er mwyn cymryd i ystyriaeth sylwadau a diwygiadau hwyr y mae angen eu cynnwys.

156. CANLLAWIAU'R PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGIAD

PENDERFYNWYD : Nodi'r crynodeb o Ganllawiau'r Pwyllgor Rheoli Datblygu fel y'u nodwyd yn yr adroddiad.

157. P/18/520/FUL - ROCKWOOL LTD FFORDD WERN TARW WERN TARW PEN-Y-BONT AR OGWR CF35 6NY

PENDERFYNWYD: (1) Mewn perthynas â'r cais uchod, bydd hwn yn cael ei atgyfeirio i'r Cyngor fel cais sy'n gwyro o'r Cynllun Datblygu nad yw'r Pwyllgor Rheoli Datblygiad yn tueddu i'w wrthod, ar sail yr wybodaeth ategol a gyflwynir gyda'r cais, yr ymyrraeth gyfyngedig ar gefn gwlad a gofynion gweithredol y busnes:-

Cynnig

Arwyneb caled newydd i'r de o'r ffatri ar gyfer storio deunyddiau y tu allan, adeiladau gweithredol newydd a mynediad newydd i gerbydau oddi ar Heol Wern Tarw.

(2) Pe bai'r Cyngor yn cymeradwyo'r cynnig uchod, dylai'r caniatâd fod yn unol â'r Amodau sydd wedi'u cynnwys yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau.

158. P/18/174/FUL - HEN SAFLE YSGOL GYNRADD PENCOED, HEOL PENPRYSG, PENCOED

PENDERFYNWYD : (1) Mewn perthynas â'r cais uchod, bod yr ymgeisydd yn ymrwymo i Gytundeb A106 o ran gwneud y canlynol:

(i) Darparu o leiaf 20% o'r unedau fel tai fforddiadwy, gyda'r math o unedau, y lleoliad ar y safle a'r ddeiliadaeth i'w cytuno gan y Cyngor.

(ii) Darparu cyfraniad ariannol o £34,000 tuag at uwchraddio'r cyfleusterau hamdden awyr agored presennol gerllaw safle'r cais.

(iii) Darparu cyfraniad ariannol o £114,191 tuag at ddarparu un lle mewn meithrinfa a chwe lle mewn ysgol gynradd

(iv) Darparu cyfraniad ariannol o £7,000 wrth ddechrau'r gwaith datblygu tuag at y gorchymyn traffig o 20 mya ar heol arfaethedig yr ystad.

Cynnig

Dymchwel Ysgol Gynradd Pencoed ac adeiladu 40 o unedau preswyl a gwaith cysylltiedig

(2) Dylai'r Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau gael pŵer dirprwyedig i gyflwyno hysbysiad penderfynu sy'n rhoi caniatâd o ran y cynnig hwn, ar ôl i'r ymgeisydd gadarnhau'r Cytundeb A106 a nodwyd yn flaenorol, yn unol â'r Amodau sydd wedi'u cynnwys yn ei adroddiad.

Yn unol hefyd â dileu Amod 3 o'r adroddiad a'r nodyn cynghori ychwanegol canlynol (h):-

h. Rhybudd: Mae angen Trwydded Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop ar gyfer y datblygiad hwn.

Nid yw'r caniatâd cynllunio hwn yn rhoi caniatâd i gyflawni gwaith sy'n gofyn am drwydded Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop.

Mae'n drosedd i ddal, lladd neu aflonyddu ar rywogaethau a warchodir gan Ewrop yn fwriadol, neu i ddifrodi neu ddinistrio eu safleoedd bridio neu fannau gorffwys mewn modd anystyriol. Os cewch eich dwyn yn euog o unrhyw drosedd, gallech gael eich anfon i garchar am hyd at chwe mis a/neu dderbyn dirwy ddiderfyn.

