

# PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

6 Mehefin 2018

Yn bresennol: Cynghorydd R Owens (Cadeirydd)

Cynghorydd P Baker, Mrs D Clements, Cynghorydd K Doolin, Cynghorydd P Harries, Mrs G Hayward, Mrs J James, Cynghorydd M James, Cynghorydd P Kidney, Cynghorydd PJ Morgan, Dr RM Plummer, Mr AE Sangster, Cynghorydd A Wilcox, Cynghorydd M Williams a'r Cynghorydd S Yelland

*[Cyrhaeddodd y Cynghorydd M Evans yn ystod y drafodaeth ar eitem 4, adroddiad y Cyfreithwyr ynghylch dyletswyddau'r Aelodau wrth benderfynu ceisiadau]*

[Tŷ'r Pererin, Tyddewi 10.00am – 12.15pm]

## 1. Ymddiheuriadau

Cafwyd ymddiheuriadau am absenoldeb wrth Mr A Archer a'r Dr R Heath-Davies.

## 2. Datgelu buddiant

Datgelodd yr Aelod canlynol ddiddordeb yn y cais y cyfeirir ato isod:

### Cais a chyfeirnod

*Cofnodion 6(f) isod*  
NP/18/0166/FUL -  
Rheoleiddio'r safle  
carafanau teithiol  
presennol ynghyd â  
chael gwared ar un o'r  
ddwy fynedfa, adleoli un  
llain uned a gwaith  
tirlunio - Parc Gwyliau  
Windy Hill, Stepside,  
Arberth

### Aelod(au)/Swyddog(io n)

Cynghorydd P Baker

### Gweithred

Aros yn y cyfarfod a  
chymryd rhan lawn  
yn y trafodaethau  
a'r pleidleisio a  
ddeilliodd o hynny

## 3. Cofnodion

Cyflwynwyd Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 25 Ebrill 2018 i'w cadarnhau a'u llofnodi.

**PENDERFYNWYD** cadarnhau a llofnodi Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 25 Ebrill 2018.

**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 sydd â diddordeb wedi'u rhestru isod gyferbyn â'u ceisiadau perthnasol ac yn y drefn yr oedden nhw'n annerch y Pwyllgor*):

Rhif cyfeirnod	Cynnig	Siaradwr
NP/18/0051/OUT <i>Cofnod 6(a) cyfeir</i>	38 o anheddau preswyl fforddiadwy, gwesty, 32 o aneddau rhanberchenogaeth ac aneddau ar y farchnad agored a maes parcio, mynedfa, tirweddu, draenio a gwaith peirianyddol - Tir yn Feidr Glasfryn, Tyddewi	Helen Silverstone – cefnogi Graham Perkins – gwrthwynebu Cyng. David Lloyd - Cyngor Sir Penfro Cyng. Michael Chant - Cyngor Dinas Tyddewi Geraint John – Asiant
NP/18/0131/FUL <i>Cofnod 6(d) cyfeir</i>	Codi garej ar wahân - Golwg yr Iwerydd, Settlands Hill, Aberllydan	Mr Dilwyn Williams - Ymgeisydd

#### 5. Dyletswyddau'r Aelodau wrth Benderfynu Ceisiadau

Cyflwynwyd adroddiad y Cyfreithiwr. Nodwyd bod yr adroddiad wedi'i ddiweddarau a'i fod nawr yn crynhoi swyddogaeth y Pwyllgor oddi fewn i'r drefn gynllunio, yn amlinellu amcan y drefn gynllunio ac ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu, dyletswydd yr Awdurdod wrth gyflawni datblygiadau cynaliadwy, ystyriaethau hawliau dynol, canllawiau'r Awdurdod i'r Aelodau ar ddulliau penderfynu mewn pwyllgor a hefyd gosod allan rhai amgylchiadau lle gallai costau gael eu gosod 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/18/0051/OUT  
YMGEISYDD: Cymdeithas Tai Sir Benfro Cyf a Swangate Dev Ltd a Premier Inn Hotels  
CYNNIG: 38 o anheddau preswyl fforddiadwy, gwesty, 32 o anheddau rhanberchenogaeth ac anheddau ar y farchnad agored a maes parcio, mynedfa, tirweddu, draenio a gwaith peirianyddol  
LLEOLIAD: Tir yn Feidr Glasfryn, Tyddewi

Roedd y cais hwn gerbron y Pwyllgor am ei fod yn cael ei ystyried yn ddatblygiad o bwys ac oherwydd y diddordeb cyhoeddus yn y cais. Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle ar 26 Mawrth 2018. Roedd y cais wedi'i hysbysebu fel 'heb fod yn gydsyniol' â'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) am fod y safle cyfan wedi'i glustnodi ar gyfer tai ac roedd y cais hefyd yn cynnwys gwesty.

Roedd y cais yn cynnwys tair elfen – tai fforddiadwy, anheddau'r farchnad a gwesty 63 o welyau. Byddai'r anheddau yn gymysgfa o ran maint yn unllawr a deulawr o ran uchder. Roedd y gwesty yn ddeulawr a hanner ac ar 'ffurf L', gyda tho pob asgell wedi'u rhannu'n dair elfen. Roedd hefyd yn cynnig bwyty ar y llawr gwaelod a fyddai'n eistedd 43. Tirweddu, llwybrau troed a llefydd parcio hefyd yn yr arfaeth ar hyd pob elfen o'r datblygiad.

Byddai yna dair mynedfa yn arwain at y gwahanol elfennau ar y safle.

