Pwyllgor Rheoli Datblygu

8 Mawrth 2023

<u>Yn bresennol (Mewn person)</u>
Dr M Havard (Cadeirydd)
Cynghorydd R Jordan, Cynghorydd PJ Morgan, Dr RM Plummer, Cynghorydd Mrs S Skyrme-Blackhall, Cynghorydd Mrs M Wiggins, a'r Cynghorydd C Williams.

<u>Yn bresennol (O bell)</u>
Cynghorydd Mrs D Clements, Cynghorydd Dr SL Hancock, Dr R Heath-Davies, Mrs S Hoss, Cynghorydd M James, Cynghorydd R Owens, Cynghorydd Mrs V Thomas a'r Cynghorydd A Wilcox

[Ymunodd Mr GA Jones â'r cyfarfod o bell cyn ystyried adroddiad y Cyfreithiwr (cofnod 5 cyfeir)]

[Parc Llanion, Doc Penfro a Rhithiol 10.00am – 11.25am;
11.40am – 1.25pm; 2.00 – 2.55pm]

1. Ymddiheuriadau

Cafwyd ymddiheuriadau am absenoldeb wrth y Cynghorydd S Alderman a Mrs J James.

2. Datgelu buddiant

Datgelodd yr Aelod(au)/Swyddog(ion) canlynol yn y cais (ceisiadau) a/neu'r mater (ion) y cyfeirir atyn nhw isod:

Cais a Chyfeirnod	Aelod(au)/Swyddog(ion)	Gweithred
Cofnod 6 isod – datganiad cyffredinol fel Aelod Bwrdd CNC ac Ymddiriedolwr Plantlife	Dr RM Plummer	Aros yn y cyfarfod a chymryd rhan lawn yn y trafod a'r pleidleisio
Cofnod 6(a) isod NP/21/0085/FUL - Newid defnydd tir i leoli naw carafán sefydlog a adleoliwyd, seilwaith cysylltiedig, gwelliannau i'r fynedfa bresennol i'r safle a gwella'r ecoleg - Meadow House Holiday Park, Stepaside.	Cynghorydd V Thomas	Aros yn y cyfarfod a chymryd rhan lawn yn y trafod a'r pleidleisio

Cofnod 6(b) isod NP/21/0593/FUL Dymchwel yr adeilad presennol ac adeiladu 34 o unedau preswyl sy'n ymgorffori arwynebedd llawr dosbarth A1/A2/A3 a D2 ar lefel y llawr a phob datblygiad cysylltiedig – Hen Swyddfa Ddosbarthu Post Brenhinol, Stryd Warren, Dinbych y Pysgod, Sir Benfro, SA70 7JR	Cynghorydd S Skyrme-Blackhall Cynghorydd C Williams	Aros yn y cyfarfod a chymryd rhan lawn yn y trafod a'r pleidleisio

3. Cofnodion

Cafodd cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2023 a'r 13 Chwefror 2023 eu cyflwyno i'w cadarnhau a'u dilysu.

PENDERFYNWYD cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2023 a'r 13 Chwefror 2023.

NODWYD.

4. Hawl i siarad yn y Pwyllgor

Hysbyswyd yr Aelodau gan y Cadeirydd bod rhybuddion priodol (cyn y dyddiad sydd wedi ei nodi) wedi dod i law oddi wrth bartïon a oedd yn dymuno defnyddio eu hawl i siarad yn y cyfarfod y diwrnod hwnnw. Yn unol â phenderfyniad Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr 2011, wedi'i diwygio 16 Mehefin 2021, rhoddir yr hawl i siaradwyr i annerch am bum munud oni bai eu bod wedi siarad ar yr un cais cynt pan roddir tri munud iddyn nhw i gyflwyno gwybodaeth o'r newydd. *(mae'r partïon oedd â diddordeb wedi'u rhestru isod gyferbyn â'u cais (ceisiadau) penodol, ac yn y drefn y buon nhw'n cyfarch y Pwyllgor):*

Rhif cyfeirnod	Cynnig	Siaradwr
NP/21/0085/FUL *Cofnod 6(a) cyfeir*	Newid defnydd tir i leoli naw carafán sefydlog a adleoliwyd, seilwaith cysylltiedig, gwelliannau i'r fynedfa bresennol i'r safle a gwella'r ecoleg - Meadow House Holiday Park, Stepaside.	Mr R Talboys – gwrthwynebydd Cyng. Sir Alec Cormack Geraint John – Asiant

NP/21/0593/FUL *Cofnod 6(b) cyfeir*	Dymchwel yr adeilad presennol ac adeiladu 34 o unedau preswyl sy'n ymgorffori arwynebedd llawr dosbarth A1/A2/A3 a D2 ar lefel y llawr a phob datblygiad cysylltiedig – Hen Swyddfa Ddosbarthu Post Brenhinol, Stryd Warren, Dinbych y Pysgod, Sir Benfro, SA70 7JR	Mr Rob Mitchell – Asiant
NP/21/0786/FUL - *Cofnod 6(d) cyfeir*	Adnewyddu'r storfa/caffi ar y llawr gwaelod. Estyniad deulawr yn y cefn i ddisodli'r estyniad unllawr presennol. Llety gwyliau tair ystafell wely ar y llawr cyntaf – Village Store, 9 , Pentref Angle, Angle, Penfro, Sir Benfro, SA71 5AT	Jane Newgent – gwrthwynebydd Cyng. Shan Williams - Cynghorydd Cymuned

