Pwyllgor Rheoli Datblygu

21 Mai 2025

<u>Yn bresennol</u>
Dr M Havard (Cadeirydd)
Cynghorydd S Alderman, Cynghorydd M Bowen, Cynghorydd T Evans, Cynghorydd C George, Cynghorydd Dr SL Hancock, Mrs S Hoss, Mrs J James, Cynghorydd M James, Mr GA Jones, Cynghorydd S Skyrme-Blackhall, Dr RM Plummer, Cynghorydd B Price, Cynghorydd V Thomas, Cynghorydd A Tinley a'r Cynghorydd C Williams.

[Ymunodd y Cynghorydd M Bowen â'r cyfarfod cyn ystyried y ceisiadau (cofnod 6)]

<u>Swyddogion yn bresennol</u>
Ms K Attrill, (Rheolwr Rheoli Datblygu), Ms K Donoghue (Priffyrdd CSP), Mr C Felgate (Cyfreithiwr), Ms E Gladstone (Rheolwr Polisi Strategol), Mr M Kent (Swyddog Monitro), Ms T Macey (Priffyrdd CSP), Mrs S Morris (Cyfarwyddwr Lle ac Ymgysylltu), Mr A Richards (Prif Swyddog Cynllunio), Mrs C Llewellyn (Cofnodion)

[Cyfarfod ar-lein 10.00am – 11.25am;
11.35am – 1.00pm]

1. Ymddiheuriadau
Cafwyd ymddiheuriadau am absenoldeb wrth y Cynghorydd D Clements a Dr R Heath-Davies.

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**
NP/24/0484/FUL - Ail-ddatblygu cyn-safle motel/ bwyty ar gyfer defnydd masnachol a chymunedol cymysg, gan gynnwys siop/ swyddfa bost y pentref, cyfleusterau bistro/ bwyty a chynadledda ynghyd â mynedfa newydd i gerbydau, maes parcio a	Cynghorwyr M Bowen, T Evans, S Hancock, C George, M James, B Price, S Skyrme-Blackhall, V Thomas, A Tinley, C Williams ac S Alderman	Aros yn y cyfarfod a chymryd rhan lawn yn y trafod a'r pleidleisio.

gwelliannau i'r ffordd, tirweddu a gwelliannau bioamrywiaeth ynghyd â newid defnydd tir cyfagos ar gyfer datblygiad twristiaeth sy'n cynnwys hyd at 18 o gabanau gwyliau pren ynghyd â lle parcio a thirweddu (Cynllun Diwygiedig) – Roch Gate (Arferai fod yn westy), Roch, (Y Garn)		
NP/25/0079/FUL - Ailadeiladu'r sied gerllaw'r capel a ffurfio ramp yn y fynwent Capel Bedyddwyr Pisgah, Cei Cresswell	Cynghorydd V Thomas	Gadael y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod

3. Cofnodion

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfodydd gynhaliwyd ar 9 Ebrill 2025 a'r 12 Mai 2025 i'w cadarnhau a'u dilysu.

Nodwyd bod y rhestr o'r rheiny oedd yn bresennol yn y cyfarfod ar 9 Ebrill wedi nodi yn anghywir eu bod yn bresennol yn bersonol yn hytrach nag ar-lein.

Yn dilyn cynnig gan y Cynghorydd Hancock, wedi'i eilio gan y Cynghorydd Skyrme-Blackhall, **penderfynwyd** cadarnhau a dilysu cofnodion y cyfarfod gynhaliwyd ar 9 Ebrill gyda'r diwygiad uchod.

Yn dilyn cynnig gan y Cynghorydd Thomas, wedi'i eilio gan Mrs James, **penderfynwyd** cadarnhau a dilysu cofnodion y cyfarfod gynhaliwyd ar 12 Mai 2025.

Nodwyd.

4. Dyletswyddau'r Aelodau wrth Benderfynu Ceisiadau

Roedd adroddiad y Cyfreithiwr yn crynhoi swyddogaeth y Pwyllgor oddi fewn i'r gyfundrefn gynllunio, gyda phwyslais penodol ar amcanion a dyletswydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol. Roedd yn mynd yn ei flaen i amlinellu pwrpas y gyfundrefn gynllunio ac ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu, ac ychwanegodd y Cyfreithiwr bod angen rhoi ystyriaeth hefyd i'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol - Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 a fabwysiadwyd gan Lywodraeth Cymru ar 24

Chwefror 2021 yn ogystal â'i Gynllun Datblygu Lleol 2 ei hun. Roedd yr Adroddiad hefyd yn nodi bod gan yr Awdurdod ddyletswydd hefyd i gyflawni datblygiad cynaliadwy, ystyriaethau ecolegol oedd yn cynnwys swyddogaeth Deddf Amgylchedd Cymru 2016, ystyriaethau hawliau dynol, canllawiau'r Awdurdod i aelodau ynghylch penderfyniadau yn y Pwyllgor, a hefyd yn gosod allan rhai amgylchiadau lle gellid gosod costau yn erbyn yr Awdurdod mewn apêl. Yn olaf, ychwanegodd y Cyfreithiwr nad oedd yr adroddiad yn dweud bod penderfyniadau yn agored i gael eu scrwtineiddio gan y llysoedd ac y gallai hynny arwain at adolygiad barnwrol a'i bod felly yn bwysig eu bod yn gyfreithiol seiliedig.

Nodwyd.

