PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

21 Ebrill 2021

Yn bresennol: Cynghorydd 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, Cynghorydd M James, Mr GA Jones, Cynghorydd P Kidney, Cynghorydd PJ Morgan, Dr RM Plummer, Cynghorydd A Wilcox, Cynghorydd M Williams.

Cyrhaeddodd y Cynghorydd M Evans ar ôl cadarnhau'r cofnodion (Cofnod 4 cyfeir)

[Cyfarfod Rhithiol 10.00am – 12.15pm; 12.25pm – 2.10pm]

1. Ymddiheuriadau

Cafwyd ymddiheuriad am absenoldeb wrth y Cynghorydd S Yelland.

2. Datgelu buddiant

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**
Cofnodion 7(c) isod NP/21/0060/FUL Morwennau, Poppit, Aberteifi	Cynghorydd M James	Diddordeb personol yn unig felly arhosodd yn y cyfarfod gan gymryd rhan lawn yn y drafodaeth a'r pleidleisio
Cofnodion 7(d) isod NP/21/0137/FUL Bluestone National Park Resort, Coedwig Canaston, Arberth	Cynghorydd A Wilcox	Gadael y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod.
	Dr M Havard	Diddordeb personol yn unig felly arhosodd yn y cyfarfod gan gymryd rhan lawn yn y drafodaeth a'r pleidleisio

Cofnodion 7(e) isod NP/21/0172/TPO Beach Court, The Strand, Saundersfoot	Cynghorydd P Baker	Diddordeb personol yn unig felly arhosodd yn y cyfarfod gan gymryd rhan lawn yn y drafodaeth a'r pleidleisio

3. Cofnodion

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 10 Mawrth 2021 a 12 Ebrill 2021 i'w cadarnhau a'u dilysu.

O ran Cofnodion yr Archwiliad Safle a gynhaliwyd ar 12 Ebrill 2021, gofynnwyd, er lles tryloywder a bod yn agored, y dylid cynnwys enwau'r swyddogion fydd yn bresennol hefyd yn y dyfodol. Byddai hyn yn dangos bod yr Aelodau wedi'u tywys o amgylch y safle a bod nodweddion perthnasol wedi'u gweld.

PENDERFYNWYD:

a) cadarnhau a dilysu'r cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 10 Mawrth 2021 a 12 Ebrill 2021.

b) mewn Archwiliadau Safle yn y dyfodol bydd enwau'r swyddogion fydd yn bresennol yn cael eu cynnwys hefyd.

Gofynnodd rhai Aelodau wedyn y dylai'r drefn ynghylch caniatáu aelodau o'r cyhoedd i siarad cael ei diwygio fel bod pa siaradwyr bynnag fyddai wedi annerch y Pwyllgor ynghylch cais fyddai wedyn yn cael ei ohirio yn cael cyfle i annerch drachefn pan fyddai'r cais yn cael ei ail-ystyried gan y Pwyllgor. Mynegwyd pryder na chafwyd trafodaeth ynghylch un cais penodol yn y cyfarfod blaenorol er yn cydnabod bod yr Aelodau wedi cael pob cyfle posib i siarad ar y mater hwnnw. Cynghorodd y Swyddog Monitro nad oedd o'r farn bod yna gamweinyddu cyfiawnder wedi digwydd o ran y cais y cyfeiriwyd ato ac y byddai gweithdy yn cael ei drefnu ar gyfer yr Aelodau i drafod y polisi siarad cyhoeddus.

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. *(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/19/0328/S73 Cofnod 7(a) cyfeir	Amrywiad ar amod rhif 2 o NP/14/0014 – Llain Datblygiad Preswyl gerllaw D, Lleiniau gerllaw Devon Court, 5, Freshwater East, Penfro	Jenny Vince - Cyngor Cymuned Llandyfái Cyng Tessa Hodgson – Cynghorydd Lleol Rebecca Morris – FEDRHA - gwrthwynebydd Victoria Tomlinson – gwrthwynebydd Steve Hole – Asiant
NP/20/0026/FUL Cofnod 7(b) cyfeir	Datblygiad Un Blaned ar gyfer un annedd, ailadeiladu a gosod estyniad ar un sgubor, newidiadau i adeilad arall a charafán dros dro ar ffurf caban bugail a charafán sefydlog - Tir yn Heol Jason, Freshwater East	Bruce Woodhall – Gwrthwynebydd James Hamilton – Ymgeisydd
NP/21/0060/FUL Cofnod 7(c) cyfeir	Annedd newydd yn lle'r hen un – Morwennau, Poppit, Aberteifi, Sir Benfro, SA43 3LP	Brian Francis – Gwrthwynebydd Gavin Oliver - Asiant
NP/21/0137/FUL Cofnod7(d) cyfeir	Gwaredu'r strwythur pren, gosod bythynnod gwyliau, bwthyn croeso, strwythurau hybiau cymunedol, parc bygis a chysgodfan ffotofoltaig a maes parcio i westeion, a gwaith seilwaith cysylltiedig gan gynnwys ffyrdd cylchol mewnol, tirweddu caled a meddal, seilwaith draenio, waliau cynnal a byndiau pridd. Mae	Liz Weedon – Ymgeisydd Helen Ashby-Ridgway – Asiant

hyn yn ffurfio prif ran y datblygiad ehangach y mae'r rhan arall ohono wedi'i leoli yn ardal Cyngor Sir Penfro - Bluestone National Park Resort, Canaston Wood, Arberth, Sir Benfro, SA67 8DE

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*):

(a) CYFEIRNOD: NP/19/0328/S73
YMGEISYDD: Mr G Perfect
CYNNIG: Amrywiad ar amod rhif. 2 o NP/14/0014
LLEOLIAD: Llain Datblygiad Preswyl gerllaw D, Lleiniau gerllaw Devon Court, 5 , Freshwater East, Penfro, Sir Benfro

Adroddwyd bod y cais hwn gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad y swyddog i gymeradwyo yn groes i safbwynt Cyngor Cymuned Llandyfái. Roedd wyth ar hugain o lythyrau'n mynegi pryder wedi'u derbyn hefyd wrth y cyhoedd, ac roedd y materion a godwyd wedi'u hamlinellu a'u hystyried yn yr adroddiad.

Atgoffwyd yr Aelodau, er ei fod ar yr agenda, doedd y cais hwn ddim wedi'i ystyried yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor oherwydd mater trefniadol yn ymwneud â pherchnogaeth o dir. Adroddwyd bod y

tystysgrifau priodol nawr wedi'u gweini a'r mater wedi'i gywiro. Ni dderbyniwyd sylwadau ychwanegol.

Adroddwyd bod gan y safle hanes cynllunio hir, a bod yna gychwyn adeiladu wedi'i wneud o ran NP/14/0014 ar gyfer annedd arwahan trwy osod gwaelod llawr isaf ynghyd â balconi allanol a feranda dan do cysylltiedig. Roedd y cais gerbron y Pwyllgor yn gofyn am gymeradwyo amrywiad o amod 2 o'r caniatâd hwn i alluogi diwygio dyluniad yr adeilad ac i gynnwys ychwanegiad i'r uchder. Roedd y dyluniad diwygiedig yn cynnwys annedd deulawr pedair ystafell wely, i'w darparu mewn dau brif floc yn rhedeg yn gyfochrog, gyda tho ar oledd dros y ddau, a rhyngddynt roedd yna ddolen ddeulawr gyda tho gwastad.

Terfynodd y swyddog trwy ddweud bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle hwn eisoes wedi'i dderbyn, ac ystyriwyd bod yr annedd arfaethedig o ran graddfa, ffurf, crynswth a manylion yn dderbyniol. Ystyriwyd hefyd bod yr annedd yn eistedd yn gyffyrddus oddi fewn i'r llain a chanddi gyd-destun derbyniol gyda'r ardal oddi amgylch. Ystyriwyd bod y fynedfa'n dderbyniol ac yn ceisio cadw'r coed presennol ar du blaen y safle. Roedd golwg allanol y datblygiad yn cael ei ystyried yn briodol i osodiad y safle oddi fewn i Dwyni Freshwater East (ac oddi fewn iddynt roedd yna amrywiaeth o ddyluniadau pensaernïol a manylu), a heb fod yn cael ei ystyried yn niweidiol ddrwg ar fwynder gweledol na materol neu breifatrwydd anheddau gerllaw.

Ystyriwyd bod y cynnig deulawr yn diogelu cymeriad cyffredinol yr ardal, a hefyd yn gwarchod nodweddion arbennig yr ardal hon o'r Parc Cenedlaethol. Roedd y datblygiad hefyd yn cynnwys lefel llawr arfaethedig a fyddai'n sicrhau y byddai crynswth y datblygiad yn defnyddio topograffi presennol y safle, mewn modd cadarnhaol, i gysgodi rhag y tirlun agos ac ehangach. O'r herwydd, ac yn amodol ar atodlen o amodau priodol roedd y datblygiad yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol 2 mabwysiedig.

