Pwyllgor Rheoli Datblygu

19 Ebrill 2023

Yn bresennol (Yn bersonol)
Dr M Havard (Cadeirydd)
Cynghorydd Steve Alderman, Cynghorydd Mrs D Clements, Dr R Heath-Davies, Cynghorydd R Jordan, Cynghorydd M James, Mr GA Jones, Cynghorydd PJ Morgan, Dr RM Plummer, Cynghorydd Mrs S Skyrme-Blackhall, Cynghorydd Mrs M Wiggins, Cynghorydd A Wilcox a'r Cynghorydd C Williams.

Yn bresennol (Yn rhithiol)
Cynghorydd Dr SL Hancock, Mrs S Hoss a Mrs J James,

[Parc Llanion, Doc Penfro a Rhithiol 10.00am – 11.30am; 11.40am - 12.55pm]

1. Ymddiheuriadau

Derbyniwyd ymddiheuriad wrth y Cynghorydd R Owens am ei 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 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/21/0593/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'r Post	Cynghorydd C Williams	Aros yn y cyfarfod a chymryd rhan lawn yn y trafod a'r pleidleisio

Cais a Chyfeirnod	Aelod(au)/Swyddog(ion)	Gweithred
Brenhinol, Stryd Warren, Dinbych-y-pysgod		
Cofnod 6(c) isod NP/22/0684/S73 Amrywiad o 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 – Ye Old World Cafe, Bosherston	Cynghorydd S Alderman Cynghorydd A Wilcox	Aros yn y cyfarfod a chymryd rhan lawn yn y trafod ond yn atal eu pleidlais
Cofnod 6(d) isod NP/22/0647/FUL Ad-drefnu'r lleiniau parcio i alluogi adeiladu storfa biniau, Beach Court, The Strand, Saundersfoot	Cynghorydd C Williams	Gadael y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod
Cofnod 7 isod Gorfodaeth: Highlands View Fold, The Ridgeway, Maenorbŷr Newton	Cynghorydd A Wilcox	Aros yn y cyfarfod ond yn atal ei bleidlais

3. Cofnodion

Cafodd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 8 Mawrth 2023 eu cyflwyno i'w cadarnhau a'u llofnodi.

PENDERFYNWYD cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 8 Mawrth 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 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/21/0593/FUL Cofnod 6(a) 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'r Post Brenhinol, Stryd Warren, Dinbych-y-pysgod*	*Mollie Neate – Gwrthwynebydd Mr Rob Mitchell – Asiant*
NP/22/0684/S73 Cofnod 6(c) cyfeir	*Amrywiad o 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 – Ye Old World Cafe, Bosherston*	*Dr Steve Deegan – Gwrthwynebydd Andrew Vaughan-Harries – Asiant*

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/21/0593/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'r Post Brenhinol, Stryd Warren, Dinbych-y-pysgod, Sir Benfro, SA70 7JR

Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais hwn wedi'i gyflwyno gerbron cyfarfod blaenorol y Pwyllgor pan gafodd ei ohirio i ganiatáu darparu gwybodaeth ychwanegol i'r Aelodau, yn ymwneud â goblygiadau gorfodi amod rheoli preswylio, ac er mwyn delio â materion diogelwch priffyrdd a'r teras ar y to.

Roedd yr adroddiad yn gosod allan yr ymchwil ychwanegol a wnaed ynghylch y posibilrwydd o gyfyngu'r defnydd o'r datblygiad i Ddefnydd Dosbarth C3 (prif breswylfan) yn unig, ac felly gwaredu hawliau datblygu a ganiatawyd i rwystro Defnydd Dosbarthiadau C5 ac C6 (ail gartref a gosod ar gyfer gwyliau).