Er mwyn cyflawni'r gwaith o fewn y gyfraith, gallwch gael rhagor o wybodaeth am yr angen i gael trwydded gan Cyfoeth Naturiol Cymru ar 0300 065 3000 neu yn:-

https://naturalresources.wales/conservation-biodiversity-and-wildlife/european-protected-species/?lang+en

159. P/18/429/FUL - 31 HEOL TYWYSOG, MYNYDD CYNFFIG CF33 6ED

PENDERFYNWYD: Caniatáu’r cais uchod, yn unol â'r Amodau sydd wedi'u cynnwys yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau, a'r Amodau ychwanegol sy'n cyfyngu'r caniatâd i gyfnod dros dro o 12 mis i ddechrau:-

Cynnig

Newid defnydd, o ddefnydd dosbarth C3 i C4 (Tŷ Amlfeddiannaeth)

Yn unol â chynnwys y canlynol, ac ychwanegu Amod 3 a 4 at y caniatâd:-

3. Bydd y Tŷ Amlfeddiannaeth dosbarth C4 a ganiateir yma yn dod i ben o fewn 12 mis i'r dyddiad y defnyddir ef yn gyntaf. Wedi hyn, bydd yr eiddo'n dychwelyd i'w ddefnydd blaenorol fel tŷ annedd C3, yn unol â chynllun a fydd yn cael ei gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

   Rheswm: Er mwyn galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i adolygu'r mater ar ddiwedd y caniatâd dros dro ac amddiffyn amwynderau preswyl cyfagos.

4. Bydd y datblygwr yn hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ysgrifenedig o'r union ddyddiad y bydd yn dechrau cael ei ddefnyddio, o fewn saith niwrnod ar ôl i’r tenant cyntaf feddiannu'r lle.

Rheswm: Er mwyn galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i adolygu'r mater ar ddiwedd y caniatâd dros dro ac amddiffyn amwynderau preswyl cyfagos.

160. P/16/251/OUT - TIR ODDI AR FFORDD LEYSHON, BRYNCETHIN CF32 9TB

PENDERFYNWYD: (1) Mewn perthynas â'r cais uchod, bod yr ymgeisydd yn ymrwymo i Gytundeb A106 o ran gwneud y canlynol:-

(i) Darparu 20% o'r unedau fel unedau tai fforddiadwy, yn unol â'r Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer Tai Fforddiadwy. Bydd y Cytundeb Adran 106 yn darparu i'r unedau hyn gael eu trosglwyddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, gyda'r math o unedau, y lleoliad o fewn y safle, deiliadaeth fforddiadwy, pris trosglwyddo a'r amserlen ar gyfer cyflawni i gael eu
cytuno gan y Cyngor.

(ii) Darparu cyfraniad ariannol, yn unol â fformiwla'r Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer Cyfleusterau Addysgol, tuag at ddarparu lleoedd ychwanegol yn yr ysgol gynradd sy'n gwasanaethu'r datblygiad; bydd y ffigur hwn yn dibynnu ar y cymysgedd a'r rhifau datblygu terfynol, gyda chyfraniadau'n cael eu darparu pro-rata.

(iii) Darparu cyfleuster hamdden awyr agored (Ardal Chwarae Leol), yn unol â pholisi COM11 Cynllun Datblygu Lleol Pen-y-bont ar Ogwr, a chyflwyno a chytuno ar drefniadau, fel rhan o'r Rhwymedigaeth, ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r cyfleuster hamdden awyr agored hwn yn y dyfodol.

(iv) Darparu cyfraniad ariannol, cyn dechrau datblygu, tuag at ddarparu lloches ganolog i gerddwyr ar Lwybr A4061 (gerllaw'r gyffordd â Daleside), a bydd y ffigur yn dibynnu ar y cymysgedd a'r rhifau datblygu terfynol, gyda'r cyfraniad yn cael ei ddarparu pro-rata.

(v) Darparu cynllun rheoli ar gyfer cynnal a chadw gweddill y 'Safle o Bwys i Gadwraeth Natur' sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd yn yr hirdymor er mwyn gwneud iawn am golli rhan o'r Safle i'r datblygiad.

Cynnig

Hyd at naw annedd gyda gofod agored cyhoeddus, tirlunio, mynediad a gwaith cysylltiedig (nifer yr anheddau wedi'i ddiwygio).

(2) Dylai'r Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau gael pŵer dirprwyedig i gyflwyno hysbysiad penderfynu sy'n rhoi caniatâd amlinellol mewn perthynas â'r cynnig hwn, ar ôl i'r ymgeisydd gadarnhau'r Cytundeb Adran 106 a nodwyd yn flaenorol, yn unol â'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn ei adroddiad.

Yn unol â dileu'r pedwerydd pwynt yn Amod 2 yr adroddiad, sy'n cyfeirio at leiniau 10-12 sydd wedi'u tynnu o'r cais.

