Pwyllgor Rheoli Datblygu

13 Mawrth 2024

Yn bresennol (Yn bersonol)
Dr M Havard (Cadeirydd)
Cynghorydd Steve Alderman, Cynghorydd D Clements, Dr R Heath-Davies, Cynghorydd R Jordan, Mrs J James, Dr RM Plummer, Cynghorydd V Thomas, Cynghorydd M Wiggins, Cynghorydd A Wilcox a'r Cynghorydd C Williams.

Yn bresennol (Yn rhithiol)
Cynghorydd Dr SL Hancock, Mrs S Hoss, Cynghorydd M James, Mr GA Jones a'r Cynghorydd B Price.

Swyddogion yn bresennol
Mr C Felgate (Cyfreithiwr), Mr M Kent (Swyddog Monitro), Mrs S Morris (Cyfarwyddwr Creu Lleoedd, Dadgarboneiddio ac Ymgysylltu), Mrs K Attrill, (Rheolwr Rheoli Datblygu), Mr R James, (Uwch Gynllunydd), Mrs C Llewellyn (Cofnodion)

[Parc Llanion, Doc Penfro ac yn Rhithiol 10.00am – 12.15pm; 12.45pm - 1.40pm]

1. Materion Personol

Er iddo gael ei nodi mewn cyfarfodydd eraill o'r Awdurdod fe soniodd y Cadeirydd am ymadawiad diweddar y Cynghorydd R Owens gan gydnabod ei wasanaeth clodwiw i'r Awdurdod ac fel cyn-gadeirydd y Pwyllgor. Cafwyd munud o dawelwch.

Croesawyd y Cynghorydd V Thomas i'r Pwyllgor gan y Cadeirydd.

2. Ymddiheuriadau

Derbyniwyd ymddiheuriadau am absenoldeb wrth y Cynghorydd PJ Morgan a'r Cynghorydd S Skyrme-Blackhall.

3. 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	**Aekid(au)/Swyddog(ion)**	**Gweithred**
Cofnod 7 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 7(a) isod - NP/21/0752/FUL – Mountain Ash Cottage, Sandy Hill Road, Saundersfoot	Cynghorydd C Williams	Gadael y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod
	Cynghorydd R Jordan	Datgelu buddiant personol a chymryd rhan lawn yn y drafodaeth a'r pleidleisio ar y cais

4. Cofnodion

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 31 Ionawr 2024 a 19 Chwefror 2024 i'w cadarnhau a'u llofnodi.

Ar sail cynnig gan y Cynghorydd D Clements, wedi'i eilio gan Dr R Plummer, **PENDERFYNWYD** cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfodydd gynhaliwyd ar 31 Ionawr 2024 a 19 Chwefror 2024.

5. 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 ddiwygio 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/21/0752/FUL Cofnod *7(a) cyfeir*	Adeiladu 2 dŷ sengl 4 ystafell wely – Mountain Ash Cottage, Sandy Hill Road, Saundersfoot, Sir Benfro, SA69 9PL	Andrew Milne – gwrthwynebydd (3 munud) Chris Cox – Asiant (3 munud)
NP/23/0527/FUL Cofnod *7(b) cyfeir*	Newid defnydd y cyn doiledau cyhoeddus yn barlwr hufen-ia tecawe/ bar coffi a chyfleuster toiled at ddefnydd y cyhoedd a maes	Andrew Vaughan-Harries – Asiant

	parcio i'r anabl yn unol â gofynion Cyngor Sir Penfro . – Bloc Toiled Gwag, Gyferbyn â Maes Gwersylla Niwgwl, Niwgwl, Hwlffordd, Sir Benfro, SA62 6AS	
NP/23/0534/FUL Cofnod *7(c) cyfeir*	Dymchwel y toiledau/ cawodau/ storfa/ golchdy presennol a gwaredu'r dderbynfa a'r swyddfa/ ystafell gyfarfod ar gyfer carafanau symudol i'r safle amgen arall agosaf y tu allan i'r gorlifdir ac ehangu rhywfaint ar gyfer y toiledau/ cawodau/ storfa/ golchdy/ derbynfa a'r swyddfa/ ystafell gyfarfod newydd; a chaban bach i weini cludfwyd i ddisodli'r dystysgrif cyfreithlondeb a ildiwyd drwy Gytundeb adran 106 ar gyfer uned symudol arlwyo – Maes Gwersylla Niwgwl, Niwgwl, Hwlffordd, Sir Benfro, SA62 6AS	Andrew Vaughan-Harries – Asiant

6. 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. Yn olaf, ychwanegodd y Cyfreithiwr nad oedd yr adroddiad yn dweud bod penderfyniadau'r

Awdurdod yn agored i gael eu scrwtineiddio a'u gosod o dan adolygiad barnwrol ac roedd felly yn bwysig eu bod wedi'u seilio ar y gyfraith.