Nodwyd y gallai gosod rhwystrau ychwanegol ar gartrefi newydd a gwrthod defnydd gosod ar gyfer gwyliau effeithio ar werth yr eiddo a adeiladir ar y farchnad, am ei fod yn cyfyngu ar nifer y prynwyr posib trwy atal pob perchennog ail-dŷ a'r sawl fyddai am osod am gyfnod byr. Byddai unrhyw leihad yn nichonoldeb datblygiad yn debygol o gael goblygiadau negyddol o ran nifer tai fforddiadwy'r Awdurdod, a oedd yn rhan o strategaeth allweddol Cynllun Datblygu Lleol 2. Roedd yr adroddiad felly yn gosod allan dri dewis yn dibynnu ar y nifer o unedau oedd yn atebol i gyfyngiad C3 yn unig a'r nifer o eiddo rhent cymdeithasol y gellid ei gefnogi. Roedd y swyddogion yn argymell Opsiwn 2 (gosod amod ar 75% o'r eiddo ar y farchnad a darparu pedwar eiddo rhent cymdeithasol) fyddai'n darparu'r cynllun cyffredinol gorau o ran cymysgedd o fathau o dai i gefnogi swyddogaeth Dinbych-y-pysgod fel Canolfan Gwasanaethau a Thwristiaeth.

O ran materion diogelwch priffyrdd roedd yr asiant wedi darparu lluniadau ychwanegol yn dangos goleddau gweledêdd ac roedd y rhain wedi'u hanfon at y Swyddog Priffyrdd ond, fodd bynnag, ystyrid nad oedden

nhw’n delio â’r mater yn gyflawn. Ond ystyriwyd bod yna ddatrysiad ac argymhellwyd cadw amod 10 a fyddai’n golygu gofyn am fanylion goleddau gwelededdd cerddwyr y gellid eu sicrhau, a’u cyflwyno i’w cymeradwyo ac o ganlyniad gweithredu’r cynllun fyddai wedi’i gymeradwyo.

Wrth annerch pryderon yr Aelodau ynghylch y teras ar y to roedd yr Asiant wedi cytuno ar amod yn cyfyngu ei ddefnydd i bedair fflat ar y pedwerydd llawr, pe bai’r Aelodau o’r farn bod hynny’n angenrheidiol. Roedden nhw wedi nodi y byddai camerâu teledu cylch cyfyng yn monitro pob ardal gymunedol.

Yr argymhelliad oedd dirprwyo cymeradwyo yn amodol ar dderbyn cytundeb cyfreithiol wedi’i gwblhau yn ymwneud â mater tai fforddiadwy, a’i gadw hyd byth, ac yn amodol ar yr amodau oedd wedi’u gosod allan, gan gynnwys amod ychwanegol a awgrymwyd yn y cyfarfod yn ei gwneud yn ofynnol i’r preswylwyr gadw tystiolaeth ddigonol yn cael ei gadw gan y preswylwyr yn unol â defnydd C3 yn yr unedau sydd wedi’u cyfyngu o ran eu defnydd. Hefyd pe na bai cytundeb cyfreithiol wedi’i dderbyn o fewn tri mis i’r penderfyniad bod yr hawl dirprwyol yn cael ei roi i wrthod y cais oherwydd diffyg mecanwaith i sicrhau tai fforddiadwy.

Y cyntaf o ddau siaradwr oedd Mollie Neate yn siarad ar ran y Gweinidog ac aelodau o Eglwys Sant Ioan a oedd gyferbyn i’r datblygiad arfaethedig. Ailadroddodd y gwrthwynebiadau a gyflwynwyd ym mis Awst 2021 a nododd bod aelodau yn mynychu Sant Ioan wedi gweld nifer amrywiol o fusnesau dros dro ar gornel y stryd, a’r mwyafrif ohonyn nhw heb lwyddo a heb hyrwyddo’r ardal, ac awgrymodd fod hyn oherwydd bod gormod ohonyn nhw'r un fath neu am nad oedd digon o bobl yn cerdded heibio. Roedden nhw’n ystyried bod y cynnig newydd yn orddatblygiad o safle bychan, wedi’i leoli ar gornel croesffordd brysur o ran trafnidiaeth gyda llinellau gwelededdd gwantan o ran cerddwyr a gyrwyr. Fel preswylwyr Dinbych-y-pysgod roedden nhw’n pryderu na fyddai darparu 34 o unedau, pump neu lai yn unedau fforddiadwy, yn creu’r math o dai oedd eu hangen ar breswylwyr h.y. tai fforddiadwy nid llety gwyliau. Roedden nhw hefyd yn pryderu am y ddarpariaeth annigonol o ddim ond deg llain barcio, gan nodi bod y rhan fwyaf o lefydd parcio yn Stryd Warren ar y cyfan ar gyfer preswylwyr neu bobl anabl a phrinder llefydd parcio i siopwyr lleol. Tra roedden nhw wedi’u plesio bod y safle yn cael ei ail-ddatblygu, a ddisgrifiwyd gan Ms Neate fel dolur i’r llygad, a chan dderbyn y byddai yna sŵn, llwch ac aflonyddu cyffredinol wrth ddymchwel ac ail-godi, roedden nhw’n dal yn bryderus ynghylch y sŵn, sbwriel a diffyg llefydd parcio a allai ddigwydd pe bai rhai busnesau fel cludfwyd a gosod ar gyfer gwyliau yn cael eu caniatáu mewn cornel tawel rhwng dau le o addoliad, amharu ar fwyniant pobl leol o arddangosfeydd, cyngherddau ac achlysuron elusennol yn y capeli a’r clybiau a’r cymdeithasau oedd yn