Dylai Amod 2 hefyd ddarllen fel a ganlyn bellach:-

Bydd y caniatâd a roddir gan hyn yn gyfyngedig i adeiladu dim mwy na naw annedd, a bydd y manylion ynghylch yr ymddangosiad, y tirlunio, y gosodiad a'r raddfa (a elwir o hyn ymlaen fel "y materion a gedwir yn ôl") yn cyd-fynd â'r gofynion canlynol:

- Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad o fewn amlinell llifogydd afonol 1% a 0.1% Nant Bryncethin, ac felly o fewn yr ardal a liwiwyd yn las ar yr 'Uwchgynllun Enghreifftiol' BRYN-02 Diwygiad C a dderbyniwyd ar 24 Tachwedd 2016;

- Pellter o 21m rhwng ffenestri ystafelloedd byw sy'n wynebu ei gilydd, mewn perthynas ag adeiladau sydd yno eisoes;

- Rhaid i'r anheddau ar Lain 1 a Llain 9 gael eu gosod o leiaf 12m o bellter i ffwrdd o'r ffenestri'r ystafelloedd cyfanheddol sydd ar dalcenni ochr 33 a 34 Ffordd Leyshon yn ôl eu trefn;

- Darpariaeth parcio ceir yn unol â Chanllaw Cynllunio Atodol 17 – Safonau Parcio

Rheswm: Er mwyn diogelu amodau byw'r trigolion presennol a thrigolion y dyfodol a diogelwch priffordd.

161. P/18/460/FUL - TYMAEN HOUSE, HEOL YR ORSAF, HEOL GWASANAETH SY'N ARWAIN AT TŶ MAEN, PONT RHYD Y CYFF, MAESTEG CF34 0EH

PENDERFYNWYD: Caniatáu’r cais uchod, yn unol â'r Amodau sydd wedi'u cynnwys yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau:-

Cynnig

Adeiladu man hyfforddi ceffylau caeedig at ddefnydd preifat.

162. P/18/244/FUL - TIR Y TU ÔL I 33 HEOL Y DE, PORTHCAWL CF36 3DG

PENDERFYNWYD: Caniatáu’r cais uchod, yn unol â'r Amodau sydd wedi'u cynnwys yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau:-

Cynnig

Annedd un gwely arfaethedig gyda lle parcio ar gyfer anheddau presennol ac arfaethedig a gwaith i'r lôn.

163. P/18/410/FUL - TIR I'R GORLLEWIN O BRYN BRAGL BRACLA CF31 2LP

PENDERFYNWYD: Gohirio’r cais uchod er mwyn archwilio, trwy drafod â'r ymgeisydd, gyfraniad posibl tuag at y mannau chwarae â chyfarpar cyfredol yn yr ardal gyfagos yn lle darpariaeth ar y safle:-

Cynnig

Datblygiad preswyl pedair uned tŷ fforddiadwy gyda lle i barcio ceir a gwaith cysylltiedig.

164. P/18/509/FUL - TIR GERLLAW 4 MORIAH PLACE, MYNYDD CYNFFIG CF33 6DW

PENDERFYNWYD : Caniatáu’r cais uchod, yn unol â'r Amodau yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau:-

Cynnig

Datblygiad un adeilad sy'n cynnwys dau fflat (ail-gyflwyniad o P/18/53/FUL).

165. DYNODIAD FFURFIOL ARDAL GADWRAETH LLYS PRESWYLFA FEL ARDAL CYFARWYDDYD ERTHYGL 4 (GAN GYNNWYS CRYNODEB O YMATEBION TRIGOLION I YMGYNGHORIAD)

Cyflwynwyd adroddiad gan y Rheolwr Rheoli Datblygiad ac Adeiladu, a diben hwn oedd rhoi’r wybodaeth ddiweddaraf i aelodau am unrhyw sylwadau a oedd wedi dod i law gan berchnogion a meddianwyr yr adeiladau dan sylw ers gwneud y Cyfarwyddiadau Erthygl 4(1) ac Erthygl 4(2) yn Ardal Gadwraeth Llys Preswylfa. Fel rhan o'r adroddiad, derbyniodd yr Aelodau gopi o benderfyniad Llywodraeth Cymru i gadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4(1). Roedd yn rhaid i'r Aelodau benderfynu, ar sail y sylwadau a dderbyniwyd, a ddylid cadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4(2). Mae Cyfarwyddiadau Erthygl 4 yn tynnu rhai hawliau datblygu penodol a ganiateir oddi ar eiddo a gynhwysir yn y Cyfarwyddiadau, a daeth y rhain i rym ar unwaith pan luniwyd y Cyfarwyddiadau yn

y Pwyllgor Rheoli Datblygiad ar 15 Mawrth 2018. Rhaid cadarnhau Cyfarwyddiadau Erthygl 4 o fewn chwe mis ar ôl cael eu gwneud (h.y. erbyn 15 Medi 2018) neu byddant yn darfod.