Holodd yr Aelodau nifer o gwestiynau, yn ymwneud â mynediad anabl i'r llawr cyntaf, effaith y datblygiad arfaethedig ar eiddo yng nghefn y safle a phwysigrwydd cadw at y lefelau oedd wedi'u gosod allan yn y cynlluniau. Cynghorodd y swyddogion bod yr eiddo yng nghefn y safle wedi'u gosod yn uwch i fyny oherwydd llethr y tir, a bod y cynnydd mewn uchder ers y caniatâd oedd wedi'i roi braidd yn ddim. Nododd nad oedd yna hawl i olygfa. Cadarnhaodd hefyd nad oedd darpariaeth mynediad anabl i'r llawr cyntaf. O ran lefelau roedd arolwg manwl a lefelau llawr gorffenedig wedi'u cynnwys gyda'r cynnig, a doedd amod ddim yn angenrheidiol am y byddai unrhyw ganiatâd yn ei gwneud yn ofynnol i'r annedd gael ei chodi yn unol â'r cynlluniau hynny.

Nododd yr Aelodau hefyd mai un o'r materion yn peri pryder oedd wedi'i fynegi gan wrthwynebwyr oedd y mynediad, ac effaith y datblygiad ar hawliau tramwy'r gweithredoedd. Atebodd y swyddog bod y rhain yn faterion trydydd parti ac nad oedden nhw'n berthnasol wrth ystyried y cais cynllunio. Cadarnhaodd y Cyfreithiwr eu bod yn faterion preifat, sifil.

Roedd yna nifer o siaradwyr ynghylch y cais, a'r cyntaf oedd Jenny Vince, yn siarad ar ran Cyngor Cymuned Llandyfái. Dywedodd bod yr hanes cynllunio oedd wedi'i osod allan yn yr adroddiad yn gamarweiniol am nad oedd cais NP/14/0014 wedi'i ddisgrifio'n unol â'r rhybudd penderfyniad a oedd yn rhoi caniatâd ar gyfer byngalo gyda llawr gwaelod ac nid tŷ deulawr. Holodd pam mai amrywiad yn hytrach na chais o'r newydd oedd wedi'i gyflwyno, a hefyd p'un a oedd yr afreoleidd-dra trefniadol ynghylch y berchnogaeth tir wedi effeithio'r cais blaenorol, ac felly p'un a ellid ystyried ei fod wedi'i weithredu.

Nododd Ms Vince nad oedd y Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu datblygiad preswyl ar y safle, ond gofynnodd am gymryd i ystyriaeth yr hawliau tramwy oedd yn rhan o'r gweithredoedd, oedd yn croesi'r safle ac oedd mewn defnydd cyson. Nododd nad oedd y llinellau toredig ar gynllun diwygiedig y safle yn dangos yr hawliau tramwy hyn yn gywir, os mai dyna oedd eu bwriad, am fod y prif lwybr tramwy yn lletach ac yn nes at yr annedd; roedd y cynllun hefyd yn dangos y byddai'r annedd yn cael ei chodi ar ben yr hawl dramwy i gyfeiriad Greenham. Er bod y swyddog yn dweud mai mater sifil oedd hyn roedd y Cyngor Cymuned o'r farn y dylid ei gymryd i ystyriaeth, yn arbennig am fod y prif lwybr mewn defnydd cyson ac yn llwybr wedi ei ganiatáu. Gofynnodd pe bai caniatâd cynllunio yn cael ei ganiatáu am gynnwys nodyn gwybodaeth yn tynnu sylw at eu bodolaeth. Nodwyd ymhellach bod cyfyngiadau'r hawliau yn y gweithredoedd yn cyfyngu lleoliad yr annedd i un cornel o'r safle, ac yn y cyd-destun hwn roedd y Cyngor Cymuned yn credu ei fod yn ormodol o ran graddfa ac yn or-ddatblygiad o'r safle. Roedd yr annedd arfaethedig yn fwy ymhob agwedd na'r hyn a gafodd ei gymeradwyo cynt gan gynnwys uchder a llecyn llawr; roedd yn ymestyn hyd at y ffin ogleddol a byddai'n cael ei godi dros un o'r hawliau tramwy i gyfeiriad y de. Roedd y byndiau a gynhwyswyd cynt er mwyn gwaredu effaith yr uchder wedi'u gwaredu o'r cais cyfredol. Cadarnhaodd y swyddog bod y rhan fwyaf o'r eiddo yn Freshwater East naill ai yn sengl neu yn 1.5 o ran uchder. Roedd y Cyngor Cymuned hefyd o'r farn y byddai'r llecyn parcio a throi yn rhwystro'r hawl tramwy ac roedd ganddyn nhw bryderon ynghylch diogelwch cerbydau a cherddwyr. Honnwyd bod yr amod arfaethedig yn cyfyngu'r defnydd o'r llecyn parcio yn amhosib ei weithredu am fod y llecyn ar yr hawl dramwy a'r llwybr cyfredol. Roedd pryder arall yn ymwneud â llygredd golau o ganlyniad i'r gwydro llawr cyntaf, a nodwyd nad oedd hyn wedi'i ystyried gan yr amod yn ymwneud â'r golau allanol. Nodwyd yn 2005 bod caniatâd wedi'i roi ar gyfer annedd unllawr 4m o

uchder, yn 2014 byngalo gyda llawr gwaelod 6.8m o uchder ac roedd y cais presennol yn gofyn am ganiatâd i godi adeilad 7.5m o uchder. Pe bai caniatâd yn cael ei roi gofynnwyd am osod amod ychwanegol fyddai'n clymu lefel llawr yr annedd i lefel y môr. Terfynodd Ms Vince trwy ofyn i'r Aelodau ymweld â'r safle er mwyn gwerthfawrogi'n well y pwyntiau roedd hi wedi'u gwneud, ac i weld sut roedd y llwybr yn cyfyngu ar y cynnig.

Cynghorydd Tessa Hodgson oedd nesaf i siarad ond roedd ganddi broblemau cysylltu, felly, gwahoddodd y Cadeirydd, Rebecca Morris, gwrthwynebydd, i siarad. Roedd hi'n rhannu'r pum munud oedd wedi'i neilltuo iddi hi a Vicky Tomlinson, 2.5 munud yr un.

Roedd gan Rebecca Morris dri phwynt roedd am eu gwneud. Yn gyntaf roedd yn credu bod yr hawliau yn y gweithredoedd yn effeithio ar y llain ac wedi'u gosod yn anghywir ar y cynlluniau oedd wedi'u cyflwyno. Nododd bod yr hawliau tramwy wedi bodoli ers dros gan mlynedd ac wedi dod yn hawliau rhagnodol ar gyfer dros 40 o anheddau a'u defnyddio gan breswylwyr, gyrwyr nwyddau, staff y Parc Cenedlaethol a'r postmon; byddai llawer o bobl yn cael eu heffeithio ac ni ddylai hwn gael ei osod naill ochr fel mater sifil. Yn ail gofynnodd i'r Aelodau ymweld â'r safle. Nododd Ms Morris nad oedd codi anheddau newydd wedi'i ganiatáu yn Freshwater East yn yr 21 mlynedd diwethaf oherwydd amrywiaeth o bolisïau CDLl heblaw am yn yr ardal hon lle cafodd anheddau eu cymeradwyo yn 2005 ac eto yn 2014. Gofynnodd sut y gallai symud pridd gael ei ystyried yn gloddio sylweddol ac yn gyfystyr â chychwyn adeiladu. Roedd o'r farn y dylai'r cais blaenorol fod wedi ei ollwng a'r cais hwn gael ei drin fel cais newydd. Yn olaf nododd bod llythyr wrth Ystadau Govan Davies ym mis Mawrth 2014 yn cyfeirio at bedair llain wedi'u gosod naill ochr ar gyfer amcanion preswyl yn y Gorchymyn Tomlin. Cynghorodd Gary Meopham, Swyddog Ystadau'r Awdurdod, bod hwn yn ddogfen gyfrinachol ond, fodd bynnag roedd Ms Morris o'r farn y dylai'r cyhoedd fod yn ymwybodol o unrhyw gytundeb a wnaed y tu ôl i ddrysau caeedig gan yr Awdurdod i roi caniatâd cynllunio, yn arbennig pan mae'r Aelodau'n atebol i'r Egwyddor Nolan a Chod Ymddygiad. Gofynnodd p'un a oedd y rhain wedi'u harddel gan gynghori y byddai'n codi'r mater gyda'r Swyddog Monitro ar ran y dalwyr gweithredoedd a'r gymuned fel rhan o'i swyddogaeth fel Cadeirydd Cymdeithas Dalwyr Hawliau Gweithredoedd Freshwater East.

