PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

**20fed Mawrth 2013**

(Parc Llanion, Doc Penfro 10.00 a.m. – 12.45 p.m.)

Yn bresennol: Mrs G Hayward (Cadeirydd)

Mr A Archer, Cynghorydd JA Brinsden, Mr D Ellis, Cynghorydd P Harries, Cynghorydd M James, Cynghorydd L Jenkins, Cynghorydd R Kilmister, Cynghorydd A Lee, Cynghorydd RM Lewis, Cynghorydd PJ Morgan, Cynghorydd R Owens, Cynghorydd D Rees, Mr EA Sangster, Cynghorydd A Wilcox a’r Cynghorydd M Williams.

*[Cyrhaeddodd Ms C Gwyther pan oedd Cofnod 5 o dan ystyriaeth]*

**1.** **Ymddiheuriadau**

Cafwyd ymddiheuriad am absenoldeb wrth Mrs M Thomas.

**2. Datgelu buddiannau**

Datgelodd yr Aelod(au)/Swyddog(ion) canlynol fuddiant yn y cais(ceisiadau) a/neu’r mater(materion) a welir isod:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Cais a Chyfeirnod** | **Aelod(au)/Swyddog(ion)** | **Gweithred** |
| *Cofnod 7(a) isod*NP/12/0267 Tir i’r gorllewin o Pantyrodyn, Trewyddel – Cais amlinellol (gyda phob mater wrth gefn) ar gyfer dwy annedd un llawr (gyda darpariaeth o un llain gyda gwasanaethau ar gyfer annedd fforddiadwy) | Cynghorydd M James | Gadael y cyfarfod tra roedd y cais o dan drafodaeth |
| *Cofnod 7(d) isod* NP/12/0602 78A Heol Newydd, Hook - To newydd, estyniad deulawr yn y cefn a garej sengl ar wahân | Cynghorydd A Wilcox | Gadael y cyfarfod tra roedd y cais o dan drafodaeth |

**3. Cofnodion**

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 20 Chwefror 2013 a 4 Mawrth 2013 i’w cadarnhau a’u llofnodi.

Sylwodd un Aelod o ran Cofnodion 8(c) a 8(d) Sun Inn, 24 Stryd Fawr, Dinbych-y-pysgod mai yr hyn roedd e wedi ei bwysleisio oedd bod y drws yn y trychiad deheuol i fod yn ddrws pren yn ôl y cadarnhad gwreiddiol ac roedd am wneud yn sicr bod yr amod hwn yn cael ei gadw.

 **PENDERFYNWYD**:

1. cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 20 Chwefror 2013 yn amodol ar gynnwys yr eglurhad uchod; a
2. chadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Mawrth 2013.

**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. Ychwanegodd, yn dilyn penderfyniad Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr 2011, rhoddir yr hawl i siaradwyr ar geisiadau cynllunio a dderbyniwyd wedi 1 Ionawr 2012 i annerch am bum munud

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Rhif cyfeirnod** | **Cynnig** | **Siaradwr** |
| NP/12/0267*Cofnod 7(a) cyfeir* | Cais amlinellol (gyda phob mater wrth gefn) ar gyfer dwy annedd un llawr (gan ddarparu un llain ynghyd â gwasanaethau ar gyfer annedd fforddiadwy) – Tir i’r gorllewin o Pantyrodyn, Trewyddel | Mr Richard Woodcock, GwrthwynebyddMr Gethin James, Asiant |
| NP/12/0550*Cofnod 7(b) cyfeir* | Dymchwel tai gwydr gwag ac adeiladau cysylltiol, codi adeiladau yn lle’r rhai garddol presennol, yn ogystal â gosod 18 o gabannau pren at ddiben gwyliau mewn lleoliad wedi’i dirweddu a darparu llecynnau picnic a gwella’r llecynnau’n ecolegol – Planhigfa Llanisan yn Rhos, Llanisan yn Rhos | Mr Jonathan Boot, YmgeisyddMr John Everett, Cyngor Cymuned |
| NP/13/0059*Cofnod 7(j)**cyfeir* | Amrywiad ar Amodau 2 & 14 o NP/11/068 & NP/11/069 i ganiatáu ar gyfer defnydd A1 (manwerthu), A2 (ariannol), ac A3 (bwyd a diod) - Sinema’r Royal Playhouse, Stryd y Llew Gwyn, Dinbych-y-pysgod | Mr Robin Williams, Asiant |

*[Cyrhaeddodd Ms C Gwyther pan oedd yr eitem ganlynol o dan drafodaeth]*

**5. Ceisiadau Cynllunio ddaeth i law ers y cyfarfod diwethaf**

 Atgoffwyd yr Aelodau gan y Pennaeth Rheoli Datblygu o’r arfer oedd wedi’i gytuno o gyflwyno ceisiadau “newydd” gerbron y Pwyllgor er gwybodaeth. Y ceisiadau “newydd” hyn oedd y rheiny a ddaeth i law ers paratoi’r agenda blaenorol ac roedden nhw i’w trin o dan bwerau dirprwyol y swyddogion neu fe fydden nhw’n cael eu trin gan y Pwyllgor Rheoli Datblygu maes o law. Cafodd manylion y 47 o geisiadau, felly, eu cyflwyno er gwybodaeth a hysbyswyd yr Aelodau bod 26 ohonyn nhw’n cael eu hystyried yn annilys.

 **NODWYD**

**6. Dyletswyddau’r Aelodau wrth Benderfynu Ceisiadau**

 Tynnodd y Cyfreithiwr sylw at ei adroddiad yn atgoffa’r Aelodau o’u dyletswyddau wrth ystyried y ceisiadau oedd ger eu bron i’w penderfynu.

**PENDERFYNWYD** nodi adroddiad y Cyfreithiwr**.**

# 7. Adroddiadau’r Pennaeth Rheoli Datblygu

# Bu’r pwyllgor yn ystyried adroddiadau manwl y Pennaeth 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/12/0267 |
|  | YMGEISYDD: | Mr Ronald James d/o Asiant |
|  | CYNNIG: | Cais amlinellol (gyda phob mater wrth gefn) ar gyfer dwy annedd un llawr (gan ddarparu un llain ynghyd â gwasanaethau ar gyfer annedd fforddiadwy) |
|  | LLEOLIAD: | Tir i’r gorllewin o Bantyrodyn, Trewyddel |

Atgoffwyd yr Aelodau fod y cais hwn wedi’i ystyried gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ym mis Medi 2012 pan gafodd ei gymeradwyo yn amodol a thrwy gwblhau’n llwyddiannus ymrwymiad cynllunio trwy gytundeb o dan Adran 106 o’r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 ar gyfer darparu un uned dai fforddiadwy o fewn chwe mis i ddyddiad y Pwyllgor.

