

PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

18 Gorffennaf 2018

Yn bresennol: Cynghorydd R Owens (Cadeirydd)

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

[Parc Llanion, Doc Penfro 10.00am – 12.25pm]

1. Ymddiheuriadau

Cafwyd ymddiheuriadau am eu habsenoldeb wrth Mr A Archer, Cynghorydd M Evans a Dr RM Plummer.

2. Datgeliadau o ddiddordeb

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

Cais a Chyfeirnod	Aelod(au)/Swyddog(ion)	Gweithred
Cofnod 6(a) isod NP/18/0134/FUL – Datblygiad Un Blaned ar gyfer Eco-dyddyn gan gynnwys un annedd – Tir gerllaw Castle Hill, Trefdraeth	Mrs G Hayward	Datgelodd ddiddordeb personol gan aros yn y cyfarfod a chymryd rhan lawn yn y drafodaeth a'r pleidleisio dilynol.

3. Cofnodion

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 6 Mehefin, 18 Mehefin a'r 20 Mehefin 2018 i'w cadarnhau a'u llofnodi.

PENDERFYNWYD cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 6 Mehefin, 18 Mehefin a'r 20 Mehefin 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/18/0134/FUL <i>Cofnod 6(a) cyfeir</i>	Datblygiad Un Blaned ar gyfer Eco-dyddyn gan gynnwys un annedd – Tir gerllaw Castle Hill, Trefdraeth	Mr Ian Ward, Gwrthwynebydd Ms Sue Gillooley, Ymgeisydd
NP/18/0198/FUL <i>Cofnod 6(b) cyfeir</i>	Adeiladu byngalo newydd – Tir yn Feidr Medd, Maenorbŷr	Mr Paul Griffiths OBE, Gwrthwynebydd Mr Murray John, Asiant
NP/18/0346/OUT <i>Cofnod 6(c) cyfeir</i>	Codi tŷ sengl deulawr (amlinellol) - Sirmione, Heol Lawreni, Creseli	Mr Andrew Vaughan-Harries, Asiant

5. Dyletswyddau'r Aelodau wrth Benderfynu Ceisiadau

Roedd adroddiad diweddar y Cyfreithiwr 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 i gyflawni datblygiad cynaliadwy, ystyriaethau hawliau dynol, canllawiau'r Awdurdod i aelodau ar benderfynu mewn pwyllgor a hefyd yn gosod allan rhai amgylchiadau ble mae'n bosib y dyfarnir costau yn erbyn yr Awdurdod ar apêl.

Roedd rhai Aelodau yn cwestiynu amseriad adroddiad wedi'i ddiweddarau y Cyfreithiwr, yn arbennig yr adran yn ymwneud â'r amgylchiadau pan mae'n bosib y dyfarnir costau yn erbyn yr Awdurdod, am eu bod o'r farn fod hyn yn deillio'n amlwg o ganlyniad i benderfyniad diweddar. Atebodd Mr Felgate, y Cyfreithiwr, trwy ddweud ei bod yn angenrheidiol diweddarau'r adroddiad o bryd i'w gilydd er mwyn atgoffa'r Aelodau o ganlyniadau eu penderfyniadau. Ychwanegodd y Prif Weithredwr fod amseriad y diweddariad yn cyd-daro â chanfyddiad yn nangosyddion perfformiad yr Awdurdod fod cyfartaledd y ceisiadau cynllunio a gymeradwywyd, yn groes i argymhellion y swyddogion, yn agosáu at drothwy 5% Llywodraeth Cymru, ac nad oedd, felly, oherwydd yr un cais cynllunio penodol ond oherwydd tuedd gronnus, a sylw at ganlyniadau hynny wedi'i gyflwyno gerbron yr Aelodau.



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/18/0134/FUL
YMGEISYDD: Ms S Gillooley
CYNNIG: Datblygiad Un Blaned ar gyfer Eco-dyddyn gan gynnwys un annedd
LLEOLIAD: Tir gerllaw Castle Hill, Trefdraeth

Yn y cyfarfod adroddwyd bod gwybodaeth bellach wedi dod i law wrth yr ymgeisydd ac fe gafodd ei ddosbarthu i'r Pwyllgor gan roi peth amser i'r Aelodau ei ddarllen.

