

PWYLLGOR DATBLYGIAD A RHEOLI - DYDD IAU, 12 MEDI 2019

COFNODION CYFARFOD Y PWYLLGOR DATBLYGIAD A RHEOLI A GYNHALIWIYD YN SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD DINESIG, STRYD YR ANGEL, PENYBONT AR OGWR CF31 4WB DYDD IAU, 12 MEDI 2019, AM 14:00

Presennol

Y Cynghorydd G Thomas – Cadeirydd

JPD Blundell	NA Burnett	RJ Collins	RM Granville
MJ Kearns	JE Lewis	JC Radcliffe	JC Spanswick
KJ Watts	CA Webster	AJ Williams	

Ymddiheuriadau am Absenoldeb

SK Dendy, DK Edwards, DRW Lewis, RME Stirman a/ac MC Voisey

Swyddogion:

Rhodri Davies	Rheolwr Datblygu a Rheoli Adeiladu
Jane Dessent	Cyfreithiwr
Lee Evans	Uwch Swyddog Cynllunio
Hayley Kemp	Prif Swyddog Cynllunio
Ingrid Iekaj	Cyfreithiwr Dan Hyforddiant
Richard Matthams	Arweinydd Tîm Cynllunio Datblygiadau
Robert Morgan	Uwch Swyddog Rheoli Datblygu Trafnidiaeth
Jonathan Parsons	Rheolwr Grŵp Datblygu
Adam Provoost	Uwch Swyddog Cynllunio
Andrew Rees	Uwch Swyddog Gwasanaethau Democraidaidd - Pwyllgorau
Kevin Stephens	Cynorthwy-ydd Gwasanaethau Democataidd
Philip Thomas	Prif Swyddog Cynllunio
Leigh Tuck	Swyddog Rheoli Datblygu Trafnidiaeth

294. DATGANIADAU O FUDDIANT

Cynghorydd CA Webster Eitem 13 ar yr Agenda - Apeliadau - P/19/226/FUL - Cadw ffens o flaen annedd 81 Stryd y Parc - Buddiant rhagfarnus gan y bu'n sgwrsio gyda'r preswlydd am yr achos. Gadawodd y Cynghorydd Webster y cyfarfod yn ystod trafodaethau ar yr eitem hon.

Cynghorydd KJ Watts - Eitem 8 ar yr Agenda - P19/391/FUL - Buddiant rhagfarnus, gan ei fod yn adnabod y gwrthwynebwyr, un ohonyn nhw'n gyflogai i'r Cyngor (Swyddog Priffyrdd). Gadawodd y Cynghorydd Watts y cyfarfod yn ystod trafodaethau ar yr eitem hon.

Cynghorydd NA Burnett - Eitem 10 ar yr Agenda P/18/945/FUL - Buddiant rhagfarnus gan ei bod wedi derbyn cefnogaeth wleidyddol gan Brif Weithredwr Cymdeithas Tai Hafod. Gadawodd y Cynghorydd Burnett y cyfarfod yn ystod trafodaethau ar yr eitem hon.

Mr L Tuck, Swyddog Rheoli Datblygu Trafnidiaeth Eitem 8 ar yr Agenda P/19/391/FUL - Buddiant rhagfarnus gan ei fod yntau a'i wraig wedi gwrthwynebu'r cais. Gadawodd Mr Tuck y cyfarfod yn ystod trafodaethau ar yr eitem hon.

295. YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

PWYLLGOR DATBLYGIAD A RHEOLI - DYDD IAU, 12 MEDI 2019

PENDERFYNWYD: Nodwyd gan y Gadair bod dydd Mercher, 23 Hydref 2019 wedi'i gadarnhau fel y dyddiad ar gyfer ymweliadau arfaethedig â safleoedd a drafodir yn ystod y cyfarfod, neu a nodir cyn y cyfarfod nesaf o'r Pwyllgor.