NODWYD

7. **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*):

[Gadawodd y Cynghorydd C Williams y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ynghylch y cais canlynol gan ei fod wedi datgelu buddiant rhagfarnol].

(a) CYFEIRNOD: NP/21/0752/FUL
YMGEISYDD: d/o Mr C Cox
CYNNIG: Adeiladu 2 dŷ sengl 4 ystafell wely
LLEOLIAD: Mountain Ash Cottage, Sandy Hill Road, Saundersfoot, Sir Benfro, SA69 9PL

Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais hwn wedi'i ystyried yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ym mis Ionawr 2024 pan benderfynodd yr Aelodau ohirio'r mater er mwyn cynnal archwiliad safle (Cofnod 4 cyfeir). Roedd safle'r cais wedi'i leoli oddi fewn i ganol lleol Saundersfoot, y tu ôl i fyngalo dormer ar wahân. Roedd yr annedd gyfredol wedi'i lleoli oddi fewn llain sylweddol o faint gyda gwahaniaeth sylweddol mewn lefelau rhwng tu blaen a chefn y safle. O ganlyniad i'r gwahaniaeth mewn lefelau byddai gwedd flaen yr anheddau arfaethedig yn ymddangos fel adeilad unllwr gyda dormer ar ongl tra byddai'r cefn yn ymddangos fel adeilad tri llawr gyda thalcen ymwthiol.

Nodwyd hefyd bod yna ganiatâd cynllunio dilys ar gyfer y safle yn dal mewn grym ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi dwy annedd newydd. Byddai'n bosib gweithredu hwn ac fe'i disgrifiwyd fel dewis posib pe bai rhaid.

Roedd adroddiad y swyddog yn gosod allan mewn manylder yr ystyriaeth o bolisïau perthnasol oddi fewn y Cynllun Datblygu Statudol (Dyfodol Cymru a'r Cynllun Datblygu Lleol 2) a'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol ar ffurf Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11). Ystyriwyd bod y datblygiad arfaethedig o ran egwyddor yr anheddau newydd arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddai'n effeithio'n andwyol ar gymeriad y llecyn oddi amgylch na mwynder preswyl yr un eiddo arall yn y cyffiniau yn unol â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol. Roedd darpariaeth tai fforddiadwy ar

ffurf swm wedi'i neilltuo oddi ar y safle wedi'i sicrhau trwy Ymgymeriad Unochrog. Yr argymhelliad felly oedd cymeradwyo.

Roedd yr adroddiad gerbron y Pwyllgor yn cynnwys dau amod yn ychwanegol i'r rheiny oedd wedi'u cynnwys eisoes, mewn perthynas â chyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu a gwaredu hawliau datblygu oedd wedi'u caniatáu. Yn y cyfarfod fe gynghorodd y Cyfarwyddwr y Pwyllgor hefyd bod cynlluniau diwygiedig wedi'u cyflwyno ar Fawrth 4ydd oedd yn gwaredu'r balconi ar weddlun y dwyrain; roedd y rhain wedi'u cyhoeddi ar wefan yr Awdurdod ac o ganlyniad cynhaliwyd ail-ymgynghoriad. Daeth un gwrthwynebiad i law o ran tremio ac effaith ar breifatrwydd. Nododd y swyddog hefyd y byddai rhaid i'r cynlluniau diwygiedig fod yn atebol i amod dau ac argymhellodd hefyd amod ychwanegol er mwyn sefydlu lefelau tir ar y safle.

Yn dilyn cwestiynau yn ystod yr archwiliad safle aeth y swyddog yn ei flaen i gyfeirio at y pellter rhwng llain dau oddi wrth yr annedd gyfagos (3.8m yn y man agosaf) a hefyd y llethr deuol a olygai y byddai llain dau ar lefel is na llain un. Wrth nodi gwaredu gweddlun y dwyrain yn y cynlluniau diwygiedig, cyfeiriodd y swyddog at y caniatâd cynllunio oedd yn dal mewn grym, a oedd yn cynnwys balconi a gwydro tebyg ar y llawr cyntaf ond nad oedd yna weddlun llawr daear. Cynghorodd hefyd bod cadarnhad wedi'i dderbyn wrth Landlord Cymdeithasol Cofrestredig nad oedd ganddyn nhw ddiddordeb mewn cymryd yr un o'r lleiniau fel annedd fforddiadwy ond roedd Ymgymeriad Unochrog wedi'i dderbyn yn cynnig cyfraniad oddi ar y safle oedd yn dderbyniol. Mewn ateb i gwestiwn cadarnhawyd fod lleoliad y ddwy annedd 2.9m ymhellach i lawr y llethr o gymharu â'r cais blaenorol oedd wedi'i gymeradwyo.

