Pwyllgor Rheoli Datblygu

19 Gorffennaf 2023

<u>Yn bresennol (Yn bersonol)</u>
Dr M Havard (Cadeirydd)
Cynghorydd R Jordan, Mr GA Jones, Cynghorydd PJ Morgan, Cynghorydd B Price, Cynghorydd M Wiggins a'r Cynghorydd A Wilcox.

<u>Yn bresennol (Rhithiol)</u>
Cynghorydd D Clements, Cynghorydd Dr SL Hancock, Dr R Heath-Davies, Mrs S Hoss, Mrs J James, Cynghorydd M James, Cynghorydd R Owens, Cynghorydd S Skyrme-Blackhall a'r Cynghorydd C Williams

[Parc Llanion, Doc Penfro a Rhithiol 10.00am – 11.30am;
11.40am - 12.20pm]

1. Ymddiheuriadau

Derbyniwyd ymddiheuriadau am eu habsenoldeb wrth y Cynghorydd S Alderman a Dr RM Plummer.

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
Cofnodion 6(c)isod NP/23/0220/FUL Codi to a chiwbiclau dros storfa maethynnau presennol a disodli to a ffrâm adeilad amaethyddol presennol – Fferm Castell Cas-bwnsh, Pen-y-cwm, Hwlffordd	Ms S Morris, Cyfarwyddwr	Gadael y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod

3. Cofnodion

Cafodd cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar y 7 a 21 o Fehefin eu cyflwyno i'w cadarnhau a'u llofnodi.

O ran cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Mehefin 2023 roedd eitem dau yn nodi bod y Cynghorydd Morgan wedi gadael y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod, ond nodwyd mai achos gorfodaeth ac nid cais cynllunio oedd yr eitem. Nodwyd hefyd bod tudalen wyth o gofnodion y cyfarfod yn nodi y byddai'r datblygiad arfaethedig yn 54 metr sgwâr yn hytrach na 5.4 metr sgwâr.

Ar gynnig Mr Jones, wedi'i eilio gan Mrs James, **PENDERFYNWYD** cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Mehefin 2023 yn amodol ar gynnwys y diwygiadau uchod.

Ar gynnig y Cynghorydd Clements, wedi'i eilio gan Dr Heath-Davies, **PENDERFYNWYD** cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 21 Mehefin 2023.

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/19/0361/OUT Cofnod 6(a) cyfeir	Diwygio Cytundeb Adran 106 NP/19/0361/OUT– Tir ger Brynhir, Dinbych-y-pysgod	Liam Hopkins – Asiant
NP/23//0076/FUL Cofnod 6(b) cyfeir	Datblygiad preswyl Cam II i adeiladu 15 o unedau i gynnwys adeiladu 14 eiddo cymdeithasol newydd ar rent ac addasu tŷ mas traddodiadol presennol yn uned un ystafell wely i'w werthu ar y farchnad - Tir i'r gogledd o Bay View Terrace, Dinas, Trefdraeth, Sir Benfro, SA42 0UR.	Cyngor Cymuned Dinas

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. Yn olaf, ychwanegodd y Cyfreithiwr nad oedd yr adroddiad yn nodi bod penderfyniadau'r Awdurdod yn agored i gael eu scrwtineiddio ac o bosib yn fater o adolygiad barnwrol.

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/19/0361/OUT
YMGEISYDD:	Adran Dai Cyngor Sir Penfro
CYNNIG:	Cais i ddiwygio Cytundeb Adran 106 NP/19/0361/OUT P/19/0361/OUT
LLEOLIAD:	Tir yn Brynhir, Dinbych-y-pysgod

Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais amlinellol hwn gyda phob mater wrth gefn ar gyfer 102 o unedau preswyl fforddiadwy, wyth uned breswyl rhannu perchnogaeth ynghyd â 34 o unedau rhannu marchnad agored ynghyd â mynediad cysylltiedig, draenio a thirweddu, wedi'i gymeradwyo ar 29 Medi 2020, yn unol â phenderfyniad y Pwyllgor Rheoli Datblygu a gynhaliwyd ar 10 Mehefin 2020.