296. CYMERADWYO COFNODION

PENDERFYNWYD: Bod Cofnodion cyfarfod Pwyllgor Rheoli Datblygu ar 1 Awst 2019, yn cael eu cymeradwyo fel cofnod gwir a chywir, yn amodol ar y newidiadau canlynol:

- (1) Bod y Cynghorydd JC Spanswick yn cael ei ychwanegu at restr yr aelodau a oedd yn bresennol:
- (2) Bod y canlynol yn cael ei ychwanegu at gais P/18/1006/FUL yng Nghofnod rhif 287 gyda'r frawddeg o dan Amod 40 i ddarllen:

Er gwaethaf y cynlluniau fel y'u cymeradwywyd drwy hyn, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd nes bod cynllun diwygiedig ar gyfer y gilfan tri bae drwy ymgorffori ardal droedffordd i'r gogledd o'r ffordd fynediad newydd sy'n gwasanaethu Rhifau 32-38 Ffordd Llangewydd wedi ei gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun cymeradwy yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt fel rhan o gam cyntaf y datblygiad i ddarparu'r mynediad newydd i'r safle. Rhaid cadw'r llwybr troed am byth i wasanaethu Rhifau 32-38 Ffordd Llangewydd.

Rheswm: Er mwyn diogelwch y briffordd a cherddwyr.

Yn ychwanegol, fe ddylai'r paragraff o dan "Nodyn:" ar dudalen 5 ddarllen fel a ganlyn:

Cytunodd y Pwyllgor, yn dilyn peth dadl sylweddol, i atal y cyfarfod am 15:22, fel y gallai cynrychiolydd yr ymgeisydd a fynychodd y cyfarfod (ac a anerchodd y cyfarfod fel siaradwr cyhoeddus), gysylltu â datblygwr y safle, er mwyn egluro rhai pwyntiau a godwyd gan yr Aelodau ynghylch y droedffordd sydd wedi'i lleoli ar ffordd fynediad y safle. Ailymgynnull y cyfarfod am 15:41 a chytunwyd i ychwanegu amod (40) at yr argymhelliad.

Bydd hefyd angen cynnwys y newidiadau i'r S106 sef Cytundeb Cyfreithiol Penawdau'r Telerau yn ogystal ag ychwanegu Amod 40. Fe gytunwyd hefyd bod angen i amod 17 gynnwys y geiriad canlynol:

"... A bydd y cyfleusterau LAP a'r LEAP ar waith cyn trosglwyddo'r 50fed annedd ar y safle hwn."

297. SIARADWYR CYHOEDDUS

Doedd dim siaradwyr cyhoeddus.

298. TAFLEN DDIWYGIO

PENDERFYNWYD: Derbyniodd y Cadeirydd Taflen Ddiwygio'r Pwyllgor Rheoli Datblygu fel eitem frys yn unol â Rhan 4 (paragraff 4) o Reolau Gweithdrefn y Cyngor, i alluogi'r Pwyllgor i ystyried yr addasiadau

PWYLLGOR DATBLYGIAD A RHEOLI - DYDD IAU, 12 MEDI 2019

angenrheidiol i adroddiad y Pwyllgor, er mwyn gallu ystyried cynrychioliadau ac adolygiadau hwyr sydd angen eu cynnwys.

299. CANLLAWIAU PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

PENDERFYNWYD: Bod crynodeb Canllawiau Pwyllgor Rheoli Datblygu fel y manylir yn adroddiad Cyfarwyddwr Corfforaethol ar gyfer Cymunedau yn cael ei nodi.