Y cyntaf o ddau siaradwr oedd Mr Milne a oedd yn gwrthwynebu, ac fe'i cynghorwyd fod ganddo dri munud i siarad gan ei fod eisoes wedi siarad yn y cyfarfod blaenorol. Dywedodd tra ei fod yn croesawu lleihau'r grib a gwaredu'r balconi yn y cynlluniau diwygiedig, roedd o'r farn fod hyn yn dangos cydnabyddiaeth o'r raddfa adeiladu anghydnaws, a'r amharu ar breifatrwydd fyddai'n ei achosi o ganlynid i dremio o ffenestri'r llawr cyntaf. Nododd hefyd yr olygfa debygol o Ridgeway ar ochr arall y dyffryn a fyddai o adeiladau o faint annodweddiadol fyddai'n cael eu gweld fel datblygiad mewnlenwi mewn cefn gwlad agored. Cadarnhaodd nad oedd yn gwrthwynebu'r cynllun gwreiddiol ond yn gwrthwynebu'r cais cyfredol ar sail ei raddfa a'r effaith andwyol ar y gymuned, ac ansawdd yr amgylchedd. Nododd bod y Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu'r cais hefyd. Gofynnodd am wrthod y cais ar sail gorddatblygiad, colli preifatrwydd a cholli gwerth ei eiddo; pe na bai'n cael ei wrthod gofynnodd am fesurau lliniaru trwy symud y datblygiad 2.9m i fyny'r llethr a gwaredu'r ffenestri dwyreiniol ar y llawr cyntaf.

Cynghorodd y Cyfarwyddwr nad oedd colli gwerth yn ystyriaeth gynllunio berthnasol.

Yr ail siaradwr oedd Mr Chris Cox yn siarad fel Asiant ac roedd ganddo yntau dri munud i siarad hefyd gan fod ei gydweithiwr wedi siarad yn y cyfarfod blaenorol. Esboniodd bod yr ymgeisydd wedi ymateb yn gadarnhaol i'r sylwadau a wnaed yn y cyfarfod blaenorol, ac wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig i waredu'r balconi er mwyn lleihau'r tremio annerbyniol. Ychwanegodd y byddai'r ymgeisydd hefyd yn barod i dderbyn amod yn gorfodi gwydro tywyll o'r ffenestri llawr gwaelod (canol) pe bai rhaid. Roedd o'r farn bod y cynllun gerbron y Pwyllgor yn rhagori am ei fod yn cadw'r bwthyn presennol roedd y Swyddog Cadwraeth Adeiladau wedi dweud ei fod o ychydig o werth treftadaeth; byddai hefyd yn caniatáu darparu tair, ac nid dwy annedd ar y safle a lefel uwch o ariannu £140,360 yn hytrach na £38,400 – ar gyfer tai fforddiadwy.

Roedd yr Aelodau wedi'u plesio gan waredu'r balconi a'r cynnig o osod ffenestri wedi'u gwydro'n dywyll ond roedd peth pryder o hyd ynghylch llecyn mwynder y bwthyn presennol, gosod y datblygiad ar y llethr, y modd y byddai yn tremio a'i faint a'r olygfa o'r safle o'r dyffryn gyferbyn, y pentref obry a llwybr yr arfordir. Ar gynnig y Cynghorydd Wilcox, wedi'i eilio gan Mrs James, cynigiwyd cymeradwyo'r cais ar sail y cynlluniau diwygiedig yn amodol ar ddiwygio ac ychwanegu at yr amodau o ran Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu, lefelau tir, gwaredu hawliau datblygu a ganiatawyd, gwydro tywyll a hefyd cymal am byth i'w ychwanegu at yr amod goleuo. Cafodd hyn ei gario.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar osod amodau yn ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, cynllun coedyddiaeth, samplau o orffeniadau allanol, parcio a throi, strategaeth lliniaru goleuo (gan gynnwys ei gadw am byth), ecoleg, Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu, gwaredu hawliau datblygu a ganiatawyd, lefelau tir a gwydro tywyll ar wedd ddwyreiniol y llawr cyntaf.