Roedd yna beth pryder bod y wybodaeth wedi'i ddosbarthu yn y cyfarfod a gofynnodd yr Aelodau p'un a fyddai'n bosib, yn y dyfodol, e-bostio deunydd o'r fath iddyn nhw'r diwrnod blaenorol, pan fyddai ar gael. Atebodd y Cadeirydd mai ei ddisgresiwn ef oedd p'un a ddylai'r wybodaeth gael ei ddosbarthu neu beidio ac mai dim ond y bore hwnnw roedd e wedi penderfynu. Cydnabu'r swyddogion fod hyn yn anodd ei gloriannu, gan ychwanegu nad oedd y cyhoedd yn cael eu hannog i anfon gwybodaeth at yr Awdurdod mor hwyr, am nad oedd yn rhoi digon o amser i'r swyddogion i'w gloriannu chwaith. Yn y cyswllt hwn roedd gan yr ymgeisydd hefyd y cyfle i annerch y Pwyllgor.

Wrth grynhoi ei hadroddiad cynghorodd y swyddog ei bod yn ystyried y Cynllun Rheoli a gyflwynwyd yn rhan o'r cais yn anghyflawn, am nad oedd yn dangos gwybodaeth ddigonol i gyfiawnhau lleoliad y Datblygiad Un Blaned (DUB) mewn cefn gwlad agored. Doedd yr ymgeisydd chwaith ddim wedi dangos tystiolaeth ddigonol i gefnogi'r gweithgareddau ar y tir; cydbwysedd llafur cywir o ran amseru twf y stoc mewn perthynas â datblygiad yr annedd; y gellid sicrhau mynediad cerbydau a cherdded diogel wedi'i rannu rhwng y safle a'r ffordd gyhoeddus ac ar hyd y ffordd gyhoeddus; gwybodaeth gywir o ran y deunyddiau ar gyfer yr annedd arfaethedig (ac felly cywirdeb y wybodaeth yn cefnogi statws carbon sero'r annedd); y gostyngiad mewn costau cludiant a'r teithiau cerbyd a ddisgwyliad ar gyfer ffordd o fyw effaith isel, a llinell amser eglur ar gyfer gadael y safle pe nai bai'r datblygiad yn llwyddo i gyflawni ei ofynion. Ni ystyrid y gellid delio â'r materion hyn trwy amodau cynllunio am fod y materion yn hanfodol i'r cais cynllunio. O'r herwydd, ni fyddai'r cais yn



unol â gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol ac ni ellid argymell ei gymeradwyo.

Fe ddiweddarwyd y Pwyllgor gan y swyddog hefyd trwy ddweud bod yr Ecolegydd wedi adolygu'r adroddiad arolwg diwygiedig, ac roedd yn dal i ddisgwyl gwybodaeth bellach ynghylch nifer o faterion. Tra bo datganiad wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd i ddelio â'r rhain doedd y pryderon ddim wedi'u bodloni. O'r herwydd cynigiwyd bod yna ychwanegiad yn cael ei wneud at y rhesymau dros argymell gwrthod gan ddweud nad oedd y wybodaeth ynghylch ecoleg yn ddigonol.

Anerchodd Mr Ian Ward y Pwyllgor wedyn. Cyngorodd ei fod yn berchen ar y feidr fynedfa, a oedd wedi'i dynodi'n llwybr cerdded, a thra ei fod yn cydnabod bod gan yr ymgeisydd hawl mynediad roedd hynny ar gyfer cerbydau amaethyddol yn unig, ac nid oedd yn cynnwys gweithgareddau yn ymwneud ag adeiladu, byw ar y safle nag ymweliadau gan ymwelwyr. Nododd fod y mater hwn wedi cael sylw ar dudalen 36 o adroddiad y swyddog ac roedd yn fater sifil: ond roedd y llwybr cerdded yn cael ei ddefnyddio'n helaeth gan rheiny oedd yn dringo Carningli ac roedd pryderon diogelwch wedi'u codi. Credai mai rheswm pellach dros wrthod dylai fod y ffaith nad oedd y llwybr yn ddigon llydan ar gyfer injan dân ac roedd y mater hwn wedi'i godi gan yr Arolygwr Cynllunio pan oedd yn ystyried yr Apêl. Nodwyd bod tân difrifol wedi bod yn Eco-bentref Lammais yng Nglandŵr yng Ngogledd Sir Benfro, a doedd cyfnodau sych a gwyntog ddim yn anghyffredin ar fynydd Carningli.