5. Hawl i siarad yn y Pwyllgor

Hysbyswyd yr Aelodau gan y Cadeirydd bod rhybuddion priodol (cyn y dyddiad sydd wedi ei nodi) wedi dod i law oddi wrth bartïon a oedd yn dymuno defnyddio eu hawl i siarad yn y cyfarfod y diwrnod hwnnw. Yn unol â phenderfyniad Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr 2011, wedi'i ddiwygio 16 Mehefin 2021, rhoddir yr hawl i siaradwyr 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/24/0638/FUL Cofnod 6(a) cyfeir	Creu un safle teithwyr i gynnwys un garafan sefydlog, un garafan deithiol, un ystafell ddydd/ amlbwrpas, a gwelliannau ecolegol (rhannol ol-weithredol) – Tir ger Froghall Yard, Moreton Lane, Saundersfoot.	Helen Williams – gwrthwynebydd Andrew Vaughan-Harries
NP/24/0484/FUL Cofnod 6(b) cyfeir	Ail-ddatblygu cyn-safle motel/ bwyty ar gyfer defnydd masnachol a chymunedol cymysg, gan gynnwys siop/ swyddfa bost y pentref, cyfleusterau bistro/ bwyty a chynadledda ynghyd â mynedfa newydd i gerbydau, maes parcio a	David Smith – cefnogwr Michael Harries – Cyngor Cymuned Nick Neuman - Ymgeisydd

gwelliannau i’r ffordd, tirweddu a gwelliannau bioamrywiaeth ynghyd â newid defnydd tir cyfagos ar gyfer datblygiad twristiaeth sy’n cynnwys hyd at 18 o gabanau gwyliau pren ynghyd â lle parcio a thirweddu (Cynllun Diwygiedig) – Roch Gate (Arferai fod yn westy), Roch, (Y Garn)

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/24/0638/FUL
Cynnig: Creu un safle teithwyr i gynnwys un garafan sefydlog, un garafan deithiol, un ystafell ddydd/amlbwrpas, a gwelliannau ecolegol (rhannol ol-weithredol)
Lleoliad: Tir ger Froghall Yard, Feidr Moreton, Saundersfoot, Sir Benfro, SA69 9JG

Adroddwyd bod y cais hwn yn gofyn am ganiatâd, yn rhannol ôl-weithredol, ar gyfer safle i deithwyr. Roedd y safle yn gorwedd y tu fas, ond gerllaw ffin anheddiad Saundersfoot, ac felly yn cael ei ddiffinio yn gefn gwlad. Roedd Polisi 7 o’r CDLl2 ‘Cefn Gwlad’ yn ceisio gosod rheolaeth lem ar ddatblygiad y tu fas i Ganolfannau cydnabyddedig ac yn gosod allan y math o ddatblygiad oedd yn dderbyniol mewn egwyddor. Roedd maen prawf (l) yn cefnogi’r angen am safle Sipsiwn a Theithwyr mewn lleoliad gwledig, yn amodol ar faen prawf Polisi 53 (‘Safleoedd Sipsiwn, Teithwyr a Phobl Sioeau’) o’r CDLl2 oedd yn gosod allan cyfres o feini prawf i asesu cynigion am safleoedd newydd.

Roedd y wybodaeth a gyflwynwyd yn darparu datganiad i gefnogi’r cais yn nodi bod yr ymgeisydd wedi’i eni ar safle Sipsiwn a Theithwyr a’i fod yn Sipsi Romany a bod ei ddull o fyw oddi fewn i’r diffiniad o Sipsiwn ym Mharagraff 2 o Gylchlythyr 005/2018.

Ystyriai’r swyddogion tra bo yna angen amlwg am lefydd Sipsiwn a Theithwyr yn Sir Benfro doedd yr Asesiad Llety Teithwyr a Sipsiwn

(ALITS) 2019 ddim yn nodi angen penodol oddi fewn i'r Parc Cenedlaethol. Roedd yr union angen dros dro wedi'i gyflawni ac roedd yr angen dros y cyfnod 2025 hyd 2033 yn cael sylw trwy'r cyfeiriadau yn CDLl2 CSP, oedd yn debygol o gael ei fabwysiadu ym mis Mai 2026. O'r herwydd roedd y swyddogion yn argymell mai pwysau cymedrol ddylid ei roi i'r angen am safle.

Roedd yn siomedig nodi nad oedd yr ymgeiswyr wedi cysylltu â'r awdurdod cynllunio lleol cyn prynu'r safle yn unol ag arfer da. Roedd ffotograffau o'r awyr o'r safle yn dangos bod yno dyfiant trwchus ac roedd y datganiad a gyflwynwyd yn cefnogi'r cais yn dweud bod yr ymgeisydd wedi prynu safle'r cais ym mis Hydref 2023, a'i fod wedi gwaredu llawer o'r tyfiant. Roedd Rhybudd Gorfodaeth a gyflwynwyd ym mis Medi 2024 yn ei gwneud yn ofynnol i adfer y safle i'w gyflwr cynt gan gydnabod fod gwaredu'r llystyfiant o bosib yn effeithio ar dirwedd a bioamrywiaeth. Roedd apêl yn erbyn y Rhybudd wedi'i wrthod ac roedd yr achos Gorfodaeth yn dal mewn grym.

Roedd swyddogion o'r farn y byddai datblygu safle teithwyr yn cynnwys un garafán sefydlog, un garafán symudol, ystafell ddydd/pob dim mewn Ardal Cymeriad Tirwedd, nad oedd yno le i ganiatáu datblygiad carafanau newydd, yn cael effaith dirluniol annerbyniol ar y Parc Cenedlaethol, ac yn benodol ar gerddwyr yr Hawl Tramwyo Cyhoeddus. Roedd y swyddogion hefyd o'r farn bod y modd roedd y safle eisoes wedi'i glirio yn mynd i greu datblygiad na fyddai'n gydnaws, na chwaith yn hyrwyddo tirffurf, na chymeriad tirwedd y Parc Cenedlaethol. Roedd y datblygiad oedd eisoes wedi digwydd hefyd o bosib wedi arwain at niwed i fioamrywiaeth a chynefinoedd, ond doedd yna ddim digon o wybodaeth i asesu p'un a fyddai'n bosibl lliniaru, hyn a chyflawni hyrwyddo safle priodol. Roedd y cynnig felly ar y cyfan yn groes i Bolisïau 1 (Dyletswydd ac Amcanion y Parc Cenedlaethol), 8 (Nodweddion Arbennig), 14 (Cadwraeth Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro) a 41 (Datblygu Carafanau, Gwersylloedd a Chabanau) CDLl2.