Roedd yna Gytundeb Adran 106 wedi'i osod ar y cais ac roedd y cais gerbron y Pwyllgor yn chwennych diwygio hwn trwy gytundeb o dan S106A(1), ac roedd rhestr lawn o'r amrywiadau geiriol oedd wedi'u cynnig ynghlwm wrth yr adroddiad. Roedd y newidiadau sylweddol wedi'u gwneud i'r cytundeb er mwyn adlewyrchu'r newidiadau i'r Diwygiad Ansylweddol oedd wedi'i gymeradwyo yn Ebrill 2023 o dan NP/23/0102/NMA, ac i gynnwys 'hyd at' cyn y niferoedd o dai fforddiadwy a thai perchnogaeth newydd costau isel oddi fewn i'r cytundeb hwn, a hefyd amrywio'r dull o ddarparu cyfleusterau chwarae oddi fewn i'r datblygiad.

Adroddwyd bod y datblygwr wedi cynghori gan fod y dyluniad manwl ar gyfer y safle wedi'i ddatblygu, daethpwyd i'r casgliad na fyddai'r nifer uwch o dai newydd a nodwyd yn y caniatâd yn debyg o gael ei wireddu, gan fod sicrhau canlyniadau ansawdd uchel yn cael blaenoriaeth dros sicrhau'r nifer mwyaf posib o unedau. Y tebygolrwydd oedd y byddai cynllun o oddeutu 125 o gartrefi yn cael ei gyflwyno fel cais Materion Wrth Gefn. Tra byddai'r amrywiaeth tai arfaethedig yn dal oddi fewn i'r canllawiau a ddisgrifir yn y caniatâd cynllunio, roedd swyddogion yr Awdurdod hwn wedi cynghori y dylai unrhyw ddiwygiad i'r S106 hefyd gynnwys y rheidrwydd i sicrhau na fyddai'r gyfradd o dai fforddiadwy yn disgyn islaw 71%, ac na fyddai'r gyfradd o dai perchnogaeth cost isel yn disgyn islaw 6%. Byddai hyn yn sicrhau pe bai'r datblygwr yn paratoi cynllun ychydig yn llai, y byddai cyfartaledd cyfradd tai fforddiadwy a pherchnogaeth cartrefi cost isel yn parhau yn unol â chynnig y datblygiad gwreiddiol.

O ran y llecyn agored i'w ddarparu fel rhan o'r datblygiad, roedd hyn wedi'i nodi yn y Cytundeb S106 i gynnwys un Man Chwarae Amlddefnydd (MChA), dau Lecyn Chwarae o Ardaloedd Lleol gyda Chyfarpar (LlChALlCh) a dim llai na 1600m2 o ofod agored yn darparu cyfleoedd chwarae anffurfiol. O ran cynllun oedd yn darparu oddeutu 125 o gartrefi ystyrid bod darparu un MChA a dau LlChALlCh yn cynrychioli gorddarpariaeth, a'r cynnig oedd y dylid diwygio'r diffiniad o lecyn agored yn y S106 i waredu'r rheidrwydd i ddarparu'r MChA, a dim ond un o'r LlChALlCh yn hytrach na darparu gofod amlddefnydd ar gyfer chwaraeon pêl fel rhan o'r gofynion wedi'u cytuno.

Daeth y swyddogion i'r casgliad bod y weithred o amrywio ar y cyfan yn gwarchod gofynion y cytundeb gwreiddiol i ddarparu lleiafswm o 71% o unedau tai fforddiadwy a 6% o dai perchnogaeth wedi'i rannu ar y safle. Byddai'r diwygiadau a gynigid i'r gofod agored yn caniatáu gwell gosod allan i'w gyflwyno ar adeg Materion Wrth Gefn gyda Llecyn Pentref Canolog i greu calon gymunedol a chymdeithasol i'r cynllun. Roedden nhw'n argymell y dylai geiriad y diwygiad S106 oedd ynghlwm â'r adroddiad gael ei gymeradwyo.