Dynodwyd Ardal Gadwraeth Llys Preswylfa yng nghyfarfod y Pwyllgor Rheoli Datblygiad ar 15 Mawrth 2018, er mwyn osgoi difrod i leoliad y 13 o adeiladau rhestredig a galluogi cadw a gwella nodweddion ac ymddangosiad yr ardal gyffredinol.

Fel y nodwyd uchod, gwnaeth yr aelodau yn yr un cyfarfod Pwyllgor gytuno ar osod Cyfarwyddiadau Erthygl 4(1) ac Erthygl 4(2). Effaith y Cyfarwyddiadau hyn yw tynnu'n ôl hawliau datblygu a ganiateir. Cafodd y Pwyllgor eu hatgoffa o gwmpas y Cyfarwyddiadau a'r adeiladau yr effeithir arnynt yn Atodiad 1 a 2 o'r adroddiad, yn ôl eu trefn.

Mewn ymateb uniongyrchol i'r llythyrau hysbysu Erthygl 4 a gyflwynwyd, derbyniwyd saith ymateb ysgrifenedig oddi wrth berchnogion a meddianwyr yr adeiladau. Crynhowyd cynnwys yr ymatebion hyn yn Atodiad 4 yr adroddiad. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r cynigion, ac er bod mwy o gefnogaeth wedi'i mynegi o ran dynodi'r Ardal Gadwraeth, gofynnwyd am eglurhad pellach. Er enghraifft, gofynnwyd am ragor o wybodaeth am ddyluniad arfaethedig estyniad newydd, triniaeth ffiniau, simnai, ffenestri, nwyddau dŵr glaw, drysau allanol, dysglau lloeren, tocio coed a gwaith ôl-weithredol. Gofynnwyd am eglurhad hefyd ynghylch a oedd tu blaen a thu ôl yr adeiladau wedi'u cynnwys yn y Cyfarwyddiadau. Mae'r wybodaeth hon wedi'i darparu trwy gyfarfodydd safle â pherchnogion yr adeiladau, ac mae'r daflen ganllaw ddrafft wedi'i diwygio i adlewyrchu'r sylwadau a gyflwynwyd fel rhan o'r ymgynghoriad. Mae fersiwn terfynol y daflen hon wedi'i atodi fel Atodiad 5 yr adroddiad. Atodwyd copi o'r asesiad a gwblhawyd o ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn Atodiad 5 yr adroddiad.

Diweddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ac Adeiladu ei gyflwyniad trwy gyfeirio at oblygiadau ariannol yr adroddiad.

PENDERFYNWYD: Y byddai'r aelodau yn gwneud y canlynol:-

(1) Nodi penderfyniad Llywodraeth Cymru i gadarnhau'r Cyfarwyddyd a wnaed o dan Erthygl 4(1) Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995, i dynnu hawliau datblygu a ganiateir oddi ar berchnogion a meddianwyr eiddo annomestig sydd wedi'u cynnwys o fewn Ardal Gadwraeth arfaethedig Llys Preswylfa o dan y telerau a nodir yn Atodiad 1 yr adroddiad.

(2) Cytuno y bydd y Cyfarwyddyd yn cael ei gadarnhau o dan Erthygl 4(2) Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 i dynnu hawliau datblygu a ganiateir oddi ar berchnogion a meddianwyr tai annedd sydd wedi'u cynnwys o fewn Ardal Gadwraeth arfaethedig Llys Preswylfa, o dan y telerau a nodir yn Atodiad 1 yr adroddiad.

(3) Mabwysiadu'r daflen ganllaw yn Atodiad 4 yr adroddiad at ddibenion rheoli datblygu.

166. CYNGOR BWRDEISTREF SIROL PEN-Y-BONT AR OGWR - CYD-ASTUDIAETH ARGAELEDD TIR AR GYFER TAI 2018

Gwnaeth y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau gyflwyno adroddiad. Diben hwn oedd hysbysu'r Pwyllgor Rheoli Datblygu am ganlyniad y Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2018, sydd wedi'i hatodi yn Atodiad 1 yr adroddiad.