Roedd yr adroddiad felly yn argymell gwrthod y cais ar sail yr effaith ar y tirlun a'r niwed tebygol trwy golli cynefinoedd, a darpariaeth Seilwaith Gwyrdd annigonol. Roedd y ffaith nad oedd lle i ehangu'r datblygiad carafanau yn yr Ardal Cymeriad Tirlun hefyd yn rheswm pellach dros wrthod.

Nodwyd bod yna nifer sylweddol o sylwadau wedi dod i law ynghyd â deiseb yn cynnwys oddeutu 300 o enwau, ac roedd y pryderon/gwrthwynebiadau ymhlith y sylwadau a dderbyniwyd wedi'u crynhoi, a lle oedd yn briodol, wedi'u trafod yn yr adroddiad.

Adroddwyd yn y cyfarfod bod Pwyllgor Ymweliad Safle wedi'i drefnu (cofnod 3 cyfeir). Roedd gwybodaeth ychwanegol hefyd wedi'i ddarparu ers ysgrifennu'r adroddiad yn cynnwys gwerthusiad ecolegol rhagarweiniol (PEA), cynllun safle wedi'i ddiwygio, manylion plannu ychwanegol a lleoliad coed. Roedd y PEA wedi'i anfon at Cyfoeth Naturiol Cymru, ynghyd ag Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd gan Ecolegydd yr Awdurdod, am fod gan y safle gysylltiad hydrolegol ag Ardal Gadwraeth Arbennig (AGA), ond ni chafwyd ymateb hyd yma. Roedd yr Ecolegydd o'r farn nad oedd tystiolaeth ddigonol i nodi na fu effaith sylweddol ar ddyfrgwn a doedd y PEA ddim yn darparu gwybodaeth ychwanegol. Roedd hi felly wedi dod i'r casgliad bod angen arolygon pellach.

O ran y cynllun tirweddu diwygiedig oedd wedi'i gyflawni, adroddodd y swyddog bod hwn yn cynnig tir ychwanegol a oedd yn eiddo i'r ymgeisydd er mwyn lliniaru. Fodd bynnag, am nad oedd yna wybodaeth sylfaenol ar gyfer y safle, roedd y swyddogion o'r farn nad oedd cynnig tir oedd wedi'i waredu o dyfiant fel mesur lliniarol ddim o fuddiant. Roedd y cynllun diwygiedig hefyd yn darparu gwybodaeth annigonol i liniaru'r effaith ar gymeriad y tirlun ac roedd y ddau reswm dros wrthod, oedd wedi'u gosod allan yn yr adroddiad, yn dal yn eu lle.

Mewn ymateb i gwestiwn gan Aelod eglurwyd nad oedd yn y cyswllt hwn ddim gwahaniaeth rhwng effaith carafán sefydlog a charafán grwydrol ar yr LCA am ei fod yn dal yn dir datblygu. Hefyd, er bod y ffordd fynediad oddi fewn i barth llifogydd 3, doedd yr Awdurdod Priffyrdd ddim wedi gwrthwynebu ar sail mynediad i gerbydau brys ond wedi gofyn am ddadansoddiad llwybr ysgubol. Doedd y cais hwn ddim wedi'i chwennych gan yr ymgeisydd am mai'r argymhelliad oedd gwrthod.

Y cyntaf o ddau siaradwr oedd Helen Williams yn siarad ar ran preswylwyr Incline Way. Tynnodd Ms Williams sylw'r Aelodau at adroddiad cynllunio Pegasus oedd wedi'i gomisiynu gan y preswylwyr a nododd bod nifer o breswylwyr wedi cyflwyno gwrthwynebiadau i'r cynlluniau. Dechreuodd trwy gwestiynu'r angen am safle sipsiwn a theithwyr am nad oedd yr ymgeisydd o'r sir: os oedd yna angen o'r fath roedd o'r farn y dylai'r safle fod y tu hwnt i'r Parc Cenedlaethol, a nododd bod yna safle eisoes wedi'i sefydlu yng Nghilgeti gerllaw. Nododd hefyd nad oedd yna garafanau wedi bod ar y safle er 1993. Nododd Ms Williams bod gan bob un o'r anheddau oedd yn tremio dros y safle, ffenestri mawrion yn edrych i lawr oddi fry, ac awgrymodd na fyddai hyn yn cael ei effeithio gan dirweddu. Wrth droi at yr effaith ar gymeriad a mwynder gweledol y llecyn nododd bod y datblygiad wedi gweld coed yn cael eu gwaredu o'r safle yn ystod y deuddeg mis gan osod lloriau caled yn eu lle ac roedd yna dystiolaeth ffotograffig i ddangos hyn. Roedd hyn wedi effeithio ar fioamrywiaeth yn arbennig am fod y tir wedi'i glirio ym mis Mawrth yn ystod y tymor nythu. Y canlyniad oedd trefoli darn o goedlan

oedd heb ei andwyo cynt. Tynnwyd sylw hefyd at y ddau gais cynllunio blaenorol oedd wedi'u gwrthod a'r apêl oedd wedi'i wrthod, gyda phob un yn nodi y byddai unrhyw ddatblygiad yn amharu ar leoliad agored y tu hwnt i'r pentref ac yn andwyo cymeriad gwledig yr ardal. Roedd hi o'r farn bod y safle yn ffurfio rhan bwysig o'r tirlun oedd yn gysylltiedig â'r pentref ac o bwysigrwydd cadwraeth natur, ac felly fe ddylid ei ddiogelu rhag datblygiad amhriodol. Nodwyd hefyd bod y safle y tu fas i'r ffiniau anheddu preswyl. Tynnodd Ms Williams hefyd sylw at yr effeithiau ecolegol, yn arbennig yng nghyswllt dyfrgwn a moch daear, ac roedd o'r farn bod y safle yn darparu tramwyfa bywyd gwyllt oedd nawr wedi'i ddinistrio. Cwestiynodd hefyd briodoldeb y cysylltiadau dŵr a charthffosiaeth i'r safle am fod cod post anghywir wedi'i ddefnyddio yn y cais a oedd efallai wedi camarwain Dŵr Cymru. Mewn ymateb i gwestiwn gan Aelod cadarnhaodd Ms Williams nad oedd neb yn byw yn y garafán ond bod yr ymgeisydd yno'r noson cyn yr ymweliad safle.