(b) CYFEIRNOD: NP/23/0527/FUL
YMGEISYDD: Mr Harris
CYNNIG: Newid defnydd y cyn doiledau cyhoeddus yn barlwr hufen-ia tecawe/ bar coffi a chyfleuster toiled at ddefnydd y cyhoedd a maes parcio i'r anabl
LLEOLIAD: Bloc Toiledau Gwag, Gyferbyn â Maes Gwersylla Niwgwl, Niwgwl, Hwlffordd, Sir Benfro, SA62 6AS

Adroddwyd bod y cais hwn yn ymwneud â newid defnydd o floc toiled gwag i fod yn barlwr hufen-ia tecawe/bar coffi gan ddarparu cyfleuster un toiled at ddefnydd y cyhoedd. Atgoffwyd yr Aelodau bod cais cyffelyb am

newid defnydd o’r adeilad ynghyd ag estyniad bychan yn y cefn wedi’i wrthod gan y Pwyllgor ym mis Medi 2023.

Roedd y lleoliad oddi fewn i barth llifogydd ac ardal rheoli newid arfordirol. Doedd y cynnig ddim yn cynyddu ôl-troed yr adeilad ac roedd yn cael ei ystyried yn ddefnydd bregus isel. Tra nad oedd yr elfen manwerthu arfaethedig mewn man oedd yn cael ei gefnogi gan y Cynllun Datblygu Lleol, roedd yn bosib lliniaru ei effaith trwy osod amod cynllunio. Roedd darparu cyfleuster cymunedol gwell ar ffurf cyfleuster toiled hygyrch ynghyd â lle parcio i’r anabl yn ystyriaeth gynllunio berthnasol o blaid y datblygiad. Yn amodol ar amodau cynllunio priodol a chyflwyno cytundeb cyfreithiol Adran 106 wedi’i lofnodi, ystyrid y defnydd arfaethedig yn briodol ar gyfer caniatâd cynllunio dros dro. Ni ystyriwyd y byddai rhoi caniatâd parhaol yn briodol o ystyried y prinder sicrwydd ynghylch hygyrchedd tymor hir yr adeilad.

Yn y cyfarfod argymhellodd y Rheolwr Rheoli Datblygu cynnwys amod ychwanegol o ran lefelau ac wyneb y llecyn parcio anabl arfaethedig, a hefyd marcio’r llecyn a’i gadw am byth. Gofynnodd yr Aelodau am eglurhad ynghylch nifer o’r amodau arfaethedig o ran gwerthiant bwyd cynnes, oriau agor y toiled a’i hygyrchedd, rheoli’r llecyn parcio a natur dros dro y caniatâd.

Anerchwyd y Pwyllgor wedyn gan yr Asiant, Mr Andrew Vaughan-Harries. Dywedodd fod yr ymgeisydd yn croesawu’r argymhelliad i gymeradwyo, yn dilyn gwrthodiad y cais blaenorol. Dywedodd fod hyn yn gyfle i ganfod defnydd newydd, hyfyw i adeilad a fu yn wag a darparu toiled cyhoeddus y byddai’n bosib i’r anabl ei ddefnyddio. Cytunodd y byddai’r llecyn parcio oddi ar y ffordd i’r anabl yn cael ei reoli a’i orfodi a byddai’n cydweithio gyda swyddogion i sicrhau hynny trwy ddarparu arwyddion priodol. Cadarnhaodd yr Asiant nad oedd ei gleient am werthu pysgod a sglodion ond y byddai’n croesawu’r hyblygrwydd i weini er enghraifft brechdanau wedi’u tostio. Fe holodd, fodd bynnag, ynghylch natur y caniatâd dros dro a’r rheidrwydd i ddymchwel yr adeilad yn llwyr ar ôl deng mlynedd, yn ogystal â’r angen am Gytundeb S106 i glymu’r adeilad i’r maes gwersylla gerllaw. Pe bai’r Aelodau yn cymeradwyo’r cais gofynnodd p’un a fyddai’n bosib trafod y materion hyn gyda’r swyddogion wedi’r cyfarfod. Cadarnhaodd y Cyfreithiwr na fyddai geiriad yr amodau yn cael eu dirprwyo i swyddogion ac y bydden nhw’n cael eu egluro gan y Pwyllgor cyn penderfynu.