Gwnaeth y Rheolwr Cynllunio Datblygiadau hysbysu'r aelodau fod darparu ar gyfer cadw cyflenwad o dir ar gyfer tai am bum mlynedd yn un o brif ofynion Llywodraeth Cymru. Mae cynnal Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai, a gytunir ag adeiladwyr tai ac ymgyngoreion eraill, yn ddull o ddangos a yw'r gofyniad polisi hwn yn cael ei fodloni.

Mae'r Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn ddarn hynod bwysig o dystiolaeth i lywio'r Cynllun Datblygu Lleol newydd yn y dyfodol, a hefyd i fonitro effeithiolrwydd y Cynllun Datblygu Lleol cyfredol o ran darparu tai.

Trwy fesur yn erbyn y gofynion tai a nodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol, dengys Astudiaeth 2018 fod gan y Cyngor gyflenwad tir ar gyfer tai am 3.4 blwyddyn, sy'n is na'r gofyniad am dir am bum mlynedd. Cwblhawyd cyfanswm o 390 o dai ar bob safle. Hwn oedd yr ail flwyddyn yn olynol yr oedd y cyflenwad tir wedi bod yn is na'r gofyniad pum mlynedd.

Ychwanegodd hefyd y dylid nodi ar ddyddiad sylfaenol Astudiaeth y llynedd ym mis Ebrill 2017 nad oedd 19 o'r 25 o awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru'n gallu dangos bod ganddynt werth pum mlynedd o gyflenwad tir ar gyfer tai.

Noda paragraff 6.2 o ganllawiau TAN 1, sy'n ymwneud â'r Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir, pan fydd astudiaeth yn dangos llai na phum mlynedd, dylid rhoi pwys sylweddol ar yr angen i gynyddu'r cyflenwad wrth ymdrin â cheisiadau cynllunio. Mae'r canllawiau hyn wedi arwain at gynnydd mewn ceisiadau cynllunio tybiannol ar gyfer datblygiadau preswyl ar safleoedd na ddynodwyd ledled Cymru.

Mewn ymateb i hyn, roedd Llywodraeth Cymru wedi cynnal ymgynghoriad yn ddiweddar i anghymhwyso paragraff 6.2 TAN4, er mwyn ysgafnhau'r baich ar Awdurdodau Cynllunio Lleol wrth ymdrin â cheisiadau tybiannol o'r fath, a'u galluogi i ganolbwyntio ar Gynlluniau Datblygu Lleol newydd.

Ychwanegodd y Rheolwr Cynllunio Datblygu fod yr anghymhwysiad dros dro hwn o baragraff 6.2 yn ymwneud ag adolygiad eang gan Lywodraeth Cymru o ddarpariaeth tai drwy'r system gynllunio, a fydd yn cael ei gynnal yr haf hwn.

Bydd yr Astudiaeth yn cael ei chyhoeddi ar wefan y Cyngor, a dolen yn cael ei hanfon at Lywodraeth Cymru.

Gan fod y Rheolwr Cynllunio Datblygu ar fin ymddeol, diolchodd y Cadeirydd ac aelodau'r pwyllgor iddi yn eu tro am y cyfraniad rhagorol yr oedd wedi'i wneud o fewn yr adran gynllunio ac o ran y rhan yr oedd wedi ei chwarae wrth gefnogi'r Pwyllgor Rheoli Datblygu.

Diolchodd i'r aelodau am eu geiriau caredig.

PENDERFYNWYD : Y dylid nodi Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2018.

167. ADRODDIAD CWMPASU AR ARFARNIAD O GYNALIADWYEDD Y CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AC ADRODDIAD SGRINIO CYCHWYNNOL AR ARFARNU'R RHEOLIADAU CYNEFINOEDD

Cyflwynodd Arweinydd y Tîm Cynllunio Datblygiad adroddiad. Diben hwn oedd hysbysu'r Pwyllgor Rheoli Datblygu am yr Adroddiad Cwmpasu ar Arfarniad o Gynaliadwyedd (sydd wedi'i atodi yn Atodiad 1 yr adroddiad) a'r Adroddiad Sgrinio ar Arfarnu'r Rheoliadau Cynefinoedd (sydd wedi'i atodi yn Atodiad 2). Cynhaliwyd

ymgynghoriad pum wythnos o hyd ar yr adroddiadau, gan ddechrau ar 23 Gorffennaf 2018 a gorffen ar 27 Awst 2018.