5. Dyletswyddau'r Aelodau wrth Benderfynu Ceisiadau

Roedd adroddiad y Cyfreithiwr yn crynhoi swyddogaeth y Pwyllgor oddi fewn i'r gyfundrefn gynllunio, gyda phwyslais penodol ar amcanion a dyletswydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol. Roedd yn mynd yn ei flaen i amlinellu pwrpas y gyfundrefn gynllunio ac ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu, ac ychwanegodd y Cyfreithiwr bod angen rhoi ystyriaeth hefyd i'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol - Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 a fabwysiadwyd gan Lywodraeth Cymru ar 24 Chwefror 2021 yn ogystal â'i Gynllun Datblygu Lleol 2 ei hun. Roedd yr Adroddiad hefyd yn nodi bod gan yr Awdurdod ddyletswydd hefyd i gyflawni datblygiad cynaliadwy, ystyriaethau ecolegol oedd yn cynnwys swyddogaeth Deddf Amgylchedd Cymru 2016, ystyriaethau hawliau dynol, canllawiau'r Awdurdod i aelodau ynghylch penderfyniadau yn y Pwyllgor, a hefyd yn gosod allan rhai amgylchiadau lle gellid gosod costau yn erbyn yr Awdurdod mewn apêl.

NODWYD

6. Adroddiad Ceisiadau Cynllunio

Bu'r Pwyllgor yn ystyried adroddiadau manwl yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, ynghyd ag unrhyw ddiweddariadau a adroddwyd ar lafar ar y diwrnod ac sydd wedi'u cofnodi isod. Penderfynodd y Pwyllgor y ceisiadau yn y modd canlynol (*nodir y penderfyniad ynghylch pob un yn dilyn y manylion a nodir am y cais perthnasol*):

(a)

CYFEIRNOD:	NP/21/0085/FUL
YMGEISYDD:	Mr Huw Pendleton, Celtic Holiday Parks
CYNNIG:	Newid defnydd tir i leoli naw carafán sefydlog a adleoliwyd, seilwaith cysylltiedig, gwelliannau i'r fynedfa bresennol i'r safle a gwella'r ecoleg
LLEOLIAD:	Meadow House Holiday Park, Stepaside, Arberth, Sir Benfro, SA67 8NS

Adroddwyd bod Meadow House yn faes carafanau mawr yn cartrefu ychydig o dan 200 o leiniau carafanau sefydlog. Caniatawyd 47 o'r rhain o dan newid o 55 o leiniau teithiol ym mhen gogleddol y parc gwyliau (cyfeirnod: NP/10/0450). Dim ond 37 o'r lleiniau sydd mewn defnydd a'r bwriad yw gwella gosod allan mewnol y maes carafanau a chaniatáu mwy o dirweddu, a'r cynnig nawr oedd adleoli naw o'r lleiniau sy'n weddill i ddarn o dir lle nad oedd caniatâd i osod carafanau wedi'i roi cynt. Nid oedd yn fwriad i newid cyfanswm y lleiniau ar y safle.

Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais hwn wedi'i ystyried yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor pan gafodd ei ohirio er mwyn galluogi'r Pwyllgor i gynnal Archwiliad Safle (Cofnod cyfeir 3). Ers y cyfarfod cynghorodd y swyddog bod disgrifiad y cynnig wedi'i newid ychydig bach, gyda chytundeb yr ymgeisydd, i "ganiatáu ail-leoli naw carafán sefydlog oedd wedi'i ganiatáu cynt o dan NP/10/0450, seilwaith cysylltiedig, gwelliannau i fynedfa bresennol y safle a hyrwyddo ecolegol", er mwyn disgrifio'r cais yn gywirach, ond doedd yna ddim newid i'r cynlluniau. Roedd yna ddau gynllun pellach wedi'u cyflwyno gan yr asiant, y cyntaf yn dangos y pellter rhwng y carafanau a'r eiddo gerllaw ar gynllun bloc, a'r llall yn dangos lefelau arfaethedig y carafanau mewn perthynas â'r eiddo hynny. Nodwyd pe bai caniatâd cynllunio yn cael ei ganiatáu byddai yna gyfeiriad at y cynlluniau hyn yn amod dau.

Nododd y swyddog bod gohebiaeth a dderbyniwyd wrth wrthwynebwyr yn gofyn i'r Aelodau gerdded ar hyd y llwybr troed i'r de o Church View, ond ni fu hyn yn bosibl, felly dangoswyd fideo byr o'r olygfa. Nodwyd hefyd fod y Maes Carafanau i'w weld o lwybr yr arfordir, a gobaith y swyddog oedd y byddai'r amod tirweddu oedd yn glwm â'r maes cyfan yn darparu rhanguddio ychwanegol o'r carafanau hynny oedd yn fwyaf gweladwy o'r fan honno.

Y cyntaf o dri siaradwr oedd Mr R Talboys a oedd yn gwrthwynebu'r cais. Dywedodd bod caniatâd wedi'i wrthod i'r llecyn o dan sylw gan yr Arolygiaeth Gynllunio yn 2012, ac roedd yn ystyried bod y rhesymau a nodwyd yn dal yn berthnasol. Nododd hefyd bod cais NP/10/450 yn lleihau nifer y lleiniau carafanau o 55 i 47 sefydlog - lleihad o wyth uned, ond roedd y cais gerbron y Pwyllgor, fodd bynnag, am naw uned, a fyddai'n golygu y byddai nifer y carafanau yn fwy na'r nifer oedd wedi'u trwyddedu. Roedd hefyd o'r farn o dan y cod arfer ar gyfer safleoedd carafanau na ddylai'r un garafán gael ei lleoli o fewn tri metr i'r clawdd ffin, tra bo'r rhai oedd o dan ystyriaeth lai na metr i ffwrdd. Nododd bod y clawdd yn hynod o denau ac nad oedd yn darparu unrhyw ranguddio ar gyfer y datblygiad na'r adeilad clwb y tu hwnt, a doedd yna ddim lluniadau trychiadol wedi'u darparu yn dangos trychiadau'r lleiniau carafanau arfaethedig, dim ond ffotograffau. Aeth Mr Talboys yn ei flaen i gyfeirio at bolisïau 1,14 a 32 o'r Cynllun Datblygu Lleol ac ni chredai bod y cais yn cydymffurfio â'r rhain. Nododd bod yna goed, perthi a llwyni wedi'u gwaredu oedd yn darparu cynefin bwydo i adar, mamaliaid bychan a bywyd gwyllt eraill, sy'n ymestyn o'r safle i'r ffordd fawr, a oedd ar lefel is, ac nad oedd yn gynaliadwy, a bod y cais yn achosi effaith andwyol annerbyniol o ran ymwthio gweledol.

