Pwyllgor Rheoli Datblygu

16 Hydref 2024

<u>Yn bresennol (yn bersonol)</u>
Dr M Havard (Cadeirydd)
Cynghorydd T Evans, Cynghorydd Dr SL Hancock, Cynghorydd M James, Mr GA Jones, Dr RM Plummer, Cynghorydd B Price, Cynghorydd V Thomas, Cynghorydd A Tinley (arsylwi), Cynghorydd M Wiggins.

<u>Yn bresennol (yn rhithiol)</u>
Cynghorydd M Bowen, Cynghorydd D Clements, Cynghorydd C George, Dr R Heath-Davies, Mrs S Hoss, Mrs J James, Cynghorydd S Skyrme-Blackhall a'r Cynghorydd C Williams

<u>Swyddogion yn bresennol</u>
Mr C Felgate (Cyfreithiwr), Mr M Kent (Swyddog Monitro), Mrs S Morris (Cyfarwyddwr Lle ac Ymgysylltu), Mrs K Attrill, (Rheolwr Rheoli Datblygu), Ms B Gledhill (Swyddog Cynllunio), Mr S Benger (Adran Priffyrdd CSP), Ms R Blackman (Ecolegydd), Mrs C Llewellyn (Cofnodion)

[Parc Llanion, Doc Penfro ac yn Rhithiol 10.00am – 11.45am; 12.00pm – 1.10pm; 1.45pm – 2.45pm]

1. Ymddiheuriadau

Doedd yna ddim ymddiheuriadau am absenoldeb.

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 a Chyfarwyddwr Plantlife Biodiversity Enhancements Ltd	Dr R Plummer	Aros yn y cyfarfod a chymryd rhan lawn yn y trafodaethau a'r pleidleisio
Cofnod 6(a) isod NP/24/0198/FUL - Adeiladu a newid defnydd yn ganolfan antur awyr agored, a stiwdio gelf a lle storio	Cynghorydd D Clements	Gadael y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod Aros yn y cyfarfod a chymryd rhan lawn

uwchben, a gwaith cysylltiedig - The Old Bus Depot, Trewyddel	Cynghorydd M James Cynghorydd B Price	yn y trafodaethau a'r pleidleisio
Cofnod 6(b) isod NP/24/0427/FUL - Defnydd cymysg o 11-13 Heol Non fel llety Gwely a Brecwast ac fel lleoliad rhan o'r ddistyllfa jin sydd ei angen i brosesu distylliadau jin ar gyfer Distyllfa Tyddewi Cyf - 11-13 Heol Non, Tyddewi	Cynghorydd B Price	Aros yn y cyfarfod a chymryd rhan lawn yn y trafodaethau a'r pleidleisio

3. Cofnodion

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod cynhaliwyd ar 4 Medi 2024 i'w cadarnhau a'u llofnodi.

Yn dilyn cynnig gan y Cynghorydd Hancock, wedi'i eilio gan y Cynghorydd James, **penderfynwyd** cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfod gynhaliwyd ar 4 Medi 2024.

Nodwyd

4. 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 nodi bod penderfyniadau'r Awdurdod yn agored i gael eu scrwtineiddio ac y medren nhw fod yn destun adolygiad barnwrol a'u bod hi felly yn bwysig eu bod yn seiliedig ar y gyfraith.

Nodwyd.

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 annerch am bum munud oni bai eu bod wedi siarad ar yr un cais cynt pan roddir tri munud iddyn nhw 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/24/0198/FUL Cofnod 6(a) cyfeir	Adeiladu a newid defnydd yn ganolfan antur awyr agored, a stiwdio gelf a lle storio uwchben, a gwaith cysylltiedig - The Old Bus Depot, Trewyddel	Adam Nardell – Gwrthwynebydd Richard George – Cyngor Cymuned Andrew Vaughan-Harries – Asiant / Peter Ainsworth – Ymgeisydd
NP/24/0427/FUL Cofnod 6(b) cyfeir	Defnydd cymysg o 11-13 Heol Non fel llety Gwely a Brecwast ac fel lleoliad rhan o'r ddistyllfa jin sydd ei angen i brosesu distylliadau jin ar gyfer Distyllfa Tyddewi Cyf – 11-13 Heol Non, Tyddewi,	Mr Walsh – Ymgeisydd

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*):

[Am ei bod wedi nodi buddiant rhagfarnol gadawodd y Cynghorydd Clements y cyfarfod yn ystod yr ystyriaeth o'r cais canlynol.]