Darparodd y swyddog beth eglurhad i'r Pwyllgor gan nodi o ran Cylchlythyr 005/2018 doedd dim angen cysylltiad lleol. Hefyd bod cynlluniau wedi'u darparu ar gyfer Dŵr Cymru, ynghyd â chyfeiriad grid, ac nid dim ond y cod post, a bod yr asiant yn ymwybodol nad oedd yn bosib cysylltu â'r cyflenwad dŵr pwysau uchel ac y byddai'n ystyried datrysiad arall pe byddai caniatâd yn cael ei roi.

Yr ail siaradwr oedd yr Asiant, Mr Andrew Vaughan-Harries. Esboniodd bod gwybodaeth lawn ynghylch bioamrywiaeth ddim wedi'i gyflwyno gyda'r cais oherwydd yr angen i'w gyflwyno yn sydyn oherwydd y gorchymyn gorfodaeth oedd yn yr arfaeth. Fodd bynnag, roedd gwerthusiad ecolegol rhagarweiniol wedi'i gyflwyno a bod peth gwaith wedi'i wneud i ganfod mantais fioamrywiol. Esboniodd iddo ofyn am ohirio'r cais er mwyn edrych ar hyn ymhellach ond doedd y swyddogion ddim wedi cytuno i hyn. Er hynny roedd yr elfen hon yn dal heb ei datrys ac roedd ei gleient yn debygol o apelio/ailgyflwyno cais maes o law petai'r cais yn cael ei wrthod. Wrth droi at yr angen am safleoedd sipsiwn a theithwyr o fewn y sir nododd Mr Vaughan-Harries doedd yr Awdurdod, er bod ganddyn nhw bolisi sipsiwn ers chwarter canrif, ddim wedi sefydlu'r un safle. Roedd yna un safle o fewn y Parc Cenedlaethol oedd wedi derbyn Tystysgrif Cyfreithlondeb. Roedd yn amheus p'un a fyddai Cyngor Sir Penfro yn medru sefydlu'r safleoedd oedd wedi'u nodi yn eu Cynllun Datblygu o fewn amser rhesymol ac felly roedd angen safleoedd preifat yn y cyfamser. Roedd o'r farn bod y safle a oedd gerbron y Pwyllgor yn safle addas am ei fod yn agos i ffiniau anheddu, mynediad, yn agos i wasanaethau a bod yna dystiolaeth o ddatblygiad blaenorol, a bod yr ymgeisydd ar hyn o bryd yn byw oddi fewn i frics a mortar, ac am ddychwelyd at ddull o fyw'r sipsi teithiwr o fyw mewn carafán.

Cwestiynodd un Aelod p’un a oedd yna ddefnydd preswyl erioed wedi bod ar y safle, ac atebodd yr Asiant bod carafanau wedi bod yno yn y 1990au gan fod gweithredu gorfodol wedi digwydd a bod olion annedd yno o hyd. Cadarnhaodd y swyddog bod yna gyfeiriad mewn adroddiad yn 1972 bod y safle yn cynnwys gweddillion bwthyn nad oedden nhw’n fwy na 2.5 troedfedd o uchder. Daeth yr adroddiad i’r casgliad nad oedd defnydd iddo mwyach a doedd hynny ddim yn ffactor i’w ystyried mewn apêl ar y pryd.

Atgoffwyd yr Aelodau gan y Rheolwr Polisi Strategol o’r angen oedd wedi’i glustnodi yn y GTAA a’r ddarpariaeth Dyddodi CDLl2 Cyngor Sir Penfro. Nododd fod hwn i’w gyflwyno i’w archwilio ym mis Mehefin 2025 ac y byddai’r Arolygwr yn archwilio p’un a fyddai’n bosib sefydlu’r safleoedd.

Tra bo’r Aelodau yn cytuno bod angen gwneud mwy yn Sir Benfro i gefnogi anghenion y gymuned sipsi a theithwyr, doedden nhw ddim o’r farn bod y safle hwn yn briodol, gan gyfeirio at gyflwr y llwybr ceffyl a’r mater llifogydd. Nodwyd bod clirio’r safle wedi newid cymeriad y tirlun ac wedi achosi colli bioamrywiaeth a oedd yn fater o bryder. Cynigiwyd argymhelliad i wrthod gan y Cynghorydd Williams a’i eilio gan Dr Plummer.

