Pwyllgor Rheoli Datblygu

20 Hydref 2021

Yn bresennol: Cadeirydd R Owens (Cadeirydd)

Cynghorydd P Baker BEM, Mrs D Clements, Cynghorydd K Doolin, Cynghorydd P Harries, Dr M Havard, Dr R Heath-Davies, Mrs S Hoss, Mrs J James, Mr GA Jones, Cynghorydd P Kidney, Cynghorydd PJ Morgan, Dr RM Plummer, Cynghorydd M Williams, Cynghorydd A Wilcox a'r Cynghorydd S Yelland

[Cyfarfod Rhithiol: 10.00am – 11.05am]

1. Ymddiheuriadau

Derbyniwyd ymddiheuriadau am eu habsenoldeb wrth y Cynghorydd M Evans a'r Cynghorydd M James.

2. Datgeliadau o Ddiddordeb

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

Cais a Chyfeirnod	**Aelod(au)/Swyddog(ion)**	**Gweithred**
Cofnod 6(a)isod NP/21/0251/FUL – Coed-derw, St Brides Hill, Saundersfoot	Cynghorydd P Baker	Gadael y cyfarfod pan oedd y cais o dan drafodaeth.
Cofnod 6(a)isod NP/21/0251/FUL - Coed-derw, St Brides Hill, Saundersfoot	Mrs J James	Datgelu buddiant personol yn unig ac aros yn y cyfarfod gan gymryd rhan lawn yn y drafodaeth ddilynol.
Cofnod 6(c)isod Cypryswydden Monterey (T12/033) - Beach Court, The Strand, Saundersfoot	Cynghorydd P Baker	Datgelu buddiant personol yn unig ac aros yn y cyfarfod gan gymryd rhan lawn yn y drafodaeth ddilynol ond ymatal rhag pleidleisio.
Cofnod 7 isod Apeliadau (NP/20/0407/FUL)	Cynghorydd P Baker	Gadael y cyfarfod tra roedd y mater o dan drafodaeth.

3. **Cofnodion**

Cafodd cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 8 Medi 2021 a 4 Hydref 2021 eu cyflwyno i'w cadarnhau a'u dilysu.

Nododd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc mai oherwydd anghysondeb, a nodwyd yn ystod yr ymweliad safle ar 4 Hydref 2021, doedd NP/21/0085/FUL Meadow House Holiday Park, Stepaside ddim ar yr agenda oedd gerbron y Pwyllgor y diwrnod hwnnw. Disgwylid cynlluniau wedi'u diwygio a'r gobaith oedd y byddai'r cais yn cael ei ystyried ym Mhwyllgor mis Rhagfyr.

PENDERFYNWYD cadarnhau a dilysu cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 8 Medi 2021 a'r 4 Hydref 2021.

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, rhoddir yr hawl i siaradwyr i annerch am bum munud oni bai eu bod wedi siarad ar yr un cais eisoes ac y bydden nhw'n cael tair munud i gyflwyno gwybodaeth 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/21/0251/FUL	Dymchwel y garej/gweithdy presennol a'r estyniadau eraill. Moderneiddio'r adeilad presennol ac estyniad deulawr newydd i ffurfio newid defnydd i ddarparu llety i weithwyr allweddol (staff) (dosbarth C3) sy'n cynnwys 16 ystafell stiwdio hunan arlwyo. Mae'r cais yn darparu 8 lle parcio o flaen a'r tu ôl i'r eiddo, gydag un yn lle parcio i'r anabl. Hefyd yn y cefn mae lle i 6 stand i feiciau - Coed-derw, St Brides Hill, Saundersfoot	Mr S Hanneby

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, dyletswydd yr Awdurdod i gyflawni datblygiadau 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*):

[Am ei fod wedi datgan buddiant gadawodd y Cynghorydd P Baker y Pwyllgor yn ystod y drafodaeth ynghylch y cais canlynol]

(a)

CYFEIRNOD:	NP/21/0251/FUL
YMGEISYDD:	Mr A Evans
CYNNIG:	Dymchwel y garej/gweithdy presennol a'r estyniadau eraill. Moderneiddio'r adeilad presennol ac estyniad deulawr newydd i ffurfio newid defnydd i ddarparu llety i weithwyr allweddol (staff) (dosbarth C3) sy'n cynnwys 16 ystafell stiwdio hunan arlwyo. Mae'r cais yn darparu 8 lle parcio o flaen a'r tu ôl i'r eiddo, gydag un yn lle parcio i'r anabl. Hefyd yn y cefn mae lle i 6 stand i feiciau
LLEOLIAD:	Coed-derw, St. Brides Hill, Saundersfoot, Sir Benfro, SA69 9NP

Atgoffwyd yr Aelodau bod cais blaenorol ar gyfer y safle hwn wedi'i wrthod gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ym mis Mawrth 2021; roedd y cynllun gerbron y Pwyllgor ar gyfer datblygiad tebyg ond gyda gostyngiad ym maint yr estyniad yn creu 16 o ystafelloedd yn hytrach na deunaw.