(a) Cyfeirnod: NP/24/0198/FUL
Cynnig: Adeiladu a newid defnydd yn ganolfan antur awyr agored, a stiwdio gelf a lle storio uwchben, a gwaith cysylltiedig
Lleoliad The Old Bus Depot, Trewyddel

Adroddwyd bod y cais hwn am ganolfan antur deulawr ac adeilad storio cysylltiedig wedi'i gyflwyno ar safle a arferai fod yn llecyn cadw bysiau a fu'n segur ers nifer o flynyddoedd. Derbyniwyd nifer sylweddol o wrthwynebiadau i'r cynnig, yn amrywiaeth o faterion yn cynnwys pryderon ynghylch y dyluniad, effaith ar fwynder trigolion, effaith ar amgylchedd ehangach draw yng Ngheibwr, ac yn groes i bolisïau lleol a'r Egwyddor Sandford. Cyfeiriwyd at yr ystyriaethau perthnasol yn yr adroddiad oedd gerbron y Pwyllgor.

Yn ystod y broses o gyflwyno cais cafwyd dyluniad wedi'i ddiwygio fel ychwanegiad ac ystyriwyd ei fod yn dangos mwy o barch i'r lleoliad gwerinol ar ymyl datblygiad anheddol, ac fe gafwyd ail-ymgynghoriad. Roedd disgrifiad y cynnig wedi'i ddiwygio hefyd gan ollwng y stiwdio gelf.

Roedd y Rheolwr Rheoli Datblygu yn ei chyflwyniad wedi nodi bod Bae Ceibwr yn safle sensitif iawn a dangosodd ffiniau mapiau i ddangos maint Safle Gwyddonol o Ddiddordeb Arbennig Careg Wylan Aberarth (SGDdA) a Ardal Gadwraeth Arbennig Bae Ceredigion (AGA). Roedd y cais wedi'i asesu o dan Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd (ARhC) ac o osod amodau priodol ystyriwyd bod y cais yn dderbyniol o ran Ardal Gadwraeth Arbennig Bae Ceredigion (AGA). Cafwyd gwybodaeth am yr effeithiau posib ar fioamrywiaeth o ganlyniad i arolwg wnaed gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC), ac roedd adroddiad drafft wedi'i weld gan Ecolegydd APCAP.

Cyflwynwyd yr ARhC gan Ecolegydd yr Awdurdod ac aeth ati i amlinellu'r camau asesu. Nododd bod yna dipyn o weithgarwch eisoes yng Ngheibwr a thra bod yna bosibilrwydd o amharu ar forloi llwyd unigol trwy ddwysau defnydd, doedd hyn ddim yn gyfystyr ag effeithio ar gywirdeb yr ARhC a oedd yn ystyried materion ar sail poblogaeth. Roedd yna hefyd gyfle i wella'r sefyllfa trwy Gynllun Rheoli Mynediad, Concordat yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol a Siarter Awyr Agored, a darparu byrddau gwybodaeth. Roedd yr Asesiad wedi dod i'r casgliad nad oedd yna beryglon ychwanegol ac na fyddai'r cais yn tanseilio statws cadwraeth ffafriol y boblogaeth forloi a gysylltid ag ARhC Bae Ceredigion. Roedd CNC wedi cytuno â'r casgliadau hyn. Ychwanegodd bod Deddf Amgylchedd (Cymru) 2016 hefyd yn cynnwys dyletswydd ar yr Awdurdod i ystyried yr effaith ar gynefinoedd rhywogaethau eraill – nododd bod Amod 20 yn caniatáu rhoi ystyriaeth i rywogaethau eraill fel hebogau tramor a brain coesgoch pe bai hyn yn angenrheidiol.

Nododd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod yna ddau gamgymeriad teipio yn yr ARhC - dyddiad y cais ar y dudalen flaen a'r cyfeiriad at y mwyafswm pellter o 50 metr oddi wrth y morloi ar dudalen 14 a ddylai ddweud lleiafswm; roedd y rhain wedi'u cywiro. Nododd hefyd bod y cais wedi'i ohirio ddwywaith gan y Pwyllgor, yn gyntaf i ganiatáu paratoi a chyhoeddi'r ARhC ac yn ail i ganiatáu CNC i ystyried unrhyw wrthwynebiadau. Adroddwyd hefyd yn y cyfarfod bod Llywodraeth Cymru, ers ysgrifennu'r adroddiad, wedi rhoi'r gorau i'w Cyfarwyddyd Mewn Llaw a oedd yn atal cyhoeddi penderfyniad cadarnhaol ynghylch y cais; doedd dim angen gofyn am ddirprwyo'r penderfyniad felly. Roedd gohebiaeth hwyr bellach hefyd wedi dod i law yn ymwneud â'r ARhC a'r cais, ac roedd y rhain wedi'u talfyrru gan y swyddog, ac wedi'u dosbarthu i'r Aelodau yn gynharach, ynghyd ag ymateb ecolegol. Darllenwyd ymateb yr Ecolegydd yn y cyfarfod.