Adroddwyd bod trafodaeth ynghylch y Cytundeb A106 wedi dechrau ond nad oedd wedi’i derfynu am fod yr ymgeisydd o’r farn na fyddai’r cynllun yn hyfyw o fynd ati i adeiladu un uned o dai fforddiadwy ac yna ei drosglwyddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ar gyfer rhentu tai cymdeithasol. Am y byddai’r cyfnod chwe mis yn dod i ben ar 25 Mawrth 2013, roedd y cais yn cael ei gyfeirio nôl i’r Pwyllgor i benderfynu p’un a ddylid caniatáu estyniad pellach o ran amser i sicrhau cwblhau’r Cytundeb A106 neu i wrthod y cais ar y sail nad oedd cyfraniad tai fforddiadwy wedi’i ddarparu.

Cyfeiriodd y Swyddog Cynllunio yn ystod y cyfarfod nad oedd yn bosib trafod rhinweddau’r cais ond yn hytrach p’un a ddylid rhoi mwy o amser i barhau â’r drafodaeth yn unig. Ers ysgrifennu’r adroddiad roedd yr ymgeisydd wedi cynghori ei fod wedi cysylltu, ac wedi dod i gytundeb mewn egwyddor gyda Chymdeithas Tai Cantref ynghylch darparu llain lle fyddai’r holl wasanaethau ar gael ac roedd y ddwy ochr nawr wedi tynghedu i gwblhau’r cytundeb cyfreithiol. Roedden nhw felly yn gofyn am estyniad o bedwar mis ar gyfer gwneud y newidiadau angenrheidiol i’r cytundeb cyfreithiol.

Mr Richard Woodcock oedd y cyntaf o ddau siaradwr. Roedd e’n gwrthwynebu’r cais gan gredu y dylai’r ymgeisydd fod wedi cydymffurfio â thelerau’r cais gwreiddiol a’i fod nawr yn ceisio newid rheolau'r Cytundeb Adran 106. Roedd o’r farn bod caniatáu pedwar mis ychwanegol yn ormodol ac yn afresymol. Atgoffodd yr Aelodau fod y cais gwreiddiol wedi’i ganiatáu yn groes i argymhelliad y swyddogion ac nad oedd y safle nawr mor hygyrch â chynt a bod yna lai o fysus yn mynd heibio; doedd y cyntaf ddim yn cyrraedd Trewyddel tan 9.45 a.m. a doedd dim ond tri bws fesul wythnos yn y gaeaf. Roedd yn angenrheidiol bod y tai fforddiadwy a ddarparwyd yno am byth er lles y pentref. Roedd Mr Woodcock o’r farn y byddai iard bysus Richards oedd wedi’i roi ar werth yn ddiweddar yn well safle ar gyfer codi tai fforddiadwy pe bai eu hangen am y gellid codi clwstwr o dai a fyddai’n fwy hyfyw yn economaidd, yn llai ymwthiol ac yn caniatáu mwy o gydlyniad cymdeithasol. Byddai’r safle i’w weld yn amlwg o lwybr yr arfordir ac roedd o’r farn nad oedd y cais cyfredol er lles y Parc Cenedlaethol na chwaith pentref Trewyddel ac na ddylid rhoi mwy o amser i’r mater rhag gwastraffu arian trethdalwyr ymhellach.

*[Yn y fan hon dywedodd y Cynghorydd Mike James ei fod o’r farn bod materion wedi codi a olygai fod ganddo fuddiant yn y cais oedd o dan drafodaeth a gadawodd y cyfarfod yn ystod gweddill y drafodaeth.]*

Yr ail siaradwr oedd Mr Gethin James, brawd yr ymgeisydd. Esboniodd fod y cais hwn wedi’i gyflwyno’n amlinellol ar gyfer dwy annedd ar wahân, un ohonyn nhw i fod yn fforddiadwy. Yn wreiddiol roedd y cais yn nodi y byddai llain dau yn cael ei gynnig i Tai Cantref, ond wedi cyflwyno’r cais roedd cefnder wedi gofyn a fyddai’n gallu prynu’r llain ond ar ôl ymchwilio i’r gost o wneud hynny sylweddolwyd y byddai pris y llain ar y farchnad agored yn negyddol o ran ei werth. Ar ôl esbonio i Bennaeth Cyfeiriad y Parc na fyddai’r un banc yn fodlon benthyca ar sail y cytundeb sylweddolwyd nad oedd y cais yn hyfyw, a chynghorwyd yr ymgeisydd bod yna angen am dai fforddiadwy ar rent a phe gellid cyflwyno cyfiawnhad ysgrifenedig fe fyddai gwerthu’r llain i Tai Cantref fel llain yn cynnwys yr holl wasanaethau yn dderbyniol yng ngolwg yr Awdurdod. Trefnwyd cyfarfod rhwng Cyfarwyddwr Cyfeiriad a Chynllunio’r Parc, Tai Cantref a’r ymgeisydd a chytunwyd ar ffordd ymlaen. Gofynnwyd nawr am estyniad o bedwar mis er mwyn cwblhau’r broses.

Roedd yr Aelodau’n falch o glywed bod yna ymdrechion ar y gweill i ddod i gytundeb i ddarparu uned fforddiadwy ar y safle ac fe gynigiwyd ac fe eiliwyd dros roi estyniad o bedwar mis.

**PENDERFYNIAD: Caniatáu estyniad o bedwar mis er mwyn cwblhau’r cytundeb cyfreithiol yn achos NP/12/0267.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (b) | CYFEIRNOD: | NP/12/0550 |
|  | YMGEISYDD: | Canolfan Arddio Llanisan yn Rhos |
|  | CYNNIG: | Dymchwel tai gwydr gwag ac adeiladau cysylltiol, codi adeiladau yn lle’r rhai garddol presennol, yn ogystal â gosod 18 o gabannau pren at ddiben gwyliau mewn lleoliad wedi’i dirweddu a darparu llecynnau picnic a gwella’r llecynnau’n ecolegol |
|  | LLEOLIAD: | Planhigfa Llanisan yn Rhos, Llanisan yn Rhos |

Atgoffwyd yr Aelodau fod y cais uchod, ar argymhelliad y swyddogion, wedi’i ohirio yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor i alluogi cynnal Archwiliad Safle. Cynhaliwyd yr Archwiliad Safle ar 4 Mawrth, ac roedd adroddiad o’r cyfarfod hwnnw i’w weld mewn man arall ar yr agenda *(cofnod 3 cyfeir)*. Cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor am ei fod yn gais sylweddol ac yn gwyro oddi ar y Cynllun Datblygu oedd wedi’i fabwysiadu.

Roedd y cais wedi’i asesu yng nghyd-destun yr holl ystyriaethau perthnasol yn ogystal â pholisïau cenedlaethol a datblygu lleol perthnasol, ac ar ôl cloriannu pob dim yr argymhelliad oedd gwrthod, a hynny am dri rheswm. Y cyntaf oedd y byddai codi 18 o gabannau gwyliau a datblygiadau cysylltiol yn groes i bolisi’r cynllun datblygu oedd wedi’i fabwysiadu. Yr ail oedd bod y cabannau arfaethedig yn cael eu hystyried yn niweidiol i nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol. Y trydydd rheswm oedd y ffaith nad oedd y cais wedi cynnwys manylion tirweddu digonol.