300. P/19/391/FUL - 3 NOTTAGE MEAD, PORTHCAWL

PENDERFYNWYD: Bod y cais canlynol yn cael ei wrthod am y rhesymau a nodir yn adroddiad Cyfarwyddwr Corfforaethol ar gyfer Cymunedau:

Cynnig

Ailfodelu'r annedd i gynnwys codi'r uchder, estyniad yn y cefn a'r ochr

301. P/19/212/OUT - R/O 143-148 CWRT COED PARC, MAESTEG

PENDERFYNWYD: Bod y cais canlynol yn cael ei ganiatáu yn unol â'r amodau a gynhwysir yn adroddiad Cyfarwyddwr Corfforaethol ar gyfer Cymunedau:

Cynnig

Cais amlinellol i godi annedd deulawr gyda garej

302. P/18/945/FUL – TIR I'R DE O WYNDHAM CLOSE, YSTAD DIWYDIANNOL BRACKLA, PEN-Y-BONT AR OGWR

PENDERFYNWYD: Bod y cais canlynol yn cael ei wrthod am y rhesymau a nodir yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol ar gyfer Cymunedau:

Cynnig

Codi 42 annedd preswyl fforddiadwy, gyda pharcio i geir ar y safle, trefniadau mynediad a'r gwaith sy'n gysylltiedig â hynny.

303. P/19/416/FUL - 5 MALLARD WAY, PORTHCAWL

PENDERFYNWYD: Bod y cais canlynol yn cael ei ganiatáu yn unol â'r amodau a gynhwysir yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol ar gyfer Cymunedau:

Cynnig

Dymchwel y tŷ presennol ac adeiladu tŷ deulawr a hanner gyda 6 ystafell wely.

304. P/19/140/FUL – PENCADLYS HEDDLU DE CYMRU, HEOL Y BONTFAEN, PEN-Y-BONT AR OGWR

PENDERFYNWYD: (1) Bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Cyngor fel cynnig sy'n mynd yn groes i'r Cynllun Datblygu oherwydd nad ydy'r Pwyllgor Rheoli Datblygu yn teimlo ei fod mewn sefyllfa i wrthod gan fod y datblygiad yn ffurfio rhan o strategaeth rhesymoli Heddlu De Cymru i fuddsoddi ar

PWYLLGOR DATBLYGIAD A RHEOLI - DYDD IAU, 12 MEDI 2019

safle eu Pencadlys a fydd yn caniatáu rhyddhau eu tir yn Waterton Cross yn gynnwys fel rhan o ardal twf ehangach Adfywio Strategol Pen-y-bont ar Ogwr;

(2) Bod yr un a wnaeth gais yn cydsynio i Gytundeb Adran 106 i ddarparu cyfraniad ariannol yn y swm o £9,500 i ariannu Gorchmynion Rheoleiddio Traffig, marciau ffordd ac arwyddion yng nghyffiniau'r safle er mwyn cadw llif rhydd y traffig ar y strydoedd a'r cyffyrdd cyfagos; a

(1) Bod y Cyfarwyddwr Corfforaethol ar gyfer Cymunedau yn derbyn pwerau dirprwyedig i gyhoeddi hysbysiad penderfynu yn rhoi caniatâd mewn perthynas â'r cynnig hwn, unwaith y bydd yr argymhelliad wedi'i gadarnhau gan y Cyngor a bod yr un wnaeth y cais wedi cydsynio â'r Cytundeb Adran 106 a grybwyllwyd eisoes, yn unol â'r amodau yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol ar gyfer Cymunedau.

Cynnig

Datblygu Canolfan Ddysgu ar gyfer yr Heddlu, campfa, paratoi'r safle, mynediad, maes parcio a gwaith cysylltiol.

Yn unol ag Amod 1 yn yr argymhelliad bydd angen cynnwys dyluniad rhif XXX ar gyfer yr hyn sy'n cael ei gynnig ar gyfer y llawr gwaelod:

Cynllun y Llawr Gwaelod (PLC) – Drwg, Rhif LDS-PDA-V1-00-DR-A-05-1003 – P02 – derbyniwyd 6 Mawrth 2019

305. APELIADAU

Fe wnaeth Rheolwr Grŵp Datblygu adrodd yn ol ar yr Apeliadau a dderbyniwyd ac a benderfynwyd ers y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor.