Bu cryn drafod ynghylch geiriad yr amodau yn benodol ynghylch gweini bwyd cynnes. Roedd yr Aelodau yn pryderu bod amod pump fel roedd ar hyn o bryd yn rhy gyfyng er mwyn caniatáu, er enghraifft, gwerthu panini cynnes. Argymhellodd y swyddog ddiwygiad i atal y newid defnydd i ganiatáu gwerthu cludfwyd wedi’u ffrio neu A3 a oedd y tu hwnt i

ddefnydd A1 parlwr hufen ia/siop goffi. Roedd yr Aelodau wedi'u bodloni gan y newid hwn. Newidiadau i amodau eraill oedden nhw'n eu dymuno oedd cyfeiriad ychwanegol fel rhan o amod dau i sicrhau y byddai'r cyfleuster 'yn agored i'r cyhoedd' yn yr ail frawddeg; ychwanegu'r gair cynhwysol i'r dyddiau 'Llun i Sul' yn amod chwech; ac amod ychwanegol o ran storio gwastraff.

Roedd yna hefyd drafodaeth am oriau agor y toiled anabl ac awgrymwyd y dylai'r rhain gael eu newid i adlewyrchu oriau agor y datblygiad arfaethedig. Fodd bynnag, nododd y Cyfreithiwr nad oedd yr amodau ynghylch agor a sicrhau bod y toiled ar gael i'r cyhoedd wedi'u bwriadu i ddangos mai'r un oedd oriau agor y busnes, am fod y rheiny yn cyfeirio at fwyafswm ac nid yn angenrheidiol, ac felly ni ddylid newid yr hyn oedd wedi'i ddrafftio.

Darparodd Angharad Llewelyn, Peirianydd Afonydd ac Arfordir Cyngor Sir Penfro, eglurhad ynghylch statws y ffordd gan ddweud ei bod ar hyn o bryd yn rhan o gategori 'rheoli aliniad' Cynllun Rheoli Traethlin, ac y byddai'n symud i gategori 'dim amharu gweithredol' a fyddai'n arwain at waredu'r ffordd yn llwyr erbyn 2034. Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygiad mai'r rheswm dros y caniatâd dros dro oedd oherwydd yr ansicrwydd ynghylch hygyrchedd yr adeilad yn y dyfodol. Roedd yr argymhelliad a wnaed wedi'i seilio ar y data gorau posib oedd ar gael ar hyn o bryd a'r tebygolrwydd rhesymol ynghylch newid arfordirol. Pe bai'r sefyllfa'n newid a'r cyfleuster yn dal yn hygyrch am gyfnod hirach na'r hyn a ragwelir, gallai'r ymgeisydd wneud cais S73 i ddiwygio amodau'r caniatâd.

Cynigiwyd yr argymhelliad i ddirprwyo cymeradwyaeth i'r swyddogion yn amodol ar dderbyn cytundeb cyfreithiol Adran 106 ac yn amodol ar yr amodau a drafodwyd gan Dr Plummer, a'i eilio gan y Cynghorydd Hancock.

PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r cais i swyddogion i'w gymeradwyo yn amodol ar dderbyn cytundeb cyfreithiol Adran 106 i sicrhau cadw'r hen adeilad toiled yn yr un perchnogaeth â'r maes gwersylla am byth, a'i weithredu fel rhan o fusnes ehangach y maes gwersylla ac yn atebol i'r amodau o ran yn unol â chynlluniau a dogfennau oedd wedi'u cymeradwyo, amseriad y datblygiad, caniatâd dros dro am ddeng mlynedd, defnydd manwerthu, siop goffi/parlwr hufen ia A1 ac oriau agor, oriau agor y toiled cyhoeddus, goleuo, dŵr wyneb, tirweddu, casglu sbwriel gwastraff a storio.

Pe na bai'r cytundeb cyfreithiol Adran 106 wedi'i gwblhau o fewn tri mis o ddyddiad penderfyniad y Pwyllgor, yna dylid rhoi'r grym

dirprwyo i'r Cyfarwyddwr Creu Lleoedd, Dadgarboneiddio ac Ymgysylltu i arfer disgresiwn i wrthod y cais ar sail heb gydymffurfio â Pholisi 7 Cefn Gwlad a Pholisi 42 Cyfleusterau Safle ar Safleoedd Gwersylla, Cabanau a Charafanau o'r Cynllun Darblygu Lleol 2.

[Gohiriwyd y cyfarfod rhwng 12.15pm a 12.45pm]

[Cyflwynodd y Cynghorydd Jordan ei ymddiheuriadau a gadawodd y cyfarfod.]