Yr ail siaradwr oedd y Cynghorydd Alec Cormack, a chan ei fod wedi siarad yn y cyfarfod blaenorol rhoddwyd tri munud iddo i siarad. Gwnaeth y sylw bod yr Aelodau nawr wedi cael cyfle i ddod i'w casgliadau eu hunain p'un a oedd y datblygiad yn niweidio mwynder preswylwyr, ac wedi clywed Mr Talboys, a Mr Evans yn y cyfarfod blaenorol; a ph'un a oedd yr effaith weledol yn dderbyniol. Dywedodd fod yr Arolygydd Cynllunio wrth wrthod yr apêl yn 2012 wedi canfod bod cynnig cyffelyb wedi cael effaith annerbyniol, ond roedd adroddiad y swyddog wedi dod i gasgliad gwahanol. Roedd yn cydnabod bod hwn yn benderfyniad a allai fynd y naill ffordd neu'r llall a'i fod yn benderfyniad i'r Aelodau.

Aeth y Cynghorydd Cormack yn ei flaen i gyfeirio at y newid yn y disgrifiad gan fynegi pryder nad oedd estyniad ffin ffurfiol y safle carafanau i bob golwg wedi'i grybwyll yn adroddiad y swyddog. Nododd hefyd nad oedd yna fawr o wybodaeth ynghylch NP/10/450 a'i bod yn aneglur p'un a oedd y caniatâd hwn wedi dod i rym, am nad oedd cynllun bloc A2, oedd yn dangos y gosod allan oedd wedi'i ganiatau o'r herwydd, prin yn ymdebygu i'r union osod allan ar y ddaear; roedd yn dyfalu bod yr ymgeisydd wedi gosod carafanau mwy o faint ynghyd â decin ar y safle ac nad oedd nawr yn medru ffitio 47 o leiniau ar y darn o dir o dan ystyriaeth. Amheuodd os nad oedd wedi'i weithredu'n gyfreithlon doedd yna ddim sail wedyn dros symud y naw o leiniau carafanau nad oedd yn bod. I derfynu dywedodd bod yna berygl y byddai'r gyfeiriadaeth at gynllun camarweiniol A2 yn adroddiad y swyddogion o bosib yn drysu aelodau o'r cyhoedd am ei fod yn sôn am adleoli carafanau fel rhan o'r cynnig.

Y siaradwr olaf oedd Geraint John, yr Asiant, ac fe ganiatawyd tri munud iddo yntau hefyd. Nododd bod y cais wedi'i gyflwyno gerbron cyfarfod mis Chwefror o'r Pwyllgor pan gafodd ei ohirio er mwyn trefnu ymweliad safle. Roedd eisoes wedi tynnu sylw at dderbynioldeb y cynnig o ran polisi heb unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau. Roedd o'r farn bod yr ymholiadau eraill wedi cael sylw yn yr ymweliad safle wrth edrych ar gyflwr blaenorol safle'r cais a'r berthynas rhwng lefelau'r safle ac eiddo cyfagos. Nododd nad oedd safle'r cais o bell ffordd yn safle tir glas, ond roedd wastad wedi'i ddefnyddio fel cyfleuster storio 'iard gefn', ac roedd o'r farn bod y cynigion yn gyfystyr â defnydd effeithlon o ran o'r safle ehangach oedd wedi'i ddatblygu yn y gorffennol. O ran cwympo coed roedd y rhain yn goed coniffer *leylandii* nad oedden nhw'n frodorol nad oedden nhw'n gwneud fawr o gyfraniad i fioamrywiaeth leol, ac roedd adroddiad ecolegol oedd wedi'i gomisiynu wedi argymell eu gwaredu. O ran agosrwydd y carafanau i eiddo gerllaw roedd cynlluniau a wnaed ers y cyfarfod diwethaf yn dangos y bydden nhw'n cael eu gosod islaw lefel y clawdd presennol a chryn bellter i ffwrdd o'r eiddo ar ochr arall y ffordd fawr, o gymharu â safonau mwynder preswylio, a'r clawdd yn cael ei gadw a'i hyrwyddo trwy ychwanegu byffer sylweddol. Nododd bod swyddogion yn ystyried y datblygiad yn dderbyniol a chredai o ganlyniad i'r nifer o gyfarfodydd a'r ymweliadau safle bod yr Aelodau yn deall beth oedd yn cael ei gynnig a'i berthynas â safle i gyfeiriad y gogledd.

Gofynnodd un Aelod am oblygiadau bioamrywiaeth gwaredu 40m o glawdd ar gyfer ymlediadau gwelededd, ond sicrhawyd y Pwyllgor gan yr asiant bod rhan o hwn yn wal garreg ar hyn o bryd ac mai dim ond coeden goniffer fyddai'n cael ei gwaredu. Am y byddai yna blannu yn y parth byffer ar hyd y ffin credai y byddai yna ennill pendant o ran bioamrywiaeth yn hytrach na cholled. Gofynnodd Aelod arall ble fyddai'r llecyn storio ar gyfer y safle yn y dyfodol ac fe'i cynghorwyd y byddai'r ardal bresennol ger y fynedfa yn cael ei chadw a'i ffensio a'i defnyddio yn fwy effeithlon.