Wrth gyfeirio at y cyfeiriad ynghylch canlyniadau ansawdd uchel gofynnodd yr Aelodau ynghylch y gostyngiad mewn nifer a ddisgwylid, ac esboniodd y swyddog bod clustog ecolegol fwy hael yn cael ei gynnig o amgylch ymyl y safle, gan adael llai o le i'r datblygiad. Nododd hefyd na fyddai nifer yr unedau fydd yn cael eu hadeiladu yn cael ei gadarnhau nes bod cais Materion Wrth Gefn yn cael ei gyflwyno.

Roedd yr Aelodau hefyd yn pryderu ynghylch colli'r MChA am fod gofod pob tywydd yn bwysig am y byddai'r mwyafrif o'r tai yn gartrefi teuluol. Atebodd y swyddog ei bod yn dal yn fwriad i ddarparu ardal chwarae pêl

pob tywydd fel rhan o gilcyn y pentref ond fyddai hwn ddim yn gyfystyr â diffiniad o MChA. Nododd hefyd bod yna dystiolaeth lle bynnag y mae MChA wedi'i leoli i ffwrdd o dai, gallai ei ddefnydd gael ei gyfyngu i griw oedran arbennig ond pe bai wedi'i leoli yn y canol byddai'n fwy tebygol o gael ei ddefnyddio gan bawb yn y gymuned.

Siaradodd Liam Hopkins, yr asiant wedyn, i esbonio bod y datblygiad nid yn unig yn bwysig i ddelio â'r angen lleol am dai yn y sir ond hefyd i ddarparu cyfle i greu cynllun eithriadol, ac roedd y cais ger bron y Pwyllgor yn chwennych hyrwyddo darpariaeth tai fforddiadwy a gofod agored, ac ar yr un pryd mwyhau ansawdd dylunio. Byddai'r diwygiadau i'r S106 yn sicrhau y byddai'r buddiant tai fforddiadwy yn cael ei fwyhau trwy ddarparu lleiafswm o 71% o dai fforddiadwy - pe bai 125 o unedau'n cael eu paratoi, byddai 89 o'r rhain yn fforddiadwy. Ni chredai y byddai llai na 125 o unedau yn cael eu darparu am ei bod yn ofynnol i'r datblygiad fod yn ariannol ddichonadwy. Nododd bod y cais gwreiddiol wedi cynnig 144 o dai newydd ond gwnaed gwaith dylunio ac arolwg manwl wedyn, yn cynnwys coed, ecoleg a chyflwr y tir. Rhoddwyd ystyriaeth bellach hefyd i'r amrywiaeth o eiddo ac roedd y cynlluniau diweddaraf yn darparu llai o fflatiau er mwyn darparu gwell amrywiaeth o gartrefi ond manylion y dyluniad fyddai'n pennu'r nifer yn y pendraw.

O droi at y ddarpariaeth gofod agored esboniodd yr Asiant bod cyfarwyddyd cenedlaethol yn awgrymu o ganlyniad i ostyngiad mewn nifer byddai creu MChA yn orddarpariaeth. Hefyd roedd hi'n ofynnol i gyfleuster o'r fath gael ei leoli pellter penodol oddi wrth eiddo a byddai hynny yn arwain at ostyngiad pellach yn nifer yr eiddo preswyl ar y safle. Fodd bynnag ni fyddai'r cynllun yn arwain at leihad mewn darpariaeth chwarae am ei bod yn fwriad i greu LIChALICh mwy o faint yn lle'r MChA i'w ddefnyddio gan bob oedran. Byddai hwn wedi'i leoli mewn man gwastad canolog a byddai'n cynnwys wyneb ar gyfer cicio pêl oddi amgylch yn ogystal â chyfleusterau chwaraeon eraill a chyfarpar ymarfer, a'r gobaith oedd y byddai hwn yn llecyn ar gyfer pob oedran wrth i beth dystiolaeth ddod i'r golwg nad oedd MChA yn cyflawni hynny. O ganlyniad byddai terfyn gwyrdd yn cael ei greu o amgylch y safle i ddiogelu'r dirwedd ac ecoleg a oedd mor bwysig o ran datblygiad o ansawdd arbennig.