Mae'r Adroddiad Cwmpasu ar Arfarnu Cynaliadwyedd ar gyfer Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) newydd Pen-y-bont ar Ogwr yn amlinellu'r dull arfaethedig o gynnal Arfarniad Cynaliadwyedd o'r CDLl, gan ymgorffori Asesiad Amgylcheddol Strategol.

Eglurodd mai'r adroddiad hwn oedd y cam cyntaf ym mhroses yr Arfarniad o Gynaliadwyedd i nodi, asesu ac ymdrin ag unrhyw effeithiau sylweddol y mae CDLl newydd Pen-y-bont ar Ogwr yn debygol o'u cael ar yr amgylchedd.

O dan Adran 62(6) o Ddeddf 2004, mae angen i CDLlau sy'n dod i'r amlwg gael Arfarniad o Gynaliadwyedd. Mae hwn yn ofyniad statudol i lywio'r gwaith o ddewis a datblygu polisïau a chynigion i'w cynnwys mewn CDLlau o ran eu heffeithiau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd posibl.

Mae Rheoliadau Asesiadau Amgylcheddol o Gynlluniau a Rhaglenni (Cymru) 2004, fel y'u diwygiwyd ('y Rheoliadau SEA') yn ei gwneud hi'n ofynnol i Awdurdodau Cyfrifol, gan gynnwys awdurdodau lleol fel Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr, asesu effeithiau amgylcheddol sylweddol tebygol rhoi cynlluniau a rhaglenni perthnasol ar waith, fel y'u diffiniwyd o fewn y rheoliadau. Mae'r Rheoliadau SEA hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cyfrifol archwilio effeithiau sylweddol tebygol opsiynau eraill rhesymol i'r cynllun neu'r rhaglen sy'n cael eu hystyried. Pan fo angen, rhaid paratoi'r asesiad gan ddilyn proses adrodd cam wrth gam a elwir yn Asesiad Amgylcheddol Strategol.

Eglurodd Arweinydd y Tîm Cynllunio Datblygu fod yr Arfarniad o Gynaliadwyedd a'r Asesiad Amgylcheddol Strategol yn canolbwyntio ar yr un peth, sef asesu perfformiad amgylcheddol a pherfformiad cynaliadwyedd ehangach, felly gellir cynnal ac adrodd ar y ddau beth gyda'i gilydd.

- Sgrinio: Mae'r Adroddiad Cwmpasu ar Arfarniad o Gynaliadwyedd yn nodi penderfyniad sgrinio Asesiad Amgylcheddol Strategol drafft i'w ystyried gan gyrff ymgynghori'r Asesiad Amgylcheddol Strategol (Adran 3).
- Cwmpasu: Mae hwn yn nodi'r fframwaith arfaethedig, y fethodoleg a'r trefniadau ymgynghori ar gyfer yr Arfarniad o Gynaliadwyedd, fel y'u gwelir yn Adrannau 5 a 6;
- Paratoi ac ymgynghori: Bydd angen cynnwys Adroddiad ar Arfarniad o Gynaliadwyedd gyda phob elfen sylweddol ar y CDLl newydd wrth iddo ddod i'r amlwg, yn enwedig wrth baratoi'r dogfennau cyn-adneuo ar gyfer y CDLl ac, wedi hyn, y dogfennau adneuo ar gyfer y CDLl. Rhaid ymgynghori ar bob adroddiad Arfarniad o Gynaliadwyedd ochr yn ochr â'r CDLl newydd sy'n dod i'r amlwg, ac yna cyflwyno'r adroddiad ar Arfarniad o Gynaliadwyedd ar gyfer dogfen adneuo derfynol y CDLl i Gynulliad Cymru er mwyn cefnogi archwiliad annibynnol o'r CDLl newydd.
- Paratoi datganiad ôl-fabwysiadu: Erbyn diwedd proses adolygu'r CDLl, bydd CDLl newydd wedi'i fabwysiadu ar gyfer ardal Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr. Bydd angen hwn erbyn diwedd 2021 er mwyn osgoi gwactod polisi cynllunio.