Gofynnodd Aelod arall am lefelau ar y safle, gan nodi fod peth o'r ddaear wedi'i godi, ac fe gynghorodd Mr John bod yna gynllun yn dangos y byddai'r unedau o dan lefel llinell y clawdd ac y byddai'r ddaear yn cael ei ostwng i'r lefel is hwnnw.

Gofynnodd yr Aelodau am eglurhad ynghylch y nifer o unedau ar y safle ac fe'u cynghorwyd bod 47 o unedau wedi'u cymeradwyo ar y darn gogledd-orllewin o'r safle ac roedd 37 yn eu lle. Felly doedd yna ddim cynnydd mewn unedau gan fod naw wedi'u hadleoli a byddai cytundeb cyfreithiol yn atal gosod unrhyw unedau pellach ar hyd y rhan ogledd-orllewin. Eglurodd y swyddog hefyd bod y cais oedd wedi'i wrthod ar apêl yn 2012 yn fater ar wahân, ac roedd cyflwyno Cyfarwyddyd Cynllunio

Ychwanegol a Chynllun Datblygu Lleol arall wedi disodli penderfyniad yr Arolygwr. Roedden nhw hefyd yn chwennych sicrwydd ynghylch y newid disgrifiad ac fe gadarnhaodd y swyddog bod y newid defnydd o dir wedi bod yn rhan allweddol o'r disgrifiad gwreiddiol, ac am na fu yna newid sylfaenol, roedd yn bosib cynnwys diwygiad o'r fath heb ymgynghoriad.

Nododd un Aelod mai'r rheswm a roddwyd dros adleoli'r naw uned oedd er mwyn rhoi dwysedd is i'r cae gogleddol, ond roedd wedi'i synnu at faint rhai o'r unedau oedd wedi'i lleoli yno. Esboniodd y swyddog nad oedd caniatâd 2010 yn cyfyngu maint y carafanau cyhyd eu bod yn bodloni'r diffiniad o garafán, ac roedd yr asiant wedi cadarnhau mai dyna oedd y sefyllfa yn y cyswllt hwn. Fodd bynnag yn ôl y cais oedd gerbron y Pwyllgor byddai'r carafanau wedi'u cyfyngu, trwy amod pedwar, i faint yr unedau oedd wedi'u dangos ar y cynllun a oedd yn sengl yn hytrach nag unedau dwbl. Gofynnwyd hefyd am ddiwygio amod 12 er mwyn ychwanegu cyfeirnod lliw Safon Prydeinig ar gyfer Sierra Brown ac i newid geiriad rhan xii o amod 14 i sicrhau y byddai planhigion yn cael eu gwreiddio. Ar sail yr amodau diwygiedig hyn, ynghyd â'r cyfeiriad at y cynlluniau ychwanegol yn amod dau, cafodd argymhelliad y swyddog i ddirprwyo rhoi caniatâd ei gynnig a'i eilio.

PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r cais i swyddogion i'w gymeradwyo yn amodol ar gytundeb priodol wedi'i lunio o dan adran 106 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 ac yn amodol ar amodau yn ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, cydymffurfio â'r diffiniad o garafán sefydlog uned sengl, amod preswyliad gwyliau, gwaredu rhai hawliau datblygu wedi'u caniatáu, goleuo, cynllun Diogelu Pathewod, ymlediad gweled5edd, parcio, lliw Safon Prydeinig i'r cladio wal a'r decio, diogelu coed, Cynllun Rheoli Ecolegol a Thirwedd, cynllun rheoli sŵn a lefelau'r ddaear. Lle na cheir cytundeb wedi'i gwblhau o fewn tri mis i benderfyniad y Pwyllgor caiff y cais ei wrthod.

[Cafodd y cyfarfod ei ohirio rhwng 11.25am a 11.40am]

(b) CYFEIRNOD: NP/21/0593/FUL
YMGEISYDD: Trillium (RMF) Ltd
CYNNIG: Dymchwel yr adeilad presennol ac adeiladu 34 o unedau preswyl sy'n ymgorffori arwynebedd llawr dosbarth A1/A2/A3 a D2 ar lefel y llawr a phob datblygiad cysylltiedig
LLEOLIAD: Hen Swyddfa Ddosbarthu Post Brenhinol, Stryd Warren, Dinbych-y-pysgod, Sir Benfro, SA70 7JR

Adroddwyd bod y cais hwn yn cael ei ystyried yn ddatblygiad o bwys. Roedd y safle oddi fewn i Ffin Ganol, Canol Mân-werthu ac Ardal

Gadwraeth Dinbych-y-pysgod fel roedd wedi'i ddiffinio gan Gynllun Datblygu Lleol 2, ac roedd y swyddogion o'r farn bod ailddatblygu safle cyflogaeth gwag ar gyfer defnydd masnachol a phreswylio cymysg yn dderbyniol mewn egwyddor.