PENDERFYNWYD: (1) Bod yr Apeliadau canlynol, a dderbyniwyd ers y cyfarfod diwethaf, yn cael eu nodi:-

Rhif Cod Testun yr Apêl

D/19/3233411 (1866) Cadw'r ffens o flaen annedd rhif 81 Stryd y Parc, Pen-y-bont ar Ogwr

D/19/3233932 (1867) Estyniad ochr ar y llawr cyntaf (gwag islaw ar gyfer parcio); newid y to i dalcen y tŷ ac ymestyn y dormer yng nghefn 42 Parcau Avenue, Pen-y-bont ar Ogwr

(2) Bod yr Apeliadau a benderfynwyd ers y cyfarfod Pwyllgor diwethaf yn cael eu nodi:-

Rhif Cod Testun yr Apêl

A/19/3225311 (1856) Gosod uned breswyl pren eco sy'n symudol: Blackbridge Arabian Stud, Tyla Gwyn, Pont-y-rhyl

Heb ei ddechrau Ffens heb ei hawdurdodi: 81 Stryd y Parc, Pen-y-bont ar Ogwr

C/19/3226631 (1861) Eiddo mewn cyflwr gwael: 6 Warwick Crescent, Porthcawl

A/19/3226420 (1859) Heb gydymffurfio â'r canlynol a gymeradwywyd: P/16/222/RES, P/17/34/DOC a P/17/1086/FUL 22: Abergarw Meadows (Plot 11), Brynmenyn

C/19/3226431 (1860) Materion a gedwir yn ôl ar gyfer P/14/742/OUT i gadw'r annedd fel yr adeiladwyd gyda phwll nofio a phaneli gwydr uwchlaw waliau ffiniol 22 Abergarw Meadows (Plot 11), Brynmenyn

306. CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AMGEN PEN-Y-BONT AR OGWR (LDP) 2018-2033 - DIWEDDARIAD AR SAIL TYSTIOLAETH Y STRATEGAETH A FFAFRIR.

Adroddodd Rheolwr Grŵp Datblygu ar ddiweddariad ar baratodau seiliedig ar dystiolaeth Cynllun Datblygu Lleol Pen-y-bont ar Ogwr.

Dywedodd bod y cynllun datblygu wrth wraidd y system gynllunio gyda gofyniad cyfreithiol bod yn rhaid i benderfyniadau cynllunio gael eu gwneud yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Hysbysodd y Pwyllgor bod y Cynlluniau'n gosod gweledigaeth a fframwaith ar gyfer datblygiad pellach yr ardal, gan fynd i'r afael ag anghenion a chyfleoedd mewn perthynas â thai, yr economi, cyfleusterau a seilwaith cymunedol yn ogystal â sail i gadw a gwella'r amgylchedd naturiol a hanesyddol, lliniaru ac addasu i newid hinsawdd, a llwyddo i lunio lleoedd wedi'u cynllunio'n dda. Roedd hi'n hanfodol bod cynlluniau mewn lle ac wedi'u diweddarau a bod sylfaen Cynllun Datblygu Lleol wedi'i seilio ar dystiolaeth gadarn, sy'n golygu casglu corff sylweddol o dystiolaeth sy'n berthnasol ac yn canolbwyntio ar y prif faterion mae'r cynllun yn ceisio'u hateb.

Adroddodd bod nifer o ddogfennau technegol wedi'u paratoi sy'n cefnogi hyn oll er mwyn nodi'r prif faterion a'r heriau sy'n wynebu'r Cyngor Bwrdeistref ac yn hysbysu paratodau'r Cynllun Datblygu Lleol Amgen. Rhestrir y dogfennau a seiliwyd ar dystiolaeth a'r papurau cefndir yn yr adroddiad, ynghyd â'u rôl a'u pwrpas. Nododd nad rhestr ddiffiniol oedd hon ac y bydd angen diweddarau gofynion sy'n seiliedig ar dystiolaeth a fydd yn codi wrth i'r cynllun gael ei ddiwygio.

PENDERFYNWYD: Bod y Pwyllgor yn nodi cynnwys y dogfennau sy'n seiliedig ar dystiolaeth a'r papurau cefndir amgaeedig fel atodiadau 1 i 30.