Gofynnodd y swyddog hefyd am ddiwygiadau i dri amod oedd wedi'u gosod allan yn yr adroddiad: angen diweddaru'r rhestr o gynlluniau yn amod 2, ychwanegiad i amod 19 yn ei gwneud yn ofynnol i gadw'r sied dun ar y safle am byth a manylion o'r hyn ddylid ei gynnwys yn y cynllun rheoli mynediad a thrafnidiaeth fel rhan o amod 20. Gofynnid hefyd am amod ychwanegol o ran pwyntiau gwefru cerbydau trydan (EV).

Roedd y swyddogion wedi'u bodloni, yn amodol ar osod amodau, bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau Cynllunio Lleol a Chenedlaethol perthnasol a'i fod yn dderbyniol o ran dyluniad, mwynder a diogelwch ffyrdd. Gwnaed argymhelliad o gymeradwyo felly.

Gofynnodd yr Aelodau am eglurhad ar nifer o bwyntiau ac fe'u cynghorwyd bod amodau wedi'u cynnig i ddelio ag unrhyw lygredd tir posib ar y safle; roedd darpariaeth pwyntiau gwefru EV yn ofynnol o dan Cymru'r Dyfodol a pholisi Cludiant Cynaliadwy'r Awdurdod, a nodwyd ei bod yn ddyletswydd ar gwmnïau trydan i ddarparu capasiti grid ar gyfer hyn; byddai'r Cynllun Rheoli Mynediad a Thrafnidiaeth blynyddol yn cynnwys arfer gorau oddi wrth Concordat Arforgampau Sir Benfro, yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol a'r Siartr Awyr Agored, a byddai unrhyw adroddiadau o beidio â chydymffurfio â'r Cynllun hwn yn cael ei orfodi trwy'r gyfundrefn gynllunio; byddai Amod 20 yn cael ei osod yn flynyddol ar sail ymgynghoriad â CNC – byddai'r gosod blynyddol hwn yn galluogi rheolaeth briodol pe bai yna rywogaeth newydd fel brain coesgoch yn bresennol gan ei gwneud yn ofynnol i newid ychydig ar y rheoli; roedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi cynnal arolygon ym misoedd Gorffennaf/Awst 2023 i fesur y nifer o gerbydau a'u cyflymder teithio ar hyd y ffyrdd o amgylch Ceibwr gan nodi bod yna eisoes wrthdaro yn hyn o beth, fodd bynnag, bwriad y cais oedd lleihau'r nifer o gerbydau ar hyd y ffyrdd ac o'r

oherwydd gwella'r sefyllfa; roedden nhw'n fodlon fod ymlediadau gwelededd o fynediad uchaf y safle yn ddigonol a bod yna ddigon o le i barcio ar y safle.

[Gohiriwyd y cyfarfod rhwng 11.45 a 12.00pm]

Y siaradwr cyntaf oedd Adam Nardell, gwrthwynebydd, a oedd yn siarad ar ei ran ei hun ac aelodau eraill o'r gymuned. Esboniodd ei fod wedi gweithio o fewn maes datblygu adfywio am 30 mlynedd, ac roedd o'r farn bod y cais yn brin o ystyriaeth gan arbenigwyr trafnidiaeth, priffyrdd, llifogydd a materion llygredd. Nododd na fu unrhyw ymgynghori â'r gymuned yn lleol er mwyn rhoi cyfle iddyn nhw rannu eu pryderon. Roedd o'r farn bod y Pwyllgor yn gorfod penderfynu heb fod ganddyn nhw'r holl ffeithiau, a gofynnodd iddyn nhw wrthod y cais ar sail nifer o resymau perthnasol. Yn gyntaf, er bod yna awgrym fod lleoliad presennol y busnes o dan fygythiad doedd hyn ddim wedi'i gadarnhau; os nad oedd angen y datblygiad ac nad oedd yna fygythiad i swyddi cyfredol doedd yna ddim cyfiawnhad dros ddatblygu mewn cefn gwlad agored a doedd yna ddim budd economaidd i'r gymuned, a fyddai'n gorfod dioddef o ganlyniad i gynnydd posib mewn trafnidiaeth a thagfeydd ar ffyrdd cul. Yn ail, roedd y datblygiad yn fwy gweledol ymwthiol na'r defnydd blaenorol o'r safle am ei fod ar drychiad uwch nag eiddo gerllaw, a byddai felly yn effeithio'n sylweddol andwyol ar fwynder, a byddai'n ymwthiol a thremiol.