Gofynnodd yr Aelodau i'r asiant am y rheswm dros waredu'r MChA ac atebodd bod ymchwil i lecynnau chwarae cymysg wedi dod i'r casgliad nad oedd MChA mor gynhwysol i blant o bob oedran, ac yn llai tebygol o gael eu defnyddio gan ferched ond doedd yna ddim ystadegau caled. Ychwanegodd bod yr arolygon topograffig a choed wedi dangos y byddai ei ddarparu yn arwain at golli coed a byddai'r parth clustog fyddai ei angen yn arwain at ostyngiad pellach yn nifer yr unedau. Gofynnodd Aelod arall p'un a fyddai yna ymwneud cymunedol i ystyried y cyfarpar chwarae oedd i'w gynnwys yn y datblygiad ac atebodd yr asiant bod

ymwneud cymunedol ar y gweill, ac wedi cynorthwyo i benderfynu'r math o ofod agored a dyluniad i'w ddarparu. Byddai'r fanyleb yn cael ei gytuno trwy'r cais Materion Wrth Gefn a thrafodaethau pellach i fod yn rhan o'r digwyddiadau ymwneud yn y dyfodol. Roedd y cwestiynau olaf yn ymwneud ag amseriad y datblygiad a dichonoldeb parhaus y safle. Atebodd yr asiant mai'r gobaith oedd cyflwyno cais Materion Wrth Gefn erbyn diwedd mis Awst, a bod y dadansoddi presennol yn dangos fod y datblygiad yn ddichonadwy, ond roedd Cyngor Sir Penfro wedi ymrwymo i glustnodi'r safle fel rhan o'i ymrwymiad i ddelio â'r galw am dai.

Roedd y Cynghorydd Jordan yn falch i nodi bod y rhan helaethaf o'r datblygiad yn parhau fel tai cymdeithasol, a thra ei fod yn deall y siom ynghylch colli'r MChA, roedd yn gobeithio y byddai'r Cyngor yn ystyried buddsoddi mewn cyfleuster tebyg rhywle arall yn ne ddwyrain y sir. Cynigiodd yr argymhelliad ac eiliwyd gan y Cynghorydd Clements. Tra bo'r Aelodau yn siomedig na fyddai 144 o unedau'n cael eu hadeiladu roedden nhw'n cytuno bod amgylchedd o ansawdd da yn bwysig. Mewn ymateb i gwestiwn ynghylch dwysedd cynghorodd y swyddog bod yr hyn a oedd yn cael ei gynnig yn briodol i'r ardal oddi amgylch. Cynigiwyd diwygiad gan y Cynghorydd Owens y dylid cynnwys 'hyd at' cyn y nifer o dai oddi fewn i'r cytundeb wedi'i gytuno ond bod cadw'r MChA yn angenrheidiol. Ni chafodd y cynnig ei eilio.

PENDERFYNIAD: Bod y cais am amrywiad i'r Cytundeb Adran 106 trwy gytundeb fel roedd wedi'i osod allan yn yr adroddiad yn cael ei gymeradwyo.

(b) CYFEIRNOD: NP/23/0076/FUL
YMGEISYDD: Miss Emma-Sian Davies
CYNNIG: Datblygiad preswyl arfaethedig Cam II i adeiladu 15 o unedau i gynnwys adeiladu 14 eiddo cymdeithasol newydd ar rent ac addasu ty mas traddodiadol presennol yn uned un ystafell wely i'w werthu ar y farchnad
LLEOLIAD: Tir i'r gogledd o Bay View Terrace, Dinas, Trefdraeth, Sir Benfro, SA42 0UR

Adroddwyd bod y safle yn gorwedd gyferbyn i Bay View Terrace, ar ochr ogleddol yr A487. Roedd y mynediad i'r cae trwy'r safle presennol o dai fforddiadwy a ganiatawyd trwy ganiatâd cynllunio 19/0548/FUL sydd wedi'i ddatblygu. Roedd y cais presennol yn chwennych caniatâd ar gyfer Rhan II o'r datblygiad gwreiddiol a fyddai'n cynnwys 15 o unedau - 14 yn adeiladau newydd ar gyfer rhenti cymdeithasol ac addasu adeilad mas traddodiadol, sydd yno eisoes, yn uned un ystafell wely i'w gwerthu ar y farchnad.