Daeth 281 o lythyrau yn gwrthwynebu i law, a 78 o lythyrau'n cefnogi ac roedd y rhain wedi'u crynhoi yn yr adroddiad. Adroddwyd yn y cyfarfod bod llythyrau ychwanegol yn cefnogi ac yn gwrthwynebu wedi dod i law ers ysgrifennu'r adroddiad a oedd yn ailadrodd y sylwadau oedd eisoes wedi'u lleisio a'u hystyried wrth baratoi'r adroddiad.

Roedd yr adroddiad yn ystyried mewn manylder holl agweddau'r datblygiad. Nododd fod datblygiad arfaethedig y safle yn cynnwys y mwyafrif o'r tai oedd wedi'u clustnodi yn HA737 o'r CDLI, a oedd wedi neilltuo'r tir ar gyfer cyfanswm o 90 o unedau. Y gofyniad polisi o ran tai fforddiadwy ar y safle hwn oedd 25% a fyddai'n golygu y byddai 22 o'r 90 o unedau yn fforddiadwy. Roedd y cais yn cynnig darparu cyfanswm o 70 o unedau preswyl, 38 o'r rheiny'n dai fforddiadwy wedi'u darparu gan landlord cymdeithasol cofrestredig. Roedd hyn yn gynnydd o 72% yn y nifer o dai fforddiadwy a ddisgwylid o'r safle. Tra nad oedd yr elfen gwesty yn unol â'r clustnodi yn y CDLI nid oedd yn amharu ar strategaeth tai'r Cynllun am fod y ddarpariaeth arfaethedig o dai fforddiadwy eisoes



yn fwy na'r hyn a fyddai'n angenrheidiol o dan Gyfarwyddyd Cynllunio Ychwanegol yr Awdurdod. Doedd dim angen tai'r farchnad yn y Parc Cenedlaethol ac felly doedd colli tir tai'r farchnad i westy ddim yn cael ei ystyried yn niweidiol i'r Parc Cenedlaethol na chwaith anghenion tai'r gymuned.

O ran ecoleg roedd y safle wedi'i leoli oddeutu 120m o ffin Ardal Gadwraeth Arbennig (AGA) yr oedd iddo fynediad cyhoeddus. Daeth gwybodaeth bellach i law o ran draenio dŵr wyneb y safle cyfan a allai effeithio ar yr AGA ac roedd ymgynghori ar y gweill ynghylch hyn. Roedd angen y wybodaeth er mwyn cyflawni asesiad priodol o'r datblygiad o dan Reoliad Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 a oedd yn ofynnol i sicrhau ei fod yn dderbyniol cyn penderfynu. Er ei bod hefyd yn cael ei ystyried y byddai'n debygol y byddai'r AGA o dan bwysau cynyddol gan berchnogion cŵn, gellid delio â hyn trwy osod byrddau dehongli wrth y fynedfa i'r AGA a darparu derbynyddion gwastraff cŵn. Gellid sicrhau hyn trwy gytundeb cyfreithiol.

Roedd Dŵr Cymru /Welsh Water wedi cynghori y byddai'r cynnig yn gorlwytho'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff presennol, ac y byddai angen atgyfnerthiad i sicrhau'r gallu i ddelio â'r datblygiad. Roedd yr ymgeisydd wedi dynodi y bydden nhw'n darparu cyfraniad ariannol a chytundeb cyfreithiol i alluogi hyn i ddigwydd ond ers ysgrifennu'r adroddiad roedd Dŵr Cymru /Welsh Water wedi cynghori ymhellach y buasen nhw'n dymuno i hyn fod yn amod cynllunio.

Nodwyd hefyd bod ymateb ymgynghoriad wedi dod i law wrth Cadw nad oedd yn cynnwys sylwadau anffafriol ynghylch y cais.

Daeth yr adroddiad i'r casgliad ar ôl ystyried y polisiau oddi fewn i'r CDLI a'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol ac o ystyried pob ystyriaeth berthnasol y byddai'r cynnig yn gydnaws ag amcanion y CDLI am y byddai'r datblygiad yn darparu eiddo preswyl newydd ynghyd â gwesty, tra byddai'n cynnal nodweddion y Parc Cenedlaethol heb amharu ar breifatrwydd na mwynder cymdogion.

O'r herwydd, ac yn ddibynnol ar ddarparu ymrwymadau cynllunio (Cytundebau S106) a rhestr o amodau addas, yn cynnwys amodau pellach i gytuno ar lefelau ar y safle ac uwchraddio Gwaith Trin Dŵr Gwastraff, roedd y datblygiad yn cael ei ystyried yn dderbyniol a'r argymhelliad oedd dirprwyo i swyddogion i roi caniatâd cynllunio yn ddibynnol ar asesiad priodol derbyniol, amodau fel sydd wedi'u hamlinellu uchod ac yn yr adroddiad a chwblhau Cytundebau S106 yn unol â'r telerau oedd wedi'u gosod allan.