Y cyntaf o ddau siaradwr oedd Mr Jonathan Boot, yr ymgeisydd. Esboniodd ei fod yn rhedeg y Ganolfan Arddio ar y cyd a’i fod wedi byw a gweithio yn y Parc Cenedlaethol ar hyd ei oes. Roedd yn deall ei gymeriad a’r angen i’w ddiogelu. Roedd y cais gerbron y Pwyllgor yn benllanw nifer o flynyddoedd o baratoi trwy ddefnyddio’r dychymyg a chynhaliwyd y trafodaethau dechreuol gyda swyddogion a’r Cyngor Cymuned 18 mis ynghynt. Roedd wedi’i synnu o glywed yn y cyfarfod safle nad oedd yna ddigon o fanylion ond serch hynny roedd yn barod i geisio datrys y materion. Roedd yn ystyried y Ganolfan Arddio yn safle tir llwyd - roedd yr adeiladau wedi goroesi eu defnyddioldeb ac roedd y tai gwydr yn wag a heb eu defnyddio. Wrth edrych tuag at y dyfodol dadleuodd y byddai’r cais yn darparu gwelliant amgylcheddol cadarnhaol o dan Bolisi 37 o’r Cynllun Datblygu Lleol trwy greu cynefinoedd ecolegol. Byddai’r datblygiad yn diogelu tair swydd llawn amser ac un swydd rhan amser yn ogystal â chreu mwy o fuddiannau economaidd i’r pentref a chreu canolbwynt i’r pentref. Pe na bai dim yn cael ei wneud byddai’r safle’n gwaethygu ac yn datblygu’n fwy dolurus i’r llygad - heb fuddsoddiad ni welir dyfodol tymor hir i’r Ganolfan Arddio a byddai’n debygol o gau gan golli swyddi a’r safle’n ddiffeithwch wedyn. Credai Mr Boot mai nawr oedd yr adeg i fuddsoddi er mwyn i’r cwmni fod mewn sefyllfa i ymateb pan fyddai’r economi’n gwella - roedd angen uwchraddio’r Ganolfan Arddio fel ‘cyrchfan ymwelwyr’. Roedd y gymuned leol a’r Cyngor Cymuned o blaid y cais yn ogystal â Thwristiaeth Sir Benfro. Roedd o’r farn y byddai’r Parc Cenedlaethol yn cael ei hyrwyddo trwy wella’r Ganolfan a’r bwriad oedd tynnu’r ysgol i mewn i gyflawni gweithgareddau ar y llecyn glaswelltog. Dywedodd ei bod yn ofynnol i Sir Benfro weithio’n galetach i ddarparu’r gyrchfan iawn ond roedd Cynllun Rheoli Cyrchfannau Sir Benfro yn cefnogi’r math hwn o brosiect ar sawl lefel. Terfynodd trwy ddweud nad oedd Sir Benfro yn amgueddfa ac y byddai’r cais yn darparu gwell effaith weledol a buddiannau i’r economi lleol.

Siaradodd Mr John Everett wedyn ar ran Cyngor Cymuned Llanisan yn Rhos. Dywedodd mai dyma’r tro cyntaf i dystiolaeth gael ei gyflwyno i’r Pwyllgor ar ei ran ac roedd hynny’n fesur o’r pwysigrwydd a roddwyd i’r cais. Roedd Cyngor Cymuned Llanisan yn Rhos am weithio gyda’r Parc Cenedlaethol i gefnogi’r cynnig er lles pawb. Roedd y Cyngor Cymuned wedi dosbarthu taflennu i Aelodau o’r Pwyllgor yn amlinellu ei safbwynt o ran cefnogi’r cais a fyddai yn eu tyb yn cynnig cyfle newydd i’r pentref. Roedd wedi dioddef nifer o golledion o ran mwynderau a gwasanaethau megis Swyddfa Bost a siop yn ystod y blynyddoedd diwethaf ac fe fyddai colli’r Ganolfan Arddio yn ergyd ddifrifol. Nododd nad oedd yna wrthwynebiad o blith y preswylwyr ac y byddai’r datblygiad yn hyrwyddo’r pentref gan gymhennu safle a oedd yn dirywio. Roedd y Cyngor Cymuned yn ymwybodol o’r sefyllfa cymdeithasol-economaidd yn lleol ac yn genedlaethol, ac yn awyddus i gefnogi beth bynnag a fyddai’n atal y dirywiad hwn. Byddai’r cynnig yn creu swyddi yn ogystal â gwaredu adeileddau diwydiannol gan adfer y safle, rhywbeth na ellid ei wneud o dan y cais presennol. Byddai caniatâd newydd yn gallu cyflwyno amodau i’r perwyl hwnnw er mwyn osgoi hyllbeth yn y dyfodol, yn ogystal â chreu swyddi, cyfleoedd addysg, siop bentref a Swyddfa Bost, llwybrau natur a cherdded a chaffi a thŷ bwyta wedi’u huwchraddio. Terfynodd trwy ddweud bod gan yr Awdurdod un ddyletswydd statudol - hybu lles economaidd cymunedau lleol - a dau amcan - hyrwyddo a diogelu prydferthwch naturiol, bywyd gwyllt a threftadaeth ddiwylliannol y Parc Cenedlaethol, ac i hyrwyddo cyfleoedd ar gyfer mwyniant y cyhoedd a dealltwriaeth o’i nodweddion arbennig. Credai y gellid cyflawni hyn oll trwy gymeradwyo’r cais.

Roedd yr Aelodau am eglurhad ynghylch nifer o faterion - perthnasedd Polisi 37 i’r cais, p’un a oedd y safle wedi’i glustnodi’n dir llwyd neu’n dir amaethyddol a p’un a oedd yna Swyddfa Bost a siop bentref yn cael eu cynnig fel rhan o’r datblygiad. Esboniodd y swyddog mai’r polisïau allweddol oedd Polisi 38 - Gwersylla, Carafanau Teithiol, Sefydlog a Safleoedd Cabannau ynghyd â Pholisi 35 - Economi Ymwelwyr. Doedd Polisi 37 ddim yn berthnasol am ei fod yn ymwneud ag addasu adeiladau ac roedd y cais wedi’i gwneud yn eglur nad dyna oedd y bwriad, neu ar gyfer cynigion ar safleoedd tir llwyd oddi fewn i Ganolfan yn unol â’r diffiniad yn y CDL ac nid dyna oedd hwn. Fe eglurodd hi hefyd bod y safle’n safle tir llwyd amaethyddol a chynghorodd yr Aelodau ynghylch y diffiniad o dir llwyd ym Mholisi Cynllunio Cymru. Roedd y cynnig presennol ar gyfer siop, caffi a swyddfa, a’r siop yn cadw i werthu’r cynnyrch presennol a doedd dim sôn yn y cais am siop bentref na Swyddfa Bost a fyddent beth bynnag wedi’u lleoli’n fwy priodol yng nghanol y pentref.