Anerchwyd y Pwyllgor gan y Cynghorydd Sir Tessa Hodgson wedyn. Cyfeiriodd at hanes cynllunio hir y safle, y mwyaf diweddar y caniatâd a roddwyd ym mis Ionawr ar gyfer eiddo arwahan sengl tair ystafell wely ym mis Ionawr 2014 gydag ôl-troed o 81m^2. Roedd y cais gerbron y Pwyllgor ar gyfer eiddo mwy o faint - eiddo deulawr pedair ystafell wely gydag ôl-troed o 134m^2 - roedd hyn yn 70% yn fwy na'r hyn a gymeradwywyd cynt. Nododd bod hwn yn safle bychan wedi'i gyfyngu

gan hawliau tramwy'r gweithredoedd sy’n rhoi mynediad i’r Twyni ac at ffiniau eiddo cyfagos. Doedd hi ddim yn credu bod y cais presennol yn amrywiaeth o’r cynllun 2014 am ei fod yn wahanol mewn dyluniad, uchder a graddfa - cynnig mwy o faint yn gyfan gwbl. Tynnodd y Cynghorydd Hodgson sylw’r Aelodau at eiriad y Rhybudd Penderfyniad 2014 a oedd yn caniatáu datblygiad yn unol â’r cynlluniau oedd wedi’u cyflwyno, i sicrhau safon briodol o ddatblygiad a golwg, gyda’r bwriad o gadw mwynder a phensaernïaeth yr ardal. Credai bod y llain wedi bod yn destun ‘ymgripiad datblygiad’ gyda chaniatâd ar gyfer byngalo, yna adeilad gyda llawr isaf a nawr cynnig ar gyfer annedd deulawr. Dywedodd bod Freshwater East yn le arbennig a oedd yn haeddu ei warchod trwy ddatblygiad sensitif a chymesur; roedd hi o’r farn y byddai’r gor-ddatblygiad yn erydu’r ansawdd arbennig hwn. Dros y blynyddoedd roedd yna amrediad o ddatblygiad yn y pentref, rhai o ddyluniad arloesol gyda deunyddiau modern ond yn bennaf yn lloriau unllawr neu 1.5 llawr. Tynnodd y Cynghorydd Hodgson sylw’r Aelodau hefyd at yr hyn roedd yr ymgeisydd wedi’i gyflwyno, ac sydd i’w weld yn y ffeiliau ar-lein, a chredai y byddai hyn yn arwydd o’r effaith ar yr hawl dramwy a fyddai ddim ond mater o droedfeddi oddi wrth yr eiddo. Awgrymodd, er mwyn i’r Aelodau weld effaith y cynigion ar eiddo cyfagos, a’r gymuned a’r pentref fel cyfanwaith, byddai’n fanteisiol cynnal archwiliad safle.

[Yn ystod cyflwyniad y Cynghorydd Hodgson, collodd y Cadeirydd gysylltiad â’r cyfarfod, a chadeiriwyd gweddill y drafodaeth ar y cais hwn gan y Dirprwy Gadeirydd.]

Anerchwyd y Pwyllgor gan Vicky Tomlinson wedyn fel aelod o Gymdeithas Gymunedol y pentref a dywedodd ei bod yn cytuno â’r holl bwyntiau a wnaed gan y gwrthwynebwyr cyn belled. Dywedodd bod yna dair agwedd o adroddiad y swyddog roedd hi am eu hamau ac argymhellodd y dylai’r Aelodau ymweld â’r safle. Roedd yr agwedd gyntaf yn ymwneud â’r lleoli a’r dylunio lle’r oedd yr adroddiad yn dweud nad oedd y raddfa yn ormodol, ond roedd wedi hepgor crybwyll na fyddai’r tŷ deulawr wedi’i suddo gyda llawr isaf fel roedd yr achos yn 2014, ac awgrymodd y byddai’r gwahaniaeth mewn uchder yn fwy na’r 0.65m a gynghorwyd. Byddai yna gynnydd o 70% yn y cynllun llawr ac roedd y swyddog yn credu bod hynny’n dderbyniol am ei fod dim ond yn gorchuddio chwarter o’r llain gyfan; fodd bynnag dywedodd bod hyn yn anwybyddu’r ffaith na ellid datblygu dros hanner y llain oherwydd effaith y ffordd ar y tu blaen, fel roedd wedi’i ddangos ar yr olygfa oedd i’w ganfod ar y wefan. Yn ail mewn perthynas â mwynder a phreifatrwydd credai y byddai’r eiddo yn weladwy ymwthiol am nad oedd rhanguddio wedi’i gynnig rhwng y tŷ a’r ffordd. Dywedodd bod y coed ger yr eiddo yn dioddef o glefyd yr onnen, ac roedd hi’n ansicr sut fyddai’r clawdd coniffer yn y cefn yn goroesi o ystyried pa mor agos oedd at yr annedd arfaethedig ac effaith y gwaith adeiladu. Yn olaf, o ran diogelwch priffordd

a mynediad roedd y datganiad nad oedd manylion wedi'u cyflwyno i gefnogi'r honiad nad oedd y safle yn gyflawn o dan berchnogaeth yr ymgeisydd yn anghywir, am fod cynllun cofrestru tir wedi'i wneud ar gael i'r swyddogion. Dangosai hwn fod un llain barcio y tu hwnt i deitl yr ymgeisydd ac roedd un arall ar y ffordd. Terfynodd trwy ddweud bod yr annedd arfaethedig yn anaddas ar gyfer y lleoliad a chredai y byddai ymweliad safle yn gwneud hynny'n glir.

Y siaradwr olaf oedd Steve Hole, yr asiant. Wrth ymateb i'r pwyntiau a wnaed gan y gwrthwynebwyr nododd bod yna drawsnewid wedi bod ers y caniatâd cynt ar gyfer byngalo, i ganiatâd 2014 ar gyfer byngalo gyda llawr isaf, gyda'r trychiad wedi'i dynnu fel pe bai wedi'i gladdu yn y ddaear. Roedd y trychiadau a ddangoswyd yn sioe sleidiau'r swyddog yn dangos yn eglur mai annedd deulawr oedd hon, a dywedodd nad oedd yna fawr ddim yn wahanol yn y cynnig presennol. O ran pryderon ynghylch gor-ddatblygu nododd bod yr ôl-troed dim ond yn defnyddio 22% o lecyn y safle, heb gynnwys y darnau hynny a oedd y tu hwnt i berchnogaeth ei gleient sef y ffordd yrru yr oedd ganddo hawl dramwy arni - ni ellid defnyddio hwn felly at ddim byd arall. Dywedodd mai prin y gellid disgrifio hwn fel gor-ddatblygiad, ac yng nghyd-destun cyngor cenedlaethol ar ddwysedd, a oedd yn argymell 30 annedd fesul hectar, roedd dwysedd ar y safle hwn yn cyfateb i 17 o unedau fesul hectar - tua hanner yr hyn a argymhellir. Roedd dwysedd mor isel ac effaith mor isel yn ganlyniad adnewyddiad y caniatâd hanesyddol a oedd wedi'i barhau, a doedd hi ddim mwyach yn bosib datblygu dwysedd mor isel. Wrth droi at y sylw gan y gwrthwynebydd y byddai'r annedd arfaethedig ddim ond ychydig droedfeddi oddi wrth yr hawl dramwy, roedd hyn yn gamarweiniol am y byddai mewn gwirionedd 8m i ffwrdd. Yr un modd roedd y cyfeiriad at oroesiad y conifferau i'r gogledd heb gydnabod fod gan gonifferau system wreiddiau gyfyngedig, ac roedd yr adeilad 3m i ffwrdd ac felly y tu hwnt i'r parthau diogelu gwreiddiau. Roedd y trydydd mater a nodwyd gan y gwrthwynebwyr yn ymwneud â hawliau tramwy'r gweithredoedd, ac roedden nhw wedi awgrymu nad oedd y rhain wedi'u dangos yn gywir ar y cynllun. Fodd bynnag, dywedodd nad oedd y cynlluniau'n dangos hawliau tramwy'r gweithredoedd ond yn hytrach lleoliad cywir y llwybr oedd yn rhedeg trwy'r safle. Dywedodd bod honni fod lleoliad y llwybr yn adlewyrchu hawl dramwy'r gweithredoedd yn anghywir. Wrth baratoi'r cynlluniau roedd wedi cyfeirio at adroddiad y syrfeiwr yn yr achos llys yn 2005. Yn olaf nododd nad oedd y cynllun yn chwennych amrywiad o'r caniatâd blaenorol ond fel cais S73 roedd am newid amod 2 i gyfnewid y dyluniad gyda chynllun roedd e'n credu oedd yn llawer gwell.