Roedd gohebiaeth wedi dod i law yn codi pryderon ynghylch prinder tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Roedd Polisi 48 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn gofyn am ddarpariaeth ar safle o 50% o dai fforddiadwy ar safleoedd o ddau neu fwy o anheddau yn Ninbych-y-pysgod, yn dibynnu ar ddichonoldeb. Roedd asesiad dichonoldeb manwl yn unol â CCA Tai Fforddiadwy wedi'i gyflwyno a'i asesu a'i wirio yn annibynnol. Roedd casgliad yr asesiad yn nodi bod dichonoldeb wedi'i gyfyngu ar y safle hwn ac mai pum uned fyddai'r mwyaf y gellid eu darparu heb i'r datblygiad droi'n annichonadwy. Gellid sicrhau hyn trwy gytundeb cyfreithiol, ac mewn ymateb i bryderon Aelodau ynghylch lefel y tai fforddiadwy i'w darparu, ychwanegodd y swyddog y gellid cynnwys cymal yn ei gwneud yn ofynnol i sicrhau ail-ystyried dichonoldeb o fewn cyfnod o dair blynedd am y gallai tueddiadau'r farchnad newid.

Daeth chwe llythyr o wrthwynebiad i law ac roedd cynnwys y rhain wedi'u crynhoi ynghyd â sylwadau o ymateb yn adroddiad y swyddogion. Daethpwyd i'r casgliad, ar ôl ystyried y polisïau sydd oddi fewn i'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu statudol, ac ar ôl ystyriaeth o bob dim perthnasol, y byddai'r datblygiad yn unol â'r Cynllun Datblygu, ac ystyriwyd bod y datblygiad yn darparu datblygiad a oedd yn dderbyniol mewn egwyddor ac y byddai'n bosib i'r swyddogion ei gefnogi. Felly, yr argymhelliad oedd dirprwyo cymeradwyo yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol o fewn tri mis.

Yn y cyfarfod cynghorwyd y Pwyllgor gan y swyddog ei fod yn cynnig mân newidiadau geiriol i amodau 5, 6 ac 11 ac fe ddangoswyd y rhain i'r Pwyllgor.

Anerchwyd y Pwyllgor wedyn gan yr asiant, Rob Mitchell. Cynghorodd ei fod ef a'i gleientiaid wedi bod yn cydweithio'n glos gyda'r swyddogion ers misoedd ac roedd o'r farn mai'r canlyniad oedd cynllun ail-ddatblygu o ansawdd uchel. Roedd y safle wedi'i ddefnyddio yn y gorffennol fel Swyddfa Ddosbarthu'r Post Brenhinol ond roedd wedi bod yn wag ers nifer o flynyddoedd, ac wedi'i osod ar y farchnad yn 2019. Dywedodd fod y swyddogion yn gefnogol i'r bwriad i ddymchwel yr adeilad gwag nad oedd yn gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal, a bod ei ail-ddatblygu ar gyfer defnydd cymysg o breswylio a masnachol yn cael ei annog yn nhermau polisi; byddai'r unedau masnachol yn addas ar gyfer amrywiaeth o ddeiliaid. Nododd Mr Mitchell y byddai'r datblygiad yn sicrhau nifer o unedau fforddiadwy ar y safle ond bod sicrhau hynny bob amser yn atebol i asesiad dichonoldeb, ac roedd hwn wedi'i gyflwyno a'i asesu gan

Aseswr yr Awdurdod. Byddai'r unedau fforddiadwy yn cael eu diogelu gan gytundeb cyfreithiol.

Aeth yr Asiant yn ei flaen i nodi bod y safle yn gorwedd oddi fewn i Ardal Gadwraeth a'i fod wedi'i leoli'n agos i nifer o asedau treftadaeth sensitif. Roedd e a'i gleient wedi gweithio'n agos gyda'r swyddogion, ac roedd y dyluniad traddodiadol oedd wedi'i gynnig yn cydnabod ac yn parchu gosodiad y capeli rhestredig, ac yn benodol doedd e ddim yn cystadlu â nhw o ran uchder. Roedd Cadw hefyd wedi dod i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn gwella gosodiad y muriau trefol. Credai bod y dyluniad wedi cydio yng nghymeriad Fictoraidd y dref ac roedd yn cydweddu â'r ardal.

Nododd fod y lleoliad yn hynod o hygyrch ac nad oedd angen llefydd parcio ond, er hynny, roedd y datblygiad yn cynnig deg llain barcio, gan gynnwys gwefru cerbyd trydan. Byddai coed yn cael eu diogelu a'u cynnal a'u cadw ac roedd tirweddu ychwanegol wedi'i gynnig, yn ogystal â hyrwyddiadau bioamrywiaeth.

Wrth derfynu dywedodd Mr Mitchell bod y datblygiad yn sicrhau datblygiad cynaliadwy, yn cefnogi amcanion cynllunio ac economaidd, yn sicrhau unedau fforddiadwy roedd eu mawr angen ar y safle, yn darparu gofod masnachol modern i hybu bywiogrwydd yr ardal, yn hyrwyddo'r Ardal Gadwraeth ac yn diogelu asedau treftadaeth lleol.

Mewn ymateb i gwestiwn gan Aelod cynghorodd Mr Mitchell y byddai'r teras to yn medru bod ar gael i nifer o'r fflatiau ond y byddai'n fater i'r cwmni rheoli benderfynu pa fflatiau, a'r un modd byddai'n rhoi ystyriaeth i'r posibilrwydd o aflonyddu ar fflatiau gerllaw a chymdogion eraill, ac fe fyddai hyn yn fater llosg yn arbennig pe rhoddid mynediad i'r to i bob un o'r 34 o unedau. Byddai hefyd yn fater iddyn nhw i reoli diogelwch ac yn y cyswllt hwn roedd camerâu yn aml iawn yn cael eu gosod mewn llecynnau cymunedol. Nododd hefyd bod gan Iechyd yr Amgylchedd ei reoliadau ei hun o ran sŵn. Ychwanegodd y swyddogion y byddai amod yn cael ei gynnwys i sicrhau rhanguddio ar y teras i atal tremio dros eiddo cyfagos, ac y byddai rheoliadau adeiladu yn sicrhau y byddai'r rhaniadau hyn yn cynnal diogelwch. Byddai unrhyw faterion sŵn yn cael eu delio gan ddiogelu'r cyhoedd pe baen nhw'n codi yn y dyfodol.