(c)	CYFEIRNOD:	NP/23/0534/FUL
	YMGEISYDD:	Mr Harris
	CYNNIG:	Dymchwel y toiledau/ cawodau/ storfa/ golchdy presennol a gwaredu'r dderbynfa a'r swyddfa/ ystafell gyfarfod ar gyfer carafanau symudol i'r safle amgen arall agosaf y tu allan i'r gorlifdir ac ehangu rhywfaint ar gyfer y toiledau/ cawodau/ storfa/ golchdy/ derbynfa a'r swyddfa/ ystafell gyfarfod newydd; a chaban bach i weini cludfwyd i ddisodli'r dystysgrif cyfreithlondeb a ildiwyd drwy Gytundeb adran 106 ar gyfer uned symudol arlwyo
	LLEOLIAD:	Maes Gwersylla Niwgwl, Niwgwl, Hwlffordd, Sir Benfro, SA62 6AS

Adroddwyd bod y cais hwn yn gofyn am gael dymchwel adeilad toiled a chawodydd presennol oedd wedi'i leoli oddi fewn i Faes Gwersylla Niwgwl. Cynigid codi adeilad newydd wedi'i leoli ychydig yn uwch i fyny ar y safle, mewn lleoliad lle byddai yna llai o berygl llifogydd a fyddai y tu fas i'r ardal newid arfordirol. Byddai'r adeilad arfaethedig yn sylweddol fwy o faint na'r adeilad presennol o ran y lloriau. Roedd yr ymgeisydd wedi awgrymu y byddai'r adeilad yn cymryd lle'r carafanau croesawu ar y safle ond o safbwynt cynllunio doedd y rhain ar hyn o bryd ddim wedi eu hawdurdodi. Roedd yr ymgeisydd hefyd wedi awgrymu i ddefnyddio uned arlwyo symudol ond doedd yr uned symudol, beth bynnag, ddim ond yn cael eu defnyddio am ran o'r flwyddyn ar delerau dros dro, ac ar ben hynny doedd yna ddim cytundeb cyfreithiol wedi'i ddarparu i sicrhau hynny.

Ystyrid y byddai'r cynnydd yng ngraddfa'r adeilad, ynghyd â'r lleoliad gweledol amlwg yn arwain at effaith tirluniol annerbyniol. Doedd dim gwybodaeth ddigonol wedi'i ddarparu ynghylch goleuo ac ni fyddai'r tirweddu a gynigid yn gallu lleddfu'r effaith y byddai adeilad o'r fath faint yn ei achosi. Doedd dim digon o wybodaeth i gefnogi'r elfen manwerthu cludo bwyd oddi yno wedi'i gyflwyno er mwyn ei gyfiawnhau. Doedd y cynnig ddim yn cael ei ystyried yn cydymffurfio ag anghenion CDLl2

APCAP o ran polisïau a chanllawiau yn ymwneud ag adleoli newid arfordirol, nodweddion arbennig, dyluniad, tirlun a manwerthu, ac o'r herwydd yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Yn y cyfarfod argymhellodd y Pennaeth Rheoli Datblygu y dylai'r trydydd rheswm dros wrthod cael ei ddiwygio i gyfeirio at y ffaith bod y rhan helaethaf o'r maes gwersylla wedi'i leoli oddi fewn i'r ardal Newid Arfordirol, gan arwain at ansicrwydd ynghylch sut y byddai'r busnes yn cael ei weithredu yn y dyfodol er mwyn cyfiawnhau codi adeilad newydd parhaol. Ychwanegodd bod trafodaethau anffurfiol wedi'u cynnal gyda'r ymgeisydd ac roedd hithau wedi awgrymu y byddai gosod caban pren dros dro mewn man sensitif o bosib yn darparu datrysiad i anghenion y safle, nes y ceid mwy o sicrwydd ynghylch dyfodol y ffordd.

Anerchwyd y Pwyllgor wedyn gan yr asiant, Mr Andrew Vaughan Harries. Disgrifiodd y bloc toiledau/cawodydd presennol fel horwth o beth nad oedd yn hyrwyddo'r Parc Cenedlaethol er bod caniatâd cynllunio wedi'i roi iddo. Eglurodd bod yr ymgeiswyr wedi gwario arian arno a'i fod yn hyfryd oddi fewn; roedd yn cyflawni pwrpas gweithredol ac yn cael ei ddefnyddio'n gyson. Ond roedden nhw'n barod i'w ddymchwel a'i ail-godi ar gryn gost er mwyn gwella'r cyfleusterau ymhellach ar eu maes gwersylla poblogaidd. Am fod yr adeilad cyfredol oddi fewn i'r parth rheoli newid arfordirol, roedd safle yn union y tu fas i hwn wedi'i ddewis ar gyfer yr adeilad fyddai yn ei le, ac roedd bwriad o'r fath yn cael ei gefnogi gan Bolisi 37 Adleoli ac Ailosod Datblygiad.