Siaradodd nifer o Aelodau o blaid y cais gan nodi bod y Ganolfan Arddio pan oedd yn ei hanterth yn fusnes llwyddiannus ond roedd nifer o adeiladau bellach yn segur, am fod y busnes wedi dioddef o dan law mewnforion rhad ac archfarchnadoedd. Er mwyn i’r busnes symud ymlaen roedd angen arallgyfeirio a’r sector twristiaeth oedd y dewis amlwg yn arbennig gan fod Dale, sydd yn ganolfan ar gyfer hwylfyrddio, mor agos. Roedd yna gefnogaeth gref i’r cais o blith y gymuned a oedd dros y blynyddoedd diwethaf wedi colli siop a Swyddfa Bost. Cynigiwyd ac eiliwyd cymeradwyo’r cais am y gallai hyn arwain at adfywio’r economi lleol.

Roedd Aelodau eraill fodd bynnag yn anfodlon gyda dyluniad y cabannau gan ddweud mai’r hyn oedden nhw mewn gwirionedd oedd carafanau wedi’u cladio â phren ac na fydden nhw’n gwella’r safle, er roedd eraill yn dadlau y byddai ail-ddatblygu’r safle yn arwain at welliant o ystyried cyflwr y lle ar hyn o bryd. Mynegwyd peth pryder hefyd ynghylch y diffyg rhanguddio lle'r oedd yn fwriad gosod rhai o’r cabannau mewn cae, a thynnwyd sylw hefyd at yr angen i ddiogelu cefn gwlad agored y Parc Cenedlaethol.

Esboniodd y Pennaeth Rheoli Datblygu mai’r rheswm y tu ôl i Bolisi 38, a oedd yn nodi na fyddai meysydd carafanau newydd yn cael eu caniatau yn y Parc Cenedlaethol, oedd am fod gormodedd o ddatblygiadau o’r fath o fewn ardal y Parc Cenedlaethol. Roedd ganddi hefyd bryder y byddai creu cyfleusterau newydd yn gwneud dim mwy na thynnu ymwelwyr o rywle arall a bod defnyddio’r ddadl y byddai’r datblygiad yn welliant yn gosod cynsail peryglus ar gyfer nifer o safleoedd ar draws y Parc a oedd mewn cyflwr gwantan.

Trwy ddarparu ffigyrau a gymrwyd oddi wrth y model STEAM (Scarborough Tourism Economic Activity Monitor) ar draws y DG ynghylch cyfradd llenwi unedau hunan arlwyo o fewn Sir Benfro gyfan, ychwanegodd y Swyddog Polisi Twristiaeth ac Iechyd fod yna nifer uchel o unedau hunan arlwyo ar hyn o bryd nad oedd eu cyfradd llenwi yn uchel, ac roedd cyfradd llenwi Sir Benfro yn is na’r cyfartaledd ar gyfer Cymru. Nid oedd ganddi ffigyrau penodol ar gyfer Penrhyn Dale.

Am fod y cynnig a wnaed yn argymell cymeradwyo’r cais, awgrymwyd y dylai’r amodau gynnwys y canlynol: terfynau amser, cydymffurfio â’r cynlluniau, mathau o nwyddau a werthir, defnydd twristiaeth, amserau agor, tirweddu, cadw golwg archeolegol, parcio, troi, draenio dŵr brwnt, tir wedi’i ddifwyno, goleuo, oriau gweithredu, yn ogystal ag amodau eraill fyddai’n cael eu hargymell gan ymgynghorwyr statudol nad oedden nhw eto wedi ymateb i’r ymgynghoriadau.

Cymrwyd pleidlais ar y cynnig i gymeradwyo’r cais wedyn a’r canlyniad oedd saith pleidlais o blaid, saith pleidlais yn erbyn a thri’n atal eu pleidlais. Cafodd y cais felly ei wrthod trwy bleidlais fantol y Cadeirydd.

**PENDERFYNIAD: Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:**

1. **Mae Polisïau 35 a 38 o Gynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordirol Penfro yn nodi na chaniateir gwersylla o’r newydd, carafanio, carafanau sefydlog neu safleoedd cabannau hyd yn oed os yw’r safle’n safle tir llwyd. Mae gosod deunaw o garafanau sefydlog ar safle nad oedd yn cael ei ddefnyddio cynt ar gyfer llety gwyliau mewn lleoliadau cefn gwlad agored felly yn groes i’r Polisi Cynllun Datblygu sydd wedi’i fabwysiadu.**
2. **Mae Polisïau 8, 15, 29 a 30 o Gynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordirol Penfro yn ceisio diogelu a hyrwyddo patrwm ac amrywiaeth y dirwedd, ac atal datblygiad nad yw’n cydymffurfio â neu yn hyrwyddo ffurf y dirwedd a chymeriad tirlun y Parc Cenedlaethol, ac nad yw’n cynnwys nodweddion traddodiadol, ac sydd yn ansensitif ac wedi’i leoli’n anghydymdeimladol o fewn y dirwedd ac yn weledol ymwthiol. Mae’r carafanau sefydlog arfaethedig ar gyfer gwyliau (a’r datblygiadau cysylltiol fyddai’n ymwneud â nhw), ac oherwydd eu man gosod, lleoliad a dyluniad yn ffurfio ychwanegiad gweledol ymwthiol ac anghydnaws yn yr ardal wledig hon sydd yn niweidiol i nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol, ac o’r herwydd yn groes i’r Cynllun Polisi Datblygu Mabwysiedig.**
3. **Mae Polisïau 8 a 15 o Gynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordirol Penfro yn ceisio diogelu a hyrwyddo patrwm ac amrywiaeth y dirwedd, ac atal datblygiad nad yw’n cydymffurfio â neu yn hyrwyddo ffurf y dirwedd a chymeriad tirlun y Parc Cenedlaethol. Nid yw’r cais a gyflwynwyd yn cynnwys cynllun tirweddu digon manwl i ganiatáu ystyriaeth lawn o effaith y cynnig ar nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol, ac felly ystyrir ei fod yn groes i’r Cynllun Polisi Datblygu Mabwysiedig.**

*[Cafodd y Pwyllgor ei ohirio wedyn am 5 munud i ganiatau i’r Aelodau a’r Swyddogion gael toriad byr]*

*[Nid oedd y Cynghorydd A Wilcox yn bresennol ar gyfer yr eitem ganlynol NP/12/0592]*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (c) | CYFEIRNOD: | NP/12/0592 |
|  | YMGEISYDD: | Mr Darren Callan |
|  | CYNNIG: | Llety cuddygl gwartheg ynghyd â chyfleuster storio maetholynnau oddi tano |
|  | LLEOLIAD: | Broadmoor Isaf, Talbenni, Hwlffordd |

Cyflwynwyd y cais cynllunio gerbron y Pwyllgor am ei fod yn ymwneud â datblygiad sylweddol (adeilad a oedd yn fwy na 1000 metr sgwâr). Doedd natur y cynnig, fodd bynnag, ddim yn ei gwneud yn ofynnol i gael Asesiad Effaith Amgylcheddol, ac nid oedd yn cynnwys datblygiad oddi fewn i Atodlenni 1 neu 2 o’r Rheoliadau Asesu Effaith Amgylcheddol (1999).