Roedd Mr Ward hefyd yn pryderu ynghylch difrod i rediadau dŵr gerllaw o ganlyniad i ddŵr yn llifo oddi ar y safle, am fod y rhain yn llifo i'r traeth yn Nhrefdraeth, a gallai hyn fod yn gwbl niweidiol i'r fasnach wyliau. Aeth yn ei flaen i honni nad oedd yr ymgeisydd wedi dangos gallu i dyfu dim gydol y saith mlynedd roedd wedi bod yn berchen ar y safle gan ddweud nad oedd y coed ffrwythau wedi dwyn ffrwyth ac mai aflwyddiannus fu'r cnydau tatws a bresych hefyd.

Siaradodd yr ymgeisydd, Sue Gillooley, wedyn. Roedd hi'n ystyried y byddai pwy bynnag a fyddai'n bresennol yn yr apêl wedi dod i'r casgliad y gallai'r dyfarniad fod wedi mynd y naill ffordd neu'r llall, ac roedd o'r farn mai un esboniad dros y penderfyniad yn cael ei gyhoeddi'n hwyrach na'r targed gweinidogaethol allai fod anhawster yr Arolygwr i benderfynu. Cyngorodd iddi gael ei thywys gan sylwadau'r Arolygwr wrth baratoi'r Cynllun Rheoli yn arbennig mewn perthynas â gweithgareddau yn gysylltiedig â'r tir. Nododd gyda thristwch nad oedd unrhyw sylw wedi'i roi yn yr adroddiad i'r wyth llythyr o gefnogaeth a anfonwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyn-gyflwyno, a theimlai y dylai fod wedi cael gweld copïau o'r llythyrau o wrthwynebiad. Credai bod yr adroddiad yn rhagfarnllyd ac



nad oedd wedi cymryd ystyriaeth o'r cydbwysedd ffeithiau ac felly roedd ei hachos wedi'i ragfarnu.

Wrth droi at y rhesymau dros wrthod oedd wedi'u gosod allan yn yr adroddiad dywedodd Ms Gillooley nad oedd y cyfarwyddyd DUB yn ei gwneud yn ofynnol i waith fod eisoes wedi dechrau ar y safle, ac roedd hi felly'n siomedig bod yr adroddiad yn canolbwyntio ar lwyddiant neu aflwyddiant y planhigion lafant; teimlai iddi fod wedi dangos i'r rhain gael eu tyfu'n llwyddiannus, ac roedd hi hefyd yn hyderus o lwyddiant planhigion eraill mewn mannau mwy cysgodol. Ychwanegodd fod y 6.2 o oriau gwaith dyddiol a gynigid wedi profi'n ddigonol mewn DUB cyffelyb. Roedd y llinell amser ar gyfer y datblygiad wedi'i egluro, ac roedd y gyfrifiannell Dadansoddi Ôl-troed Ecolegol wedi dangos gostyngiad o 50% mewn defnydd o ddisel dros y cyfnod o bum mlynedd. Roedd yr adroddiad yn cwestiynu'r defnydd o garreg a chlai fel gorffeniadau i'r adeiladau ar y safle am nad oedd yr un o'r deunyddiau wedi'u dangos ar y lluniadau. Nododd yr ymgeisydd fod hwn yn gywir gan ddweud mai dim ond cyflenwad bychan o'r deunyddiau hyn fyddai'n cael eu defnyddio i adeiladu ond nid ar gyfer gorffeniadau. Byddai unrhyw fanylion eraill ynghylch y llinell amser gwaredu deunyddiau fel rhan o'r drefn ymadael wedi'u darparu'n hwylus pe byddid wedi gofyn iddi, yn union fel unrhyw wybodaeth ecolegol bellach fyddai ei angen. Nododd bod rheswm gwrthodiad dau yn ddibynnol ar gywirdeb y rheswm cyntaf ac roedd hi'n ei gwestiynu. Roedd hi hefyd yn amau'r trydydd rheswm yn ymwneud â diogelwch priffyrdd, am nad oedd hon yn fynedfa newydd, am fod yr agoriad yno cynt a doedd yr Awdurdod Priffyrdd ddim wedi gwrthwynebu'r cais.