Y cyntaf o bum siaradwr oedd Helen Silverstone a oedd yn cefnogi'r cais. Nododd fod y bobl hynny roedd hi'n siarad ar eu rhan, ar y cyfan wedi'u geni, magu ac yn dal i fyw yn y Ddinas, doedd ganddyn nhw ddim diddordeb personol ac roedden nhw am weld cymuned hyfyw, yn edrych tua'r dyfodol ac nid parc thema tebyg i Disney'r 1950au. I sicrhau hyn roedd angen tai am brisiau a fyddai o fewn cyrraedd pobl ifanc ynghyd â swyddi gydol y flwyddyn. Ar hyn o bryd roedd tai yn ddrud iawn ac allan o gyrraedd pobl ifanc ac felly roedden nhw'n byw rhywle arall. Byddai'r cais felly hefyd o fudd i'r ysgolion yn y penrhyn, nifer ohonyn nhw'n wynebu cau, am fod y boblogaeth yn heneiddio ac roedd llawer o eiddo wedi eu haddasu'n dai haf. Byddai mwy o ysgolion hyfyw yn golygu dyfodol addysgol diogel i blant. Roedd angen swyddi ar deuluoedd hefyd a byddai'r Premier Inn yn creu estyniad i'r tymor, ynghyd â chyfleusterau y gellid eu defnyddio y tu hwnt i'r tymor a fyddai o fudd i gyfleusterau hamdden ynn y Ddinas yn ogystal â siopau a darparwyr bwyd eraill. Mae'n debygol y byddai mwy yn ymweld â'r Eglwys Gadeiriol. Yn bwysicach byddai hefyd yn dangos fod Tyddewi ar agor i fusnes. Byddai caniatáu i bobl ifanc aros yn y Ddinas hefyd yn cynyddu'r defnydd o'r iaith Gymraeg a oedd wedi dirywio yn ystod y blynyddoedd diweddar. Credai Ms Silverstone y byddai'r cynigion yn cynnal pob un o'r datganiadau lles oddi fewn i'r Ddeddf Lles Cenedlaethau'r Dyfodol a dylai'r Awdurdod ei gefnogi fel rhan o'i ddyletswydd statudol i gefnogi economi a lles diwylliannol cymunedau. Anogodd Aelodau i gymeradwyo'r cais.

Mr Graham Perkins oedd y nesaf i annerch y Pwyllgor. Esboniodd bod yna gyflwyniad teg a chytbwys ynghylch y cais wedi'i wneud mewn cyfarfod cyhoeddus ym mis Mehefin 2017 ac roedd dros 300 o bobl wedi pleidleisio yn erbyn a llai nag ugain o blaid y cais. Roedd 70% o'r llythyron a dderbyniwyd gan yr Awdurdod yn gwrthwynebu'r datblygiad. Tra cytunai fod angen tai yn Nhyddewi nid oedd angen gwesty. Nododd fod y tir wedi'i glustnodi ar gyfer tai a doedd y gwrthwynebwyr ddim yn erbyn yr elfen honno o'r datblygiad; dywedodd ei fod hefyd wedi cael ar ddeall y byddai'r tai yn cael eu codi p'un ai fyddai'r gwesty'n cael ei ganiatáu neu beidio. Roedd y grŵp Na i'r Premier Inn (NaPi) wedi darparu asesiad economaidd annibynnol o'r gwesty arfaethedig ac roedd hwn yn dweud nad oedd yr Asesiad Effaith Economaidd a ddarparwyd gan yr ymgeisydd yn ddibynadwy. Dywedodd Mr Perkins hefyd bod y CDLI wedi dod i'r un casgliad gan gyfeirio at baragraffau 4.152 a 4.153. Dywedodd nad oedd angen y gwesty ac nad oedd croeso iddo am ei fod deirgwaith maint unrhyw westy presennol gyda chymaint o welyau ag oedd ar gael ymhob un o'r llefydd llety presennol gyda'i gilydd. Roedd y datganiad cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn amcangyfrif y byddai dros 44,000 o westeion yn aros yn y gwesty gydol y flwyddyn, ond doedd dim tystiolaeth i brofi'r honiad y byddai'r fath nifer yn cael eu denu. O ran yr honiad y byddai 22 o swyddi llawn amser yn cael eu creu nododd bod llawer o swyddi gwag ar hyn o bryd yn y sector lletygarwch. Byddai caffaeliad canolog yn



golygu mai ychydig o fudd fyddai i fusnesau lleol ac ni fyddai'r elw busnes yn aros yn lleol. Byddai miloedd o gerbydau a lorïau ychwanegol ac roedd Mr Perkins yn amau a fedrai Tyddewi ddygymod â nhw. Roedd y grŵp yn cefnogi'r elfen tai o'r datblygiad yn unig ac roedden nhw wedi darparu tystiolaeth i brofi nad oedd angen gwesty; doedd y datblygwr ddim wedi llwyddo i brofi bod angen gwesty. Terfynodd trwy ddweud mai'r datblygiad fyddai'r cyntaf gan gwmni amlwladol ar dir glas yn y Parc Cenedlaethol a thra bod y datblygwr wedi addo newid y gymuned unwaith ac am byth roedd yn cwestiynu ai dyna roedd y ddinas yn ei chwennych.