Ar nodyn mwy cadarnhaol, nododd yr asiant bod y caniatâd blaenorol wedi'i weithredu ac y gallai ei gleient barhau i adeiladu'r datblygiad hwnnw ond, fodd bynnag, doedd e ddim yn credu bod hynny'n gwneud cyfiawnder â'r safle. Credai fod y cynigion presennol yn fwy diddorol, o

well graddfa o gymharu ag adeiladau eraill yn y Parc Cenedlaethol, ac yn fwy mentrus yn bensaernïol.

Mewn ymateb i gwestiwn cynharach ynghylch mynediad anabl i'r llawr uchaf atebodd yr asiant trwy ddweud nad oedd mynediad anabl yn angenrheidiol mewn anheddau domestig, heblaw am fynediad i dŷ bach ar lefel mynediad, ac roedd hyn wedi'i fodloni gan y lefel mynediad ar y llawr gwaelod isaf.

Cynghorwyd y Pwyllgor wedyn gan Mr Felgate, y Cyfreithiwr, nad oedd yn ymwybodol o gynnwys y Rhybudd Tomlin, er ei fod yn ymwybodol bod cryn hanes i'r safle. Credai bod y materion yn faterion sifil ac nad oedd angen i'r Aelodau gymryd ystyriaeth ohonyn nhw wrth benderfynu ar gynllunio. Credai bod y gwrthwynebwyr yn gofyn i'r Pwyllgor gymryd safbwynt ynghylch hawliau tramwy ac nad oedd yn medru gwneud hyn am ei fod yn fater o gyfraith ar gyfer llys i'w benderfynu. Ymhlith materion eraill a godwyd roedd priodoldeb gosod amod yn ymwneud â thir trydydd parti ac fe gynghorodd y medrai'r Awdurdod wneud hyn, ond byddai rhaid i'r ymgeisydd ddatrys unrhyw faterion cyn y gellid gweithredu'r caniatâd neu fel arall bydden nhw'n torri amod ac yn agored i weithredu gorfodol. Yn olaf o ran pryderon ynghylch diogelwch cerbydau/cerddwyr cynghorodd bod y rhain yn berthnasol ac y dylid eu hystyried.

Diolchodd y Cadeirydd i Mr Felgate gan obeithio y byddai'n bosib i'r Aelodau fedru gwerthuso'r materion hyn cyn y delai'r cais nôl gerbron y Pwyllgor. Yn ychwanegol roedd yr Aelodau yn dymuno deall y pryderon ynghylch diffyg datgeliad o ddogfennau. Cynghorodd y Cyfarwyddwr y gallai gwybodaeth ychwanegol gael ei gynnwys mewn adroddiad fydd gerbron y Pwyllgor yn y dyfodol.

Cynigiwyd ac eiliwyd y dylai'r Aelodau ymweld â'r safle a gofynnwyd am wybodaeth bellach ynghylch hawliau tramwy i'w ddarparu ar gyfer y Pwyllgor cyn yr ymweliad hwnnw, yn ogystal â gwybodaeth ynghylch coed yng nghyffiniau'r safle lle'r oedd yr ynn yn gwywo.

PENDERFYNIAD: Gohirio'r cais i ganiatáu i'r Pwyllgor drefnu archwiliad safle.

(b)	CYFEIRNOD:	NP/20/0026/FUL
	YMGEISYDD:	Mr J Hamilton
	CYNNIG:	Datblygiad Un Blaned ar gyfer un annedd, ailadeiladu a gosod estyniad ar un sgubor, newidiadau i adeilad arall a charafán dros dro ar ffurf caban bugail a charafán sefydlog.
	LLEOLIAD:	Tir yn Heol Jason, Freshwater East

Adroddwyd bod y safle ar gyfer y cynnig hwn yn defnyddio Datblygiad Un Blaned (DUB) wedi'i leoli ger ffordd nad oedd wedi'i chofrestru yn agos at Faenorbŷr. Roedd maint y llecyn cyfan oddeutu 5.1 erw. Roedd tri adeilad eisoes ar y safle - twnel-polythen, sgubor a sied offer. Roedd yno hefyd dŷ pwmpio roedd hi'n fwriad i osod un arall yn ei le fel rhan o'r cais hwn. Roedd y sied offer yn y broses o gael ei symud a'i hail-adeiladu o dan ganiatâd cynllunio cynharach arwahân ac roedd hi'n fwriad gwaredu'r twnel-polythen a gosod dau dwnel-polythen llai yn ei le fwy neu lai yn yr un man. Roedd hi'n fwriad i godi annedd un ystafell wely.

Adroddwyd yn y cyfarfod bod y cais wedi'i ddiwygio ers iddo gael ei gyflwyno'r tro cyntaf ac ers hynny cafwyd sylwadau ynghylch y Cynllun Rheoli, gyda'r tŵr bywyd gwyllt a'r rhod wynt wedi'u gwaredu a phethau eraill wedi'u hychwanegu. Roedd y Caban Bugail wedi'i gynnwys er mwyn rheoleiddio'r datblygiad – fe'i defnyddiwyd ar gyfer mwynder ac felly doedd dim angen caniatâd cynllunio ar hyn o bryd. Gofynnwyd hefyd am amodau ychwanegol i gael eu cynnwys ynghylch y glwyd mynediad, parcio a throi, yn unol â dymuniad yr Awdurdod Priffyrdd.

Hysbyswyd yr Aelodau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc bod yr Awdurdod wedi comisiynu asesiad annibynnol i weld i ba raddau roedd y Cynllun Rheoli diwygiedig a'r Dadansoddiad Ôl-troed Ecolegol, a gyflwynwyd i gefnogi'r cais, yn bodloni'r profion a osodwyd allan ym mholisi Llywodraeth Cymru, a'r cyfarwyddyd ynghylch DUB. Roedd hyn wedi'i wneud gan Mr Allan Archer, cyn-Aelod o'r Awdurdod. Fodd bynnag, cyn gofyn iddo gyflawni'r gwaith gwnaed gwiriadau i sicrhau bod hyn yn briodol ac na fyddai'n arwain at unrhyw wrthdaro o ran diddordeb. Roedd un Aelod yn gobeithio, yn enw tryloywder, bod y penodiad hefyd wedi'i wneud yn unol â gweithdrefnau caffael yr Awdurdod.

Ystyriai'r swyddogion bod yr ymgeisydd wedi dangos digon o dystiolaeth i brofi y gellid cynhyrchu digon o gynnyrch o'r tir i fodloni meini prawf y DUB, tra nad oedd safle na dyluniad yr annedd arfaethedig yn cael eu hystyried yn niweidiol i nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol. Roedd y cynigion Rheoli Tir, a'r hyrwyddiadau bioamrywiaeth, yn cael eu hystyried yn ddigonol i gefnogi'r cynnig, tra bo'r Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol yn dangos mai prin fyddai'n bosib gweld y rhan honno o'r safle fyddai'n cael ei defnyddio at amcanion domestig. Yr argymhelliad,

felly, oedd dirprwyo ar gyfer cymeradwyo, yn amodol ar amodau a derbyn y cytundeb cyfreithiol terfynol (wedi'i dderbyn ar lun drafft ar hyn o bryd).

O sylwi bod dyluniad yr annedd arfaethedig ar ystudfachau er mwyn delio â'r tir llethrog, gofynnodd un Aelod, p'un a oedd angen amod ar gyfer ei lefel. Atebodd y swyddog y gallai amod gael ei gynnwys i sicrhau nad oedd yr adeilad yn cael ei godi mewn modd annaturiol. Gofynnwyd cwestiwn ynghylch asesiad o fioamrywiaeth hefyd ac atebodd y swyddog bod yna adroddiad ecolegol wedi'i dderbyn, a oedd wedi'i asesu gan Ecolegydd yr Awdurdod, a bod yr ymgeisydd wedi cynnig gwneud arolygon blynyddol a chynnwys y rhain mewn adroddiadau monitro.

Er mwyn lleddfu pryderon y Pwyllgor dywedodd y swyddogion hefyd, oherwydd natur gymhleth ceisiadau DUB, byddai adroddiadau blynyddol yn cael eu cyflwyno, a bod yr Awdurdod ar hyn o bryd yn ceisio cyflogi rhywun i edrych ar yr adroddiadau hyn, a chynnig cyngor arbenigol. Pe na bai'r DUB yn llwyddiannus roedd strategaeth gadael wedi'i gynnwys gyda'r Cynllun Rheoli, a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol i adfer y tir i'w ddefnydd blaenorol; roedd yn bosib gorfodi hyn trwy weithredu cyfreithiol.