Gofynnodd yr Aelodau am eglurhad gan Ms Gillooley ynghylch nifer o faterion ac fe gynghorodd fod y coed ffrwythau'n dal yn fyw ac yn blodeuo a chynhyrchu ffrwythau bychain bob gwanwyn; credai y bydden nhw'n cymryd amser i sefydlu eu hunain a chreu cnwd. Doedd hi ddim ar hyn o bryd yn gweithio llawn amser ar y tir am fod rhaid iddi ennill bywoliaeth, ond pe bai caniatâd yn cael ei roi byddai'n cyflwyno rhybudd i roi'r gorau i'w swydd ac yna'n byw ar adeiledd dros dro ar y safle. Roedd e-bost at y swyddog yn cadarnhau na fyddai adeiladu na isadeileddu yn digwydd heb roi sylw i'r plannu ond byddai'n ofynnol adeiladu gwelyau pwrpasol i ganiatáu'r gwaith plannu. O ran y mynediad cadarnhaodd mai dim ond un mynediad oedd a ddefnyddid ar hyn o bryd gan Mr a Mrs Watkinson oedd eisoes wedi cael caniatâd ar gyfer DUB, a doedd hi ddim yn credu bod angen caniatâd pellach i ddefnyddio'r mynediad ar gyfer cerbydau.

Gofynnwyd hefyd am eglurhad gan y swyddog ynghylch nifer o faterion fel a ganlyn: roedd y perygl tân yn yr eiddo yn dod blaenaf o dan y Rheoliadau Adeiladu ond gallai mynediad i gerbydau brys gael ei ystyried gan awdurdod cynllunio; roedd Ymddiriedolaeth Archeolegol Dyfed wedi



argymell y gallai Archwiliad Amgylchedd Hanesyddol fod yn ofynnol fel amod pe bai'r cais yn llwyddiannus; o ran mynediad nodwyd na fyddai'r Awdurdod Prifffyrdd yn cynnig sylw oni bai fod y mater yn ymwneud â'r ffordd gyhoeddus a oedd yn dod i ben gryn bellter oddi wrth yr eiddo arfaethedig, ond roedd y pryderon a fynegwyd gan yr Arolygydd ynghylch mynediad o'r safle i'r feidr un lon yn parhau, a heb ei drafod yn benodol yn y cais. Wrth droi at y Cynllun Rheoli roedd hwn wedi'i werthuso gan Ymgynghorydd Amaethyddol yr Awdurdod a oedd wedi darparu amcan o p'un a fyddai'r rhywogaethau a ddewiswyd yn debygol o berfformio yn unol â'r disgrifiad. Doedd y swyddogion ddim yn ystyried bod y wybodaeth yn ddigon cadarn i brofi llwyddiant hirdymor y gweithgareddau.

Tra roedd rhai Aelodau yn mynegi cefnogaeth i egwyddor Datblygiadau Un Blaned roedden nhw'n dal yn bryderus ynghylch cynaladwyedd y cais hwn, ei leoliad ar gyrion Carningli ac o'r herwydd ei effaith ar lonyddwch a chymeriad tirwedd, a'r perygl tân, o ystyried agosrwydd yr annedd arfaethedig at dir a oedd yn y gorffennol wedi'i losgi gan dân gwyllt. Mynegodd un Aelod safbwynt i'r gwrthwyneb gan gredu bod yr ymgeisydd yn cymryd risg pe na bai'r Cynllun Busnes yn profi'n gynaliadwy, a byddai'r strategaeth ymadael yn golygu y byddai'r tir yn cael ei ddychwelyd i'w gyflwr presennol.