Penderfyniad: Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

1. **Ystyrir y byddai’r datblygiad arfaethedig yn arwain at effeithiau tirlunio annerbyniol yn y Parc Cenedlaethol, yn arwain at ddatblygiad na fyddai mewn undod nac yn hyrwyddo’r tirffurf a chymeriad tirlun y Parc Cenedlaethol. Mae yna hefyd brinder gwybodaeth ynghylch p’un a fyddai’r cynnig yn amharu’n annerbyniol ar rywogaethau a chynefinoedd yng nghefn gwlad. Nid yw’r safle felly yn cael ei ystyried yn addas ar gyfer y datblygiad, a’i fod yn groes i ddarpariaethau meini prawf d) ac f) o Bolisi 53 (Safleoedd Sipsiwn, Teithwyr a Phobol Sioeau) y CDLl2. Ni fyddai’r cynnig yn gydnaws ag Amcan y Parc Cenedlaethol o gadwraeth a hyrwyddo’r prydferthwch naturiol, bywyd gwyllt a threftadaeth ddiwylliannol y Parc Cenedlaethol, ac ni fyddai’n diogelu Nodweddion Arbennig y Parc Cenedlaethol na’i dirlun. O’r herwydd ystyrir y cynnig yn groes i Bolisi 1 (Dyletswydd ac Amcanion y Parc Cenedlaethol), Polisi 8 (Nodweddion Arbennig), Polisi 14 (Cadwraeth a Hyrwyddo Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro) a Pholisi 30 (Amwynder).**

2. **Byddai’r cynnig yn cyflwyno datblygiad carafanau mewn rhan o’r Parc Cenedlaethol lle nad oes capasiti tirweddol, yn arwain at effeithiau cronnus annerbyniol yn groes i Bolisi 41 Carafán, Gwersylla a Datblygiad Cabanau a’r Canllaw Cynllunio Ychwanegol**

Gwersylla a Chabanau.

[Cafodd y cyfarfod ei ohirio rhwng 11.25am a 11.35am]

[Datgelodd yr aelodau hynny a benodwyd gan Gyngor Sir Penfro fuddiant personol er nid rhagfarnol yn y cais canlynol am fod yr ymgeisydd yn wybyddus iddyn nhw, ac fe gymeron nhw rhan lawn yn y trafod a'r pleidleisio.]

(b)	Cyfeirnod:	NP/24/0484/FUL
	Cynnig:	Ail-ddatblygu cyn-safle motel/ bwyty ar gyfer defnydd masnachol a chymunedol cymysg, gan gynnwys siop/ swyddfa bost y pentref, cyfleusterau bistro/ bwyty a chynadledda ynghyd â mynedfa newydd i gerbydau, maes parcio a gwelliannau i'r ffordd, tirweddu a gwelliannau bioamrywiaeth ynghyd â newid defnydd tir cyfagos ar gyfer datblygiad twristiaeth sy'n cynnwys hyd at 18 o gabanau gwyliau pren ynghyd â lle parcio a thirweddu (Cynllun Diwygiedig)
	Lleoliad:	Rochgate, (Arferai fod yn westy), Roch (Y Garn)

Adroddwyd bod y cais hwn wedi'i dderbyn yn wreiddiol ym mis Medi 2024. Yn ystod cyfnod y cais derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn gostwng nifer y cabanau o 25 i 18 ac yn gwaredu'r unedau diwydiannol oedd wedi'u cynnwys ynghynt. Roedd y diwygiadau hefyd wedi ychwanegu rhagor o hyrwyddo tirweddu a bioamrywiaeth ar ffurf gweirglodd wyllt. Roedd y newidiadau hyn wedi lleihau effaith tirluniol y cynllun gan arwain at ddarn llai o dir ar dir glas yn cael ei ddefnyddio ar y cyd ag ailddatblygiad safle'r hen Roch Gate Motel.

Cydnabyddid y bydda'r cynnig yn arwain at rywfaint o effaith weledol ac effaith dirluniol oddi fewn i'r Parc Cenedlaethol ac roedd Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi mynegi pryderon ac wedi gwrthwynebu'r cynnig ar sail y wybodaeth ynghylch yr effaith weledol a thirweddol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Roedd y cynnig, fodd bynnag, yn cael ei gydnabod fel un fyddai'n cynnig buddiannau sylweddol o ran gwaredu adeilad a oedd yn achosi niwed i'r Parc Cenedlaethol ar hyn o bryd, o ystyried ei ddirywiad sylweddol, a'r gwaith trwsio oedd ei angen. Roedd y cynnig hefyd yn cael ei weld fel un a fyddai'n creu buddiannau economaidd a chymunedol, gan gynnwys fel rhan o'i ddarpariaeth, siop leol a swyddfa bost mewn anheddiad lle nad oedd y gwasanaethau hyn ar gael ar hyn o bryd.

Croesawid y tirweddu helaeth a gynigiwyd ynghyd â'r hyrwyddo bioamrywiaeth am y byddai'n cynorthwyo i blethu'r cynllun yn rhan o'r tirlun. Byddai hyn, ynghyd â'r dylunio yn golygu, tra byddai yna rywfaint o

ymwthio gweledol ychwanegol yn ôl pob tebyg, ni fyddai i'r graddau y byddai yn achosi effaith niweidiol annerbyniol ar dirlun y Parc Cenedlaethol a'i nodweddion arbennig.

Yn amodol ar osod amodau priodol yn cynnwys amod fesul cam, amodau i reoli'r defnydd o'r cabanau a'r llety rheolwyr, roedd y cynnig yn cael ei ystyried yn dderbyniol yn nhermau materion mynediad priffordd, bioamrywiaeth, draenio a mwynder cyhoeddus. O'r herwydd yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cynllun gydag amodau.

Cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor am fod y cynnig yn ddatblygiad o bwys a bod yna wrthwynebiadau wedi dod i law. Roedd y cynnig hefyd yn cael ei ystyried yn wyriad oddi ar bolisïau 57 (Canolfannau Siopa Tref ac Ardal) a 41 (Datblygiad Carafanau, Gwersylla a Chabanau) o'r Cynllun Datblygu Lleol 2 ac wedi'i hysbysebu felly. Nodwyd bod nifer sylweddol o sylwadau wedi dod i law wrth drydydd partïon ac roedd y rhain wedi'u crynhoi yn yr adroddiad; roedd y mwyafrif llethol oedd wedi cyflwyno sylwadau yn gefnogol i'r datblygiad a gynigiwyd.