cyfarfod gydol y flwyddyn. Eglurodd wrth yr Aelodau eu bod yn fodlon i'r safle gael ei ddefnyddio i godi tai cyhyd ag y byddai'r tai ar gyfer pobl leol.

Yr ail siaradwr oedd Rob Mitchell, yr asiant. Am ei fod wedi annerch y Pwyllgor yn y cyfarfod blaenorol rhoddwyd tri munud iddo i wneud ei gyflwyniad. Ail-adroddodd ei fod yntau a'i gleientiaid wedi gweithio'n agos gyda'r swyddogion i ddarparu'r hyn roedd e'n ei ystyried yn ddatblygiad cydymdeimladol, ac o ansawdd uchel a oedd wedi cymryd sylw o nifer o amcanion cynllunio a dylunio. Nododd bod y safle wedi bod yn wag ers dros bedair blynedd ac roedd yn anharddu canol y dref. Roedd yn hen bryd gwneud defnydd buddiol ohono unwaith eto. Nododd Mr Mitchell y byddai'r safle yn darparu unedau fforddiadwy a bod y Cynllun Datblygu Lleol yn cydnabod y byddai'r nifer bob amser yn fater o asesiad dichonoldeb. Roedd yna asesiad ychwanegol wedi'i wneud ers y cyfarfod blaenorol a rhoddwyd ystyriaeth i hyn yn yr opsiynau a gyflwynwyd yn adroddiad y swyddog. Wrth droi at faterion eraill cynghorodd bod yr ymgeisydd yn ddigon parod i gynnwys amod i wella goleddau gwelededd cerddwyr wrth fynedfa'r safle. Cadarnhaodd y byddai'r cwmni rheoli yn rheoli a monitro mynediad i'r teras ar y to a fyddai wedi'i guddio i ddiogelu preifatrwydd a mwynder cymdogion yn unol ag amod 6. Ychwanegodd bod gan Iechyd yr Amgylchedd y pwerau i sicrhau na fyddai niwsans statudol yn cael ei achosi ac y byddai'r ymgeiswyr yn barod i dderbyn amod yn cyfyngu mynediad i'r teras ac i'r pedwar fflat ar y pedwerydd llawr pe bai'r Aelodau o'r farn bod hynny'n angenrheidiol.

Roedd rhai Aelodau yn dal i bryderu ynghylch y gofod parcio a fyddai ar gael ar y safle ac fe gadarnhaodd Mr Mitchell y byddai'r parcio yn cael ei neilltuo i fflatiau penodol a'r gweddill yn cael eu gwerthu ar y sail nad oedd ganddyn nhw lefydd parcio. Roedd y Swyddog Priffyrdd, Mr Benger, yn bresennol ac fe gadarnhaodd bod Cyfarwyddyd Cynllunio Ychwanegol yr Awdurdod ar Barcio yn cydnabod bod lleoliad y safle yng nghanol y dref yn golygu nad oedd angen llefydd parcio. Roedd hyn ynghyd â darpariaeth parcio cyhoeddus gerllaw yn golygu bod y defnydd gorau o dir yn cael ei wneud i godi tai yn hytrach na maes parcio, ac roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn cefnogi hyn am ei fod hefyd yn annog teithio.

Aeth Mr Benger yn ei flaen i nodi nad oedd y pryderon ynghylch gwelededd yn y mynediad / allanfa'r safle yn ddigonol i orfodi ei symud ond roedd y gwelededd presennol ar gyfer cerddwyr yn annigonol ac roedd amod wedi'i gynnwys yn ei gwneud yn ofynnol i wella hyn. Cadarnhaodd bod digon o le i lydanu'r llwybr fel rhan o'r gwelliant.