Roedd cwestiynau eraill yn ymwneud â llefydd parcio ac uchder yr adeiladau, ac atebodd Mr Mitchell trwy ddweud y rhagwelid y byddai llain barcio'r un yn cael eu neilltuo i unedau'r llawr gwaelod, ac fe gadarnhaodd bod y lluniadau oedd wedi'u darparu yn gywir o ran graddfa. Cadarnhaodd y swyddog y byddai'r adeiladau yn is na'r ddwy eglwys.

Cytunodd yr Aelodau bod y dyluniad yn welliant ar yr adeiladau presennol, ond roedd rhai yn mynegi pryder ynghylch y prinder llefydd

parcio, lefel y tai fforddiadwy a gynigid a'r defnydd o'r teras to. Fe awgrymon nhw y gallai'r unedau fforddiadwy bob un gael llain barcio a hefyd y dylid cyfyngu mynediad i'r teras to i uned sengl. Fodd bynnag, cafodd argymhelliad y swyddogion i ddirprwyo cymeradwyo, yn amodol ar yr amodau oedd wedi'u hamlinellu yn unig, ei gynnig a'i eilio.

Gofynnodd Aelod arall p'un a oedd y tai fforddiadwy ar gyfer y bobl hynny oedd â chysylltiadau lleol. Atebodd y Cyfarwyddwr nad oedd gan yr Awdurdod bolisi cysylltiadau lleol, ond fe fyddai'n bosib cyfyngu defnydd o'r adeilad i Ddefnydd Dosbarth C3 (prif gartref) yn unig, ac felly gwaredu hawliau datblygu wedi'u caniatáu i atal Defnydd Dosbarthiadau C5 ac C6 (ail gartref a llety gwyliau), ond pe bai'r Aelodau yn gofyn am amod o'r fath byddai'n argymell gohirio'r cais tan y cyfarfod nesaf er mwyn ystyried goblygiadau cynnwys hyn yn yr adroddiad. Byddai hynny yn rhoi'r cyfle, o bosib, i gynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd/asiant ynghylch y teras to. Cadarnhaodd y swyddog hefyd bod materion tai fforddiadwy wedi'u rhoi trwy felin gwerthusiad dichonolrwydd er i'r Cyfreithiwr rybuddio'r Aelodau, er nad oedd yn bosib ailymweld â mater tai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun yn unol ag argymhellion y Swyddogion, gallai gosod cyfyngiadau ar ddefnydd effeithio ar ddichonolrwydd ac y gallai hynny olygu llai o dai fforddiadwy.

Cafodd cynnig i ohirio'r cais tan y cyfarfod nesaf ei roi gerbron a'i eilio.

PENDERFYNIAD: Gohirio'r cais tan y cyfarfod nesaf o'r Pwyllgor.

[Cyflwynodd y Cynghorydd S Skyrme-Blackhall ei hymddiheuriadau a gadawodd y cyfarfod yn y fan hon.]

(c)	CYFEIRNOD:	NP/21/0594/CAC
	YMGEISYDD:	Trillium (RMF) Ltd
	CYNNIG:	Dymchwel yr adeilad presennol yn unol â'r bwriad i adeiladu 34 o unedau preswyl sy'n ymgorffori arwynebedd llawr dosbarth A1/A2/A3 a D2 ar lefel y llawr, a phob datblygiad cysylltiedig
	LLEOLIAD:	Hen Swyddfa Ddosbarthu Post Brenhinol, Stryd Warren, Dinbych-y-pysgod, Sir Benfro, SA70 7JR

Adroddwyd nad oedd yn bosib ystyried y cais hwn nes bod yna benderfyniad ynghylch NP/21/0593/FUL.

PENDERFYNIAD: Gohirio'r cais tan y cyfarfod nesaf o'r Pwyllgor.

[Gohiriwyd y Pwyllgor rhwng 1.25pm a 2.00pm]

[Cyflwynodd y Cynghorydd Mrs D Clements ei hymddiheuriadau a gadawodd y cyfarfod cyn i'r bleidlais gael ei chymryd ynghylch y cais canlynol.]

(d) CYFEIRNOD: NP/21/0786/FUL
YMGEISYDD: Ms L Middleton
CYNNIG: Adnewyddu'r storfa/caffi ar y llawr gwaelod. Estyniad deulawr yn y cefn i ddisodli'r estyniad unllawr presennol. Llety gwyliau tair ystafell wely ar y llawr cyntaf

LLEOLIAD: Village Store, 9, Angle Village, Angle, Penfro, Sir Benfro, SA71 5AT

Roedd yr eitem hon gerbron y Pwyllgor am fod yr argymhelliad i gymeradwyo yn groes i bolisi'r Cynllun Datblygu Lleol 2. Roedd nifer o wrthwynebiadau wedi dod i law ac roedd y rhain wedi'u crynhoi yn adroddiad y swyddog ynghyd â sylwadau yn eu cylch.

Adroddwyd bod y safle ar hyn o bryd yn wag ar ôl iddo gael ei ddefnyddio fel siop y pentref a swyddfa bost ar y llawr gwaelod am nifer o flynyddoedd. Roedd yna ystafell sengl ar y llawr cyntaf wedi'i defnyddio fel storfa'r siop yn y gorffennol. Ers i'r cais gael ei gyflwyno'n wreiddiol roedd y cynllun wedi'i ddiwygio i leihau maint y llawr cyntaf i adlewyrchu ôl-troed presennol y llawr gwaelod, a'r cynnig nawr yn cynnwys fflat dwy ystafell wely ar y llawr cyntaf.