Roedd y safle yn gorwedd y tu fas i ffin Ganol Canol Gwledig Dinas fel roedd wedi'i ddiffinio yng Nghynllun Datblygu Lleol 2 ac roedd felly wedi'i ddosbarthu yn rhan o gefn gwlad. Fodd bynnag roedd Polisi 7 yn caniatáu rhyddhau tir eithriadol oedd yn glwm i fannau Canol ar gyfer tai fforddiadwy i gyflenwi angen oedd wedi'i glustnodi'n lleol. Am fod y safle yn safle wedi'i eithrio roedd cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref yn briodol i sicrhau y byddai'r eiddo a ganiateid yn parhau yn dai fforddiadwy am byth.

Roedd y sgubor oedd i'w haddasu yn gorwedd oddi fewn i ffin ganol Canol Gwledig Dinas ac yn cael ei ystyried yn safle addas oddi fewn i ffin ganol. Yn y cyswllt hwn, am fod y cynnig i addasu yn rhan o'r cais ehangach i ddarparu 14 o dai fforddiadwy, ni fyddai cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy oddi ar y safle yn angenrheidiol o ran addasu'r sgubor.

Roedd y dyluniad a'r gosod allan arfaethedig yn dilyn o Rhan 1 ac felly yn cael ei ystyried yn dderbyniol yng nghyd-destun union gymeriad yr ardal, ac roedd gosod allan y tai rhent fforddiadwy arfaethedig, ac addasu'r adeilad traddodiadol oedd yno, yn diogelu mwynder y preswylwyr yn ddigonol. Derbyniwyd gwrthwynebiad wrth eiddo gerllaw yn nodi y byddai'r datblygiad yn amharu ar eu preifatrwydd ond roedd swyddogion o'r farn fod y ddau eiddo wedi'u gwahanu'n ddigonol ac na fyddai'n effeithio'n andwyol ar fwynder eiddo oedd yno eisoes.

Adroddwyd yn y cyfarfod bod peth ymateb ymgynghorol ychwanegol wedi dod i law ers ysgrifennu'r adroddiad. Roedd Dŵr Cymru/Welsh Water a Chyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi nad oedd ganddyn nhw wrthwynebiad ond roedd Dŵr Cymru wedi gofyn am gynnwys amod oedd eisoes wedi'i rhestru (Amod 10). O ran bioamrywiaeth roedd sylwadau Ecolegydd yr Awdurdod wedi arwain at ddiwygiadau i amodau 4 a 5 o ran goleuo a chynnal a chadw'r glustog ecolegol; byddai'n rhaid i'r mater diwethaf gael ei adlewyrchu yn y Cytundeb S106 hefyd. Gofynnwyd hefyd am amod ychwanegol i ddarparu arwydd i hysbysu'r preswylwyr o ddiben y glustog ecolegol. Nododd y Cyfarwyddwr hefyd bod yr Ecolegydd wedi cynghori nad oedd angen asesiad o dan y Rheoliadau Cynefinoedd am nad oedd y datblygiad yn cael ei ystyried fel datblygiad fyddai'n debygol o gael effaith ar Ardal Gadwraeth Arbennig.

Wrth chwennych eglurder ynghylch yr adroddiad gofynnodd yr Aelodau beth oedd ymateb Swyddog Troseddau Dynoli Allan Dyfed Powys oedd yn gwrthwynebu'r amod a argymhellwyd gan yr Adran Briffyrdd. Atebodd y swyddog bod hwn yng nghyswllt cysylltiad yr ystâd â'r Hawl Dramwyo gerllaw am eu bod yn ystyried y gallai hyn arwain at gynnydd mewn troseddu; ond ar ôl edrych ar yr ystadegau troseddu yn yr ardal, roedd y swyddogion yn ystyried y byddai hyn yn fwy tebygol mewn ardal drefol

lle'r oedd tai ac roedden nhw o'r farn y byddai cyswllt rhwng yr ystâd a'r Hawl Dramwyo yn ddefnyddiol i'r preswylwyr.