Anerchwyd y Pwyllgor wedyn gan y Cynghorydd David Lloyd yn rhinwedd ei swydd fel y Cynghorydd Sir dros Tyddewi ac fel cyn-gyfarwyddwr Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol (YTC). Esboniodd bod y cais wedi'i gyflwyno'n wreiddiol ar y cyd gan Mill Bay Homes a'r YTC, ac y byddai'r tai fforddiadwy'n cael eu datblygu gan y llall ac unrhyw elw'n cael ei ddefnyddio i ddarparu cyllid cyfatebol i adeiladu pwll nofio yn y Ddinas yn lle'r un sydd yno ar hyn o bryd. Roedd yr helbul ynghylch cynnwys y Premier Inn o fewn y bartneriaeth wedi gorfodi YTC i dynnu nôl ond fodd bynnag roedd tai fforddiadwy yn dal yn rhan o'r cais ac roedd o'r farn ei bod yn hanfodol fod y rhain yn cael eu hadeiladu. O gyfanswm o 2675 o anheddau roedd yna 447 yn ail-gartrefi ar y penrhyn a 295 o dai yn talu treth fusnes fel llety gwyliau. Golygai hyn bod 37% o dai lle nad oedd pobl lleol yn byw ynddyn nhw. Roedd colli tai yn effeithio ar hyfywdra economaidd y gymuned. Roedd nifer y disgyblion ysgol wedi disgyn o 500 i 390 yn 2016 ac roedd yr ysgol dim ond wedi llwyddo i oroesi wedi colli ei Chweched Dosbarth; doedd dim digon o chwaraewyr gan y tîm rygbi mwyach i ffurfio ail dîm ac roedd y tîm pêl-droed eioes wedi peidio â bod. Am y rhesymau hyn roedd yn cefnogi'r cais. Roedd hefyd o'r farn nad oedd digon o lefydd llety yn Nhyddewi ac roedd y farn honno yn un roedd yn cael ei rhannu gan Keith Griffiths, perchennog gwesty 5\* Twr y Felin, a byddai'r Premier Inn yn cymryd y llefydd gwesty hynny a gollwyd yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Cyfeiriodd y Cynghorydd Lloyd at brofiad Dinbych-y-pysgod lle'r oedd dyfodiad Premier Inn wedi rhoi hwb sylweddol i fasnach ac roedd yn hyderus y byddai'r un peth yn digwydd yn Nhyddewi. Soniodd hefyd am fenter newydd 'Darganfod Cysylltiadau Coll' a oedd yn adrodd stori ysbrydoledig Dewi Sant a Sant Eiddan; roedd y cais hwn ar y cyd â Swydd Wexford wedi cyrraedd ei asesiad terfynol a'r gobaith oedd y byddai'n llwyddiannus ac o'r herwydd yn gymorth i ddatblygu masnach y tu fas i'r tymor ac yn annog ymwelwyr tramor i'r ardal. Wrth ddychwelyd at natur ar y cyd y cais cynllunio, tra roedd y Cynghorydd Lloyd yn cydnabod nad oedd yn gywir i ddweud y byddai'r gwesty yn galluogi'r prosiect, fodd bynnag, trwy rannu costau cyflwyno'r cais a'r gwaith arolwg angenrheidiol, roedd wedi gwneud yn bosib y gyfradd unigryw o dai fforddiadwy ar y safle. Roedd o'r farn bod y datblygiad yn gyfle y dylai'r penrhyn gydio ynddo a gofynnodd i'r Pwyllgor gefnogi'r cais.



Y Cynghorydd Michael Chant o Gyngor Dinas Tyddewi oedd y siaradwr nesaf. Esboniodd bod y cyngor wedi penderfynu cefnogi pob un o dair elfen y cais, a'r elfen gwesty wedi'i basio o chwe phleidlais i ddwy ar sail y swyddi fyddai'n cael eu creu. Fodd bynnag roedd y gefnogaeth yn amodol ar welliant i Waith Trin Carthffosiaeth Porthclais (GTC). Cyfeiriodd at astudiaeth Dŵr Cymru a ddangosai fod y gwaith fel y mae ar hyn o bryd wedi'i orlwytho'n fiolegol ac na fedrai felly gymryd y datblygiad. Roedd yr astudiaeth hefyd wedi dangos nad oedd y storio llaid yn ddigonol ar gyfer yr hyn roedd ei angen. Roedd Cyngor y ddinas yn pryderu ynghylch hyn ac yn cefnogi'r cais ar yr amod y byddai'r materion GTC yn cael eu datrys. Cadarnhaodd Arweinydd y Tîm Rheoli Datblygiad mai dyna oedd dymuniad Dŵr Cymru.

Y siaradwr olaf oedd Mr Geraint John, yr Asiant. Dywedodd fod y safle wedi'i glustnodi yn y CDLI a bod y cynnig am ddatblygiad cymysg preswyl yn bennaf yn dderbyniol. Roedd y cynllun yn cynnwys 55% o ddarpariaeth tai fforddiadwy a oedd yn fwy na'r hyn a oedd ei angen yn ôl y CDLI a byddai felly yn gyfraniad uniongyrchol ac arwyddocaol i dai fforddiadwy yn Nhyddewi. Ychwanegodd y gallai'r elfen tai'r farchnad gael eu cynnig i ddechrau ar sail angen lleol am fod Mill Bay Homes yn is-gwmni o Ateb, y Gymdeithas Dai. Golygai hyn hefyd y byddai'r elw o'r tai marchnad wedi'i gyfamodi ac yn cael ei roi i'r gymdeithas dai i'w ddefnyddio i hyrwyddo ei amcanion tai. Roedd yna hefyd elfen o dai rhanberchnogaeth a oedd yn ychwanegol i'r tai fforddiadwy. Roedd o'r farn y byddai'r gwesty yn darparu cryn fudd economaidd trwy'r ddarpariaeth o gynnyrch newydd yn y farchnad, tymor ymwelwyr wedi'i ymestyn, gwariant ychwanegol a swyddi yn yr hir dymor yn ogystal ag yn y cyfnod adeiladu. Roedd hyn yn rhywbeth gyda llaw ar wahân i'w swyddogaeth yn hwyluso darparu tai fforddiadwy trwy gyfrannu at gost y cais. Ychwanegodd fod trafodaethau ar y gweill gyda chontractwr lleol i osod trefn ar y cynllun. Wrth droi at y dyluniad dywedodd fod ystyriaeth wedi'i roi wrth drafod y safle i'r cymorth a gafwyd gan Gomisiwn Dylunio Cymru a swyddogion yr Awdurdod, a byddai'n cynnwys tirwedd sylweddol. Roedd y ffurf a'r maint yn cael eu hystyried yn dderbyniol ac ni fyddai unrhyw effaith andwyol ar nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol. Roedd y safle yn hynod o hygyrch yn union fel y cadarnhawyd gan yr argymhelliad o ganiatâd gydag amodau gan yr Awdurdod Priffyrdd. Mewn gwirionedd nododd bod y cynllun wedi'i asesu mewn manylder ac wedi'i ganfod yn dderbyniol gan yr holl ymgynghorwyr statudol gydag amodau. Ystyriai Mr John fod y cais yn briodol a derbyniol ac yn gydnaws ag amcanion y CDLI a'r Parc Cenedlaethol ac anogodd yr Aelodau i'w gymeradwyo.