O ran cydymffurfio â Pholisi roedd ailwampio'r siop bentref yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac yn unol â pholisïau'r Cynllun Datblygu Cenedlaethol a Lleol. Pe bai'r siop yn dal mewn defnydd ni fyddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer defnyddio'r llawr cyntaf fel fflat ond byddai angen caniatâd cynllunio llawn ar gyfer ymestyn y llawr cyntaf. Ond roedd y sefyllfa nawr o ddefnyddio'r fflat uwchben fel rhan o ddefnydd cymysg A1/C3 yn ystyriaeth berthnasol o bwys wrth asesu'r datblygiad arfaethedig hwn.

Roedd y safle yn gorwedd oddi fewn i Barth Llifogydd C2 perygl uchel o ran llifogydd llanw ac afonol - mae'r cwrs dŵr sydd wedi'i gwteri yn rhedeg islaw a gyferbyn i'r eiddo yn creu dŵr wyneb uchel sy'n beryglus o ran llifogydd. Mae'r safle hefyd yn gorwedd oddi fewn i Ardal Rheoli Newid Arfordirol. Mae'r parth llifogydd yn ymestyn ar hyd mynediad cefn yr eiddo, ac ar hyd tu blaen y stryd a fyddai'n effeithio ar ffyrdd tebygol o ddianc neu fynediad i weithwyr brys pe bai yna lifogydd. Roedd y cynnig o siop a chaffi ar y llawr gwaelod ar ôl troed tebyg i eiddo'r adeilad presennol yn ddefnydd llai bregus, a byddai'n cydymffurfio â chyfarwyddyd NCT 15 a ChDLl 2 yr Awdurdod, ond, fodd bynnag, roedd

elfen llawr cyntaf y cais yn cynnig defnydd hynod o fregus (preswyl) oddi fewn i barth llifogydd C2, ac oddi fewn i Ardal Rheoli Newid Arfordirol. Roedd yr elfen hon yn groes i Gynllun Datblygu Lleol 2 ac yn groes i NCT 15.

Yn y cyswllt hwn, roedd yna hefyd y syrthio nôl o'r defnydd preswyl a mân-werthu cymysg wedi'i ganiatáu o ran yr hawliau datblygu wedi'u caniatáu ar gyfer fflat uwchben y siop am na ystyrid bod y defnydd mân-werthu wedi'i golli o'r safle. Yn y cyswllt hwn yr argymhelliad oedd awgrymu amod yn gofyn i'r ymgeisydd ffurfio a chyflwyno cynllun dianc rhag llifogydd, (a dylid hefyd ei arddangos mewn man amlwg yn y fflat), ac i gynnwys mesurau dylunio atal llifogydd a/neu fesurau gwytnwch i'r adeilad. Roedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn hapus â'r cynnig.

O ran pryderon ynghylch mwynder a phreifatrwydd roedd y datblygiad yn cynnig estyniad cefn perpendicwlar deulawr a fyddai'n ymestyn 10.2m o drychiad cefn y prif eiddo. I ddarparu rhanguddio o'r agoriad gwydrog mawr a gynigid ar drychiad ochr orllewinol yr estyniad arfaethedig, ac o'r llecyn eistedd yn y cefn, cynigid wal ffin 2.4m o uchder (yn codi i 3m) i'w chyflwyno ar hyd ymyl de-orllewin y gwter. O dan reoliadau adeiladu roedd angen llwyfan allanol a grisiau hefyd fel modd o adael ar gyfer fflatiau uwchben yr eiddo mân-werthu.

Yn y cyfarfod nodwyd bod yr asiant wedi cytuno i ddiwygiad munud olaf i addasu'r to gwastad i fod yn do porfa/sedum am ei fod i'w weld oddi fewn i'r Ardal Gadwraeth. Cynigiwyd dau amod ychwanegol hefyd - un yn gofyn am fanylion pellach am y plannu ar y to, a'r wal a fwriadwyd rhwng y ddwy annedd i sicrhau y byddai'n gydymdeimladol â'r llecyn, a'r ail i sicrhau na fyddid yn medru defnyddio'r to gwastad yn y cefn fel llecyn mwynder/eistedd y tu allan.

Y cyntaf o ddau siaradwr oedd Jane Newgent yn cynrychioli cymdogion gyferbyn i'r eiddo. Ei sylw cyntaf oedd bod y cynnig yn cynnwys dau ddrws yn y trychiad blaen lle'r oedd dim ond un yn y gorffennol, a bod hyn yn newid ffasâd yr adeilad; nododd bod newidiadau i du blaen adeiladau eraill yn y pentref wedi'u gwrthod yn y gorffennol. Gofynnodd hefyd am osod wal neu ffens o uchder sylweddol ar hyd y ffin rhwng rhifau naw a deg er mwyn sicrhau preifatrwydd. Materion eraill o bryder oedd derbyn nwyddau i'r siop a pharcio y tu fas i'r siop am fod y ffordd yn y fan hon yn gul iawn, a'r storio sbwriel yn y cefn yn drewi a thynnu cnofilod. Gofynnodd am sicrwydd hefyd na fyddai'r llawr cyntaf yn cael ei droi'n llety gwyliau pe bai'r siop yn methu ac y byddai'r draenio o'r to gwastad gyferbyn yn dal i gael ei reoli.