Adroddwyd yn y cyfarfod bod yr asiant ar ran y cais wedi cynnig diwygio amod 21 i alluogi agor hwyrach tan 12:00 a.m. yn hytrach na'r 10:00 p.m. yn ystod dyddiau'r wythnos. O ystyried y pellter oddi wrth bob eiddo preswyl a'r ffaith bod y ffordd yn gwahanu fe ystyriwyd hyn yn dderbyniol. Cynigiwyd amod ychwanegol hefyd o ran lliw'r cabanau a ddylai fod yn llwyd am byth er mwyn lleihau'r effaith ar y dirwedd.

Nodwyd bod y cabanau yn rhannu'r un diffiniad cyfreithiol â charafán ac roedd yr Asesiad Capasiti Tirlun Bae Saint Brîd wedi dod i'r casgliad bod capasiti wedi'i gyfyngu i safleoedd arhosol bychan yn ôl o'r arfordir. Roedd yr ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad gweledol a thirlun yn darparu naw lleoliad gwylio a dangoswyd y rhain i'r Pwyllgor. Roedd gan CNC bryderon bod anodiadau ar y ffotograffau mannau gwylio yn tanamcanu maint y datblygiad cabanau, a gofynnwyd am fwy o ffotograffau penodol yn ymwneud â dau o'r mannau gwylio, gan ddweud y bydden nhw'n parhau i wrthwynebu oni cheir y rhain. Fodd bynnag, roedd y swyddogion o'r farn, gan fod nifer y cabanau wedi'u lleihau a bod yna goedlan 15m o led wedi'i darparu, y byddai hyn yn darparu rhanguddio o'r cychwyn, ac unwaith y byddai wedi'i sefydlu, byddai rhanguddio'r safle yn sylweddol. Roedd amodau tirweddu wedi'u cynnwys yn yr adroddiad gerbron y Pwyllgor. Byddai yna hefyd hyrwyddo sylweddol o fan gwylio arall o ganlyniad i waredu'r adeiladau gwag presennol.

Gofynnodd un Aelod gwestiwn ynghylch y gwyro oddi ar bolisi 57 (Canolfannau Siopa Tref ac Ardal) yn ogystal â hyfywedd y siop gymunedol gan nodi bod siop y pentref a'r swyddfa bost wedi cau. Cynghorodd y Cyfarwyddwr y byddai'r cabanau yn hyrwyddo hyfywedd y

siop ac roedd amrywiol amodau wedi'u hawgrymu i reoli'r elfen manwerthu. Mewn ymateb i gwestiwn ynghylch awyr dywyll nodwyd bod yna amod goleuo wedi'i awgrymu ac y gellid cyfeirio at awyr dywyll fel rhan o'r rheswm dros gyflwyno'r amod.

Nododd Aelod arall wrthwynebiad cryf CNC a chytunodd y Cyfarwyddwr nad oedd yn fater esmwyth i weithredu'n groes i gorff natur Cymru ond roedd y swyddogion wedi edrych ar y safle yn ei gyfanrwydd ac wedi pwyso a mesur ystyriaethau perthnasol eraill megis y tir oedd wedi'i ddatblygu yn y gorffennol a'r buddiannau cymunedol. Roedd y rhain gyda'i gilydd ynghyd â'r cynllun diwygiedig oedd wedi lleihau'r defnydd o dir glas, a'r tirweddu ychwanegol, wedi arwain at yr argymhelliad i gymeradwyo.

Yn olaf gofynnodd Aelod gwestiwn ynghylch ansawdd y tir amaethyddol fyddai'n cael ei golli ac fe'i cynghorwyd nad oedd yn cael ei ystyried fel y tir gorau na'r mwyaf hyblyg.

Y cyntaf o dri siaradwr oedd David Smith a oedd yn cefnogi'r cais. Roedd o'r farn fod yr hen westy yn warth ar y pentref am nad oedd yr adeilad oedd yn dirywio yn creu argraff dda ar y ffordd i mewn i'r Parc Cenedlaethol. Esboniodd ei fod yn gyn-gadeirydd y Cyngor Cymuned, cyn-gadeirydd Pwyllgor Neuadd y Pentref ac ar hyn o bryd yn gadeirydd Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Noltwn a'r Garn (Roch) ac felly mewn sefyllfa i leisio barn y gymuned. Ond er mwyn sefydlu asesiad mwy meintiol o'r farn leol roedd wedi trefnu arolwg sydyn ymhlith preswylwyr lleol trwy'r grŵp What'sApp, ac er ei fod yn cydnabod mai ciplun bychan oedd hwn derbyniodd 129 o sylwadau cefnogol o fewn pedwar diwrnod, ac adroddodd bod pobl yn frwdfrydig dros weld y datblygiad newydd. Nododd Mr Smith bod dau ymgais blaenorol i ailddatblygu'r safle wedi bod yn aflwyddiannus am resymau masnachol, ond roedd trigolion lleol yn awyddus i weld yr hyn a ystyrid yn ddolur i'r llygad yn cael ei waredu a'r siop a'r swyddfa bost yn cael eu sefydlu drachefn. Ychwanegodd bod y cynllun presennol wedi'i gyflwyno gan dirfeddiannwr lleol oedd yn uchel ei barch yn y pentref. Roedd o'r farn y byddai'r Bistro yn rhywle i bobl gyfarfod dros goffi ac yn darparu cyflogaeth roedd ei fawr angen yn y pentref. Ar y cyfan byddai'r datblygiad yn hyrwyddo hwylustod a hunan-les y trigolion lleol yn ogystal â denu ymwelwyr i wario arian yn y tafarnau lleol a chyfleusterau eraill. Ei obaith oedd y byddai'n denu cefnogaeth y Pwyllgor.