Y cyntaf o ddau siaradwr oedd Bruce Woodhall. Esboniodd bod ei deulu wedi bod yn berchnogion eiddo gyferbyn i'r safle er 70 mlynedd. Ar ôl astudio'r polisi ynghylch DUB credai nad oedd yr egwyddorion o annog pobl ifanc i drin y tir a chreu busnesau yn broblem. Fodd bynnag, credai ei fod yn llwybr drws cefn i sicrhau caniatâd cynllunio ar safleoedd tir glas pan na fyddai hyn fel arfer yn bosibl. Roedd ei bryderon wedi cynyddu gan y wybodaeth bod dau ffermwr yn byw yn lled agos heb gael caniatâd cynllunio ar gyfer anheddau newydd a fyddai'n caniatáu i'r genhedlaeth nesaf gymryd drosodd y fferm a symud i'r ffermdy. Esboniodd Mr Woodhall ei fod o gefndir amaethyddol a bod ganddo gymwysterau mewn amaethyddiaeth, ac ar ôl astudio'r cynllun rheoli, ni fedrai weld sut y medrai fod yn hunangynhaliol am na fyddai hyd yn oed yn cyfateb i leiafswm cyflog byw, yn arbennig pe bai mwy nag un person yn ddibynnol ar y tir. Ei brif bryder, fodd bynnag, oedd y briffordd a'r mynediad am y credai bod lefel trafnidiaeth ar hyd y ffordd wedi cynyddu yn y blynyddoedd diwethaf, ac roedd yn fwy na'r hyn roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn ei werthfawrogi, yn arbennig ym misoedd yr haf pan fyddai'r ffyrdd yn cael ei defnyddio gan ymwelwyr yn defnyddio SatNav i deithio o Freshwater East i Ddinbych-y-pysgod. Ar yr adeg hon o'r flwyddyn roedd y ffordd hefyd yn cael ei defnyddio gan ffermwyr, ac ar ben hynny gan seiclwyr a cherddwyr, ac am nad oedd llefydd tynnu i mewn i fynd heibio ar y ffordd, doedd hi ddim ond yn fater o amser cyn y byddai damweiniau'n digwydd. Roedd yr ymlediadau gweld i'r A4139 hefyd yn annigonol am fod cerbydau'n teithio ar gyflymder ar ei hyd. Roedd Mr Woodhall yn arbennig o bryderus y byddai'r ymgeisydd yn cynnal

seminarau ar sut i fragu seidr a chadw gwenyn, a byddai hyn o'u cyplysu â gwerthiant iet y fferm yn gwaethygu'r broblem.

Anerchwyd y Pwyllgor gan yr ymgeisydd, James Hamilton, wedyn. Dywedodd ei bod wedi cymryd dwy flynedd i baratoi'r cynnig hwn a'i fod wedi cynnal trafodaethau cyn cyflwyno cynnig ac ymgynghoriad cymunedol a oedd wedi bodloni'r swyddogion. Credai bod y cais nawr yn gyflawn a diolchodd i'r rheiny oedd wedi cynnig sylwadau ac wedi dylanwadu ar y cais er mwyn ei wella o ran manylder ac eglurder. Aeth yn ei flaen i esbonio ei fod wedi ei fagu yn y Parc Cenedlaethol a bod ganddo gysylltiadau teuluol cryf yn yr ardal. Roedd y dirwedd yn bwysig iddo a dyna oedd cefndir ei blentyndod, diddordebau personol a gwaith mewn hanes amgylcheddol, a'r cysylltiad rhwng anifeiliaid a'r tirlun. Roedd wedi ystyried trychineb y Sea Empress yn 1966 fel eiliad ddiffiniol, yn darparu deffroad sydyn i freuder a natur fregus natur. Roedd yn ddiolchgar i'r Parc Cenedlaethol am fod yn warchodwyr a fyddai'n diogelu'r dirwedd ar gyfer y dyfodol, ac roedd o'r farn bod y cynigion gerbron y Pwyllgor yn parchu'r amcanion hynny.

Credai Mr Hamilton mai gwerth polisi DUB oedd galluogi unigolion i chwarae rhan weithredol i ddatblygu atebion i heriau newid hinsawdd, colli bioamrywiaeth a dinistrio cynefinoedd, a oedd y pwysicaf a wynebwyd ers cenedlaethau. Roedd y cynigion yn cynnwys amrediad o swyddogaethau y byddai'n rhaid i brosiectau eu mabwysiadu os am wneud cyfraniad i ofalu am yr amgylchedd, cynefin lleol a chymryd rhan weithredol o fewn y gymuned leol. Credai bod bodloni meini prawf DUB yn bosib trwy weithgaredd wedi'i seilio ar y tir ac roedd wedi graddio'r gweithgaredd yn unol â'i brofiad yn gweithio ar y safle. Roedd eisoes wedi plannu 80 o goed newydd yn goed ffrwythau a llydanddail er mwyn cydbwyso'r cynefin a'r tirlun. Terfynodd trwy ddweud nad ei ymrwymiad i DUB oedd er mwyn codi tŷ, ond yn hytrach i gynnal ffordd o fyw cynaliadwy ac amgylcheddol gyfrifol, fel rhan o'i ymrwymiad gwleidyddol a'i gariad at dirlun unigryw.

Gofynnodd un Aelod i Mr Hamilton am ddefnydd o ddŵr ar y safle gan nodi nad oedd yno ddyfrdwll. Atebodd bod y ffigyrau yn y Cynllun wedi'i seilio ar ffigyrau safonol a'i ddefnydd yntau ar y safle hyd yma. Byddai dŵr glaw hefyd yn cael ei gasglu a byddai'r dyfrdwll yn cael ei gyfyngu i'w ddefnydd domestig personol.

Teimlai un Aelod bod y cais wedi'i lunio'n dda ac roedd wedi'i blesio gan eglurder a thrylwyredd yr asesiad allanol. Cafodd yr argymhelliad i ddirprwyo cymeradwyo ei gynnig a'i eilio.

Roedd un Aelod fodd bynnag yn pryderu ynghylch y briffordd a'r drafnidiaeth ychwanegol y gallai gwerthiant wrth yr iet ei greu a chynigiodd y dylid cynnal archwiliad safle. Cynghorodd y swyddog bod

yna ail-ymgynghori wedi bod gyda'r priffyrdd ynghylch y cais a chynghorodd bod defnydd amaethyddol diatal o'r safle yn cael ei wneud gan dractorau diri ar hyn o bryd, ac y byddai'r cynnig yn defnyddio'r tir mewn ffyrdd mwy sensitif. Nodwyd bod yr ymgeisydd yn cynnig dosbarthu bocsys llysiau ar gefn beic. Er gwaethaf hyn fe gafodd y cynnig ei eilio ond fe gollwyd y bleidlais.

Fe bleidleisiodd y Pwyllgor wedyn i ddirprwyo cymeradwyo i swyddogion, yn amodol ar osod amodau'n ymwneud â lefelau, clwyd mynediad, parcio a throi a chyflwyno Cytundeb S106 terfynol, ac fe gariodd y dydd.

PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r cais i Bennaeth Cyfeiriad y Parc i gymeradwyo yn amodol ar negydu a derbyn o fewn cyfnod o dri mis gytundeb S106 wedi'i eirio'n briodol ac amodau o ran yn unol â chynlluniau a dogfen yn cynnwys y Cynllun Rheoli, preswylio, cyflwyno cynllun Adroddiad Monitro blynyddol, goleuo allanol, gwaredu hawliau datblygu wedi'u caniatau, cynnyrch i'w codi oddi ar y tir, argymhellion ecolegol, lefelau, mynediad, parcio a throi a gwaredu carafán sefydlog dros dro a chaban bugail oddi fewn tri mis o breswylio yn yr annedd.

[Gohiriwyd y Pwyllgor rhwng 12.15 a 12.25pm]

(c) CYFEIRNOD: NP/21/0060/FUL
YMGEISYDD: Mr a Mrs Saber
CYNNIG: Annedd newydd yn lle'r hen un
LLEOLIAD: Morwennau, Poppit, Aberteifi, Sir Benfro, SA43 3LP

Adroddwyd bod y safle yn cynnwys annedd unllawr o wneuthuriad asbestos tŷ parod yn cynnwys dwy ystafell wely a dwy ystafell dderbyn. Roedd y cynnig presennol, a fu'n destun nifer o iteriadau dylunio yn y cyfnod cyn-gyflwyno, yn cynnwys pedair ystafell wely ar y llawr gwaelod a chegin lan llofft ac ardal fwyta/byw. Roedd yn fwriad i ostwng lefelau'r annedd bresennol i ganiatáu llawr ychwanegol.