Gofynnodd yr Aelodau i Ms Newgent ynghylch ei phryderon am hyfywedd y siop ac atebodd bod y siop wedi'i chael yn anodd yn y gorffennol er

gwaethaf sawl cynnig. Nododd y swyddogion eu bod am annog y siop fel adnodd cymunedol, ac roedden nhw'n deall bod yr ymgeisydd am apelio at ymwelwyr a thrigolion lleol gydol y flwyddyn. Hefyd byddai angen cais arall pe dymunid newid defnydd y llawr gwaelod yn breswylfa.

Yr ail siaradwr oedd Shan Williams yn siarad ar ran y Cyngor Cymuned. Cytunodd bod y drws ychwanegol yn nhu blaen yr eiddo yn newid ei olwg a gofynnodd pam na ellid creu ail ddrws mewnol. Gofynnodd hefyd p'un a fyddai'n bosib gwaredu'r hawliau datblygu oedd wedi'u caniatau i atal defnydd o'r eiddo fel ail gartref neu lety gwyliau, am fod tua thraean yr eiddo oddi fewn i'r pentref yn ail dai a phrin oedd y llefydd i'w rhentu'n barhaol. Cytunodd hefyd y gallai parcio fod yn bryder a phe bai lorri yn cyflenwi nwyddau ni fyddai cerbydau eraill yn medru mynd heibio am fod y ffordd mor gul. Tynnodd sylw yn benodol at angen cymydog anabl i barcio cerbyd a nododd mai prin oedd y parcio oddi ar y ffordd yn y rhan honno o'r pentref. Roedd hi hefyd yn pryderu ynghylch diogelwch am fod y Cyngor Cymuned cyn hir yn cymryd drosodd y parc chwarae gerllaw. Er hynny roedd y Cyngor Cymuned am weld siop yn y pentref unwaith eto ar y cyd â pheth llety i rywun gael byw yno.

Atebodd y swyddog nad oedd yn ystyried y byddai yna unrhyw niwed i'r Ardal Gadwraeth o ganlyniad i'r ddau ddrws. Nododd hefyd bod y cais yn wreiddiol wedi bod ar gyfer llety gwyliau ond roedd wedi gofyn am newid hwn i breswylio llawn am y byddai hynny'n caniatâu mwy o rwyddineb wrth symud ymlaen. Er hynny roedd yn deall mai'r bwriad oedd defnyddio'r fflat fel llety gwyliau er mwyn bod o gymorth i gynnal y siop yn ystod ei blynyddoedd cynnar.

Roedd yr Aelodau yn gefnogol i'r cais gan nodi bod gwir angen siop/swyddfa bost mewn llawer o bentrefi. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo gydag amodau, yn cynnwys y ddau amod ychwanegol a awgrymwyd, a chafodd hynny ei gynnig a'i eilio. Roedd rhai Aelodau yn dal yn bryderus ynghylch traffig a gofynnwyd p'un a fyddai'n bosib gosod amod o baratoi cynllun rheoli traffig. Atebodd y swyddogion nad oedden nhw o'r farn y byddai hynny'n rhesymol, ond byddai'n bosib ychwanegu cynllun rheoli traffig yn ystod y cyfnod adeiladu; cytunodd y cynigydd a'r eilydd i ychwanegu amod o'r fath.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais gydag amodau yn ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau, draenio dŵr wyneb, cynllun archwilio archeolegol, Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, cadw coed a chloddiau, cynllun ar gyfer rhanguddio preifatrwydd, gadael pe bai llifogydd, triniaethau ffiniau, oriau agor y caffi a'r siop, dim defnydd o'r llecyn gardd i gwsmeriaid y caffi, gwaredu a storio gwastraff, goleuadau to cadwraeth, wynebau allanol i fod yn athraidd, goleuo, cynllun hyrwyddo bioamrywiaeth,

gorffeniadau allanol, cynllun rheoli traffig adeiladu, manylion deunyddiau i'r to gwastad, rheilen llaw a wal rhanguddio a dim defnydd o'r to gwastad fel gofod mwynder.

(e)	CYFEIRNOD:	NP/22/0684/S73
	YMGEISYDD:	Mr a Mrs K ac S Weston
	CYNNIG:	Amrywio amodau rhif 5 a 6 o NP/21/0431/FUL – Newid yr amser cau a defnyddio'r ardd gefn fel llefydd eistedd y tu allan.
	LLEOLIAD:	Ye Old World Cafe, Bosherston, Penfro, Sir Benfro, SA71 5DN

Adroddwyd bod y cais hwn i'w ystyried mewn cyfarfod o'r Pwyllgor maes o law.

Nodwyd.

7. Apeliadau

Adroddodd Arweinydd y Tîm Rheoli Datblygu am ddwy apêl (yn erbyn penderfyniadau cynllunio'r Awdurdod) oedd ar hyn o bryd yn nwylo Llywodraeth Cymru, gan fanylu ar ba gamau o'r drefn apêl roedd y ddau wedi cyrraedd.

Er nad yn apêl nododd y Cyfarwyddwr bod yna benderfyniad wedi'i dderbyn ynghylch cais Blue Gem Wind Ltd o dan y Ddeddf Drydan 1989 ar gyfer datblygiad gwynt arnofio alltraeth yn y Môr Celtaidd, oddi ar dde-orllewin arfordir Sir Benfro. Byddai penderfyniad Gweinidog Llywodraeth Cymru i ganiatáu'r cais, gydag amodau, yn cael ei ddosbarthu i'r Aelodau wedi'r cyfarfod.

Nodwyd.

8. Gorchymyn Diogelu Coed GDC 148 – Tir i'r de o Habititabities, Dinbych-y-pysgod

Adroddwyd bod y GDC hwn wedi'i ddiogelu heb wrthwynebiad.

Nodwyd.

Cadarnhawyd y cofnodion hyn yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu a gynhaliwyd ar 19 Ebrill 2023 heb eu diwygio.