Yr ail siaradwr oedd Michael Harries, yn siarad ar ran y Cyngor Cymuned a oedd yn llwyr gefnogi'r datblygiad. Nododd ers cau'r motel roedd y pentref wedi'i lychwino gan y safle am ei fod yn gymaint o ddolur i'r llygad. Roedd yn ei chael yn rhwystredig nad oedd CNC heb weld y buddiannau o ailddatblygu'r nam hwn ar y tirlun o edrych o'r mannau

gweld, a'r buddiannau sylweddol fyddai'r datblygiad newydd yn ei gynnig. Wrth gyfeirio at y ceisiadau blaenorol i ddatblygu'r safle nododd y byddai'r rheiny wedi creu buddiannau, ond roedd y cais presennol yn darparu gwelliant gweledol sylweddol, yn ogystal â man canolog ar gyfer y gymuned. Tra bo yno dafarn, neuadd a chastell roedd yn brin o siop a chaffi ac roedd y Cyngor Cymuned o'r farn y byddai The Gate yn datblygu'n hwb dyddiol i drigolion lleol ac ymwelwyr i'r ardal trwy ddarparu cyfleusterau gwerthfawr. Roedden nhw'n diolch i'r ymgeisydd am ddal ati gyda'r cais ac wrth eu bodd o ddeall mai argymhelliad y swyddogion oedd cymeradwyo, ac roedden nhw'n awyddus i weld y prosiect yn cael ei wireddu. Credai Mr Harries bod arolwg Mr Smith yn adlewyrchu'r nifer fawr o sylwadau a dderbyniwyd gan yr Awdurdod yn cefnogi'r cais. Gofynnodd i'r Pwyllgor gefnogi'r prosiect am y byddai'n caniatáu'r ymgeisydd i wella'r pentref, ac fe fyddai'r preswylwyr yn falch o'r datblygiad a'r buddiannau economaidd a bioamrywiaeth fyddai'n deillio ohono.

Y siaradwr olaf oedd yr ymgeisydd, Mr Nick Neuman, perchennog busnes a ffermwr. Nododd bod Rochgate yn borth a oedd yn enwog am y rhesymau anghywir - fel nam ar y tirlun a fu'n wag ers 20 mlynedd ac yn dal i waethygu. Roedd y safle yn orsaf radar yn ystod yr Ail Ryfel Byd a fu'n boblogaidd fel motel pan y'i hagorwyd yn y 1960au a chau yn y diwedd yn 2008. Dywedodd ei fod yn arfer bod yn dipyn o sefydliad a'i obaith oedd y byddai eto. Esboniodd ei fod wedi gweithio gyda'r swyddogion i ddatblygu cynnig a fyddai'n bodloni polisi ac a fyddai yn hyfyw i ddatblygwr; diolchodd iddyn nhw am ddal ati ac am gefnogi yn ystod yr hyn a fu'n broses hir o ystyried maint yr arolygon a'r wybodaeth oedd ei angen.

Esboniodd Mr Neuman mai "The Gate" oedd y porth i Benrhyn Dewi ac roedd y cynnig ar gyfer bwyty, siop, canolfan achlysuron a datblygiad twristaidd bychan dafliad carreg o Niwgwl. Byddai'r cynnig yn denu buddsoddiad sylweddol gwerth miliynau o bunnau i'r gymuned, yn creu 18 o swyddi llawn amser ac yn adfer darpariaeth gymunedol oedd wedi'i golli, yn ogystal ag adfywio safle tir llwyd. Fe fu yna ymgynghori cyn-gyflwyno trwyadl ac achlysuron yn ymwneud â'r gymuned er mwyn creu cynllun fyddai'n darparu ar gyfer pawb. Roedd cefnogaeth gadarnhaol y gymuned wedi bod y tu hwnt i'r disgwyl.

Esboniodd bod y cynnig yn cynnwys datganiad seilwaith gwyrdd cynhwysfawr a chynlluniau tirweddu i liniaru effeithiau'r datblygiad. Roedd y cynllun yn cynnwys addasu tir pori cynhyrchiol yn weirgloddiau bywyd gwyllt a phlannu coedlan a fyddai'n amgylchynu'r safle cyfan a fyddai dros amser yn lliniaru'r effaith weledol ar y tirlun. Roedd gan y safle gysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus da, llwybrau seiclo wedi'u hen sefydlu a llwybrau hawl tramwyo cyhoeddus i'r arfordir. Yn unol ag argymhellion

priffyrdd CSP byddai man mynediad newydd yn cael ei sefydlu a chroesfan cerddwyr newydd i sicrhau diogelwch wrth fynd i'r pentref. Roedd elfennau dylunio'r adeilad hwb wedi'u haddasu er mwyn adlewyrchu'n well elfen gynhenid Sir Benfro, a byddai'r cynnig yn darparu ychwanegiad atyniadol hyfyw i olygfa stryd Roch a fyddai yn ei olwg ef yn ychwanegu at ansawdd y Parc Cenedlaethol. Ychwanegodd bod y nawdd hanfodol wedi'i sicrhau oedd yn cynnwys grant gan Croeso Cymru a'i fwriad oedd cychwyn y datblygiad cynted ag y byddai'r amodau wedi'u gosod, ac yn unol â'r cynllun fesul cam. Dywedodd ei fod yn llwyr gefnogi'r amodau arfaethedig a gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried rhinweddau cymdeithasol ac economaidd y cynnig oedd ger eu bron.

Mewn ymateb i gwestiynau gan y Pwyllgor atebodd Mr Neuman y byddai'r siop yn fenter fasnachol yn hyrwyddo cynnyrch lleol ar lun siop fferm. Nododd ei fod wedi dechrau trafodaeth gyda'r Swyddfa Bost ynghylch darpariaeth ar y safle ond nododd na fyddai yn cynnig gwasanaeth bum niwrnod yr wythnos. Byddai'r toiledau ar gyfer defnydd defnyddwyr/noddwyr y cyfleusterau ac na fydden nhw ar agor ar gyfer y cyhoedd.