PENDERFYNIAD: Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol: gwybodaeth annigonol ac anghyson wedi'i ddarparu yn y Cynllun Rheoli a gyflwynwyd o ran ecoleg, gweithgaredd ar y tir ac oriau gwaith arfaethedig, mynediad i gerbydau/cerddwyr, llinell amser ar gyfer y datblygiad, costau cludiant a siwrneiau teithio, adeiladau sero-carbon a llinell amser ar gyfer y Strategaeth Ymadael arfaethedig. O'r herwydd, mae'r cynnig yn groes i'r gofynion sydd wedi eu gosod allan ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) - Tai, Nodyn Cyngori Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy, a Pholisi 47 (Datblygiad Effaith Isel) Cynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordirol Penfro

- 1. Byddai'r datblygiad o'i ganiatáu yn creu uned newydd o lety preswyl yng nghefn gwlad agored heb gyfiawnhad digonol. Polisi Llywodraeth Cymru ac Awdurdod y Parc Cenedlaethol yw gwrthsefyll datblygiad o'r fath yng nghefn gwlad er lles cynllunio priodol yn yr ardal oni bai bod yna amgylchiadau eithriadol wedi'u profi. O'r herwydd mae'r cynnig yn groes i Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) Pennod 9 - Tai, Nodyn Cyngori Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy, a Pholisi 7 (Cefn Gwlad) Cynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordirol Penfro.**
- 2. Byddai'r cais, o'i ganiatáu, yn arwain at berygl diogelwch ffordd fawr o ran gwrthdaro rhwng cerddwyr a cherbydau ar hyd y ffordd fawr a**



safle'r cais. Nid yw'r cynnig wedi llwyddo i ddangos darpariaeth ddigonol i sicrhau diogelwch cerddwyr a defnyddwyr ffordd eraill pan mae cerbydau yn cyrraedd neu adael y safle, yn groes i Bolisiau 52 (Cludiant Cynaliadwy) a 53 (Effaith Trafnidiaeth) Cynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordirol Penfro.

- (b) CYFEIRNOD: NP/18/0198/FUL
YMGEISYDD: Ms Owen, Owen ac Owen
CYNNIG: Codi byngalo newydd
LLEOLIAD: Tir yn Feidr Medd, Maenorbŷr, Dinbych-y-pysgod

Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais hwn wedi'i ystyried yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor (am fod argymhelliad y swyddog yn groes i eiddo'r Cyngor Cymuned) ond cafodd ei ohirio i alluogi'r aelodau i gynnal Archwiliad Safle. Gwnaed hyn ar 18 Mehefin 2018 (*Cofnod 3 cyfeir*).

Roedd y swyddogion wedi dod i'r casgliad fod yr annedd arfaethedig yn ffurf dderbyniol o ddatblygiad yn y lleoliad hwn, am y byddai'r maint, dyluniad a'r deunyddiau allanol fyddid yn eu defnyddio yn gydnaws â'r lleoliad hanesyddol a'r patrwm presennol o ddatblygiad eiddo yn yr olygfa stryd union. O'r herwydd byddai'r cynnig yn unol â pholisiau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol, ac o gyflwyno gofyniad cynllunio Adran 106 ac amodau, yr argymhelliad oedd dirprwyo'r cais i swyddogion i roi caniatâd cynllunio.

Y cyntaf o ddau siaradwr oedd Paul Griffiths OBE, gwrthwynebydd. Dechreuodd trwy ddweud nad oedd y rhybuddion statudol wedi'u gosod ar glwydi a pholion telegraff ac nad oedd perchnogion eiddo gerllaw wedi'u hysbysu ynghylch y cais; roedd o'r farn ei bod yn gyfreithiol ofynnol i'r Awdurdod i gyfathrebu yn y modd hwn. Nododd hefyd mai rhan o'r rheswm pam mai dim ond nifer fechan o wrthwynebwyr oedd yn bresennol yn yr ymweliad safle oedd y ffaith fod rhai yn y pentref yn ddibynnol ar Black Island Ltd am gyflogaeth. *[Noder: cadarnhaodd yr asiant yn ddiweddarach nad yn enw Black Island Ltd y gwnaed y cais ond yn hytrach Picton Estates]* Esboniodd ei fod wedi symud i'r pentref yn 2002 pan oedd preswylwyr llawn amser mewn naw o bob deg eiddo ond nawr roedd y rhan fwyaf wedi'u haddasu'n llety gwyliau. Tra roedd Maenorbŷr ar un adeg yn cael ei adnabod fel tipyn o gartref i arlunwyr, pan oedd nifer o arlunwyr enwog ac awduron yn galw heibio, nid oedd hynny'n wir mwyach, ac er gwaethaf y defnydd o Ystafell Ddarllen y pentref gan arlunwyr preswyl, ni ellir creu ysbryd artistig o'r fath trwy godi tŷ yn cynnwys stiwdio. Nododd Mr Griffiths fod llawer o eiddo yn y pentref yn perthyn i gyfnod Fictoraidd neu ddiweddarach a oedd yn rhan o'r un arddull. Tra gellid dadlau y dylai adeilad newydd dalu gwrogaeth i'w oes ei hun doedd e ddim o'r farn fod dyluniad yr annedd arfaethedig yn gydnaws â chymeriad y pentref na'i swyddogaeth fel cyrchfan gwyliau.