Gofynnodd un Aelod am yr anghyfleuster achoswyd pan oedd y safle yn cael ei ddefnyddio i gadw bysus ond esboniodd Mr Nardell nad oedd yn byw yn yr eiddo'r adeg hynny. Ychwanegodd y swyddogion bod ystyriaeth wedi'i roi i ddiogelu mwynder ac roedd amod wedi'i gynnig i gyfyngu'r oriau defnydd.

Yr ail siaradwr oedd Richard George, yn siarad ar ran Cyngor Cymuned Nanhyfer a Threwyddel, a oedd wedi ystyried y cais droeon, ac yn gysylltiedig â'r cais dywedodd bod yna dros 60 o ddogfennau. Esboniodd bod y Cyngor Cymuned yn pryderu ynghylch difrod i'r amgylchedd yng Ngheibwr gan ei ddisgrifio'n fan garw a heb ei sbwylio, ac roedd o'r farn mai eco-dwristiaeth ddylai fod ei hanfod yn hytrach na mwy o weithgaredd hamdden. Roedd y Cyngor Cymuned o'r farn bod yr adeilad arfaethedig yn rhy uchel, gan ei fod dros wyth metr o uchder ac felly mor uchel â bws deulawr; uchder yr adeilad gwreiddiol oedd 6.4m. Roedd yna hefyd gynnydd ym mesuriadau'r llawr o tua 315m^2 i 370m^2. Doedd hyn ddim yn cydymffurfio â Pholisi 7 o'r Cynllun Datblygu Lleol a oedd yn ei gwneud yn ofynnol i'r datblygiad arfaethedig wneud cyfraniad cadarnhaol i gymeriad y llecyn oddi amgylch.

Roedden nhw hefyd yn pryderu ynghylch y cynnydd mewn trafnidiaeth a fyddai yn ôl pob tebyg yn cael ei greu, yn arbennig yn ystod misoedd yr

haf pan mae'r ffyrdd eisoes yn brysur oerwyd ymwelwyr, ffermwyr a darparwyr hamdden eraill. Roedd ganddyn nhw bryderon ynghylch diogelwch o ganlyniad i'r bwriad o ddefnyddio beiciau a beiciau trydan ar hyd y feidr gul i Ceibwr.

Roedd y Cyngor Cymuned hefyd am nodi nad oedd yr ymgeiswyr o reidrwydd yn mynd i golli mynediad i'r fferm lle mae offer yn cael ei storio ar hyn o bryd, ac ni ddylid defnyddio hyn i gyfiawnhau'r datblygiad; nodwyd bod ganddyn nhw hefyd safleoedd yn Aberteifi a Llandysul. Tra roedd yr ymgeisydd wedi nodi bod yna leiafrif croch yn gwrthwynebu'r datblygiad nododd Mr George bod Aelodau oedd yn bresennol yn yr archwiliad safle wedi sylwi ar bosteri y tu fas i'r mwyafrif o'r tai yn y pentref oedd yn gwrthwynebu'r datblygiad.

Yn olaf nododd bod y cais gwreiddiol yn gofyn am gaffi, oriel gelf a hwb hamdden ond roedd y cais diweddaraf ar gyfer hwb hamdden yn unig, yn benodol ar gyfer Adventure Beyond. Roedd yr ymgeisydd wedi awgrymu y byddai hwn yn cael ei ddefnyddio yn dymhorol ac felly byddai'n amlwg y byddai'n segur am y rhan fwyaf o'r flwyddyn, ac na fyddai o ddim defnydd i'r gymuned leol. Anogodd Mr George y Pwyllgor felly i wrthod y cais cynllunio ar gyfer y datblygiad hwn nad oedd meddai yn gymesur â'r hyn a oedd oddi amgylch