Roedd yr asiant yn cydnabod nad oedd y ceirt dros dro ar gyfer croesawu a chyfarch wedi'u hawdurdodi ond, fodd bynnag, roedd o'r farn eu bod yn ategol i weithrediad y safle gwersylla, oedd eisoes wedi derbyn tystysgrif cyfreithlondeb, ac roedd y cynnig yn darparu adeilad sensitif yn eu lle. Nododd bod yr adeilad wedi'i dorri i fyny trwy ddefnyddio deunyddiau gwahanol, a phe bai'r ceirt a'r uned arlwyo symudol yn cael eu hystyried, byddai'r cyfan o faint cyffelyb i'r unedau sydd ar y safle ar hyn o bryd. Roedd o'r farn bod galw ar y safle gwersylla am ddarparu bwyd yn arbennig am nad oedd y dafarn ar hyn o bryd ar agor. Terfynodd trwy ddweud bod angen canfod datrysiad i'r broblem gan fod y busnes yn cynllunio ar gyfer y tymor hir; awgrymodd pe bai'r llifogydd yn cynyddu byddai'r maes gwersylla yn medru cael ei symud yn uwch i fyny'r bryncyn er mwyn diogelu iechyd a diogelwch ymwelwyr.

Tra roedd yr Aelodau yn awyddus i gefnogi'r busnes roedden nhw'n cytuno nad oedd y cynnig ger eu bron yn dderbyniol gan obeithio y gellid cael cytundeb ynghylch gwell datrysiad. Cafodd yr argymhelliad i wrthod ei gynnig gan Dr Plummer, a'i eilio gan Dr Heath Davies.

PENDERFYNIAD: Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

1. **Mae’r adeilad arfaethedig ar raddfa sy’n dipyn mwy na’r adeilad y bydd yn cymryd ei le, a byddai hyn ynghyd â llwybr mynediad ffurfiol a llwybr cerdded wedi’u gosod mewn man amlwg, a lleoliad tirwedd uchel, yn creu ymwthiad gweledol mewn rhan o dirlun sensitif y Parc Cenedlaethol. Darparwyd gwybodaeth strategaeth goleuo annigonol ac nid yw’r tirweddu a gynigir yn briodol ar gyfer y lleoliad. Mae’r cynnig felly yn groes i ddarpariaeth CDLl2 APCAP Polisi 8 (Rhinweddau Arbennig), Polisi 14 (Cadwraeth a hyrwyddo Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro), Polisi 37 (Adleoli ac ailosod datblygiad (heblaw am anheddol) a effeithir gan newid arfordirol a Dogfen Cyfarwyddyd Cynllunio Ychwanegol yr Awdurdod ar Gymeriad Tirwedd ac egwyddorion dylunio TAN 12)**

2. **Nid yw elfen manwerthu'r cynnig wedi’i gyfiawnhau’n ddigonol ac felly nid yw’n cydymffurfio â CDLl2 APCAP Polisi 42 (Cyfleusterau Safle ar Safleoedd Gwersylla, Cabanau a Charafanau) na Pholisi 57 (Canolfannau Siopau Ardal a Thref).**

3. **Mae’r rhan helaethaf o’r maes gwersylla, sydd ynghlwm â’r cais hwn, wedi’i leoli oddi fewn i ardal Newid Arfordirol. Does dim digon o wybodaeth wedi’i gyflwyno i’r Awdurdod ynghylch sut fyddai sicrhau mynediad i’r safle pan na fydd y ffordd yn cael ei defnyddio. Does gan yr Awdurdod felly ddim sicrwydd yn y tymor hir y gellir sicrhau mynediad priodol. O dderbyn bod y rhan helaethaf o’r maes gwersylla presennol wedi’i leoli oddi fewn i’r ardal Newid Arfordirol does yna chwaith ddim sicrwydd digonol ynghylch sut fyddai’r busnes hwn yn cael ei gynnal yn y dyfodol, er mwyn cyfiawnhau adeilad newydd parhaol. Mae’r cynnig felly yn groes i Bolisi 7 Cefn Gwlad am nad yw’r cynnig yn cynorthwyo cymunedau arfordirol i baratoi ar gyfer ac addasu wrth ddelio â newid hinsawdd, ac mae hefyd yn groes i Bolisi 59 Cludiant Cynaliadwy a Pholisi 60 (Effaith Trafnidiaeth).**

(d) CYFEIRNOD: NP/23/0416/MOD
YMGEISYDD: GRD Ltd
CYNNIG: Addasu rhwymedigaeth cynllunio yn ymwneud â NP/18/0575/OUT – Cymal 19 tai fforddiadwy/taliad swm gohiriedig
LLEOLIAD: Tir i’r dwyrain o Heol Glasfryn, Heol Glasfryn, Tyddewi, Sir Benfro, SA62 6FJ

Adroddwyd bod y cais hwn wedi’i dynnu nôl.