Gofynnid am ganiatâd cynllunio ar gyfer adeilad amaethyddol i’w osod gerllaw adeiladau eraill ar fferm laeth 800 erw ar gyrion gorllewinol Talbenni. Roedd gan y ffarm 400 o wartheg a 150 o loi ac roedd angen adeilad newydd ar y ffarm er mwyn cydymffurfio â safonau lles amaethyddol cyfredol na ellid eu bodloni’n foddhaol oddi fewn i’r adeiladau cyfredol.

Roedd y sied newydd wedi’i lleoli yn union i’r gogledd o’r adeiladau presennol a byddid yn ei chyrraedd trwy’r mynediad presennol a’r llwybrau ffarm oddi fewn i’r safle. Roedd y dyluniad yn efelychu’r adeiladau cyfagos ac roedd y lleoliad yn sicrhau, tra roedd yr adeilad yn weddol o faint, y byddai’r adeiledd newydd yn cael ei weld yng nghyd-destun lliaws o adeileddau ffarm oedd yno eisoes. Roedd y ffarm yn fenter a oedd wedi’i sefydlu ers tro byd ac ystyrid y cynnig yn angenrheidiol at amcanion y fenter ac felly roedd y swyddogion o’r farn bod yr adeilad newydd yn dderbyniol. Adroddwyd yn y cyfarfod nad oedd gwrthwynebiadau wedi dod i law wrth Ymgynghorwyr Statudol a phe na bai sylwadau negyddol yn dod i law cyn diwedd y cyfnod ymgynghori, a ddeuai i ben ar Fawrth 27, yr argymhelliad oedd dirprwyo’r cais i’w gymeradwyo gan y swyddogion yn amodol ar gadw at amodau.

Gofynnodd yr Aelodau am osod amod ar y goleuo allanol – i reoli ei nerth a’i rwystro rhag bod ynghynn drwy’r nos. Roedden nhw hefyd yn awyddus i gael sicrwydd ynghylch y trefniadau i waredu gwastraff ac atebodd y swyddogion y byddai hynny’n fater i Asiantaeth yr Amgylchedd i osod amodau a threfniadau.

**PENDERFYNIAD: Dirprwyo’r cais i’r Pennaeth Rheoli Datblygu i roi caniatâd cynllunio ar yr amod na cheid sylwadau negyddol yn ystod y cyfnod ymgynghoriad statudol, ac yn amodol ar osod amodau safonol yn ymwneud ag amser, cydymffurfio â chynlluniau, cynllun goleuo a chynllun dirweddu manwl.**

*[Datgelodd y Cynghorydd A Wilcox fuddiant yn yr eitem ganlynol NP/12/0602 a gadawodd y cyfarfod tra roedd o dan drafodaeth]*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (d) | CYFEIRNOD: | NP/12/0602 |
|  | YMGEISYDD: | Mr K Brick |
|  | CYNNIG: | Gosod to newydd, estyniad deulawr yn y cefn a chodi garej sengl ar wahân |
|  | LLEOLIAD: | 78A, Heol Newydd, Hook, Hwlffordd |

Cyflwynwyd y cais hwn gerbron y Pwyllgor am fod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod o’r staff.

Gofynnid am ganiatâd cynllunio i osod to newydd ynghyd ag estyniad deulawr yn lle’r estyniad cefn to gwastad presennol a’r ystafell haul gan godi garej sengl ar wahân hefyd. Nid ystyrid bod y cynnig yn effeithio’n andwyol ar nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol nac ar fwynderau cymdogion. Roedd pob mater arall wedi’u hystyried ac amodau wedi’u gosod lle bo hynny’n briodol. Roedd y swyddogion felly yn ystyried bod y cynnig yn dderbyniol ac roedden nhw’n argymell ei gymeradwyo yn amodol ar gadw at amodau.

**PENDERFYNIAD: Rhoi caniatâd cynllunio llawn yn amodol ar gadw at amodau.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (e) | CYFEIRNOD: | NP/13/0017 |
|  | YMGEISYDD: | Mr C Refoy, RNLI |
|  | CYNNIG: | Gorsaf bad achub newydd, cysgodfa ar ben clogwyn, mynediad a pharcio |
|  | LLEOLIAD: | Gorsaf Bad Achub Tyddewi, Porth Stinan, Tyddewi |

Adroddwyd y byddai adroddiad llawn ynghylch y cais cynllunio uchod yn cael ei gyflwyno gerbron cyfarfod mis Ebrill neu fis Mai o’r Pwyllgor Rheoli Datblygu. Er mwyn i’r Aelodau gyfarwyddo eu hunain â’r safle argymhellwyd y dylid trefnu archwiliad safle cyn ystyried y cais. Awgrymwyd dyddiad 8 Ebrill 2013 ar gyfer yr ymweliad.

**PENDERFYNIAD: Gohirio’r cais i ganiatáu i Aelodau’r Pwyllgor archwilio’r safle.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (f) | CYFEIRNOD: | NP/13/0022 |
|  | YMGEISYDD: | Mr Peter Ainsworth |
|  | CYNNIG: | Estyniadau cefn deulawr |
|  | LLEOLIAD: | Glanafon, Trewyddel, Aberteifi |

Adroddwyd bod y cais a nodir uchod wedi’i dynnu nôl.

**NODWYD.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (g) | CYFEIRNOD: | NP/13/0025 |
|  | YMGEISYDD: | Mr Andrew Knowles |
|  | CYNNIG: | Dymchwel caffi presennol a chodi adeilad caffi newydd yn ei le |
|  | LLEOLIAD: | Caffi Wavecrest, Angle, Penfro |

Gofynnid am ganiatâd cynllunio i ddymchwel a chodi adeilad caffi yn lle’r un presennol ar dir i’r de o’r maes parcio ym Mae Gorllewin Angle a oedd mewn cyflwr bregus. Roedd y caffi o fewn Ardal Gadwraeth Angle ond y tu fas i’r Ffin Ganolog ar gyfer Angle, fel roedd wedi’i diffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol. Gofynnid am Ganiatâd Ardal Gadwraeth i ddymchwel yr adeilad presennol o dan gais NP/13/0026 *(Cofnodion 7(h) cyfeir)*.