Roedd y cyfle olaf i annerch wedi'i rannu rhwng yr asiant a'r ymgeisydd. Esboniodd Mr Andrew Vaughan-Harries mai dim ond yn ddiweddar roedd e wedi'i gyflogi i ymwneud â'r cais, ac roedd wedi sylwi bod y safle gwag yn ddolur i'r llygad, ac roedd wedi'i blesio o ddeall y byddai safle oedd wedi'i ddatblygu yn y gorffennol yn cael ei ailddefnyddio at ddiben economaidd newydd. Ystyriai bod y datblygiad wedi'i ddylunio'n dda - yn gyfoes gydag agwedd draddodiadol a fyddai'n gweddu'n dda, yn edrych fel adeilad tu fas gwerinol Sir Benfro, gan hyrwyddo safle tir llwyd. Nododd yr Asiant bod y safle o ble roedd y cwmni'n gweithredu ar hyn o bryd mewn cyflwr digon gwantan ac yn bellach o'r arfordir ac felly roedd o'r farn y byddai'r lleoliad hwn yn ddelfrydol. Ystyriai y byddai'r datblygiad yn addysgu'r cyhoedd yn well a byddai darpariaethau'r cynllun rheoli yn gwella'r sefyllfa yng Ngheibwr. Nododd y byddai'r ymgeisydd hyd yn oed pe bai'r cais yn cael ei wrthod yn parhau i weithredu yng Ngheibwr am fod y math hwn o dwristiaeth yn hynod o boblogaidd, ond byddai'n bosib ei reoli'n well pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo. Nododd Mr Vaughan-Harries bod yr Ecolegydd a CNC wedi'u bodloni gan y cais a byddai yna gefnogaeth o gyfeiriad 23 o amodau i sicrhau y byddai yna fuddion i bawb. O'r herwydd gofynnodd i'r Pwyllgor gymeradwyo argymhelliad y swyddogion.

Siaradodd Mr Peter Ainsworth, y rheolwr prosiect, yn gryno wedyn. Esboniodd ei fod yn gweithio mewn partneriaeth â Mr Moore nad oedd yn

medru bod yn bresennol am ei fod yn tywys ieuenctid yn yr amgylchedd, yn eu haddysgu ac yn gwella eu lles corfforol ac ymenyddol. Dywedodd ei fod yn byw yng nghanol Trewyddel a'i fod wedi ymrwymo i'r gymuned, yn hyrwyddo'r amgylchedd lleol ac am neilltuo'r Parc Cenedlaethol at ddefnydd ymwelwyr a thrigolion lleol fel ei gilydd. Nododd bod y cais wedi'i ddatblygu i gymryd ystyriaeth o reoliadau amgylcheddol ac wedi'i drafod gydag ymgynghorwyr statudol gan gynnwys yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol. Nododd bod Mr Moore wedi bod yn gweithredu yn yr ardal ers 30 mlynedd a'i fod wedi cydweithio'n ddiddig gyda bywyd gwyllt lleol a oedd wedi ffynnu yn ystod y cyfnod hwnnw, gan ddangos ymrwymiad tymor hir y busnes i stiwardiaeth amgylcheddol.

Mewn ateb i gwestiynau gan yr Aelodau dywedodd Mr Ainsworth y byddai rhaid cymryd cyngor ynghylch goblygiadau caniatáu preswylwyr lleol i ddefnyddio'r pwyntiau gwefru trydan ar gyfer cerbydau, ond nododd y byddai'n bosib agor y toiledau ar y safle ar gyfer defnydd y cyhoedd pe bai'r toiledau cyhoeddus yn cael eu cau.

Mewn ymateb i gwestiwn ynghylch y cynllun busnes nododd Mr Ainsworth mai'r rhwystr mwyaf o ran tyfu'r busnes oedd y tywydd, a phwrpas yr adeilad oedd annog busnes y tu hwnt i adegau prysuraf y tymor trwy ddarparu cyfleusterau ar gyfer ymwelwyr i newid pan fyddai'r tywydd yn wlyb. Byddai darparu beiciau hefyd yn annog pobl i seiclo pan fyddai'n sych gan leihau tagfeydd yng Ngheibwr. Nododd na fedrai ddweud wrth gwsmeriaid sut i deithio ond yn hytrach eu hannog i rannu cerbydau, a phe baen nhw'n bwcio fel grŵp byddai'n fwy tebygol y bydden nhw'n dod i'r safle yn Nhrewyddel fel y byddai ysgolion, er y byddai rhai yn defnyddio eu hoffer eu hunain ac yn teithio'n uniongyrchol i Geibwr. Nododd bod y busnes yn Sir Benfro yn gweithredu'n bennaf yng Ngheibwr ac Abereiddi. Ni fyddai darpariaeth ar gyfer gwefru beiciau trydan nac i racio beiciau yng Ngheibwr, ond fe fydden nhw'n cael eu storio gyda'i gilydd a'u clymu gyda chebl neu mewn fan. Byddai'r adeilad yn Nhrewyddel yn cael ei ddefnyddio'n bennaf i storio gan ddefnyddio rhan o'r llecyn i newid ac i gynnig gwybodaeth, ond doedd yna ddim cynlluniau ar gyfer defnydd gweinyddol.