NODWYD

(e) CYFEIRNOD: NP/23/0609/S73
CYNNIG: Amrywio amod rhif 2 o NP/22/0462/FUL – Newid rhywfaint ar y gorf ychwanegu 1 agoriad ffenestr
LLEOLIAD: Tar House, Llangwm, Hwlffordd, Sir Benfro, SA62 4HN

Adroddwyd bod hwn yn gais S73 yn gofyn am ddiwygio manylion a gafodd eu cymeradwyo cynt o dan gyfeirnod cynllunio NP/22/0462/FUL. Roedd y cais gerbron y Pwyllgor am fod yr ymgeisydd yn aelod blaenllaw o blith y staff a gyflogid gan yr Awdurdod.

Roedd y cynnig yn ymwneud â dymchweliad tŷ annedd presennol a gosod un arall yn ei le. Roedd y cais yn adlewyrchu'r hyn oedd eisoes wedi'i gymeradwyo o dan NP/22/046/FUL ond gyda diwygiadau i fanylion y dyluniad. Roedd y rhain yn cynnwys ychwanegu ffenestr i weddlun dwyreiniol y cyntedd gan ddefnyddio briciau peirianyddol glas/du i adeiladu'r cyntedd fel ei fod yr un fath â'r plinth, gosod llechen goncrid cydgloi glas-du yn hongian ar i fyny neu cladio llechen gyfansawdd o waith dyn ac ail-leoli'r ffliw yn lle'r cladio cedrwydd sydd yno ar hyn o bryd.

Yn dilyn ystyriaeth o'r polisïau sy'n rhan o Cymru'r Dyfodol, Polisi Cynllunio Cymru 12 a'r CDLl2, ac ar ôl rhoi ystyriaeth i'r holl ystyriaethau perthnasol ystyriwyd bod y datblygiad yn unol â pholisi, yn briodol a'i bod yn bosib ei gefnogi. Awgrymwyd ychwanegu amod yn gofyn am gyflwyno sampl o'r deunyddiau allanol arfaethedig i'w cymeradwyo pe bai llechi/teils nad oedden nhw'n rhai naturiol yn cael eu defnyddio.

Yn y cyfarfod cynghorodd y swyddog bod amodau tri a phedwar o'r cais blaenorol a gafodd ei gymeradwyo o ran diogelu'r dirwedd a Chynllun Rheoli Adeiladu wedi'u gollwng, a gofynnodd i'r amodau gael eu gwaredu o'r cais, a diwygio amod dau i ychwanegu cynllun safle coed a chlawdd yn rhan ohono yn ogystal â datganiad dull adeiladu, at y rhestr o ddogfennau wedi'u cymeradwyo.

Cynigiwyd yr argymhelliad o gymeradwyo gan Mrs James a'i eilio gan y Cynghorydd Clements.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar gadw at amodau yn ymwneud ag amseru'r cais, yn unol â chynlluniau a dogfennau oedd wedi'u cymeradwyo a chymeradwyaeth o ddeunyddiau allanol.

8. Apeliadau

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu ynghylch dwy apêl (yn erbyn penderfyniadau cynllunio gan yr Awdurdod) oedd ar hyn o bryd

wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru gan fanylu ble roedd yr apeliadau wedi cyrraedd yn y broses apelio erbyn hyn.

Ymddiheurodd y Rheolwr Rheoli Datblygiad fod cyfeiriad NP/22/0600/FUL wedi'i ollwng o'r adroddiad – sef tir i'r de o Haroldston Hall, Aber Llydan.

Gofynnwyd cwestiwn ynghylch apêl Trewern ac fe gynghorodd y swyddog taw yn dilyn cymeradwyo'r gweithdy amaethyddol a storfa offer yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor, roedd yna ail gais nawr wedi'i gyflwyno ar gyfer adeilad arall a gofynnwyd i PEDW ddal yr apêl gorfodaeth yn ôl am tua 4-6 mis er mwyn delio â'r cais hwn.

NODWYD.

Cadarnhawyd y cofnodion hyn yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Reoli Datblygu a gynhaliwyd ar 24 Ebrill 2024 heb eu diwygio.