Doedd yna ddim gwrthwynebiad mewn egwyddor i godi adeilad caffi yn lle’r un presennol am ei fod yn darparu cyfleuster ymwelwyr a chymunedol pwysig ac roedd wedi’i leoli mewn man da o ran mynediad a thrafnidiaeth gyhoeddus. Doedd dim sylwadau negyddol wedi dod i law ynghylch y cynnig ac roedd y swyddogion o’r farn bod yr adeilad syml, ysgafn, yn welliant gweledol oddi fewn i’r Ardal Gadwraeth a’r tirlun arfordirol pwysig. Awgrymwyd peth gwelliant i fanylion y ffenestri yn ogystal â gwaredu’r llifoleuadau ond ystyriwyd y gellid delio â’r rhain trwy osod amodau. Argymhellwyd cymeradwyo felly yn amodol ar gadw at amodau’n ymwneud ag amser, cydymffurfio â'r cynlluniau, manylion lliwiau, gorffeniadau a goleuo, cynllun tirweddu manwl ac amodau a argymhellid gan ymgynghorwyr statudol.

Cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor am fod un o’r tirfeddianwyr yn gyn-aelod o Awdurdod y Parc Cenedlaethol.

Nodwyd yn y cyfarfod nad oedd y garafán sefydlog gyferbyn oddi fewn i ffiniau’r cais ac na ellid felly ei chymryd i ystyriaeth. Ond byddai swyddogion yn ymchwilio i ba ddefnydd a wnaed ohoni a byddai unrhyw weithredu o’r herwydd yn cymryd ffurf arall. Nodwyd hefyd nad oedd unrhyw sylwadau negyddol wedi dod i law wrth y Swyddog Difwyno Tir am fod y safle yn arfer bod yn waith cynhyrchu brics.

Holodd un Aelod a oedd toiledau i’r anabl yn cael eu darparu fel rhan o’r adeilad newydd. Atebodd y Pennaeth Rheoli Datblygu ei bod yn ymddangos fod y cynlluniau yn darparu cyfleusterau o’r fath ond y byddai’n fater i’r Awdurdod Rheoli Adeiladau i sicrhau bod cyfleusterau priodol yn cael eu darparu. Roedd hi o’r farn y byddai’n afresymol i osod amod cynllunio o’r fath ond, fodd bynnag, fe gytunodd i ddanfon llythyr at yr ymgeisydd yn mynegi’r pryderon oedd wedi’u lleisio yn y cyfarfod.

**PENDERFYNIAD: Cymeradwyo’r cais yn amodol ar amodau’n ymwneud ag amser, cydymffurfio â’r cynlluniau, manylion lliwiau, deunyddiau a goleuo, cynllun tirweddu manwl ac amodau wedi’u hargymell gan ymgynghorwyr statudol.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (h) | CYFEIRNOD: | NP/13/0026 (Caniatad Ardal Gadwraeth) |
|  | YMGEISYDD: | Mr Andrew Knowles |
|  | CYNNIG: | Dymchwel caffi presennol |
|  | LLEOLIAD: | Caffi Wavecrest, Angle, Penfro |

Gofynnid am Ganiatâd Ardal Gadwraeth i ddymchwel adeilad caffi wedi’i leoli i’r de o’r maes parcio ym Mae Gorllewin Angle ac o fewn Ardal Gadwraeth Angle. Gofynnid am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer caffi newydd o dan gais NP/13/0025 *(Cofnod 7(g) cyfeir)*.

Doedd dim sylwadau negyddol wedi dod i law ynghylch dymchwel yr adeiledd presennol ac roedd y swyddogion, felly, yn argymell cymeradwyo’r cais, yn amodol ar gadw at amodau’n ymwneud ag amser, cadw at y cynlluniau a’r amodau oedd wedi’u hargymell gan ymgynghorwyr statudol.

Yn y cyfarfod argymhellwyd gosod amod ychwanegol i unrhyw ganiatâd a roddid sef na ddylai dymchweliad yr adeilad gymryd mwy na thri mis wedi cymeradwyo’r datblygiad oni bai fod yna gynllun adnewyddu wedi’i gymeradwyo gan yr Awdurdod.

**PENDERFYNIAD: Rhoi caniatâd Ardal Gadwraeth i ddymchwel yr adeilad presennol yn amodol ar gadw at amod yn ei gwneud yn ofynnol i ddechrau ailddatblygu’r safle o fewn tri mis i ddymchweliad yr adeilad presennol oni bai fod yna gynllun adfer wedi’i gymeradwyo gan yr Awdurdod.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (i) | CYFEIRNOD: | NP/13/0050 |
|  | YMGEISYDD: | Mr R Scourfield |
|  | CYNNIG: | Codi sied ar gyfer tractorau/offer o fewn gardd |
|  | LLEOLIAD: | Woodland, Creseli, Cilgeti |

Cyflwynwyd y cais hwn gerbron y Pwyllgor am fod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod o staff yr Awdurdod.

Gofynnid am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer sied bren ar gyfer tractorau/offer wedi’i lleoli o fewn llecyn gardd eiddo o’r enw Woodland. Roedd y sied arfaethedig wedi’i dylunio o safbwynt ‘amaethyddol’ ac nid ystyriwyd ei bod yn anghydnaws â’r lleoliad – roedd gan nifer o anheddau yn y lleoliad hwn dai mas o faint cyffelyb ac amrywiol ddyluniadau, ac roedd yr adeiledd arfaethedig wedi’i osod fel ei fod yn rhan o’r datblygiad o anheddau ac adeiladau oedd eisoes yn y lleoliad. Roedd y defnydd o’r adeilad at bwrpas oedd yn gysylltiedig â’r prif dŷ annedd ac o’r herwydd roedd y swyddogion yn argymell cymeradwyo yn amodol ar gadw at amodau.

Adroddwyd yn y cyfarfod bod y cyfnod ymgynghori nawr drosodd ac nad oedd gwrthwynebiadau wedi dod i law.

**PENDERFYNIAD: Cymeradwyo’r cais yn amodol ar gadw at amodau’n ymwneud ag amser, yn unol â’r cynlluniau, dim defnydd masnachol ac unrhyw amodau a awgrymir gan ymgynghorwyr statudol.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (j) | CYFEIRNOD: | NP/13/0059 |
|  | YMGEISYDD: | South Terrace Properties Cyf |
|  | CYNNIG: | Amrywiad o Amodau 2 a 14 o NP/11/068 & NP/11/069 i ganiatau A1 (manwerthu), A2 (ariannol) ac A3 (bwyd a diod) |
|  | LLEOLIAD: | Sinema’r Royal Playhouse, Stryd y Llew Gwyn, Dinbych-y-pysgod |

Roedd y cais hwn yn gofyn am ganiatad o dan Adran 73 o’r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (wedi’i diwygio) i amrywio amodau 2 a 14 o geisiadau NP/11/068 ac NP/11/069 mewn perthynas ag ail-ddatblygu safle’r Gatehouse, i ganiatáu defnydd o’r holl ofod masnachol ar y llawr gwaelod, gan gynnwys y sinema arfaethedig (a ddeuai o dan ddefnydd D2) ar gyfer defnydd oddi fewn i ddefnydd dosbarthiadau A1 (siopau), A2 (gwasanaethau ariannol a phroffesiynol) ac A3 (bwyd a diod). Y prif faterion i’w trafod oedd colli defnydd D2 (ymgynnull a hamdden) a phriodoldeb y defnydd a gynigiwyd.