Gofynnodd yr Aelodau rhai cwestiynau i Mr John ynghylch cyngor Comisiwn Dylunio Cymru ynglŷn â chornel yr ysbyty am eu bod yn dal i gredu ei fod yn edrych yn wag a hefyd ynghylch y deunyddiau fyddai'n cael eu defnyddio. Atebodd Mr John bod gwydro wedi'i ychwanegu ar y



llawr gwaelod a ffenestri ychwanegol wedi'u gosod ar y lloriau uwch ar ôl trafod gyda'r swyddogion. Roedd y dewis o'r mwyafrif o ddeunyddiau nawr ar ben a'r bwriad oedd y byddai deunyddiau o liw cyffelyb yn clymu'r gwesty i weddill y datblygiad. Yn olaf, gofynnodd un Aelod gwestiwn ynghylch y gymysgfa o dai fforddiadwy fyddai'n cael eu darparu gan synnu nad oedd yna'r un annedd pedair ystafell wely; cadarnhaodd yr Asiant bod y math o anheddau wedi'i gytuno gyda'r Awdurdod Tai ar sail y galw yn yr ardal. Gofynnwyd am eglurder hefyd ynghylch p'un a fyddai'r anheddau fforddiadwy a'r anheddau rhanberchnogaeth yn atebol i bolisi gosod lleol ac fe gadarnhaodd y swyddogion mai eu dealltwriaeth nhw oedd bod y cwmni yn gweithredu polisi rhaeadru ond doedd y tai marchnad, gan gynnwys y rhai a fyddai efallai'n cael eu cynnig o dan amodau rhanberchnogaeth, ddim wedi eu bwriadu ar gyfer deiliadaeth.

Cytunodd yr Aelodau fod angen tai fforddiadwy ond roedd rhai pryderon ynghylch yr elfen gwesty yn y cynllun, gyda pheth amheuon ynghylch y dyluniad a'r posibilrwydd o golli pellenigrwydd a thangnefedd yn cael ei fynegi. Tra cydnabuwyd pryderon go iawn y rhai hynny a oedd yn gwrthwynebu roedd yr Aelodau hefyd yn ystyried y farn a nodwyd y byddai'r gwesty'n gweithredu gydol y flwyddyn ac oddi fewn i ran wahanol o'r farchnad wrth i'r rhai fyddai'n aros yno gyfrannu at fudd economaidd y gymuned. Cafodd yr argymhelliad i gymeradwyo ei gynnig a'i eilio.

**PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r cais i swyddogion i roi caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i asesiad priodol derbyniol; amodau yn ymwneud ag amser, yn unol â chynlluniau, cynllun goleuo, Cynllun Rheoli Ecolegol a Thirweddu, gofynion priffyrdd, cynllun rheoli adeiladu, parcio a throi, cynllun tirweddu, manylion peiriannau gwesty, enghreifftiau o ddeunyddiau, cynllun draenio, triniaeth ffin, lefelau safle ac anghenion trin carthffosiaeth; ac ymrwymïadau cynllunio ar ffurf cytundebau cyfreithiol S106 ar gyfer darparu tai fforddiadwy, cyfraniad priffyrdd, ymrwymïadau cynllunio a darparu derbynyddion gwastraff a byrddau gwybodaeth. Bydd methiant i gwblhau'r cytundebau cyfreithiol o fewn chwe mis i ddyddiad y cyfarfod yn rhoi'r hawl i swyddogion i ddefnyddio eu disgrisiwn i wrthod y cais.**

*[Gohiriwyd y cyfarfod am 10 munud]*





- (b) CYFEIRNOD: NP/17/0283/FUL  
YMGEISYDD: Mr S Stalbow, Cymdeithas Tai Sir Benfro  
CYNNIG: Adeiladu 23 o dai fforddiadwy ynghyd â mynediad, lleoedd parcio, gwaith tirlunio a gwaith peirianyddol cysylltiedig.  
LLEOLIAD: Tir yn Heol yr Orsaf, Maenorbÿr

Cafodd yr Aelodau eu hatgoffa gan Gyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc eu bod wedi gwrthod y cais yn y cyfarfod blaenorol yn groes i argymhelliad y swyddogion, ac am ei bod hi o'r farn bod penderfyniad o'r fath yn groes i'r polisi cynllunio mabwysiedig roedd trefniadaeth 'cyfnod oedi' yr Awdurdod wedi'i gyflwyno, ac roedd gerbron y Pwyllgor drachefn i'w ail-ystyried.

Doedd yr adroddiad gerbron y Pwyllgor ddim yn cynnwys adroddiadau'r swyddogion a gyflwynwyd gerbron y Pwyllgorau Rheoli Datblygiad a gynhaliwyd ar 14 o Fawrth a'r 25 o Ebrill 2018 ond, yn hytrach, yn canolbwyntio ar yr ystyriaethau cynllunio perthnasol allweddol, sef bod y drefn gynllunio yn drefn yn seiliedig ar gynllun a bod ceisiadau i'w penderfynu yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn dynodi'n wahanol. Roedd hyn yn rhoi cyfran o hyder i ymgeiswyr o ran y canlyniad tebygol wrth iddyn nhw ystyried y gost o gyflwyno cais. Nodwyd hefyd bod y CDLI cyn ei fabwysiadu wedi ei scrwtineiddio mewn Archwiliad gan Arolygwr annibynnol a ddaeth i'r casgliad bod cynnwys y safle yn y CDLI yn gymwys. Roedd yr adroddiad hefyd yn manylu ynghylch y mwynderau a'r cyfleusterau yng Ngorsaf Maenorbÿr, fel un o'r rhesymau a roddwyd dros wrthod yn y cyfarfod blaenorol oherwydd y gred nad oedd y safle yn gysylltiedig â'r un anheddiad.