Roedd yr Aelodau yn barod i gefnogi Opsiwn 2 ac o'r farn y byddai cyfyngu mynediad i'r teras ar y to fel yr awgrymwyd o gymorth. Gobeithiwyd hefyd y byddai'r Cynllun Rheoli Amgylchedd yr Adeiladu yn rhoi ystyriaeth i reoli unrhyw wastraff a sbwriel allai fod ar y safle.

PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r cais i'r Prif Weithredwr, Cyfarwyddwr Creu Lleoedd, Datgarboneiddio ac Ymgysylltu neu'r Arweinydd Tîm i roi caniatâd ar ôl derbyn cytundeb cyfreithiol fydd yn delio â mater tai fforddiadwy, a'i gadw am byth ac yn amodol ar amodau yn ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, adegau dosbarthu/casglu o ran yr unedau masnachol, system echdynnu ar gyfer unrhyw eiddo defnydd A3, ffenestri, cuddio'r teras ar y to a chyfyngu ei ddefnydd i bedair uned, manylion gorffeniadau allanol, cymeradwyo Cynllun Rheoli Trafnidiaeth wrth Adeiladu, a Chynllun Rheoli Amgylchedd wrth Adeiladu, goleddau gweledeedd cerddwyr, mynediad, parcio a throi, draenio dŵr wyneb, coedyddiaeth, arolwg ffotograffig, cynllun draenio a manylion yn ymwneud â darparu a monitro Defnydd Dosbarth 3 (cyfyngu 27 o gartrefi i ddefnydd Dosbarth 3 yn unig heb unrhyw hawliau datblygu wedi'u caniatau i newid i ddosbarth C5 neu C6 neu gymysgedd o'r ddau). Rhoddwyd hawl dirprwyo hefyd i wrthod y cais pe na bai cytundeb cyfreithiol wedi'i gwblhau yn dod i law o fewn tri mis.

(b) 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'r Post Brenhinol, Stryd Warren, Dinbych-y-pysgod, Sir Benfro, SA70 7JR

Roedd y cais hwn yn gofyn am ganiatâd ardal gadwraeth i ddymchwel Hen Swyddfa Ddosbarthu'r Swyddfa Bost yn Stryd Warren, Dinbych-y-pysgod. Roedd y dymchweliad yn angenrheidiol i ganiatáu adeiladu unedau preswyl a masnachol oedd wedi cael caniatâd o dan NP/21/0593 (Cofnod 6 (b) cyfeir). Doedd y casgliad presennol o adeiladau, agorwyd yn 1958, ddim yn cael eu hystyried o werth hanesyddol, esthetig na phensaernïol ac ystyriwyd ymhellach y byddai'r dymchweliad arfaethedig yn diogelu cymeriad a golwg yr ardal gadwraeth. Codwyd pryderon ynghylch mwynder cymdogion yn ystod yr adeiladu ond byddai'n bosib delio â'r rhain trwy amodau.

Cafodd caniatâd ar gyfer y dymchwel arfaethedig felly ei argymell, yn amodol ar osod yr amod oedd yn ofynnol ar NP/21/0593/FUL yn cael ei weithredu.

PENDERFYNIAD: Bod Caniatâd Ardal Gadwraeth yn cael ei roi, yn amodol ar gymeradwyo cais cynllunio NP/21/0592 (yn cynnwys cymeradwyo pob mater wrth gefn cysylltiedig) ac yn amodol ar amodau yn ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, dulliau dymchwel, cyfyngu ar adegau dymchwel, cynllun archeolegol o ymchwilio a chofnodi'r adeilad.

[Cafodd y cyfarfod ei ohirio rhwng 11.30am a 11.40am.]

[Cyflwynodd Mrs J James ei hymddiheuriadau a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ddilynol.]

(c) CYFEIRNOD: NP/22/0684/S73
YMGEISYDD: Mr & Mrs K & S Weston
CYNNIG: Amrywiad o 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 caniatâd cynllunio wedi'i gymeradwyo o dan NP/21/0431/FUL i ddymchwel rhan o estyniad y gegin gefn bresennol, y garej a gwaredu'r caban pren. Y bwriad oedd codi cegin ac ystafell fwyta newydd, gosod to ar oledd yn lle'r un gwastad presennol ar dŷ bach y dynion yn yr eiddo rhestredig Gradd II hwn wedi'i leoli yng nghanol Bosherston.