Roedd y cais gerbron y Pwyllgor am fod Cyngor Cymuned Llandudoch yn gwrthwynebu yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd eu pryder pennaf yn ymwneud â'r ffenestr arddull grom arfaethedig ar y trychiad de dwyreiniol a fyddai'n andwyol i breifatrwydd eiddo gerllaw.

Roedd y swyddogion o'r farn nad oedd y cynnydd mewn tremio yn ddigonol er mwyn gwrthod y cais, a ystyrid ei fod yn cydymffurfio â phob polisi Cynllun Datblygu Lleol 2 perthnasol, ac roedd y cais felly wedi'i argymell i'w gymeradwyo gydag amodau.

Wrth nodi bod amod 6 yn ymwneud â goleuo allanol gofynnodd un Aelod gwestiwn am ollwng golau o ffenestri yn yr eiddo arfaethedig. Atebodd y swyddog bod maint y gwydro wedi'i leihau yn ystod trafodaethau gyda'r ymgeisydd, ac am fod y ffenestr wedi'i gosod nôl oddi fewn i'r annedd, byddai gollwng golau yn debyg i'r hyn yw mewn eiddo arall gerllaw ychydig yn uwch i fyny'r rhiw.

Roedd yna ddau siaradwr ynghylch y cais ond cyn iddyn nhw siarad fe ganiataodd y Cadeirydd gynnig ar gyfer ymweliad safle a gafodd ei eilio. Ond fe'i collwyd ar bleidlais.

Anerchwyd y Pwyllgor gan Brian Francis, y siaradwr cyntaf wedyn. Dywedodd ei fod yn siomedig bod rhaid iddo fynychu'r cyfarfod er mwyn dadlau dros archwiliad safle, pan oedd y penderfyniad wedi'i wneud cyn iddo fedru siarad, gan fod y Cyngor Cymuned a'r Cynghorydd Sir lleol wedi cytuno bod hwn yn fater y dylai'r Aelodau ei weld drostyn nhw eu hunain. Roedd ei bryderon yn ymwneud â'r ffenestr grom fawr yn tremio dros Briar Bank a oedd yn ymwthiol iawn. Credai bod y canfyddiad o dremio yn gwahaniaethu yn dibynnu p'un a oeddech yn edrych i lawr neu yn edrych i fyny, a dim ond ar y safle y gellid gwerthfawrogi hyn. Roedd trychiad cefn ei eiddo yn cynnwys cegin, heulfan, ystafell wely fwyta ac ardal patio, ac ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn caniatáu unrhyw breifatrwydd iddo. Credai y dylai'r Pensaer fod wedi edrych yn fwy gofalus ar y dyluniad a chynnig cynnwys ffenestr felocs i gynyddu lefelau golau. Byddai ffenestr grom ar yr ochr ogledd gorllewinol wedi darparu golygfeydd o'r traeth, y môr a phen Cemaes, a holodd pam na ellid gosod y ffenestr yr ochr honno. Deallai y byddai ceblau trydan i'r gogledd orllewin yn cael eu gosod o dan ddaear cyn hir. Plediodd gyda'r Aelodau i edrych ar y sefyllfa ar y safle, a therfynodd trwy ddweud bod camerâu drôn yn cael eu monitro gan y gyfraith, ac y byddai'r cynigion yn gyfystyr â drôn parhaol gan effeithio'n ddifrifol ar ei breifatrwydd.

Ar ôl clywed gan y gwrthwynebydd roedd y Cyfreithiwr yn pryderu ei fod o dan anfantais oherwydd y bleidlais gynharach i beidio â threfnu archwiliad safle, am nad oedd yr Aelodau wedi cael cyfle i glywed ei sylwadau cyn penderfynu. Awgrymwyd unwaith y byddai'r Pwyllgor wedi clywed gan y siaradwr arall y dylai'r bleidlais ynghylch archwiliad safle gael ei chymryd eto.

Anerchwyd y Pwyllgor gan Gavin Oliver, yr Asiant, o Billy Studio Architects, wedyn. Dywedodd mai'r cynnig oedd codi annedd newydd yn lle byngalo a oedd yn gwaethygu o ran ei gyflwr, ac esboniodd bod yr annedd bresennol wedi'i chodi tua 1m uwchlaw lefel y ddaear gyda gwagle llawr eang. O safbwynt amgylcheddol roedd yr annedd bresennol yn shimpil gyda fawr o le i barcio a charthbwll concrid. Trwy ymgynghori cyn-gyflwyno trwyadl roedd y dyluniad wedi esblygu i fod yn fwy

traddodiadol. Roedd yna angen i ddarparu gwell cynllun parcio a dulliau o ddelio â gwastraff, ac roedd hyn wedi penderfynu pa ran o'r safle roedd hi'n bosib adeiladu arno. Byddai yno ddwy lain barcio nawr a lle i dynnu mewn a oedd wedi'i groesawu gan yr Awdurdod Priffyrdd. Byddai gan yr eiddo arfaethedig bedair ystafell wely ar y llawr isaf a lle byw yn y to uwchben. Er mwyn sicrhau'r lefel ychwanegol byddai'r lefel gwaelod 0.5m yn is, a'r llawr cyntaf 0.7m uwchben y llawr cyntaf presennol, a'r fynedfa yn cyrraedd pen grisiau ar lefelau arwahan. Roedd ôl-troed yr adeilad fwy neu lai'r un fath, roedd y ffurf yn draddodiadol, yn gydnaws â chymeriad Poppit, a byddai'r deunyddiau'n gweddu'n dda gyda'r eiddo cyfagos. Roedd y gwydro arfaethedig wedi cydbwyso'n dda gyda ffurf gadarn ac ar yr un pryd golygfeydd ystyrlon o Poppit. O ran y ffenestr grom i'r de ddwyrain, a oedd yn destun y gwrthwynebiad, byddai hyn yn darparu golau haul uniongyrchol i mewn i'r eiddo, ac yn darparu golygfa debyg i'r hyn sydd yn yr annedd ar hyn o bryd, gyda'r newid yn lefel y llygad yn ddim ond 1.07m. Ar y cyfan roedd yr Asiant o'r farn y byddai'r cynigion yn hyrwyddo'r safle, yn gwella rheoli gwastraff a pharcio ac yn cynnwys technoleg adnewyddadwy o ran gofod a thwymo dŵr. Byddai'r annedd yn darparu datblygiad adnewyddadwy yn yr ystyr ehangaf ac roedd yn parchu cymeriad Poppit.

Nododd un Aelod bod yr annedd arfaethedig 46m i ffwrdd o'r datblygiad a dywedodd mewn ardal drefol roedd gosod 20m yn cael ei ystyried yn ddigonol. Credai Aelod arall bod y tir llethrog yn ffactor dylanwadol ac unwaith eto cynigiodd y dylai'r Pwyllgor drefnu archwiliad safle. Cafodd hyn ei eilio.

PENDERFYNIAD: Gohirio'r cais a'r Pwyllgor i archwilio'r safle.

Gan ei fod wedi datgan buddiant gadawodd y Cynghorydd A Wilcox y cyfarfod tra oedd y cais canlynol o dan drafodaeth.

(d) CYFEIRNOD: NP/21/0137/FUL
YMGEISYDD: Bluestone Resorts Ltd
CYNNIG: Gwaredu'r strwythur pren, gosod bythynnod gwyliau, bwthyn croeso, strwythurau hybiau cymunedol, parc bygis a chysgodfan ffotofoltaig a maes parcio i westeion, a gwaith seilwaith cysylltiedig gan gynnwys ffyrdd cylchol mewnol, tirweddu caled a meddal, seilwaith draenio, waliau cynnal a byndiau pridd. Mae hyn yn ffurfio prif ran y datblygiad ehangach y mae'r rhan arall ohono wedi'i leoli yn ardal Cyngor Sir Penfro

LLEOLIAD: Bluestone National Park Resort, Coedwig Canaston, Arberth, Sir Benfro, SA67 8DE

Adroddwyd bod y cais gerbron y Pwyllgor am ei fod yn gais o bwys ac yn ffurfio gwyriad oddi ar Gynllun Datblygu Lleol yr Awdurdod 2 (CDLl2). Roedd ar gyfer estyniad sylweddol i safle presennol Bluestone Resort ac ar hyn o bryd yn cynnwys cyfres o lefydd agored gwyrddlas ynghyd ag adeileddau yma a thraw a llwybrau, rhai twmpathau, llyn gwanhau a llawr caled gyda pheth lle storio agregau a thir garw gyda choed mân. Roedd y rhan fwyaf o'r safle yn gorwedd oddi fewn ffiniau'r Parc Cenedlaethol a'r rhan de ddwyreiniol yn cynnwys y llawr caled a'r byndiau oddi fewn ardal gynllunio Cyngor Sir Penfro.