Cydnabu'r swyddog nad oedd hwn yn benderfyniad hawdd i'r Aelodau ond roedd hi'n credu taw ar y cyfan fod yr argymhelliad i ddirprwyo cymeradwyaeth i swyddogion gan osod amodau a sicrhau cytundeb(au) cyfreithiol S106 yn briodol am fod mwy o fanteision nag o anfanteision dros roi caniatâd cynllunio i'r safle hwn gael ei ddefnyddio ar gyfer codi tai.

Esboniodd nifer o'r Aelodau nad oedd eu safbwynt wedi newid ers y cyfarfod blaenorol a rhai'n ystyried nad oedd y safle yn gysylltiedig ag unman – gan ei fod 1.7 milltir o'r siop agosaf, ei ddwysedd yn ormodol a'i ddyluniad yn amhriodol. Nodwyd hefyd bod anghydfod cyfreithiol yn debygol ynghylch mynediad i'r draen oedd yn rhedeg trwy'r safle. Nododd eraill drachefn eu cefnogaeth i'r cais a oedd yn gydnaws â pholisi'r CDLI a byddai o gymorth i gynnal y gymuned yn arbennig yr ysgol. Tra bo nhw'n cydnabod pryderon ynghylch tagfeydd adeg amserau ysgol a'r defnydd o'r ffordd gan gerbydau mawr, doedden nhw ddim yn credu y byddai'r



datblygiad hwn yn gwneud y sefyllfa'n waeth a nodwyd cefnogaeth amodol yr Awdurdod Prifordd. Cafodd yr argymhelliad i ddirprwyo rhoi caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i amodau a Chytundeb S106 ei gynnig a'i eilio.

Atgoffwyd y Pwyllgor gan y Cyfreithiwr fod y drefn cynllunio yn cael ei harwain gan gynllun, a cheisiadau i'w penderfynu yn unol â'r CDLI onibai bod ystyriaethau perthnasol yn dynodi'n wahanol. Pe bai Aelodau yn gwrthod argymhelliad y swyddogion roedd rhaid iddyn nhw roi rhesymau cynllunio wedi'u cynnal gan dystiolaeth. Credai ar sail trafodaethau hyd hynny fod yna brinder tystiolaeth dros wrthod y cais a dadleoli'r dynodiad yn y CDLI a oedd wedi'i gymeradwyo yn gymwys gan Arolygwr annibynnol. Nododd y byddai gwrthod yn debygol o arwain at apêl ac yn ei farn byddai'r Awdurdod yn debygol o golli a'r perygl o ddyfarnu costau yn ei erbyn am fod y safle wedi'i ddynodi.

Atgoffwyd y Pwyllgor gan y Dirprwy Swyddog Monitro na fyddai swyddogion yn medru amddiffyn apêl o'r fath ac y byddai felly yn ofynnol i'r Aelodau i wneud hynny.

Wrth grynhoi, dywedodd un o'r Aelodau, a oedd yn gwrthwynebu'r cais, na fyddai plant a fyddai'n byw yn y datblygiad arfaethedig o reidrwydd yn mynychu'r ysgol a bod y gymuned o'r farn nad oedd hwn yn lleoliad addas ar gyfer datblygiad a dylid gwrandao ar y farn honno.

Am fod y cais wedi bod yn rhan o Drefniant 'Cyfnod Oedi' yr Awdurdod roedd yn ofynnol cymryd pleidlais wedi ei chofnodi. Canlyniad y bleidlais ar y cynnig i ddirprwyo'r cais i swyddogion i'w gymeradwyo gydag amodau a Chytundeb 106 fel y nodwyd yn yr adroddiad oedd:

**Dros:** Cynghorydd D Clements, Cynghorydd M Evans, Cynghorydd P Harries, Mrs G Hayward, Mrs J James, Cynghorydd M James, Dr R Plummer, Mr AE Sangster a'r Cynghorydd M Williams; (9)

**Yn erbyn:** Cynghorydd P Baker, Cynghorydd K Doolin, Cynghorydd P Kidney, Cynghorydd P Morgan, Cynghorydd R Owens, Cynghorydd A Wilcox, Cynghorydd S Yelland (7)

**PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r cais i'r Prif Weithredwr / Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc / Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu i roi caniatâd cynllunio yn ddibynnol ar y person(au) perthnasol yn cytuno i Gytundeb Cyfreithiol Adran 106 i sefydlu dim llai na 50% o'r anheddau ar y safle i'w hadeiladu a'u diogelu fel tai fforddiadwy. Pe na bai'r cytundeb cyfreithiol S106 wedi'i gwblhau o fewn tri mis, roedd grym dirprwyol yn cael ei roi i'r swyddogion i ddefnyddio eu disgrisiwn i wrthod y cais. Ac yn ddarostyngedig i amodau'n**



**ymwneud ag amser, yn unol â chynlluniau, Datganiad Dull Adeiladu, cynllun draenio, cynllun rheoli trafndiaeth cyfnod adeiladu, parcio a throi, tirweddu, goleuo, gwaredu hawliau datblygu penodol a ganiatawyd a gosod ceblau yn y ddaear.**

*[Cyflwynodd y Cyngorydd ML Evans ei ymddiheuriadau a gadawodd y cyfarfod yn y fan hon]*

- (c) CYFEIRNOD: NP/17/0691/FUL  
YMGEISYDD: Mr D Brown  
CYNNIG: 16 uned breswyl, cyfnewid yr 85 llain ar gyfer pebyll a charafanau teithiol am 85 llain ar gyfer carafanau sefydlog, creu gorsaf bwmpio carthffosiaeth a gwneud gwaith tirweddu cysylltiedig  
LLEOLIAD: Maes Carafanau a Gwersylla Buttyland, Maenorbÿr

Adroddwyd bod y cais hwn wedi'i dynnu nôl.