Roedd y cais S73 hwn yn cynnig diwygiad o amodau 5 a 6 o NP/21/0431/FUL i newid yr amser cau i 11.00pm a'r defnydd o'r ardd gefn ar gyfer eistedd allan. Roedd nifer sylweddol o wrthwynebiadau wedi dod i law, ac roedd y rhain wedi'u crynhoi yn yr adroddiad, ond, fodd bynnag, roedd llawer yn mynegi pryder ynghylch y mwynder eiddo oddi amgylch a hefyd o ran priffyrdd a pharcio.

Ers cyflwyno'r cais ac mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau roedd yr ymgeisydd wedi cytuno ar gyfaddawd, mewn egwyddor, i leihau'r oriau hwyr i 8pm ar gyfer y rhan yna o'r ardd gefn i'w defnyddio fel ardal bicnic yn unig; ni fyddai byrddau na chadeiriau yn cael eu caniatau yn yr ardal o dan sylw. Roedd y swyddogion yn nodi'r pwerau oedd yno i'r gweithredu presennol droi atynt a oedd ar sail heb gyfyngiad am ei fod yno ers y dyddiau cyn rheolaeth cynllunio; fodd bynnag ni ellid gweithredu NP/21/0431/FUL heb rywfaint o gyfyngiadau. Yn y cyfarfod cynigiodd y swyddogion ddau amod ychwanegol; y byddai'r ffenestri wedi'u gwneud o bren a'u paentio mewn lliw fyddai'n cydweddu ag eiddo'r prif adeilad ac y

byddai'r maes parcio yn cael ei gadw hyd byth heb yr un defnydd arall ohono.

Y cyntaf o ddau siaradwr oedd Steve Deegan a oedd yn berchen eiddo gerllaw a hefyd yn cynrychioli safbwynt trigolion y pentref. Nododd bod yr amodau ar y cais cychwynnol wedi'u bwriadu i ddiogelu mwynder preswylwyr a bod yna ohebu sylweddol wedi bod ar y mater, ac roedd yn derbyn bod y swyddog wedi delio â rhai o'r pryderon.

Nododd Mr Deegan bod llawer o ddryswch wedi'i achosi gan y marciau lliw ar gynllun y safle, yn benodol ynghylch y maes parcio a'r ardd gefn, a'r ffaith nad oedd y rhain wedi'i diffinio'n glir ar y ddaear. Roedd hefyd yn aneglur p'un a fyddai'r cyhoedd yn medru bwyta picnic o'u heiddo eu hunain ar y darn oedd wedi'i farcio mewn melyn – nid oedd o'r farn y byddai hyn yn gwneud synnwyr busnes ac y byddai'n cynyddu trafnidiaeth.

Roedd Mr Deegan hefyd yn anghytuno â'r datganiad yn yr adroddiad bod ei eiddo yntau wedi'i wahanu oddi wrth y ffin gefn tua 10m, am fod y pellter hwnnw yn ffurfio ei ardd ac roedd o'r farn fod ganddo'r hawl i fwynhau mwynder ei ardd ei hun. Roedd o'r farn y byddai effaith yr ardal bicnic arno ef yn lawer mwy am fod ei eiddo y tu ôl iddo ond roedd yn falch na fyddai cadeiriau ar gyfer eistedd yn cael eu caniatáu yn yr ardd gefn.

Wrth droi at drafnidiaeth nododd bod hyn wedi bod yn bryder ers nifer o flynyddoedd a'i bod yn anodd symud yn y pentref yn yr haf wrth i fynediad i'r trigolion eu hunain gael ei rwystro. Roedd yna hefyd effaith o ran mynediad i gerbydau brys. Roedd o'r farn y byddai oriau agor hwy yn cael effaith ar drafnidiaeth.

Mewn ymateb i gwestiwn Mr Deegan ynghylch y defnydd o'r ardal bicnic gan y cyhoedd, cynghorodd y swyddogion bod yr ymadrodd 'aelod o'r cyhoedd' wedi'i godi o Gylchlythyr Llywodraeth Cymru ar y defnydd o amodau cynllunio. Eglurodd Mr Deegan nad oedd ganddo wrthwynebiad i gwsmeriaid y caffi ddefnyddio'r llecyn i sicrhau mynediad ond roedd yn gobeithio y gellid gosod y ffiniau yn glir.