Atgoffwyd yr Aelodau fod yr union gynnig wedi’i wrthod gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ym mis Chwefror 2012 ar y sail nad oedd gwybodaeth ddigonol wedi’i ddarparu mewn perthynas â marchnata’r defnydd D2 i ddangos nad oedd y defnydd hwnnw mwyach yn ymarferol ac nad oedd cynllun busnes boddhaol wedi’i gyflwyno chwaith i brofi nad oedd defnydd cymunedol neu D2 yn ymarferol. Yn ychwanegol ystyriwyd bod y cynnig ar y pryd yn annerbyniol am fod angen cymysgedd o weithgarwch i sicrhau cynnal a hybu bywiogrwydd, hyfywedd ac amrywiaeth canol y dref a byddai colli defnydd D2 neu ddefnydd cymunedol yn tanseilio’r gofynion hynny.

Nodwyd yn y cyfarfod bod yna ymateb cymysg wedi dod i law gan ymgynghorwyr o fewn y dref. Ers ysgrifennu’r adroddiad roedd 20 o lythyrau o wrthwynebiad wedi dod i law wrth y cyhoedd yn nodi bod yna o hyd angen sinema fel y gwelwyd gan y sinema ‘dros dro’ a fu’n weithredol yn y dref, ac y byddai colli’r elfen hon o’r cynllun yn effeithio ar fusnesau eraill am fod pobl yn teithio i ymweld â sinemâu eraill. Ond ni chafwyd gwrthwynebiad na chaniatâd amodol wrth Ymddiriedolaeth Archeolegol Dyfed, Rheoli Llygredd na’r Awdurdod Priffyrdd.

Adroddwyd bod ymarferiad marchnata llawn wedi’i gyflawni erbyn hyn ac roedd wedi dangos nad oedd yna unrhyw ddiddordeb mewn datblygu’r safle yn sinema. Cytunai’r Swyddogion ei bod yn annhebygol y gellid denu defnydd hamdden arall i’r safle am fod Cyngor Sir Penfro yn darparu ystod o gyfleusterau yn ei ganolfan hamdden o fewn y dref ac roedd cau Pafiliwn De Valence yn ddiweddar yn tanlinellu na fyddai defnydd o’r fath yn ymarferol. Roedd hi felly yn hynod annhebygol y ceid buddsoddwr ar gyfer yr uned hon.

Tra roedd gan y swyddogion gydymdeimlad â safbwynt y Gymdeithas Ddinesig roedden nhw’n cynghori y gellid cyfiawnhau colli defnydd D2 yn y cyswllt hwn o ystyried y gyfres o amgylchiadau unigryw mewn perthynas â’r datblygiad hwn. Ymhellach, ystyriwyd bod yr amrywiaeth o ddefnydd y gofynnwyd amdano nawr yn dderbyniol am y byddai defnydd cyflogaeth B1, oedd wedi’u blaenoriaethu yn y cynllun datblygu, yn annhebygol o ddenu tenantiaid yng ngoleuni’r tueddiadau presennol am ddefnydd o safleoedd yn y cyffiniau. Ystyriwyd hefyd nad oedd y llawr gwaelod o’r rhan hwn o’r datblygiad, roedd y cais hwn yn ymwneud ag ef, yn addas ar gyfer tai fforddiadwy a oedd hefyd wedi’i flaenoriaethu gan bolisi. Ond, fodd bynnag, ystyriwyd y dylid rhoi cyfraniad tuag at lyfrgelloedd a defnydd cymunedol trwy amrywiad o’r Cytundeb Adran 106. Roedd y cais felly wedi’i argymell i’w gymeradwyo yn ddibynnol ar y diwygiad i’r Cytundeb A106 mewn perthynas â chymudo swm o arian at ddefnydd cymunedol/llyfrgelloedd.

Siaradodd Mr Robin Williams, yr asiant, wedyn. Esboniodd fod y cynllun cyffredinol ar gyfer safle’r Gatehouse, yn cynnwys gwesty, maes parcio, tai fforddiadwy a defnydd masnachol wedi’i ganiatáu yn 2011 a bod cais union yr un fath yn gofyn am amrywio’r amodau wedi’i wrthod yn groes i argymhelliad y swyddogion ym mis Chwefror 2012. Roedd yn cydnabod nad oedd y cais hwnnw wedi’i gefnogi gan waith arolwg cadarn fel roedd wedi’i gyflwyno erbyn hyn. Roedd y marchnata wedi cael ei arwain gan EG Hales oedd wedi cysylltu â phob gweithredydd sinema yng Nghymru yn ogystal ag Ymddiriedolaeth Dinbych-y-pysgod, ond, fodd bynnag, ni ddangoswyd unrhyw ddiddordeb oherwydd y teimlad y byddai’r safle yn cystadlu â’r sinema aml-sgrin poblogaidd yng Nghaerfyrddin. Roedd o’r farn bod y sinema ‘dros dro’ diweddar yn wahanol am ei fod yn dangos hen ffilmiau mewn lleoliadau bychain. Dadleuai bod datblygiadau cyffelyb gerllaw yn ei gwneud yn anodd sicrhau defnydd D2 eraill - roedd yna dystiolaeth bod canolfannau hamdden mynych eu defnydd yn gweithredu yn erbyn datblygiadau eraill cyffelyb. Roedd yr anallu hwn i sicrhau tenant yn golygu’r rheidrwydd i sicrhau’r mwyafswm posib o hyblygrwydd cyn sicrhau cefnogaeth y banciau. Roedd defnydd masnachol yn gyson â’r CDL ac roedd y cynllun yn dal i gynnwys cymysgedd iachus o ddefnydd a fyddai o gymorth i Ddinbych-y-pysgod fel cyrchfan gan arwain at adfywiad yn y dref. Roedd Mr Williams o’r farn ei bod yn arwyddocaol bod y busnes sinema wedi bod ar gau ers dros bum mlynedd ac y byddai caniatáu’r cais hwn yn arwain at greu 140 o swyddi adeiladu a 30 o swyddi parhaol. Roedd y datblygwyr yn cydnabod y gellid gosod amodau ar unrhyw ganiatâd a’r angen i amrywio’r Cytundeb A106. Ond roedd o’r farn y byddai buddiant economaidd cyffredinol y cynllun yn gorbwyso unrhyw golled o ddefnydd cymunedol. Roedd felly’n gofyn i’r Pwyllgor gefnogi’r amrywiad a rhoi caniatâd cynllunio.