Anerchwyd y Pwyllgor wedyn gan glerc y Cyngor Cymuned, Elin Jones, a chynrychiolydd Lynne Upsdell. Esboniodd y ddwy bod ganddyn nhw bryderon wedi'u mynegi mewn cyfarfod diweddar ynghylch gallu'r seilwaith carthffosiaeth am eu bod yn ymwybodol bod nifer o geisiadau cynllunio yn y pentref wedi'u gwrthod oherwydd hyn. Roedden nhw hefyd am sicrwydd y byddai pobl â chysylltiad â'r pentref ac a fyddai'n atebol i'r meini prawf yn cael cynrychiolaeth fwy teg wrth ddosbarthu'r eiddo yn Rhan 2 o'r datblygiad. Fe nodon nhw na fu fawr o ymgynghori cyhoeddus ynghylch Rhan 2 ac fe ofynnon nhw hefyd a fyddai yna Rhan 3.

Mewn ymateb i'w sylwadau atebodd y swyddogion bod gorsaf bwmpio carthffosiaeth wedi'i gynnig fel rhan o ddatblygiad Rhan 2 ac nad oedden nhw'n ymwybodol o gynlluniau ar gyfer Rhan 3. Fe nodon nhw hefyd y byddai'r Gymdeithas Dai yn defnyddio eu polisi Cymunedau Gwledig fel rhan o bolisi gosod lleol o ran y rhai hynny fyddai'n gymwys i rentu eiddo, ac roedd eu prif ddarpariaethau wedi'u hamlinellu. Awgrymodd y Cyfarwyddwr, o ystyried natur fechan y gymuned wledig, y dylai rheidrwydd i ddefnyddio'r polisi hwn gael ei gynnwys yn y Cytundeb S106, ac y dylai'r argymhelliad gael ei ddiwygio i'r perwyl hwnnw.

Roedd yr Aelodau yn llwyr gefnogi'r defnydd o'r polisi Gosodiadau Lleol Cymunedau Gwledig gan nodi ei bod yn bwysig fod pobl ifanc yn cael cyfle i aros yn eu cymunedau. Cynigiwyd yr argymhelliad i ddirprwyo cymeradwyo'r cais, yn cynnwys diwygiadau i amodau 4 a 5, amod ychwanegol o ran panel dehongli a diwygiadau i Gytundeb S106 ynghylch rheoli parth clustog a chynnwys polisi Gosodiadau Lleol Cymunedau Gwledig, gan y Cynghorydd Morgan a'i eilio gan y Cynghorydd Clements.

PENDERFYNIAD: Bod y cais yn cael ei ddirprwyo i swyddogion i'w gymeradwyo yn amodol ar dderbyn cytundeb cyfreithiol Adran 106 i sicrhau bod tai fforddiadwy yn para am byth ac yn atebol i Bolisi Gosodiadau Lleol Cymunedau Gwledig, a hefyd i ddiogelu rheoli a chynnal a chadw'r darn clustog ecolegol, ac yn amodol ar amodau yn ymwneud ag amseriad y datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, hyrwyddo bioamrywiaeth, goleuo, Cynllun Rheoli Amgylcheddol wrth Adeiladu, rhywogaethau ymwthiol, tir wedi'i lygru, diogelwch priffyrdd, darparu ffyrdd ystâd, parcio, draenio, diogelu cyrsiau dŵr, cyswllt i'r ffordd dramwy, cadwraeth coed a thirweddu.

[Gohiriwyd y cyfarfod rhwng 11.30am a 11.40am]

[Datgelodd Cyfarwyddwr Creu Lleoedd, Datgarboneiddio ac Ymgysylltu fuddiant personol yn y cais canlynol a gadawodd y cyfarfod pan oedd yn cael ei drafod.]