Cynghorodd y swyddogion bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ond y byddai angen Cytundeb Adran 106, yn rhan o unrhyw ganiatâd, er mwyn cysylltu'r eiddo â Gwesty Sba St Brides, gan mai staff y gwesty fyddai'n lletya yn y datblygiad.

Adroddwyd mai athroniaeth y dyluniad oedd cadw cymeriad yr annedd yn ogystal â chymaint â phosib o'r nodweddion pensaernïol yn y tu blaen o'i ystyried fel rhan o olygfa'r stryd. Byddai'r estyniadau ochr a chefn blaenorol yn cael eu gwaredu, gan osod yn eu lle adeilad deulawr o lety newydd yn cynnwys chwe uned, ac ar ffurf bocs gyda tho gwastad o'r golwg. Byddai'r dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn cynnig golwg gyfoes yn ategu'r gorffeniadau traddodiadol presennol o lechi a rendro wedi'i beintio. Byddai'r datblygiad yn gwaredu grŵp o estyniadau salw wrth gefn yr adeilad. Roedd y swyddogion o'r farn bod y gostyngiad mewn graddfa wedi delio â'r pryderon blaenorol ynghylch graddfa, maint a chrynswth yr estyniad am na fyddai nawr yn gorlywodraethu'r olygfa o adeiladau cyfagos a'u llecynnau mwynder. O'r herwydd ystyriwyd bod effaith y dyluniad presennol ar fwynder gweledol y safle hwn a'r dirwedd/olygfa stryd oddi amgylch yn dderbyniol. Ystyriwyd bod y datblygiad arfaethedig yn diogelu nodweddion arbennig y rhan hwn o'r Parc Cenedlaethol, ac y byddai unrhyw effeithiau andwyol yn lleol ac yn dderbyniol.

O ran mwynder a phreifatrwydd ni ystyriwyd y byddai'r cynnig yn effeithio'n andwyol o ganlyniad i sŵn ac aflonyddwch; byddai'n bosib gosod amod i reoli goleuo allanol. Roedd yr asiant wedi awgrymu y byddai ffens bren newydd yn cael ei chodi o gwmpas waliau'r ffin gefn a fyddai'n sicrhau y byddai effaith ar breifatrwydd oherwydd y llecynnau hyn yn nesaf peth i ddim. Roedd y cynllun arfaethedig hefyd yn cynnwys dyluniad ffenestri ar drychiadau ochr yr estyniad cefn i gyfyngu ar effaith posib ar eiddo cyfagos. Byddai'r ffenestri yn y cefn bellter o 18 metr oddi wrth annedd gyfagos yn y cefn gyda ffenestr apig ar lefel gyfatebol, ac ystyrid y byddai'r pellter hwn, ynghyd a'r ongl gysylltiedig, yn cynorthwyo i ddarparu gradd o ddiogelwch preifatrwydd i'r eiddo cyfagos.

Terfynodd y swyddogion trwy ddweud bod y cynllun diwygiedig a gynigid nawr yn cael ei ystyried yn dderbyniol o ran graddfa, ffurf a chrynswth cyfan. Ystyriwyd na fyddai yna effaith tremio ar fwynder cymdogion ac ni fyddai'n gyfystyr â gorddatblygu'r safle. Roedd y cynnig felly yn cael ei ystyried yn lled rhesymol yn unol â pholisïau Cynllun Datblygu Lleol 2, a'r argymhelliad oedd dirprwyo cymeradwyo, yn amodol ar yr amodau oedd wedi'u gosod allan yn yr adroddiad, a chwblhau Cytundeb Adran 106 priodol i atal datgysylltu'r llety staff wrth y gwesty cysylltiol.

Yn y cyfarfod cadarnhaodd y swyddog nad oedd gohebiaeth, mor bell ag y gwyddai, wedi'i dderbyn wrth gymdogion mewn perthynas â'r cais hwn. Yn unol â chais yr Aelodau dangosodd rhai lluniau drôn, a ddarparwyd gan yr asiant, a gofynnodd yr Aelodau ynghylch goblygiadau preifatrwydd lluniau o'r fath. Cytunodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc i edrych i mewn i hyn ac adrodd i'r Aelodau y tu hwnt i'r cyfarfod.