Mae'r Adroddiad Cwmpasu ar gyfer Arfarniad o Gynaliadwyedd wedi'i strwythuro fel a ganlyn:

- Adran 2 – Cyd-destun adolygu'r CDLl a'r cynnwys arfaethedig
- Adran 3 – Angen am Asesiad Amgylcheddol Strategol
- Adran 4 – Gwybodaeth amgylcheddol ac ystyriaethau cynaliadwyedd

allweddol

- Adran 5 – Fframwaith Arfarniad o Gynaliadwyedd arfaethedig sy'n disgrifio'r fframwaith asesu a gaiff ei ddefnyddio i nodi ac asesu'r effeithiau tebygol o'r adolygiad o'r CDLl
- Adran 6 – Methodoleg arfaethedig yr Arfarniad o Gynaliadwyedd ac ymgynghori
- Adran 7 – y camau nesaf

Mae dau atodiad yn ategu Adran 4 o'r Adroddiad Cwmpasu, sef:

- Atodiad A – Dadansoddiad sylfaenol ac,
- Atodiad B – Cymorth i adolygu cynlluniau, rhaglenni a strategaethau

Mae Rheoliadau'r Asesiad Amgylcheddol Strategol hefyd yn cyflwyno cyswllt rhwng yr Asesiad Amgylcheddol Strategol a'r angen, mewn rhai achosion, am Arfarniad Rheoliadau Cynefinoedd ar wahân o gynlluniau a phrosiectau lle mae posibilrwydd o effeithiau sylweddol ar safleoedd Ewropeaidd (Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig ac Ardaloedd Cadwraeth Arbennig). Darperir rhagor o fanylion am yr Arfarniad Rheoliadau Cynefinoedd yn yr Adroddiad Sgrinio Cychwynnol ar Arfarnu Rheoliadau Cynefinoedd a gyflwynwyd i Cyfoeth Naturiol Cymru ar yr un pryd â'r Adroddiad Cwmpasu Arfarniad o Gynaliadwyedd hwn.

O ran yr Ymgynghoriad Rhanddeiliaid a dargedwyd, cynhaliwyd cyfnod ymgynghori o bum wythnos ar yr Adroddiad Cwmpasu Arfarniad o Gynaliadwyedd drafft a'r Adroddiad Sgrinio ar Arfarniad Rheoliadau Cynefinoedd cychwynnol, a ddechreuwyd ar 23 Gorffennaf 2018 tan 27 Awst 2018. Derbyniodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol naw ymateb i'r ymgynghoriad. Darparwyd crynodeb o'r prif faterion a godwyd mewn perthynas â'r adroddiadau yn yr adroddiad ymgynghori.

PENDERFYNWYD : Bod y Pwyllgor yn gwneud y canlynol:-

(1) Cymeradwyo cynnwys yr Adroddiad Cwmpasu ar Arfarniad o Gynaliadwyedd, yr Adroddiad Sgrinio cychwynnol ar Reoliadau Cynefinoedd a'r Penderfyniad Sgrinio.
(2) Rhoi awdurdod dirprwyedig i'r Rheolwr Grŵp Datblygu, Cyfarwyddiaeth Cymunedau i wneud unrhyw gywiriadau ffeithiol neu ddiwygiadau i'r adroddiadau, fel y gwêl yr angen.

168. HOLIADUR ASESU SAFLEOEDD YMGEISIOL

Gwnaeth y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau gyflwyno adroddiad. Diben hwn oedd hysbysu'r Pwyllgor am yr Holiadur Asesu Safleoedd Ymgeisiol (sydd wedi'i atodi yn Atodiad 1 yr adroddiad).

Nododd y Prif Swyddog A106 fod yr Adran Cynllunio Datblygiadau wedi cynnal pum wythnos o ymgynghori pwrpasol ar yr holiadur ar yr un pryd â'r Adroddiad Cwmpasu ar Arfarniad o Gynaliadwyedd drafft, a'r Adroddiad Sgrinio Arfarniad o Reoliadau Cynefinoedd drafft.

Mae'r Alwad am Safleoedd Ymgeisiol yn gam cynnar allweddol wrth baratoi Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) newydd ar gyfer Pen-y-bont ar Ogwr, oherwydd mae'n galluogi partïon â buddiant i gyflwyno safleoedd y maent yn credu y dylid eu cynnwys yn y cynllun, boed y rhain ar gyfer tai newydd, cyflogaeth neu ddefnyddiau eraill, fel defnydd cymunedol a hamdden.