(c) CYFEIRNOD: NP/23/0220/FUL
YMGEISYDD: Mr Lawrence
CYNNIG: Codi to a chiwbiclau dros storfa maethynnau presennol a disodli to a ffrâm adeilad amaethyddol presennol
LLEOLIAD: Fferm Castell Cas-bwnsh, Pen-y-cwm, Hwlffordd, Sir Benfro, SA62 6BA

Adroddwyd bod y cynnig hwn ar gyfer gosod adeilad ar gyfer gwartheg yn lle'r storfa maethynnau, a ffrâm adeilad porthol newydd yn lle adeilad cyffelyb sydd mewn cyflwr gwael, a'u bod ill dau wedi'u lleoli ar yr un ôl-troed oddi fewn i'r clos fferm bresennol a'r cyfleusterau cysylltiedig. Byddai'r safle o dan sylw yn lleihau effeithiau fyddai'n deillio o'r datblygiad a'r defnydd parhaus hyd y mae'n bosib. Tra byddai datblygiad y storfa maethynnau bresennol yn benodol ar gyrion deheuol clos y fferm yn effeithio ar grynswth gweledol y clos fferm, ystyrid y byddai'r crynswth hwn yn gweddu'n lled ddisylw o fewn y lleoliad ehangach, ac na fyddai'n achosi effaith andwyol annerbyniol ar nodweddion a thirlun arbennig a chymeriad morlun Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro.

Ystyriai'r swyddogion, er gwaethaf agosrwydd nifer o safleoedd wedi'u diogelu dylai datblygu'r storfa maethynnau fod yno'n unig i leihau'r tebygolrwydd o ddŵr ffo a llygredd o ardaloedd cynefinoedd. Roedd Cadw wedi gwneud y sylw tra byddai ychydig o newid gweledol o ran golygfeydd o edrych o gyfeiriad heneb Mwnt Castell Cas-bwnsh, doedden nhw ddim yn ystyried y byddai'r datblygiad yn effeithio mewn unrhyw fodd ar ei leoliad. Ar y cyfan byddai'r cynnig yn gwella prosesau gweithredol y gweithgarwch amaethyddol sy'n digwydd ac yn creu effeithiau derbyniol o ran ecolegol a nodweddion tirwedd. Roedd y cynnig felly yn cydymffurfio â pholisïau Cynllun Datblygu Lleol 2 2020 oedd wedi'i fabwysiadu, a'r polisi cenedlaethol, ac roedd yn bosib ei gefnogi.

Roedd un Aelod o'r farn bod llwybr cyhoeddus yng nghyffiniau'r datblygiad, ac er nad oedd y swyddog yn ymwybodol o unrhyw Hawl Dramwyo cynghorodd y Cyfreithiwr y byddai bodolaeth unrhyw lwybr o'r fath yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu'r cais. Nododd hefyd bod yr ecolegydd cynllunio wedi gwneud sylw nad oedd yna effaith sylweddol yn debygol ar yr Ardal Gadwraeth Arbennig Forol ac nad oedd angen Asesiad Priodol.

Wrth nodi bod safle'r cais yn ffurfio rhan o glos amaethyddol oedd yno eisoes cafodd yr argymhelliad i gymeradwyo ei gynnig gan y Cynghorydd Morgan a'i eilio gan y Cynghorydd James.

PENDERFYNIAD: Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar gadw amodau yn ymwneud ag amseriad y datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, cynllun hyrwyddo bioamrywiaeth, Cynllun Adeiladu Rheoli Amgylchedd a goleuo.

7. Materion Cynllunio Eraill

a) NP/23/0124/FUL – Newid defnydd toiledau cyhoeddus segur i barlwr cludfwyd hufen ia/bar coffi a gwerthu nwyddau traeth ac estyniad bach yn y cefn i greu cegin ynghyd â thoiled newydd i'r cyhoedd anabl fel sy'n ofynnol gan Gyngor Sir Penfro – Bloc Toiledau Diangen, Gerllaw Maes Gwersylla Niwgwl, Niwgwl,

Atgoffwyd y Pwyllgor gan y Cadeirydd, ar sail ei disgresiwn, bod y cais uchod wedi'i ystyried yn y cyfarfod blaenorol pan benderfynodd yr Aelodau ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y swyddogion; o ganlyniad roedd y Cyfarwyddwr wedi cyflwyno Trefniadaeth Cyfnod Oedi'r Awdurdod.