Hyderai y gallai pobl barhau i fwynhau pleser llefydd agored oddi fewn i'r pentref a fyddai'n ychwanegu at eu gwerthfawrogiad o'r hen furiau a oedd yn ffurfio rhan o'r hen fferm faenorol, yn ogystal ag apêl a nodweddion deniadol yr hyn a oedd ar hyn o bryd yn ardd gegin. Doedd hyn, yn ei farn, ddim yn rhywbeth i'w golli ar chwarae bach.

Mewn ateb i gwestiwn gan yr Aelodau esboniodd Mr Griffiths mai Black Island Ltd oedd perchnogion y castell ac eiddo arall yn y pentref. Cadarnhaodd y swyddog cynllunio hefyd bod yr Awdurdod wedi hysbysu cymdogion oedd yn rhannu ffin ynghylch y cais ac wedi gosod rhybuddion ar bolion telegraff.

Anerchwyd y Pwyllgor wedyn gan Mr Murray John, yr Asiant. Esboniodd ei fod yn bensaer cadwraeth, yn ymwneud â'r amgylchedd ac yn ymddiddori mewn pensaernïaeth werinol; fe oedd y pensaer a fu'n ymwneud â phrosiect yr Ystafell Ddarllen. Fe fu cryn ymgynghori gyda'r Awdurdod ynghylch y cais - cymrwyd gofal i osod yr annedd yng nghefn y safle er mwyn diogelu mwynder gweledol fel na fyddai unrhyw newid i glwydi, ffensys, coed na waliau ffin heblaw am drwsio. Am fod y tir ar lethr ni fyddai'r adeilad yn edrych dros eiddo'r cymdogion mewn unrhyw ffordd, yn wynebu'r wal tuag at i mewn yn y cefn a nifer o fodfeddi'n is na'r byngalo ar y dde iddo. Byddai'r deunyddiau a fyddid yn eu defnyddio yn adlewyrchu adeiladau eraill yn y cyffiniau gan dderbyn y byddai yna gyffyrddiad modern ac y byddai'r waliau'n drwchus ac wedi'u hynysu i leihau defnydd ynni; byddai'r ffenestri'n fychan, heblaw am y rhai fyddai'n wynebu'r trychiad deheuol. Dywedodd mai perchnogion y safle oedd Ystâd Picton oedd hefyd yn berchen ar neuadd y pentref ac roedden nhw wedi rhoi cryn ymdrech i fwrw ati i'w ailwampio yn Ystafell Ddarllen. Llongyfarchodd y Cyngor Cymuned am y modd roedden nhw'n gofalu am y pentref ond nododd mai nhw oedd yr unig ymgynghorai i wrthwynebu'r cais cynllunio. Roedd eu pryderon wedi cael sylw yn adroddiad y swyddog ac roedd amodau wedi'u hargymell a'r ymgeisydd yn eu cefnogi. Byddai'r annedd arfaethedig yn rhan o ddatblygiad rhubanog, wedi'i guddio o'r stryd. Fel pensaer byddai'n gwneud ei orau glas i wneud hwn yn adeilad prydferth a fyddai'n cymryd ystyriaeth o'r dirwedd, hanes ac ecoleg.