307. ASESIAD Y FARCHNAD DAI LEOL AR GYFER CYNGOR BWRDEISTREF PEN-Y-BONT AR OGWR 2019/2020

Adroddodd Rheolwr Grŵp Datblygu ar bwrpas, statws a chasgliadau Aseiad y Farchnad Dai Leol (AFDL) a ddiweddarodd yr AFDL ddiwethaf a gynhaliwyd yn 2012.

Nododd bod gofyniad ar Awdurdodau Lleol i ystyried anghenion tai eu hardaloedd lleol o dan Adran 8, Deddf Tai 1985. Er mwyn cyflawni'r gofyniad hwn, mae'n rhaid i Awdurdodau Lleol Cymru fformiwleiddio AFDL, sy'n adolygu anghenion tai trwy adolygiad cyfannol o'r holl farchnad dai. Pwysleisiwyd pwysigrwydd AFDL yn Adolygiad Annibynnol Cyflenwad Tai Fforddiadwy 2019 a nododd bod "sail polisi tai da a phenderfyniadau ynghylch cyflenwad tai fforddiadwy'n deillio o'r data gorau posib ar yr angen a'r galw am dai".

Adroddodd bod AFDL wedi'i adnewyddu a'i gwblhau yn 2019 yn unol â Chanllawiau Llywodraeth Cymru, a thrwy hynny'n bodloni rhwymedigaethau statudol y Cyngor. Hysbysodd y Pwyllgor bod AFDL yn nodi wyth Ardal Marchnad Dai gyffredinol ledled y Cyngor Bwrdeisdref, yn seiliedig ar ddaearyddiaeth weithredol, ystyried y sffêr adleoli

PWYLLGOR DATBLYGIAD A RHEOLI - DYDD IAU, 12 MEDI 2019

posib, cost tai (i fesur y 'natur drosglwyddadwy' oddi mewn i'r farchnad) a dylanwad prif gysylltiadau trafnidiaeth (i ystyried patrymau cymudo). Yr ardaloedd ydy:

- Pen-y-bont ar Ogwr a'r cyffiniau
- Pencoed a Heol y Cyw
- Cwm Garw
- Porthcawl
- Cwm Llynfi
- Y Pîl, Cynffig a Corneli
- Cwm Ogwr
- Porth y Cymoedd

Fe ddywedodd, er bod lefel yr angen am dai yn ymddangos fel petai wedi 'lleihau' yn ddramatig rhwng yr Asesiadau Marchnadoedd Tai Lleol (AFDL) a bod hyn yn adlewyrchiad o nifer sylweddol o ffactorau rhyngberthynol, yn hytrach na graddfa fwy syml sy'n dangos yr anghenion tai. Amlinellodd y goblygiadau i'r LDP Amgen, sef bod yn rhaid i unrhyw gynlluniau datblygu gynnwys targed trwy'r awdurdod o dai fforddiadwy (a fynegir fel nifer y cartrefi) a ddylai fod yn seiliedig ar yr AFDL a chymryd i ystyriaeth pa mor ymarferol a phosib yw'r dewisiadau. Hysbysodd y Pwyllgor bod yr AFDL diweddaraf, yn gyffredinol, yn darparu sail resymegol adfywiol a chadarn i gyfeirio'r LDP Amgen a'i bolisiau rhyngberthynol ynghyd â phenderfyniadau ar geisiadau cynllunio.

PENDERFYNWYD: Bod y Pwyllgor yn nodi cynnwys Asesiad Marchnadoedd Tai Lleol.

308. COFNOD HYFFORDDIANT

Adroddodd Rheolwr Grŵp Datblygu ar ddiweddariad cofnod hyfforddiant.

PENDERFYNWYD: Bod adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol Cymunedau i'w nodi.

309. EITEMAU BRYD

Nid oedd unrhyw eitemau brys.

Daeth y cyfarfod i ben am 15:20