O ran ymgynghori esboniodd Mr Ainsworth gan ei fod yn byw yn y pentref roedd wedi trafod y prosiect gyda llawer o bobl ond roedd Fforwm Arfordirol Sir Benfro yn trefnu cyfarfodydd cyson, yr un diweddaraf ym mis Gorffennaf 2023. Dywedodd bod yna lawer o gefnogwyr nad oedden nhw'n barod i ddweud eu barn yn gyhoeddus. Nododd y Cynghorydd James, er bod Mr Ainsworth wedi siarad ag ef ynghylch y mater, doedd e ddim wedi mynegi unrhyw farn ar y mater a allai olygu ei fod eisoes wedi penderfynu beth oedd ei farn. Am nad oedd hwn yn gais o bwys eithriadol cadarnhaodd y swyddogion nad oedd hi'n ofynnol trefnu ymgynghoriad cyhoeddus statudol.

Roedd rhai Aelodau yn dal yn bryderus ynghylch y difrod posib i fywyd gwyllt ym Mae Ceibwr, a ph'un a fyddai yna ddigon o wybodaeth sylfaenol i benderfynu p'un a oedd poblogaethau wedi disgyn, ac felly p'un a ddylid rheoli nifer yr ymwelwyr. Eglurodd y swyddogion bod CNC wedi trefnu arolwg o ran adar môr oedd yn magu a'r argymhelliad oedd y dylid gwneud hyn bob pum mlynedd. Nodwyd hefyd bod yna wybodaeth leol da ynghylch nifer y lloi morloi yn yr ardal; roedd y wybodaeth sydd gan Ganolfan Bioamrywiaeth Gorllewin Cymru hefyd wedi'i ddefnyddio. Ychwanegodd y Cyfarwyddwr o ran yr ARhC yr elfen hollbwysig oedd nifer y boblogaeth yn ACA gyfan. Fodd bynnag, pan oedd y cynllun rheoli yn cael ei gyflwyno yn flynyddol byddai'r Awdurdod yn ymgynghori â CNC, a byddai'r Ecolegydd yn ymwybodol o unrhyw adroddiadau o amhariaeth, ac o'r herwydd byddai'n bosib rheoli mynediad i ardaloedd penodol. Daethpwyd i'r casgliad na fyddai yna effaith ar integriti'r ACA.

Roedd pryderon eraill yn ymwneud â dyluniad yr adeilad. Cadarnhaodd swyddogion nad oedd yn fwriad i greu swyddi newydd dim ond cefnogi busnes cyfredol a mynediad i'r anabl oddi fewn i'r safle, ac yn yr adeilad newydd yn benodol, a fyddai'n cael ei reoli drwy reoliadau adeiladu a darpariaethau'r Ddeddf Cydraddoldeb. Mewn ymateb i sylw ynghylch gorfodi amodau cynghorodd y Cyfreithiwr y dylai'r Aelodau gymryd yn ganiataol y byddai amodau yn cael eu gorfodi, gan nodi bod y cyhoedd yn aml iawn yn chwarae rhan amlwg wrth fonitro'r rhain.

Rhoddwyd cynnig gerbron i gymeradwyo'r cais gydag amodau yn cynnwys diwygiadau i amodau 2,14,19, 20 ac amod ychwanegol o ran gwefru trydanol gan Dr Plummer, wedi'i eilio gan y Cynghorydd Price, ac fe'i cariwyd.

Penderfyniad: Rhoi caniatâd cynllunio gydag amodau yn ymwneud ag amseru'r cais, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, draenio dŵr wyneb, parcio, ymlediadau gweledol, llwybr troed mewnol, Cynllun Rheoli Trafnidiaeth Adeiladu, llygredd tir, goleuo, tirweddu, hyrwyddo bioamrywiaeth, darparu byrddau gwybodaeth, gweithredu a defnyddio'r adeilad, cadw'r sied dun bresennol, cyflwyno cynllun rheoli mynediad a thrafnidiaeth, lefelau, gwydro a phwynt gwefru cerbydau trydanol.

[Gohiriwyd y Pwyllgor rhwng 1.10pm a 1.45pm. Pan ail-ddechreuwyd nodwyd bod y Cynghorydd Hancock wedi cyflwyno ei ymddiheuriadau.]