Gofynnodd un Aelod i'r asiant p'un ai daliadaeth arfaethedig yr annedd fyddai ei gosod fel llety gwyliau neu breswyllo llawn amser, ac atebodd fod y cais ar gyfer annedd barhaol a fyddai'n cael ei defnyddio i gefnogi Ystâd Picton yn ariannol, ond doedd ganddo ddim gwybodaeth bellach ynghylch ei daliadaeth. Tra awgrymwyd y gellid ei defnyddio ar gyfer arlunydd preswyl mewn cydweithrediad â neuadd y pentref/ystafell ddarllen doedd hynny ddim yn rhan o'r cais cyfredol. Gofynnodd Aelod arall i'r swyddogion pa lefel o dai oedd eu hangen ym Maenorbŷr a chafodd yr ateb fod y cais hwn ar gyfer un annedd, ac y byddai cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy yn angenrheidiol a bod yr ymgeisydd wedi



cytuno i hynny trwy gytundeb cyfreithiol. Doedd ganddi felly ddim gwybodaeth ger ei bron ynghylch lefel yr angen am dai o fewn y gymuned.

Nododd nifer o'r Aelodau eu bod wedi ystyried yr ymweliad safle'n ddefnyddiol o ddeall bod y datblygiad yn sensitif yn y lleoliad hwn, a llongyfarchwyd y pensaer ar ddyluniad yr annedd arfaethedig a fyddai'n cydweddu ag adeiladau eraill ar hyd y tu blaen. Roedd un Aelod, fodd bynnag, yn cytuno â'r pryderon a fynegwyd gan Gyngor Cymuned Maenorbŷr ynghylch cyfraniad tai fforddiadwy, ac y byddai cartref gwyliau arall yn ddamniol o ran bywyd y pentref.

PENDERFYNIAD: Y cais i'w ddirprwyo i'r Prif Weithredwr (Swyddog y Parc Cenedlaethol) / Cyfarwyddwr Cyfeiriad a Chynllunio / Arweinydd Tîm i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar y person(au) sydd â diddordeb yn gyntaf yn ymrwymo i gytundeb adran 106 boddhaol neu i ymrwymiad unochrog i dalu cyfraniad tai fforddiadwy.

Pe na bai'r Cytundeb/Ymrwymiad Unochrog yn cael ei gwblhau o fewn tri mis i'r penderfyniad hwn yna roedd pŵer dirprwyol yn cael ei roi i'r Prif Weithredwr (Swyddog y Parc Cenedlaethol) / Cyfarwyddwr Cyfeiriad a Chynllunio / Arweinydd Tîm i ddefnyddio eu disgresiwn i wrthod y cais ar sail anallu i gydymffurfio â Pholisiau 45, 52 a 53 o'r Cynllun Rheoli Datblygu.

Roedd rhoi caniatâd cynllunio hefyd yn amodol ar amodau yn ymwneud ag amseru, yn unol â chynlluniau, datganiad dull adeiladu, archeoleg, parcio a throi, atodlen lliwiau, goleuo, tirweddu, draenio dŵr wyneb, gosod ceblau dan ddaear a gwaredu hawliau datblygiadau wedi'u caniatáu.

- (c) CYFEIRNOD: NP/18/0346/OUT
YMGEISYDD: Mr a Mrs W David
CYNNIG: Codi tŷ sengl deulawr (amlinellol)
LLEOLIAD: Sirmione, Heol Lawreni, Creseli, Cilgeti

Adroddwyd bod y cais hwn gerbron y Pwyllgor ar archiad y Cynghorydd D Clements.

Adroddwyd tra bo datblygiad y safle yn cydymffurfio â'r diffiniad o lain mewnlenwi sengl, ystyrid ei fod yn anhygyrch ar gyfer defnydd preswyl llawn oherwydd ei leoliad y tu fas i Ganol Gwledig neu Leol fel roedd wedi'i nodi yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI), a'i wasanaethu gan fysiau lle'r oedd llai na phum siwrnai ddychwelyd bob dydd. Doedd y datganiad lliniaru a gyflwynwyd i ddelio â'r diffyg hygyrchedd yn y Cynllun Teithio



ddim yn bosib ei orfodi trwy amodau cynllunio na rhwymedigaeth, ac felly doedd y cais ddim yn dangos yr hygyrchedd angenrheidiol ar gyfer eiddo preswyl llawn yn y lleoliad hwn. Roedd y cais felly yn groes i bolisiau 7 a 52 o'r Cynllun Datblygu Lleol oedd wedi'i fabwysiadu, a'r argymhelliad oedd gwrthod.