Roedd y ddarpariaeth o blannu ychwanegol ar hyd y ffiniau i'w groesawu, ac eglurwyd bod rhai o'r coed a ddangoswyd ar y sleidiau o dan reolaeth eiddo gerllaw. Gofynnodd un Aelod p'un a ellid rhoi ystyriaeth i ddiogelu'r llecyn glas presennol neu sicrhau lefel addas o adfer ar ôl y gwaith ar y safle i sicrhau na fyddai yna unrhyw golli bioamrywiaeth. Awgrymodd y Cyfreithiwr y gallai diwygio amod 3, sy'n ymwneud â thriniaeth i'r ffiniau, i gynnwys tirweddu cywiro'r pryder hwnnw.

Yr unig siaradwr oedd Sean Hanneby, yr Asiant. Esboniodd er nad oedd Mr Evans, yr ymgeisydd, wedi cofrestru i siarad yn y cyfarfod, roedd hi wedi bod yn ofynnol iddo ymuno â'r cyfarfod o faes parcio dros ei ffôn. Fe fyddai felly ar gael i ateb unrhyw gwestiynau gan yr Aelodau tra bo ei gysylltiad yn para.

Atgoffodd Mr Hanneby yr Aelodau mai ailgyflwyniad oedd y cais hwn gyda'r estyniad nawr wedi'i leihau o ran hyd (o 1.5m) ac o 4.1m ar yr ochr ogleddol yn wynebu Springfields, er mwyn goresgyn y gwrthwynebiadau. Roedd hyn yn gwneud yr estyniad arfaethedig yn fyrrach na'r rhai oedd yn bod eisoes. Nododd nad oedd yna wrthwynebiadau o du'r ymgynghorwyr statudol, y Cyngor Cymuned na'r preswylwyr lleol ac anogodd y Pwyllgor i gefnogi'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion. Aeth Mr Hanneby yn ei flaen i bwysleisio bod y llety staff hwn yn hanfodol i fusnes Gwesty Sba St Brides, ac roedd yr angen hwn yn fwy nag erioed ers gwaredu cyfyngiadau'r cyfnod clo, gan fod y mwyafrif o lety rhent yn y pentref wedi'u haddasu yn Airbnb, gan adael ychydig os unrhyw ddewis o gwbl o lety fforddiadwy i staff. Roedd y fath sefyllfa wedi golygu bod busnesau lletygarwch eraill wedi gorfod cau neu heb ailagor o gwbl oherwydd prinder staff.

Eglurodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc y byddai'r Apêl a oedd wedi'i gyflwyno ynghylch y cais blaenorol a wrthodwyd yn mynd yn ei flaen, ar wahân i'r cais diwygiedig a oedd gerbron y Pwyllgor ar hyn o bryd, a bod sefyllfa ddeublyg o'r fath yn bosib a heb fod yn anghyffredin.

Teimlai'r Aelodau y byddai'r cais ger eu bron yn cefnogi'r economi lleol gan ddelio â materion newid hinsawdd trwy leihau'r angen i deithio. Tra roedd rhai yn bles bod yr ymgeiswyr wedi gostwng graddfa'r estyniad cefn mewn ymateb i sylwadau a wnaed cynt, roedd eraill yn siomedig bod hyn yn angenrheidiol am fod y cais blaenorol yn eu golwg nhw yn dderbyniol. Dywedodd un Aelod, fodd bynnag, na fyddai'n medru cefnogi'r cais oherwydd maint yr estyniad a'r aflonyddu tebygol ar gymdogion wrth i staff ddychwelyd ar derfyn eu shifftiau.

Cynigiwyd ac eiliwyd dirprwyo'r cais i swyddogion i'w gymeradwyo, yn amodol ar gytundeb unochrog priodol a'r amodau oedd wedi'u gosod allan yn yr adroddiad, gyda diwygiad i amod 3 i gynnwys cymal tirweddu.

PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r cais i swyddogion i gymeradwyo yn amodol ar gytundeb unochrog priodol o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i atal datgysylltu'r llety staff o'r gwesty cysylltiedig ag yn amodol ar amodau'n ymwneud ag amseriad y datblygiad, yn unol â'r cynlluniau a'r dogfennau, triniaethau ffiniau a thirweddu, draenio dŵr wyneb, bioamrywiaeth/diogelu rhywogaethau, goleuo, parcio a deiliadaeth.

(b) CYFEIRNOD: NP/21/0399/FUL
YMGEISYDD: REEF LTD
CYNNIG: Adeiladu sgubor ôl-weithredol ar gyfer da byw a gwaith ar gladdfa silwair i gynorthwyo'r fferm allu gweithredu fel fferm waith
LLEOLIAD: Tir ger Middle Broadmoor, Talbeni, Hwlffordd, Sir Benfro, SA62 3XD

Adroddwyd bod y cais hwn wedi'i dynnu oddi ar yr agenda ac y byddai'n cael ei ystyried mewn cyfarfod o'r Pwyllgor maes o law.