Gofynnodd yr Aelodau am gael gwybod cyn y cyfarfod am geisiadau sydd wedi'u tynnu nôl yn y dyfodol.

#### **NODWYD.**

- (d) CYFEIRNOD: NP/18/0131/FUL  
YMGEISYDD: Mr D Williams  
CYNNIG: Codi garej ar wahân  
LLEOLIAD: Golygfa'r Iwerydd, Settlands Hill, Aberllydan, Hwlfordd

Adroddwyd bod y cais hwn gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad y swyddogion yn groes i eiddo'r Cyngor Cymuned.

Roedd caniatâd cynllunio yn cael ei chwennyh ar gyfer garej sengl ar wahân a fyddai'n addas ar gyfer storio offer yn ymwneud â chynnal a chadw tirwedd yr eiddo a'r safle carafanau yn y lleoliad hwn a byddai'n gysylltiedig â llety preifat y perchnogion. Roedd y safle yn fusnes a oedd wedi'i hen sefydlu ac roedd y swyddogion o'r farn ei bod yn rhesymol i ddarparu peth lle storio. Byddai'r adeiledd yn plygu i'r adeileddau presennol ac oddi fewn i'r dalar gydnabyddedig ac o'r herwydd roedd yn dderbyniol mewn egwyddor.

Codwyd pryderon gan Gyngor Cymuned y Glannau y byddai'r datblygiad yn arwain at or-ddatblygu'r safle ac nad oedd yn gydnaws â pholisi'r Parc Cenedlaethol. Fodd bynnag, roedd y swyddogion yn ystyried yr adeilad arfaethedig yn weledol gydnaws â'r prif adeilad, wedi'i osod oddi fewn i'r darn llai amlwg o'r safle ac y byddai'n cael ei weld fel ychwanegiad bychan oddi fewn i gyd-destun cyfan y safle. Doedd y cynnig ddim yn



cael ei ystyried fel datblygiad a oedd ar raddfa a oedd yn anghydnaws â'r ardal oddi amgylch nac yn weledol ymwithiol o ran mwynder unrhyw eiddo cyfagos. Yr argymhelliad felly oedd cymeradwyo gydag amodau priodol.

Anerchwyd y Pwyllgor gan yr ymgeisydd, Mr Dilwyn Williams, wedyn. Esboniodd bod y cais wedi'i scrwtineiddio gan swyddogion a gwnaed argymhelliad cadarnhaol. Tra roedd yn ymwybodol o'r pryder a fynegwyd gan y Cyngor Cymuned mynnodd bod y garej, yn mesur 33m<sup>2</sup> yn cynrychioli llai na 1.4% o gynnydd yn yr ardal ddatblygu o'r safle a oedd yn ei grynsyth yn mesur 2550m<sup>2</sup>. Gan nodi bod y cynnig yn cydymffurfio â'r Cynllun Datblygu Lleol, rhoddodd sêl bendith ar yr adroddiad a oedd gerbron y Pwyllgor a gofynnodd i'r Aelodau gymeradwyo'r cais gydag amodau.

**PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cynllun gydag amodau'n ymwneud ag amseru, yn unol â chynlluniau a gorffeniadau i gydweddu â'r hyn sydd yno eisoes.**

- (e) CYFEIRNOD: NP/18/0155/FUL  
YMGEISYDD: Ms B Devonald  
CYNNIG: Atgyweirio bythynnod gwag i ffurfio annedd newydd a garej/gweithdy newydd  
LLEOLIAD: "Waun-Y-Beddau", ger Berea, Tyddewi

Adroddwyd bod y cais hwn wedi'i dynnu nôl.

#### **NODWYD.**

- (f) CYFEIRNOD: NP/18/0166/FUL  
YMGEISYDD: Mr L Forse, Boyer  
CYNNIG: Rheoleiddio'r safle carafanau teithiol presennol ynghyd â chael gwared ar un o'r ddwy fynedfa, adleoli un llain uned a gwaith tirlunio.  
LLEOLIAD: Parc Gwyliau Windy Hill, Stepside, Arberth

Adroddwyd bod y cais gerbron y Pwyllgor am ei fod yn cael ei ystyried yn ddatblygiad o bwys.

Esboniodd y swyddog mai safle carafanau mudol oedd y safle a'i fod yn ddiweddar wedi cael tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer ei ddefnydd presennol. Roedd yn cynnwys cymysgedd o leiniau teithwyr tymhorol ynghyd â storio gaeaf a lleiniau i'w llogi i roi cyfanswm o 71 o leiniau.

Roedd y safle presennol wedi'i guddio'n dda ac nid oedd i'w weld o fannau cyhoeddus, a doedd y mân newidiadau a gynigid ddim yn cael eu hystyried i fod ag effaith sylweddol ar y tirlun ehangach. Felly roedd y



cynnig yn cael ei ystyried yn un a oedd yn cynnal nodweddion arbennig y rhan hwn o'r Parc Cenedlaethol.