Yr ail siaradwr oedd Andrew-Vaughan Harries, yr Asiant. Nododd bod yr adeilad wedi bod yn gaffi ers 90 mlynedd a'i fod yn gaffi llawn cyfaredd yn gweithredu fel hwb y gymuned. Ni fu erioed unrhyw bryderon amgylcheddol nac o unrhyw fath arall. Fodd bynnag, roedd angen gwella'r gegin a'r toiledau erbyn hyn ac roedd caniatâd cynllunio wedi'i roi i godi safon y caffi/bwyty. Byddai swyddi ychwanegol yn cael eu creu hefyd. Nododd bod ei gleientiaid am gyd-dynnu gyda'r gymuned ac roedden nhw wedi'u synnu bod yna 26 o wrthwynebiadau. Roedden nhw'n fodlon

gyda'r amodau oedd wedi'u diwygio a'u hychwanegu ac roedden nhw wedi rhoi o'r neilltu'r hyn fedren nhw droi yn ôl atynt ac roedd yn gobeithio y byddai hynny yn lleddfu pryderon a chaniatáu i'r busnes barhau i fod yn rhan greiddiol o'r gymuned.

O ran y pryderon priffyrdd nododd ei bod yn brysur yn yr haf ac roedd ei gleient wedi creu maes parcio i ddelio â'r galw. Roedd tagfeydd yn y pentref yn fater o bolisi. Cyfeiriodd at y ffaith bod y Swyddogion Cadwraeth a Chynllunio yn fodlon ac roedd o'r farn y byddai'r estyniad sensitif i'r adeilad rhestredig yn ymestyn bodolaeth yr adnodd cymunedol.

Mewn ymateb i'r cyflwyniadau awgrymodd y swyddog amod ychwanegol a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol cyflwyno cynllun ar gyfer trin ffiniau'r safle. Ystyriwyd y byddai hyn yn ddefnyddiol ac argymhellwyd ei gymeradwyo gydag amodau, ac yn cynnwys yr amodau ychwanegol a awgrymwyd, ac fe gafodd ei gynnig a'i eilio.

Nododd un Aelod bod problemau trafnidiaeth wedi bod yn y pentref er 30 mlynedd a mwy, ond yn ddiweddar roedd hyn wedi gwaethygu o ganlyniad i barcio anghyfrifol gan ymwelwyr oedd yn achosi problemau i gerbydau brys. Cynigiodd y dylai'r Aelodau fynd i weld y safle ond ni chafodd ei eilio.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais gydag amodau yn ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, cynllun ysgrifenedig o ymchwil archeolegol, diogelu clawdd a choed, oriau defnydd, darparu seddau y tu fas, goleuo, gorffeniadau to a ffenestri, cadw'r maes parcio a chynllun trin y ffin.

[Datgelodd y Cynghorydd C Williams fuddiant yn y cais dilynol a gadawodd y cyfarfod tra roedd yn cael ei ystyried.]

(d)	CYFEIRNOD:	NP/22/0647/FUL
	YMGEISYDD:	Beach Court Management Co Ltd
	CYNNIG:	Ad-drefnu'r lleiniau parcio i alluogi adeiladu storfa biniau
	LLEOLIAD:	Beach Court, The Strand, Saundersfoot, Sir Benfro, SA69 9EU

Adroddwyd bod y cais hwn gerbron y Pwyllgor am fod gan Aelod o'r Pwyllgor fuddiant yn y cais.

Roedd storio sbwriel ar gyfer y bloc pedwar llawr hwn o 27 o fflatiau ar hyn o bryd yn cael ei ddarparu trwy storio biniau llawn yn y cefn ac yna biniau gwag yn y tu blaen, ond roedd y drefn yn cael ei cham-ddefnyddio am fod pobl oedd yn cerdded heibio yn defnyddio'r biniau ar gyfer eu

sbwriel eu hunain. Roedd y cais yn gofyn am ganiatâd i adrefnu pedair llain barcio yn y maes parcio y tu blaen i alluogi adeiladu storfa biniau fyddai'n gallu cadw 1100 litr o finiau ar olwynion. Byddai'r storfa biniau wedi'i lleoli gyferbyn â ac o flaen y storfa bresennol ar oledd gyferbyn â'r grisiau allanol ar drychiad gorllewinol yr adeilad.

Roedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi nodi nad oedd y llefydd parcio wedi'u dylunio i gydymffurfio â safonau cyfoes ond ni fyddai'r cynnig yn effeithio'n andwyol ar y trefniadau parcio presennol na chwaith ar fynediad nac ar y Rhwydwaith Priffyrdd.

Ystyriwyd na fyddai'r storfa biniau arfaethedig, wedi'i lleoli ar dir eisoes mewn defnydd fel man parcio, yn creu unrhyw niwed i nodweddion arbennig y pentref ac y gallai gyfrannu i ddiogelu a hyrwyddo'r nodweddion arbennig hyn trwy waredu a symud y biniau lliwgar ac ymwthiol i leoliad mwy ar wahân. Roedd y cynnig yn cael ei ystyried yn briodol o ran dyluniad, graddfa, ffurf a defnydd mewn perthynas â'r prif adeilad a'r lleoliad, ac ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn achosi effaith annerbyniol ar breifatrwydd neu fwynder preswylwyr eiddo gerllaw. Ni fyddai nodweddion ecoleg a thirwedd yn cael eu heffeithio'n andwyol gan y datblygiad. O'r herwydd, roedd y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol oedd wedi'i fabwysiadu yn ogystal â'r polisi cynllunio cenedlaethol ac roedd yn bosib ei gefnogi. .

Roedd yr Aelodau'n barod i gefnogi hyrwyddiadau o ran rheoli gwastraff ac fe gafodd y cynnig ei roi gerbron a'i eilio.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais gydag amodau yn ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, cynllun hyrwyddo bioamrywiaeth, a defnydd parhaol a chadw'r lleiniau parcio yn benodol at ddibenion preswylwyr yr annedd a'u hymwelwyr yn unig.

(e) CYFEIRNOD: NP/22/0695/FUL
YMGEISYDD: Mr & Mrs P Harries
CYNNIG: Gorchudd newydd i'r to a hongian llechi ar y to dormer presennol, gorchuddion ar do gwastad y gegin newydd, y strwythur a'r ffenestri to, disodli'r panel gwydr ar y to a ffenestr to, diddosi'r ardal lle gwaredwyd y simnai
LLEOLIAD: Gwalia, Stryd y Dwyrain, Trefdraeth, Sir Benfro, SA42 0SY

Adroddwyd bod y cais hwn gerbron y Pwyllgor er mwyn i'r Aelodau nodi iddo gael ei gyflwyno ar gam. Am fod yr ymgeisydd wedi bod yn Aelod ei hun yn ystod y deuddeng mis cyn i'r cais gael ei gyflwyno fe ddylai fod

wedi'i roi gerbron yr Aelodau i'w benderfynu. Fodd bynnag, penderfynwyd ar 6 Chwefror 2023.

Ymddiheurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu am y camgymeriad gan ddweud y byddai'n ceisio bod yn fwy effro i geisiadau gan gyn Aelodau yn y dyfodol.

NODWYD.

7. Gorfodaeth: Highlands View Fold, The Ridgeway, Maenorbŷr Newton

Yn dilyn cyfres o Doriadau Rheolau Cynllunio wedi'u hamlinellu yn yr adroddiad, cyhoeddodd yr Awdurdod dau Rybudd Gorfodaeth a dau Rybudd Atal Dros Dro yn 2015 mewn perthynas â thir yn Highlands View Fold, The Ridgeway, Maenorbŷr Newton. Ni chydymffurfiwyd â'r rhain ac ym mis Mawrth 2019 cychwynnodd yr Awdurdod erlyniad cyfreithiol. Er i'r diffinydd bledio'n euog i'r troseddau a derbyn dedfryd o gyfanswm dirwy o £15,000, doedd y toriadau rheolau cynllunio ddim wedi'u cywiro. Yn dilyn ymweliad safle gan swyddogion ym mis Chwefror 2023 daeth yn amlwg bod y sefyllfa wedi gwaethygu ers yr erlyniad ym mis Mawrth 2019.