Lluniwyd yr Holiadur Asesu Safleoedd Ymgeisiol i sicrhau integreiddio rhwng yr Arfarniad o Gynaliadwyedd a'r broses dewis safleoedd. Bydd yr holiadur yn helpu i sicrhau bod partïon â buddiant yn cynnwys digon o wybodaeth a data i ganiatáu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol wneud asesiad cadarn.

Cafodd crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ei gynnwys ar Ddalen Ddiwygio'r adroddiad.

Derbyniwyd cyfanswm o saith ymateb mewn ymateb i'r ymgynghoriad, a dim ond y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a gyflwynodd sylwadau sylweddol. Disgwyliwyd hyn, oherwydd aelodau o'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a fyddai, yn fwy na thebyg, yn cyflwyno'r mwyafrif o safleoedd ymgeisiol.

Ychwanegodd y Prif Swyddog A106 ymhellach fod y sylwadau a dderbyniwyd wedi bod yn adeiladol. O ganlyniad i hyn, roedd un neu ddau fân ddiwygiad wedi'u gwneud i rai o'r cwestiynau er mwyn darparu mwy o eglurder. Y prif ddiwygiad a gynigiwyd gan y Swyddog oedd darparu cyfres o nodiadau cyfarwyddyd i gyd-fynd â'r holiadur er mwyn cynorthwyo partïon â buddiant i lenwi'r ffurflen.

PENDERFYNWYD: Y byddai'r aelodau yn gwneud y canlynol:-

(1) Cymeradwyo'r Holiadur Asesu Safleoedd Ymgeisiol, a

(2) Rhoi awdurdod dirprwyedig i'r Rheolwr Grŵp Datblygu, Cyfarwyddiaeth Cymunedau wneud unrhyw gywiriadau ffeithiol neu ddiwygiadau i'r Holiadur Asesu Safleoedd Ymgeisiol, fel y gwêl yr angen.

169. APELIADAU

PENDERFYNWYD : (1) Nodi'r apêl a nodwyd yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau y derbyniwyd ers ei adroddiad diwethaf i'r Pwyllgor.

(2) Bod yr Arolygwyr a benodwyd gan Weinidogion Cymru i benderfynu'r apeliadau canlynol wedi nodi y byddant yn cael eu caniatáu, yn unol â'r amodau canlynol:-

Rhif Cod	Gwrthrych yr apêl
A/18/3198111(1827)	Dwy garafán breswyl sipsiwn sefydlog, ystafell ddydd/cyfleustodau, dwy garafán deithio a symud y mynediad/dreif: hen iard chwarae, Fountain Terrace, Abercynffig
A/18/3200555(1829)	Annedd newydd, tir oddi ar Heol Albany, Pontycymer
D/18/3202925(1832)	Estyniad llawr cyntaf i'r ochr ac addasu'r llofft, 10 Rhodfa'r Coed, Maesteg

(1) Bod yr Arolygwyr a benodwyd gan Weinidogion Cymru i benderfynu'r apeliadau canlynol wedi nodi y byddant yn cael eu gwrthod:-

A/18/3197614(1826)	Codi tair annedd sengl a gwaith cysylltiedig, tir gerllaw Tŷ Gwyn, Heol y Graig, Porthcawl

A/18/3200227(1828) Addasu tri modurdy storio i fod yn siop fechan. Modurdai y tu ôl i 67 Stryd Ioan, Porthcawl.

D/18/3203035(1834) Ailfodelu annedd i gynnwys siâp to newydd, addasiadau, estyniad ac addasu'r llofft, gan gynnwys dormer; codi lefel y ddaear er mwyn codi garej sengl; gosod waliau cynnal er mwyn cynnal y newid yn lefel y tir, Penybryn, Pen-y-bont ar Ogwr, Bryncethin

170. COFNOD HYFFORDDIANT

Gwnaeth y Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau gyflwyno adroddiad a oedd yn amlinellu dyddiadau'r sesiynau hyfforddiant i ddod ar gyfer aelodau fel rhan o Gofnod Hyfforddiant y Pwyllgor.

Awgrymodd y Rheolwr Grŵp Datblygu y gallai fod yn ddefnyddiol cael sesiynau sy'n ymwneud â chyfraniadau ar gyfer datblygiadau addysgol rhywbryd yn y dyfodol hefyd, yn ogystal ag eitem ar safonau parcio ceir.

PENDERFYNWYD: Y dylid nodi'r adroddiad.

171. EITEMAU BRYS

Dim.

Daeth y cyfarfod i ben am 16:50