Yn dilyn ystyriaeth o'r polisïau oddi fewn i'r Cynllun Datblygu Lleol a'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol ac o ystyried pob dim perthnasol, roedd y swyddogion o'r farn y byddai'r datblygiad yn dal i ddiogelu'r nodweddion lleol a heb effeithio ar breifatrwydd na mwynder cymdogion. O ganlyniad, ac yn amodol ar amodau priodol ystyriwyd bod y datblygiad yn dderbyniol a'r argymhelliad oedd cymeradwyo.

Roedd y Cynghorydd P Baker wedi datgan buddiant personol er nid niweidiol yn y cais am ei fod yn aelod o Gyngor Cymuned Saundersfoot a oedd wedi ymweld â'r safle. Nododd ei fod yn cael ei redeg yn dda ac wedi'i guddio'n dda ac er iddo fod yn weithredol ers nifer o flynyddoedd doedd nifer o aelodau'r Cyngor Cymuned ddim yn ymwybodol o'i fodolaeth.

**PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud ag amseru, yn unol â chynlluniau, defnydd gwyliau tymhorol yn unig, deiliadaeth gwyliau a draenio dŵr wyneb.**

- (g) CYFEIRNOD: NP/18/0198/FUL  
YMGEISYDD: Ms Owen, Owen & Owen  
CYNNIG: Adeiladu byngalo newydd  
LLEOLIAD: Tir yn Feidr Medd, Maenorbŷr

Adroddwyd bod y cais wedi'i gyflwyno gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad y swyddogion yn groes i eiddo'r Cyngor Cymuned.

Roedd y safle'n gorwedd oddi fewn i ffin Canol Gwledig Maenorbŷr ac ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel gardd rhandir fechan. O dan y Cynllun Datblygu Lleol roedd cynigion am annedd breswyl sengl yn gofyn am daliad cymudol i gynorthwyo i sicrhau tai fforddiadwy, ac roedd yr ymgeisydd wedi dynodi eu bod yn barod i ddarparu swm o'r fath.

Roedd swyddogion yn ystyried bod yr annedd arfaethedig yn dderbyniol o ran ffurf o ddatblygiad yn y lleoliad hwn gan ei fod wedi ei ddangos fod y maint, dyluniad a deunyddiau allanol fyddid yn eu defnyddio, ar gyfer yr annedd arfaethedig, yn gydnaws â'r lleoliad hanesyddol a'r patrwm datblygiad cyfredol o eiddo yn yr olygfa stryd. O'r herwydd byddai'r cynnig yn unol â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol a'r argymhelliad oedd dirprwyo i'r swyddogion i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar addewid unochrog derbyniol i dalu cyfraniad tai fforddiadwy, ac ar gydymffurfio ag amodau wedi'u gosod allan yn yr adroddiad.

Roedd Cyngor Cymuned Maenorbŷr wedi gwrthwynebu ar sail graddfa,



deunyddiau, dyluniad nad oedd yn gweddu a phryderon ffordd fawr. Daeth llythyr o wrthwynebiad i law hefyd wrth eiddo cyfagos ac roedd manylion y rhain wedi'u gosod allan yn yr adroddiad. Adroddwyd yn y cyfarfod bod gwrthwynebiadau pellach wedi dod i law wrth bum unigolyn, oedd yn cyfeirio at gymeriad hanesyddol Ardal Gadwraeth Maenorbŷr, dileu nodweddion hanesyddol, pryder ynghylch y wal ffin gefn, anawsterau parcio a thremio.

Nododd Cadeirydd yr Awdurdod ei bod hithau hefyd wedi derbyn e-bost wrth wrthwynebydd yn dweud nad oedd wedi derbyn yr un rhybudd er gwaethaf y ffaith fod y safle i'w weld o'i heiddo. Roedd ganddi hefyd bryder bod y muriau oddi amgylch y safle yn hen a'u bod o arwyddocâd hanesyddol yn gysylltiedig â'r castell. Ymatebodd y swyddog trwy ddweud bod rhybuddion safle wedi'u gosod ac roedd cymdogion a oedd yn rhannu'r ffin wedi derbyn rhybudd llythyr. O ran y muriau nododd fod y Swyddog Cadwraeth Adeiladau wedi argymhell caniatâd amodol gan nodi fod yr annedd wedi'i gosod yng nghefn y safle er mwyn cynnal y llecyn agored yn y tu blaen, a beth bynnag roedd wedi'i osod nôl o'r wal.

Gan fod y Cyngor Cymuned wedi mynegi pryderon difrifol ynghylch maint yr annedd arfaethedig a'r mynediad, a'r ffaith fod yna bum llythyr ychwanegol o wrthwynebiad wedi dod i law, cynigiodd un Aelod y dylid trefnu ymweliad safle. Am fod yna bryder ynghylch dyluniad yr annedd arfaethedig gofynnwyd hefyd i'r Swyddog Cadwraeth Adeiladau i fod yn bresennol.

**PENDERFYNIAD: Gohirio penderfyniad i ganiatáu'r Pwyllgor i wneud archwiliad safle.**

## **7. Apeliadau**

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu am bedwar o apeliadau (yn erbyn penderfyniadau cynllunio'r Awdurdod) a oedd ar hyn o bryd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru, a rhoddodd fanylion am y diweddaraf o ran y broses apêl ymhob achos

**NODWYD.**

## **8. Diolch**

Terfynodd y Cadeirydd trwy ddiolch i'r swyddogion am wneud trefniadau ar gyfer y Pwyllgor i gyfarfod yn Nhyddewi'r diwrnod hwnnw.

**NODWYD.**