Roedd y datblygiad arfaethedig cyfan yn cynnwys 65 o gabanau deulawr a 15 o gabanau unllawr, ynghyd â 77o gabanau wedi'u lleoli oddi fewn i'r Parc Cenedlaethol a thri yn rhannol oddi fewn. Byddai'r cabanau arfaethedig yn cynyddu nifer yr unedau ar safle ehangach Bluestone ychydig dros 23% o 344 i 424 yn lletya oddeutu 508 o westeion oddi fewn i ardal lletya'r cais.

Byddai'r cabanau arfaethedig wedi'u canoli oddi amgylch hybiau awyr agored fyddai'n amrywio o ran maint, gyda chabanau canolig a chanolog yn cynnwys adeileddau gwydr a phren gydag un ochr yn agored ynghyd â llefydd eistedd cymunedol, ardaloedd chwarae a barbeciw awyr agored yn darparu llecynnau awyr agored pob tywydd. O ran tirwedd, y bwriad oedd cadw'r rhan fwyaf o'r cloddiau, ac roedd crynswth y plannu o'r newydd arfaethedig yn fwy na'r hyn fyddai'n cael ei waredu.

Ystyriai'r swyddogion na fyddai'r cynnig yn arwain at dirweddu arwyddocaol nac annerbyniol ac effaith weledol, ac roedd ymgynghorydd yr Awdurdod o'r farn y byddai'r lliniaru tirweddu priodol oedd wedi'i gynnig yn dderbyniol o ran effaith erbyn y ddegfed flwyddyn wedi'r datblygiad. Roedd y cynnig wedi'i leoli mewn man ar ei ben ei hun ac i fod yn dderbyniol ac i ffurfio datblygiad cynaliadwy byddai angen cynllun teithio fyddai'n sicrhau'r dulliau mwyaf cynaliadwy o deithio. Byddai gan y cynnig effaith treftadaeth ac roedd Cadw wedi nodi'r effaith posib ar Eglwys Newton North; byddai lliniaru'r effaith hwn yn ei gwneud yn ofynnol i sicrhau defnydd o gytundeb adran 106.

Er gwaethaf prinder effaith weledol annerbyniol roedd y cynnig yn cael ei ystyried yn wyriad oddi ar CDLl2 sef y Cynllun Datblygu at amcanion Adran 38(6) o'r Ddeddf Pryniant Gorfodol a Chynllunio 2004. Roedd hyn am fod Polisïau 38 a 40 yn cynnwys gwaharddiad yn erbyn datblygiad o'r math hwn yng nghefn gwlad.

Fodd bynnag, roedd yna ystyriaethau perthnasol o blaid y datblygiad hwn, yn benodol byddai gwrthod caniatâd cynllunio yn debygol o atal buddiannau'r cynllun. Byddai'r rhain yn codi yn y lle cyntaf trwy'r ddarpariaeth o fuddiant cymdeithasol-economaidd o'r datblygiad. O'i

ganiatáu, byddai'r cynnig yn caniatáu datblygiad a fyddai wedi'i liniaru'n ddigonol heb greu niwed cynllunio o'i ôl, ac yn ffurfio datblygiad cynaliadwy yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru. Ystyriwyd bod y cynnig yn unol â pholisïau eraill CDLl.

Roedd yr adroddiad yn nodi nad oedd yn cael ei ystyried y byddai yna effaith andwyol ar gywirdeb Safleoedd Gwarchodedig Ewrop yn amodol ar sicrhau lliniaru priodol trwy amodau cynllunio. Adroddwyd yn y cyfarfod bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cytuno ar ymateb yr Awdurdod yn hyn o beth, a gofynnodd y swyddog i'r argymhelliad gael ei ddiwygio i waredu'r ail faen prawf oedd yn nodi y dylai'r penderfyniad gael ei ddirprwyo. O ystyried pob dim, a chymryd i ystyriaeth buddiannau'r datblygiad, ystyriwyd y byddai'r cynnig yn wyriad derbyniol oddi ar y cynllun datblygu, a'r argymhelliad oedd cymeradwyo ar y sail honno, yn amodol ar Gytundeb S106 a'r amodau oedd wedi'u gosod allan yn yr adroddiad.

Nodwyd hefyd yn y cyfarfod bod ymateb hwyr wedi'i dderbyn wrth Gyngor Cymuned Martletwy a Chyfeillion Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro. Roedd y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu am nad oedd y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi 40, a oedd yn ei gwneud yn ofynnol i lety hunanarlwyo fod ar safleoedd tir llwyd, ac am fod hwn wedi'i fabwysiadu'n ddiweddar, awgrymwyd bod gweithredu'n groes i'r Cynllun yn golygu nad oedd yn addas at ei ddiben. Roedden nhw hefyd yn pryderu ynghylch dwysedd sylweddol y datblygiad, gan gredu er gwaethaf y tirweddu, byddai i'w weld o'r A40; nad oedd y datblygiad yn gweddu'n dda iawn i'r anheddiad presennol; ac y byddai'r golau'n effeithio'n andwyol ar fywyd gwyllt. Roedd Cyfeillion y PCAP, tra oedden nhw'n cefnogi'r cyfraniad S106 arfaethedig i hawliau tramwy a'r strategaeth goleuo, roedden nhw'n pryderu am yr effaith ar yr Ardal Gadwraeth Arbennig gan y system dŵr tân a materion eraill. Roedd y materion hyn i gyd wedi'u trafod yn yr adroddiad. Adroddodd y swyddog hefyd ei fod wedi cael arddeall bod cais ynghylch yr elfen o'r cynigion oedd oddi fewn i Gyngor Sir Penfro wedi'i gymeradwyo'r diwrnod cynt.

Cafodd yr Aelodau wedyn eu tywys gan y swyddog trwy gyfres o sleidiau cynhwysfawr yn dangos y safle o amrediad o edrych fannau. Cafodd yr edrychfan agosaf at yr A40 ei amlygu ar gais yr Aelodau.

Roedd yna ddau siaradwr ar ran Bluestone, ac fe gynghorwyd y Pwyllgor y bydden nhw'n rhannu'r pum munud a ganiatawyd rhyngddyn nhw. Y cyntaf oedd Liz Weedon, Pennaeth Prosiectau, a ddywedodd bod Bluestone yn denu 155,000 o westeion i aros yn flynyddol a bod y gyfradd lletya yn 97%. Roedd ar agor 12 mis y flwyddyn ar gyfer gwyliau byr a doedd yna ddim eiddo preswyl gan berchnogion. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn uwch fodloni'r safonau uchel oedd eisoes yn cael eu darparu ar y safle gyda gwasanaeth gofalwyr VIP, darpariaeth ddigidol a

darpariaeth coetsis golff. Roedd y busnes wedi'i ganoli ar dri philer - pobl, planed, a chynnyrch. Roedd yr holl staff yn derbyn cyflogau uwchlaw'r Cyflog Byw Cenedlaethol a doedd neb yn cael eu cyflogi ar gytundebau oriau sero, ac roedd y cyflogeion yn berchen ar 30% o'r cwmni. Roedd academi lletygarwch Bluestone yn anelu i godi safonau'r diwydiant twristiaeth yn Sir Benfro, ac roedd ganddo achrediad Allwedd Werdd, un o ddim ond ychydig yng Nghymru oedd wedi derbyn y wobr ryngwladol hon oedd yn cydnabod cynaladwyedd. Nododd hefyd fod y cwmni wedi cyfrannu dros £200,000 i wella llwybrau ar draws Sir Benfro; roedd ei ethos o edrych allan yn annog gwesteion i ymweld â threfi ac atyniadau cyfagos, gan wario arian ymhlith busnesau lleol. Roedd ei Ymddiriedolaeth elusennol yn cefnogi prosiectau lleol a rhagwelwyd y byddai'r cabanau blaengar hyn yn cynyddu refeniw'r Ymddiriedolaeth. Yn flynyddol roedd y cwmni yn gwario £5 miliwn yn y gadwyn gyflenwi leol, ac £1.7 miliwn ar farchnata yn tynnu sylw at y Parc Cenedlaethol, diwylliant Cymru a chroeso cynnes trigolion lleol. Fel atyniad o safon fyd-eang unigryw roedd Bluestone wedi ymrwymo i fuddsoddi mewn pobl, gan ganolbwyntio ar arloesi a diogelu'r amgylchedd er mwyn darparu cynnyrch o ansawdd.