Roedd un Aelod am eglurhad ynghylch faint o bwys a roddwyd i’r nifer o fusnesau cyffelyb oedd eisoes yn y dref, a oedd yn rhan o bolisi mabwysiedig y CDL, a pham oedd y safle hwn yn wahanol. Atebodd y Pennaeth Rheoli Datblygu fod y safle hwn y tu fas i brif ardal manwerthu sylfaenol tu blaen y dref ond, fodd bynnag, ystyriwyd y byddai’n darparu cymysgedd o ddefnydd a fyddai’n denu cerddwyr i’r safle. Nododd Cadeirydd y Pwyllgor hefyd nad hen ffilmiau yn unig a ddangosid gan y sinemau ‘dros dro’.

Tra nad oedden nhw’n awyddus i ohirio datblygu’r safle doedd yr Aelodau serch hynny ddim yn hapus i weld colli’r defnydd sinema a doedden nhw ddim wedi’u synnu ei fod wedi bod ar gau ers pum mlynedd o gofio ei gyflwr gwantan mewn dirfawr angen ei drwsio. Ond erbyn hyn doedd yna fawr ddim ar gyfer ymwelwyr i’w wneud yn Ninbych-y-pysgod ar ddiwrnod gwlyb. Teimlai’r Aelodau eu bod wedi cael eu siomi a mynegwyd y farn fod y Pwyllgor wedi cael ei gamarwain wrth i nifer o Aelodau nodi iddyn nhw bleidleisio o blaid y datblygiad fel uned gyfan oherwydd y buddiannau cymunedol oedd wedi’u cynnig yn wreiddiol. Tra cydnabyddid bod yna ymarferiad marchnata wedi’i gwblhau tynnwyd sylw at bresenoldeb sinemau llewyrchus yn Aberdaugleddau ac Aberteifi. Ystyriwyd y dylid ymchwilio’n llawn i’r posibilrwydd o adleoli llyfrgell y dref i’r safle yn unol ag awgrym Fforwm Cadwraeth Dinbych-y-pysgod. Dywedodd Aelod o Gabinet Cyngor Sir Penfro, a oedd yn aelod o’r Pwyllgor, y byddai CSP yn ddigon parod i drafod unrhyw gynnig o’r fath mewn mwy o fanylder gyda’r ymgeisydd.

Gwnaed awgrym y gellid caniatáu amrywiad dros dro i ganiatáu defnydd gwahanol am bum mlynedd ond cynghorodd y swyddogion y byddai hyn yn annhebygol o fod yn dderbyniol i’r banciau ac y byddai’n peri anhawster i breswylwyr yr unedau hynny. Awgrymodd y swyddogion y gellid cadw at y defnydd D2 oddi fewn i ddisgrifiad y datblygiad yn ychwanegol at y defnydd A1, A2 ac A3 er mwyn cynnal hyblygrwydd i’r eithaf ond, fodd bynnag, doedd yr Aelodau ddim yn croesawu’r awgrym am eu bod o’r farn na fyddai mor atyniadol â’r defnydd masnachol eraill. Roedden nhw o’r farn nad oedd yr holl ddefnydd posib D2 wedi’u harchwilio’n briodol ac y byddai cytuno i amrywio’r defnydd i bob pwrpas yn terfynu unrhyw drafodaethau o’r fath.

Cymrwyd pleidlais wedyn ar argymhelliad y swyddog o ganiatáu amrywiad ar amodau 2 a 14 o NP/11/068 a NP/11/069 i ganiatáu defnydd A1, A2 ac A3, yn amodol ar amrywiad i Gytundeb Adran 106 yn ei gwneud yn ofynnol i gymudo swm o arian ar gyfer cyfleusterau cymunedol a llyfrgell. Cafodd y cynnig i dderbyn argymhelliad y swyddogion ei golli ac felly gwrthodwyd y cais.

Rhoddodd yr Aelodau eu rhesymau dros wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion am eu bod yn gweld angen i gadw’r defnydd cymunedol ac i ganiatáu archwilio defnydd D2 amgen posib.

**PENDERFYNIAD: Gwrthod y cais am y rheswm canlynol:**

**Mae Polisi 48 o’r Cynllun Datblygu Lleol (a fabwysiadwyd yn 2010) yn nodi na chaniateir datblygiad a fyddai’n effeithio’n andwyol ar weithredu cyfleuster cymunedol neu arwain at ei golli oni bai y rhoddir rhywbeth addas yn ei le neu gyfleuster sydd wedi’i uwchraddio neu y gellir dangos nad oes angen y cyfleuster mwyach neu nad yw’n fasnachol hyfyw.  Ystyrir na chafwyd tystiolaeth ddigonol i ddangos nad oes mwyach angen defnydd D2 neu ddefnydd cymunedol arall ac ni chafwyd chwaith achos busnes boddhaol i ddangos nad yw defnydd D2 neu ddefnydd cymunedol arall bellach yn hyfyw.  O’r herwydd mae’r datblygiad yn groes i Bolisi 48 o’r Cynllun Datblygu Lleol.**

**8. Apeliadau**

 Adroddodd y Pennaeth Rheoli Datblygu ynghylch 14 o apeliadau (yn erbyn penderfyniadau cynllunio’r Awdurdod) oedd ar hyn o bryd wedi’u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru a manylodd ynghylch y datblygiadau diweddaraf o ran y broses apêl ymhob achos.

Nodwyd unwaith eto pa mor ddefnyddiol oedd hi i weld presenoldeb Aelodau mewn gwrandawiadau apêl ac fe gynghorodd y Pennaeth Rheoli Datblygu y byddai e-bost yn cael ei ddanfon at Aelodau yn eu hysbysu o ddyddiadau a lleoliadau apeliadau oedd ar fin cael eu cynnal. Nododd nad oedd yn bosib bob amser i ddarparu’r holl wybodaeth yn yr adroddiad a oedd gerbron y Pwyllgor am nad oedd lleoliadau bob amser wedi’u trefnu ond, fodd bynnag, byddai’n ymdrechu i roi cymaint o rag rhybudd ag oedd yn bosib.

 **NODWYD.**

**9.** **Ceisiadau/rhybuddion wedi’u dirprwyo**

Deliwyd â 28 o geisiadau/rhybuddion ers y cyfarfod diwethaf o dan y cynllun dirprwyo pwerau oedd wedi’i fabwysiadu gan y Pwyllgor, ac fe gyflwynwyd y manylion i’r Aelodau er gwybodaeth. O’r 28 adroddwyd bod dau wedi’u gwrthod a phedwar wedi’u tynnu nôl.

**NODWYD**.