Adroddwyd bod y Swyddogion wedi chwennych cyngor cyfreithiol a daeth i'r amlwg bod dau ddewis yn bosib. Y cyntaf oedd gweithredu'n uniongyrchol i waredu'r datblygiad nad oedd wedi'i awdurdodi a cheisio adfer y gost o wneud hynny wrth y tirfeddiannwr. Byddai'r costau hyn yn sylweddol a byddai'r ymarfer yn gofyn am adnoddau lawer. Roedd y swyddogion felly yn argymell y dewis arall sef sicrhau gwaharddeb o dan adran 187B o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990, a allai arwain at gychwyn achos llys o ran y ddau barti pe bai'r gwrthodiad i gydymffurfio yn parhau. Gofynnid am awdurdod felly i gymeradwyo gwneud cais am waharddeb.

Fel rhan o'r paratoadau ar gyfer gwneud cais am waharddeb roedd cynghorwyr cyfreithiol yr Awdurdod wedi gofyn am gynnal ymweliad safle. Tra bod grymoedd mynediad yr Awdurdod wedi'u dirprwyo doedd hi ddim yn glir a oedd hyn wedi'i ymestyn i gynnwys ei gynghorwyr cyfreithiol. O'r herwydd gofynnid i'r Cyfarwyddwr Creu Lleoedd, Datgarboneiddio ac Ymgysylltu i awdurdodi Cyfreithiwr yr Awdurdod Mr Charles Felgate a'r Cwnsel Mr Matthew Graham Paul i gael mynediad i'r safle o dan sylw yn unol ag adran 196A o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Nododd yr Aelodau ei bod yn bwysig parhau i gymryd camau cadarn o ran yr orfodaeth ac fe gafodd yr argymhellion eu cynnig a'u heilio. Roedd yna gwestiwn o ran costau ac fe gynghorodd y Cyfreithiwr fod hwn yn fater cymhleth ac nad oedd sicrwydd y gellid adennill y costau, ond

ychwanegodd y Prif Weithredwr bod yna arian wrthgefn wedi'i neilltuo ar gyfer amgylchiadau o'r fath, am ei bod yn cael ei hystyried yn bwysig o ran cywirdeb y drefn gynllunio bod yr Awdurdod yn medru cymryd camau priodol pan nad oedd yna gydymffurfio.

Penderfynwyd:

a) gwneud cais am waharddeb yn ymwneud â thir yn Highlands View Fold, The Ridgeway, Maenorbŷr Newton a gweini'r waharddeb wedyn gan y Cyfarwyddwr Creu Lleoedd, Datgarboneiddio ac Ymgysylltu fel sydd yn briodol ei gymeradwyo; a

b) dirprwyo awdurdod i'r Cyfarwyddwr Creu Lleoedd, Datgarboneiddio ac Ymgysylltu ar gyfer cyfreithiwr yr Awdurdod Mr Charles Felgate a'r Cwnsel Mr Matthew Graham Paul i gael mynediad i'r safle a nodir uchod.

8. Apeliadau

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu am bedwar apêl (yn erbyn penderfyniadau'r Awdurdod) oedd ar hyn o bryd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru, gan fanylu ar ba fan roedd pob un o'r achosion wedi cyrraedd yn y broses apêl.

Wrth gyfeirio at y penderfyniad ynghylch NP/20/0614/FUL ar gyfer chwech o dai fforddiadwy yn ogystal â chwe gweithdy gwaith pren, cyfleuster cymunedol a chyfleuster prosesu a sychu coed yng Nghoedwig Pantmaenog, Rhos-y-bwlch a oedd wedi'i wrthod, cynghorodd y swyddog nad oedd llythyr penderfyniad y Gweinidog wedi'i gynnwys yn adroddiad yr Arolygwr ac y byddai hwn yn cael ei ddosbarthu fel mater o wybodaeth i'r Aelodau.

Roedd yr Aelodau am longyfarch y Rheolwr Rheoli Datblygiad am ei gwaith yn ymwneud â'r apêl hwn, a oedd wedi profi'n gymhleth a heriol, a nodwyd yr amser estynedig a gymerwyd i benderfynu am fod Llywodraeth Cymru wedi galw'r penderfyniad gwreiddiol i mewn i'w ystyried ymhellach.

NODWYD.

Cadarnhawyd y cofnodion hyn yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu a gynhaliwyd ar 07/06/2023 heb eu diwygio.