Roedd yr Aelodau wrth eu bodd o weld y buddiant cymunedol, economaidd a bioamrywiaeth a fyddai'n deillio o'r datblygiad gan obeithio y byddai'r trafodaethau gyda'r Swyddfa Bost yn dwyn ffrwyth, ac y byddai cyfleuster o'r fath o fudd aruthrol i'r gymuned fel y byddai'r swyddi fyddai'n cael eu creu. Mynegwyd peth pryder ynghylch y groesfan gerdded ar hyd ffordd brysur ond cadarnhaodd Toni Macey o Adran Briffyrdd Cyngor Sir Penfro ei bod hi'n fodlon gyda'r trefniadau am fod yna weledEdd digonol i weld cerddwyr o bellter, a bod yna fan diogel yn y canol. Roedd yn disgwyl i gerbydau deithio yn unol â chyfyngiad cyflymdra o 40myw. Cynigiwyd yr argymhelliad i gymeradwyo gan y Cynghorydd Dr Hancock, a'i eilio gan y Cynghorydd Councillor Skyrme-Blackhall. Cadarnhawyd bod hyn yn cynnwys y diwygiad i amod 21 yn ymwneud ag oriau agor ychwanegol, y cyfeiriad at awyr dywyll yn amod naw ac amod ychwanegol 25 o ran lliwio a deunyddiau ar gyfer y cabanau.

Penderfyniad: Cymeradwyo'r cais gydag amodau yn ymwneud ag amseriad y datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, cynllun fesul cam, cynllun ysgrifenedig yn amlinellu'r archwiliad archeolegol, draenio dŵr wyneb, Cynllun Rheoli Amgylcheddol yr Adeiladu, oriau gwaith yn ystod y cyfnod dymchwel ac adeiladu, sŵn, goleuo, draenio, Cynllun Rheoli Trafnidiaeth Adeiladu, diogelwch cerddwyr, mynediad, ymlediadau gweledEdd, parcio, diogelu coed, tirweddu, cyfyngu'r cabanau ar gyfer gosod gwyliau, llety rheolwyr, oriau agor y Bistro, diogelu

canolfannau manwerthu cyfagos a chytundebau deunyddiau'r Gate and Lodges

[Cyflwynodd y Cynghorydd Williams ei ymddiheuriadau a gadawodd y cyfarfod. Datgelodd y Cynghorydd Thomas fuddiant yn y cais canlynol a gadawodd y cyfarfod tra roedd o dan ystyriaeth]

(c)	Cyfeirnod	NP/25/0079/FUL
	Cynnig:	Ailadeiladu'r sied gerllaw'r capel a ffurfio ramp yn y fynwent
	Lleoliad:	Capel Bedyddwyr Pisgah, Cei Cresswell, Creseli,

Adroddwyd bod y cais yn ymwneud â chodi ramp fynediad rhwng y fynwent wreiddiol a'r fynwent newydd, ac ailadeiladu sied i gadw offer cynnal a chadw oddi fewn i dir y capel.

Ystyriwyd bod y cais yn dderbyniol o ran graddfa, dyluniad ac angen ac roedd wedi'i gyflwyno gerbron y Pwyllgor Rheoli Datblygu am fod yr ymgeisydd yng nghyflogaeth Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro. Nodwyd bod y capel a'r tir oddi amgylch oedd yn eiddo iddo wedi'u lleoli oddi fewn i Ardal Gadwraeth Cei Cresswell fel roedd wedi'i dynodi'n ddiweddar, a bod y ffin ddeheuol yn nodi ymyl yr ardal gadwraeth. Fodd bynnag ni ystyriwyd bod y ramp yn effeithio'n ddifrifol andwyol ar yr Ardal Gadwraeth, ac y byddai'n cyfrannu tuag at gyflawni dyletswydd cydraddoldeb sector cyhoeddus trwy gynorthwyo i wella cyfleoedd pobl anabl i gael mynediad i wasanaethau a chyfleusterau. Yr argymhelliad felly oedd cymeradwyo. Cafodd hyn ei gynnig gan Dr Plummer, ei eilio gan y Cynghorydd James, a'i gario.

Penderfyniad: Cymeradwyo'r cais gydag amodau yn ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, diogelu coed a thirweddu.

7. Apeliadau

Adroddodd Arweinydd y Tîm Rheoli Datblygu am naw o apeliadau (yn erbyn penderfyniadau cynllunio'r Awdurdod) sydd ar hyn o bryd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru gan fanylu ynghylch ble mae pob un o'r naw wedi cyrraedd o ran y broses apêl.

Adroddwyd am ddau benderfyniad apêl yn ymwneud â NP/24/0505/FUL – estyniad llawr cyntaf, gosod goleuadau to a gwydro ychwanegol ar drychiad blaen 15 Scandinavia Heights, Saundersfoot; ac NP/23/0438/FUL annedd tair ystafell wely deulawr a hanner llawr arfaethedig ynghyd â garej yn rhan ohono a gwaith cysylltiedig y tu fas - Westfields, Wisemans Bridge; roedd y ddau wedi'u gwrthod. Ymddiheurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad oedd penderfyniad yr ail apêl wedi'i atodi yn yr adroddiad.

Nodwyd.

8. Diolch

Nododd y Cadeirydd mai hwn oedd cyfarfod olaf Dr R Heath-Davies a Mrs J James, gan fod eu tymor o wasanaeth gydag Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn dod i ben ar 31 Mai. Fe ddiolchodd iddyn nhw am eu gwasanaeth cadarn a'u mewnbwn i'r Pwyllgor dros yr wyth mlynedd flaenorol.

Cadarnhawyd y cofnodion hyn yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu a gynhaliwyd ar 9 Gorffennaf 2025 heb eu diwygio.