(b) Cyfeirnod: NP/24/0427/FUL
Cynnig: Defnydd cymysg o 11-13 Heol Non fel llety Gwely a Brecwast ac fel lleoliad rhan o'r ddistyllfa jin sydd ei angen i brosesu distylliadau jin ar gyfer Distyllfa Tyddewi Cyf
Lleoliad: 11-13 Heol Non, Tyddewi

Adroddwyd bod y cais hwn yn chwennych caniatâd ar gyfer defnydd cymysg o'r adeilad fel llety Gwely a Brecwast a distyllfa jin. Tra bo'r disgrifiad a roddwyd gan yr ymgeisydd yn cyfeirio at "rhan o'r adran ddistyllu jin" yn cael ei gadw yn yr adeilad, ystyriwyd fod y distyll jin yn elfen hanfodol ar gyfer distyllu jin ac felly roedd y cais mewn gwirionedd yn chwennych caniatâd ar gyfer distyllfa jin.

Roedd y cais yn ailgyflwyniad o gais cynllunio a wrthodwyd cynt, cyfeir NP/23/0280/FUL. Roedd cais am ganiatâd adeilad rhestredig hefyd wedi'i wrthod ar y pryd, ond gan nad oedd newidiadau allanol yn yr arfaeth, doedd yna ddim cais caniatâd adeilad rhestredig wedi'i gyflwyno ar y cyd y tro hwn. Roedd yna nifer o fesurau lliniaru wedi'u hawgrymu er mwyn lleihau'r perygl fyddai'n gysylltiedig â'r defnydd o ethanol ar y safle hwn. Fodd bynnag, roedd yna fater dylunio sylfaenol o osod ystafell wely yn union uwchben y ddistyllfa ac ni fyddai unrhyw amodau fyddai eu hangen er mwyn cymeradwyo yn rhesymol, ymarferol nac yn orfodol, ac o'r herwydd gwnaed argymhelliad i wrthod caniatâd cynllunio. Roedd y cais yn cael ei gyflwyno ger bron y Pwyllgor am fod Cyngor Dinas Tyddewi yn cefnogi'r cais yn groes i'r argymhelliad.

Yn y cyfarfod darparodd y swyddog nifer o ddiweddariadau oedd yn cyfeirio at gynrychiolydd trydydd parti ychwanegol, ymateb ymgynghoriad wrth Gwasanaeth Tân Gorllewin a Chanolbarth Cymru nad oedd yn cynnig unrhyw sylwadau am fynediad i offer tân neu gyflenwadau dŵr; ymateb ymgynghoriad wrth yr Awdurdod Priffyrdd yn cadarnhau nad oedd angen unrhyw barcio mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig; a chyflwyniad o Ddatganiad Seilwaith Gwyrdd wrth yr Asiant yn dangos budd net ar gyfer bioamrywiaeth. Roedd y cyflwyniad hwn yn gwaredu'r rheswm dros wrthodiad rhif 3 ond roedd y gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r cynnig heb ei ddileu ac roedd yr argymhelliad i wrthod yn dal mewn grym.

Roedd rhai Aelodau am gael eglurder ynghylch yr effaith ar eiddo gerllaw ar hyd y teras, ond cynghorodd y swyddogion bod yr Awdurdod wedi ymgynghori â'r Gweithgor Iechyd a Diogelwch oedd wedi cynghori mai mater i'r Awdurdod Lleol fyddai gorfodaeth, ac ni ddywedwyd dim am y defnydd o'r eiddo drws nesaf.

Anerchwyd y Pwyllgor gan yr ymgeisydd, Mr Neil Walsh, wedyn. Esboniodd bod y diwydiant lletygarwch yn ei chael yn anodd a bod arallgyfeirio yn rheidrwydd er mwyn diogelu'r 11 o swyddi presennol a chreu swyddi yn y dyfodol. Nododd bod y ddistyllfa yn un o'r goreuon yn y wlad a'i bod wedi'i gosod yn ei lle gan feistr ddistyllwr o fri rhyngwladol. Roedd distyllfeydd eraill wedi'u gosod mewn ardaloedd o ddwysedd poblogaeth ac un ar fwrdd llong bleser, a doedd y rhain ddim wedi creu unrhyw sŵn nac anwedd o werth. Ers y cais gwreiddiol roedd graddfa'r cynnig wedi'i leihau ac fe'i hystyrid nawr yn Ddefnydd B1, ac roedd yr Awdurdod yn medru cefnogi'r lleoliad. Doedd mo'r Gweithgor Iechyd a Diogelwch na Chyngor Sir Penfro wedi cynnig yr un gwrthwynebiad er mae'n bosib y bydd y Gweithgor yn ei gwneud yn ofynnol i sicrhau hawlen yn seiliedig ar y cyflenwad hylif fflamadwy fyddai'n bresennol; esboniodd mai dim ond swm bychan iawn fyddai yn yr adeilad bob amser. Nododd Mr Walsh bod twristiaeth gwirodydd yn ddiwydiant gwerth miliynau o bunnau yn yr Alban yn denu miliynau o ymwelwyr, ac roedd cwmnïau cyffelyb yng Nghymru hefyd wedi derbyn nawdd sylweddol i ddatblygu. Wrth droi at bolisïau cynllunio nododd yr ymgeisydd bod Dyfodol Cymru a'r Datblygiad Lleol yn cynnwys polisïau oedd yn cefnogi'r datblygiad, ac roedd o'r farn fod hynny'n gydnaws â'r ardal, yn cyfateb i anghenion lleol ac yn hyrwyddo nodweddion arbennig y Ddinas. Nododd Mr Walsh mai fe oedd perchennog y bwyty ar draws y ffordd ac na fyddai'n gwneud yr un dim a fyddai'n cael effaith negyddol ar yr ardal. Nododd bod y cynnig ar raddfa fechan, na fyddai'n cael effaith andwyol ar bobol oedd yn byw yn yr ardal nac ar bobl fyddai'n ymweld â'r ardal, ac y byddai'n cael ei ddefnyddio yn achlysurol yn unig a hynny yn ystod oriau gwaith arferol.