Helen Ashby-Ridgway, yr Asiant, anerchodd y Pwyllgor wedyn. Esboniodd bod Bluestone wrth baratoi brîff y prosiect wedi bod yn benderfynol y byddai'r cynnig yn osgoi, lleihau neu liniaru effaith y datblygiad i sicrhau cydweddiad ag amcanion y Parc Cenedlaethol. Rhoddwyd ystyriaeth i bob agwedd o'r dylunio gan ganolbwyntio ar alw ynni isel ac egwyddorion biophilic. Cydnabuwyd nad oedd Bluestone yn gweithredu mewn swigen, gan wneud i boblogaeth o 114,000 Sir Benfro deimlo'n neb yng nghanol 4.5 miliwn o ymwelwyr, ac roedd pwysigrwydd twristiaeth felly'n anhepgorol i Sir Benfro, ac roedd angen i'r sir a'r Parc Cenedlaethol, i hwyluso'r buddsoddiad oedd ar gael, diogelu a hyrwyddo'r economi i annog ymwelwyr i ddychwelyd. Roedd Cynllun Rheoli Cyrchfannau'r sir yn cydnabod yr amrywiaeth mewn ansawdd llety ac yn awyddus i ddatblygu'r farchnad deuluol gwerth sylweddol a Bluestone yn cael ei ddefnyddio fel enghraifft o hyn. Byddai'r datblygiad yn darparu capasiti ychwanegol ar gyfer ymwelwyr sydd ar hyn o bryd yn methu archebu llety yn yr ardal wyliau, pan mae'r gwasanaeth ansawdd ychwanegol a gynigir fel arfer dim ond ar gael mewn gwestyau pum seren. Byddai'r datblygiad yn creu 88 o swyddi newydd ar y safle yn ogystal ag oddeutu 300 yn ystod y cyfnod adeiladu ac yn cynhyrchu amcangyfrif o £3.5 miliwn yn flynyddol. Yn dilyn cadarnhad bod yr asesiad effaith amgylcheddol yn dderbyniol ystyriwyd bod y canlynol yn ystyriaethau pwysig wrth benderfynu'r cais, sef dyletswydd i feithrin llesiant cymdeithasol ac economaidd y Parc Cenedlaethol. Nododd yr asiant eu bod yn siomedig o glywed am wrthwynebiad hwyr Cyngor Cymuned Martletwy oedd heb gydnabod buddiannau economaidd y cynigion ond, fodd bynnag, ni fu unrhyw wrthwynebiadau eraill. Trwy

gymeradwyo’r cais byddai’r Awdurdod yn cefnogi buddsoddiad mewn busnes twristiaeth o ansawdd yn Sir Benfro yn unol â’r Cynllun Datblygu Lleol a’r Cynllun Rheoli Cyrchfannau a gofynnodd i’r Aelodau gymeradwyo’r cais.

Gofynnodd yr Aelodau nifer o gwestiynau yn ymwneud â phwyntiau gwefru trydan ar gyfer cerbydau a hefyd goleuo isel yn yr ardal parcio cerbydau er mwyn diogelu ystlumod. Atebodd yr Asiant bod pwyntiau gwefru trydan a goleuo isel eisoes wedi’u cynnwys yn y cynigion. Roedden nhw hefyd yn pryderu nad oedd y Cytundeb S106 blaenorol yn ymwneud ag Eglwys Newton wedi’i anrhydeddu a gofynnwyd am sicrwydd y byddai hwn yn cael ei anrhydeddu. Cadarnhaodd yr Asiant mai dim ond ym mis Ebrill 2020 roedd Bluestone wedi cymryd perchnogaeth o’r eglwys ac oherwydd y cyfyngiadau Covid roedd cynnydd wedi bod yn araf. Mewn ymateb i’r sylwadau gan Cadw roedd amserlen wedi’i darparu ar gyfer swyddogion er mwyn symud y gwaith hwn yn ei flaen. Roedd yna ddarganfyddiad archeolegol diddorol wedi’i wneud yn ystod archwiliadau cynnar o’r safle, ond doedd Ymddiriedolaeth Archeolegol Dyfed, a fu’n goruchwylio a gwerthuso’r gwaith cloddio, ddim o’r farn fod y darganfyddiad o arwyddocâd cenedlaethol, a doedd yna ddim anarferol wedi’i ganfod y byddai’n bosib ei ddyddio. Er hynny roedd Bluestone wedi penderfynu osgoi datblygu ar y rhan hwnnw o’r safle. Ychwanegodd Liz Weedon bod trafodaethau ynghylch dyfodol Eglwys Newton North ar y gweill ar hyn o bryd gyda Swyddog Cadwraeth Adeiladau’r Awdurdod, ac roedd yn bosib y byddai cais yn cael ei gyflwyno i osod to ar yr adeilad, ac iddo gael ei ddefnyddio fel canolfan treftadaeth ddiwylliannol a naturiol.

Roedd yr Aelodau a oedd wedi ymweld â’r safle wedi’u bodloni gan y modd roedd y cysgod a ddarparwyd gan y coed wedi gwella, a’r modd roedd y safle wedi’i ddatblygu dros y blynyddoedd. Roedden nhw hefyd yn edrych ymlaen at y gyflogaeth ychwanegol fyddai’n cael ei ddarparu. Cafodd yr argymhelliad i ddirprwyo’r cymeradwyo ei gynnig a’i eilio.

PENDERFYNIAD: dirprwyo’r cais i’w gymeradwyo yn amodol ar gyflwyno cytundeb Adran 106 i sicrhau cyfraniadau tuag at Deithio Gweithredol a Hawliau Tramwy Cyhoeddus ac adferiad priodol o Heneb Gofrestredig Eglwys Newton North ac yn amodol ar amodau’n ymwneud ag amseriad y datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau, atodlen o ddeunyddiau, goleuo, yn unol â Gwerthusiad Ecolegol, Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, cynllun tirweddu, Cynllun Rheoli Ecolegol a Thirweddol, Datganiad Dull Coedyddiaeth, Cynllun Teithio, Cynllun Rheoli Trafnidiaeth Adeiladu, archeoleg, cyfyngiad lletya gwyliau, dŵr llwyd a chynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y system trin dŵr ofer preifat.

(e) CYFEIRNOD: NP/21/0172/TPO
YMGEISYDD: Mr Hopkinson, The Beach Court (Saundersfoot) Management Co Ltd
CYNNIG: Cwympo cypreswydden Monterey (Cupressus macrocarpa) i lefel y llawr, gan adael y bonyn yn ei le. (T12 ar TPO 33, a enwyd yn anghywir fel Ffynidwydden Douglas)
LLEOLIAD: Beach Court, The Strand, Saundersfoot, Sir Benfro, SA69 9EU

Adroddwyd bod cais wedi'i gyflwyno i gwympo'r goeden gyferbyn i Beach Court Saundersfoot, ac o ganlyniad i'r diddordeb cyhoeddus sylweddol argymhellwyd y dylai'r Aelodau ymweld â'r safle a'r ardal oddi amgylch. Byddai adroddiad llawn ynghylch y cais yn cael ei ystyried mewn cyfarfod o'r Pwyllgor yn y dyfodol.

PENDERFYNIAD: Gohirio'r cais a'r Pwyllgor i ymweld â'r safle.

7. Apeliadau

Adroddodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc ar bedwar apêl (yn erbyn caniatâd cynllunio a roddwyd gan yr Awdurdod) a oedd ar hyn o bryd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru, ac fe fanylodd ar ba gymal o'r broses apelio roedd pob cais wedi cyrraedd erbyn hyn.

Roedd penderfyniad yr Arolygydd tair apêl ynghlwm wrth yr adroddiad. Rheiny ynghylch NP/20/0129/FUL codi arfaethedig o estyniad llawr cyntaf uwchben gofod amlbwrpas wrth ochr yr annedd ac estyniad cefn unllawr rhesymol a gwaith cysylltiedig. Hefyd, ffurfio mynediad cerdded grisiog newydd/aildrefnu i du blaen annedd - 133 Castle Way, Dale; a NP/20/0150/FUL cais materion wrth gefn yn dilyn NP/18/0342/OUT ar gyfer annedd sengl - Penfeidr Uchaf, Trefdraeth wedi'i wrthod, tra bo NP/20/0379/FUL balconi arfaethedig yn y cefn, to newydd i ystafell haul ynghyd â ffenestr a newidiadau drws - 23 Scandinavia Heights, Saundersfoot wedi'i ganiatáu.

Nodwyd bod dau apêl arall ar y gweill ers ysgrifennu'r adroddiad a bydd y manylion yn cael eu darparu yn y Pwyllgor nesaf.

NODWYD.

Cadarnhawyd y cofnodion hyn yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu a gynhaliwyd ar 9 Mehefin 2021 heb eu diwygio.