Nodwyd.

[Cyflwynodd y Cynghorydd M Williams ei ymddiheuriadau a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ynghylch y cais canlynol.]

(c) CYFEIRNOD: NP/21/0475/TPO
YMGEISYDD: Ms N Mallen
CYNNIG: Cypreswydden Monterey (T12/033) - glanhau'r corun o'r difrod storm a theneuo 20 y cant ar y brigdwf
LLEOLIAD: Beach Court, The Strand, Saundersfoot, Sir Benfro, SA69 9EU

Atgoffwyd yr Aelodau bod cais i gwympo'r goeden sy'n destun y cais hwn wedi'i ohirio gan y Pwyllgor ym mis Mehefin eleni, i alluogi cais GDC i reoli'r goeden gael ei wneud o fewn chwe mis i ddyddiad y cyfarfod, a'r gwaith rheoli i'w gwblhau oddi fewn 12 mis.

Roedd gwrthwynebiadau i'r cais presennol wedi'u derbyn wrth drydydd parti, ac roedd y rhain wedi eu gosod allan yn yr adroddiad, ynghyd ag ymateb y swyddog.

Oherwydd lleoliad y goeden doedd hi ddim yn bosibl gwaredu targedau (eiddo /pobl) na chyfyngu mynediad at y goeden, a barn y swyddogion oedd na ellid gadael y goeden heb ei rheoli o ystyried ei chyflwr presennol. Roedd y goeden yn nodwedd amlwg o draeth Saundersfoot ac i'w gweld yn glir dros fwa o 180^{o} ar hyd y traeth. Byddai'r gwaith

arfaethedig ar y goeden yn anelu i gadw nodwedd y goeden yn ogystal â'r brigiad lle'r oedd yn sefyll ac o'r herwydd roedd egwyddor y cynnig yn dderbyniol fel man cychwynnol ei rheolaeth yn y dyfodol.

Esboniodd y Cynghorydd P Baker, a oedd eisoes wedi datgan diddordeb personol yn y cais, ei fod yn un o'r rheiny a enwebwyd gan y Cyngor Cymuned i fod yn aelod o Grŵp Diogelu Coeden Unig a oedd yn y broses o ffurfio cyfansoddiad, a'i fod wedi gofyn eisoes i gofnodion ei gyfarfod sefydlu cael eu dosbarthu i'r Pwyllgor. Nododd bod cyfrifon y Grŵp yn edrych yn iachus a bod y nawdd yn ei le er mwyn cyflawni'r gwaith. Roedd yr Aelodau yn bles bod y Gymuned wedi cymryd cyfrifoldeb am y goeden a bod yn cydweithio ar y gweill.

O nodi bod y cais am deneuo 20% o'r brigdwf, a oedd yn llai na'r mwyafswm o 30% a argymhellir gan ganllawiau Safonau Prydeinig roedd yr Aelodau'n barod i gynnig ac eilio'r argymhelliad o gymeradwyo.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar amod ynghylch amseriad y gwaith.

Ymataliodd y Cynghorydd P Baker rhag pleidleisio a gofynnodd i hyn gael ei gofnodi.

7. Apeliadau

Adroddodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc ar chwe apêl (yn erbyn caniatâd cynllunio a roddwyd gan yr Awdurdod) a oedd ar hyn o bryd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru, a manylodd ynghylch pa gam yn y broses apêl roedd pob un achos wedi ei gyrraedd ar hyn o bryd. Nododd bod camgymeriad teipio yn yr adroddiad yn yr ystyr bod Gwrandawiad Rhithiol ar 11eg Tachwedd wedi'i gadarnhau ar gyfer NP/20/0230/FUL Maes Gwenyn, Cilgwyn, Trefdraeth ac nid NP/20/0614/FUL Coedwig Pantmaenog, Rhos-y-bwlch.

O ran NP/20/0407/FUL Coed-derw, Saundersfoot, gofynnodd un Aelod beth fyddai'r sefyllfa pe bai'r Awdurdod yn colli'r apêl a'r cais yn cael ei ganiatáu gan gofio bod yr Awdurdod newydd roi caniatâd ar gyfer cynllun diwygiedig i'r un eiddo. Cynghorodd y Cyfarwyddwr y byddai gan yr ymgeisydd y dewis wedyn i weithredu'r naill ganiatâd neu'r llall.

Gadawodd y Cynghorydd P Baker y cyfarfod tra roedd y drafodaeth hon ar y gweill.

NODWYD.

Cadarnhawyd y cofnodion hyn yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu a gynhaliwyd ar 8 Rhagfyr 2021 heb eu diwygio.