Wedi'r cyfarfod hysbyswyd yr Awdurdod bod yna drydydd parti wedi galw am i'r cais gael ei alw i mewn i Lywodraeth Cymru. Penderfynodd y Cadeirydd felly mewn ymgynghoriad â'r swyddogion, i ohirio'r mater er mwyn rhoi amser i Lywodraeth Cymru ystyried y cais 'galw i mewn'.

Roedd rhai Aelodau yn anhapus gyda'r oedi cyn penderfynu gan ystyried ei fod yn annheg ar yr ymgeisydd. Fe ofynnwn nhw pwy oedd wedi cyflwyno'r cais galw i mewn ond fe'u cynghorwyd nad oedd y wybodaeth hynny'n berthnasol. Cynghorodd y Cadeirydd fod yr Aelodau wedi derbyn gohebiaeth gan yr ymgeisydd a'u bod yn ymwybodol iddo fynegi ei deimladau ar y mater i Lywodraeth Cymru.

Atgoffwyd y Pwyllgor gan y Cyfreithiwr bod deddfwriaeth yn caniatáu Llywodraeth Cymru i gyhoeddi cyfarwyddyd i atal penderfynu'r cais gan yr Awdurdod, ac roedd y Rheolwr Rheoli Datblygu yn cynghori o'r herwydd y byddai'n ddoeth disgwyl am gadarnhad gan Lywodraeth Cymru yn datgan eu bod yn fodlon i'r Awdurdod ddelio â'r cais cyn ei gyflwyno drachefn gerbron y Pwyllgor.

NODWYD.

b) GDC151 – Gorchymyn Diogelu Coed – Tir rhwng Swallowdale a Oakhill Drive, Saundersfoot

Adroddwyd yn dilyn ystyriaeth o gais NP/22/0568/FUL bod Swyddog Coed a Thirwedd yr Awdurdod wedi gwneud asesiad o'r coed rhwng Swallowdale a Oakhill Drive, Saundersfoot. Barnwyd bod tair derwen yn haeddu eu diogelu, ac roedd GCC 151 wedi'i rhannol gyflwyno ym mis Ionawr 2023.

Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus roedd un gwrthwynebiad wedi dod i law ac roedd yr adroddiad yn amlinellu'r prif bwyntiau a chynnig sylwadau. O ystyried pob dim argymhellwyd cadarnhau GGC 151.

Nododd yr Aelodau nad oedd lluniau ar gael yn dangos y coed yn eu cyd-destun ac felly pwysleisiodd y swyddog bwysigrwydd defnyddio Google Streetview. Cytunwyd y byddai lluniau yn cael eu cynnwys yn y dyfodol.

Nododd yr Aelodau mai ychydig o goed oedd yn yr ardal breswyl hon a chefnogwyd eu diogelu. Cynigiwyd yr argymhelliad i gymeradwyo gan y Cynghorydd Clements a'i eilio gan Mrs James.

PENDERFYNWYD cadarnhau'r GGC 151 yn ymwneud â thir rhwng Swallowdale and Oakhill Drive, Saundersfoot.

8. APELIADAU

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu am ddwy 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.

Mewn ateb i gwestiwn gan Aelod, cynghorodd y Rheolwr Rheoli Datblygu o ran yr apêl cyfnod hir yn ymwneud â Threwern, Nanhyfer, ei bod wedi cael ar ddeall y gall cais cynllunio gael ei gyflwyno, er doedd yna ddim amserlen wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd ar gyfer hyn.

NODWYD.

Cadarnhawyd y cofnodion hyn yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu a gynhaliwyd ar 6 Medi 2023 heb eu diwygio.