Nododd y swyddogion hefyd bod yr amgylchedd ar fwrdd llong yn dra gwahanol a bod rheoliadau gwahanol mewn grym yn yr amgylchiadau hynny.

Mewn ateb i gwestiwn cadarnhaodd Mr Walsh er ei fod yn berchennog brand y jin ers pum mlynedd a hanner roedd cynhyrchiant ar hyn o bryd yn nwylo partner. Ni fyddai'r 30 niwrnod o ddistyllu mewn blwyddyn yn digwydd mewn un cyfnod a dim ond pan fyddai distyllu ar y gweill y byddai'r deunydd fflamadwy ar y safle. Holodd yr Aelodau hefyd pam fod model busnes cymysg o lety gwyliau/busnes distyllu yn cael ei gynnig, ac esboniodd Mr Walsh nad oedd ganddo leoliad amgen addas ar gyfer y distyll a'i fod am ddatblygu'r brand. Nododd ei fod yn barod i ollwng yr elfen llety pe bai caniatâd yn cael ei roi i ddistyllu ond cadarnhaodd y swyddogion y byddai angen cyflwyno cais o'r newydd ar gyfer hynny.

Roedd yr Aelodau yn cefnogi'r syniad ond yn cytuno â'r swyddogion ynghylch y pryderon o gyfuno'r ddau ddefnydd yn yr un eiddo. Yn dilyn cynnig gan y Cynghorydd Clements, wedi'i eilio gan Dr Plummer, cafodd yr argymhelliad i wrthod ei gario.

Penderfyniad: Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

1. **Wrth gyflwyno defnydd nad yw'n gydnaws â'i leoliad a dyluniad nad yw'n rhoi ystyriaeth ddigonol i faterion iechyd, ystyrir bod y cynnig yn groes i Bolisïau 14 (Cadwraeth a Hyrwyddiad Parc Cenedlaethol Arfordirol Penfro) a 29 (Dylunio Cynaliadwy) y Cynllun Datblygu Lleol 2 sydd wedi'i fabwysiadu.**

2. **Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ddifrod yn cael ei achosi i fwynder preswylwyr o ganlyniad i amodau cynllunio angenrheidiol a fyddai'n cael eu hystyried yn amhosib eu gorfodi ac yn anymarferol, yn groes i Gylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/204, a Pholisi 30 (Mwynder) Cynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro (2020)**

7. Apeliadau

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu ynghylch 11 o apeliadau (yn erbyn penderfyniadau cynllunio wnaed gan yr Awdurdod) oedd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru, gan fanylu ynghylch y camau apêl ymhob un achos erbyn hyn.

Roedd dau rybudd penderfyniad ynghlwm i'r adroddiad : NP/23/0124/FUL - Bloc Toiled Segur, Gerllaw Gwersyllfan Niwgwl, Niwgwl a oedd wedi'i wrthod; tra bo apêl NP/23/0356/DPO - White Moor Farm, Maenorbŷr wedi'i ganiatáu.

Nodwyd.

Cadarnhawyd y cofnodion hyn (cyn belled ag y cynhwysir y newidiadau sy'n dilyn) yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr 2024: Nododd Dr R Plummer nad oedd ei datgeliad diddordeb hi (Cofnod 2) wedi'i gofnodi'n gywir, ac y dylai ddarllen "Aelod Bwrdd CNC, hefyd Cadeirydd ei Bwyllgor Ardaloedd wedi'u Diogelu".