Anerchwyd y Pwyllgor gan, Mr Andrew Vaughan-Harries, yr asiant, wedyn. Dadleuodd fod yr achos yn weddol gytbwys am fod swyddogion wedi dweud fod y cais yn cydymffurfio â'r diffiniad o lain mewnlenwi, ac am fod y tir ar hyn o bryd yn ardd roedd yn cael ei ystyried fel tir a oedd wedi'i ddatblygu yn y gorffennol. Roedd e'n ystyried bod y cais yn cydymffurfio â Pholisi 7 o'r CDLI ond roedd angen cydbwysu hyn yn erbyn Cyngor Cynllunio Ychwanegol yr Awdurdod ar hygyrchedd. Yn ôl y datganiad hygyrchedd dywedodd y byddai tair neu fwy o siwrneiau bws y dydd (a gredai oedd yn eithaf da yn Sir Benfro) yn caniatáu datblygiad ar gyfer annedd breswyl neu gartref gwyliau, ond roedd angen pum siwrnai'r dydd ar gyfer annedd breswyl llawn. Ychwanegodd y byddai ei gleientiaid yn barod i lofnodi ymrwymiad unochrog i dalu swm cymudol tuag at dai fforddiadwy a ellid eu codi mewn lleoliad mwy cynaliadwy, gan nodi ei fod yn credu y byddai cais go fawr yn Lawreni yn y dyfodol agos. Roedd Mr Vaughan Harries yn pryderu bod ceisiadau yn cael eu penderfynu ar sail siwrneiau bws pan oedd niferoedd teithiau bws yn lleihau, gyda'r niferoedd ar draws Cymru wedi gostwng 20% yn y tair neu bedair blynedd ddiwethaf. Holodd ble roedd pobl yn mynd i fyw pe na ellid codi tai. Gofynnodd i'r Aelodau felly i wneud penderfyniad cytbwys gan ystyried y CCY yn erbyn Polisi 7, a oedd yn datgan bod yna amgylchiadau penodol ble roedd hi'n bosib llacio'r polisi. Cadarnhaodd nad oedd gan ei gleientiaid ddiddordeb mewn codi eiddo gwyliau a doedd e ddim yn credu y byddai gan y Gymdeithas Dai ddiddordeb mewn codi tai fforddiadwy ar lain anghysbell. Anogodd y Pwyllgor felly i roi caniatâd ar gyfer yr annedd mewnlenwi hon.

Gofynnodd un Aelod pam oedd yr adroddiad yn nodi nad oedd gan Gyngor Cymuned Caeriw unrhyw sylwadau gwrthwynebus pan nad oedd wedi gwrthwynebu'r cais. Cynghorodd y swyddogion fod y datganiad hwn yn golygu nad oedd rhesymau cynllunio wedi'u darparu.

Esboniodd nifer o Aelodau eu bod yn ei chael yn anodd gwrthod y cais hwn ar sail darpariaeth y polisi hygyrchedd. Tra cydnabyddent nad oedd gan yr Awdurdod reolaeth dros liniaru o'r fath megis darparu pwyntiau gwefru trydan, roedden nhw'n dadlau nad oedd gan yr Awdurdod chwaith unrhyw reolaeth dros ddarpariaeth gwasanaethau bws yn y fro yn y dyfodol. Roedden nhw o'r farn, oherwydd y gostyngiad yn nifer y siwrneiau bws, nad oedd hwn yn llinyn mesur realistig ar gyfer pwyso a mesur ceisiadau cynllunio ac y dylid rhoi llai o bwys ar CCY. Cafodd cynnig i gymeradwyo'r cais felly ei roi gerbron ac fe'i heiliwyd.



Cynghorodd y Cyfarwyddwr Cynllunio pe bai'r Aelodau yn debygol o gymeradwyo'r cais byddai'n rhaid cyflwyno trefniadaeth 'cyfnod oedi' yr Awdurdod, am ei fod yn gyfystyr â phenderfyniad strategol gor-redol. Byddai'n rhaid darparu rhesymau dros gymeradwyo felly. Byddai ailystyried y cais mewn cyfarfod yn y dyfodol hefyd yn caniatáu'r ymgeisydd i lofnodi ymrwymiad unochrog ynghylch taliad cymudol cyn y byddai caniatâd yn cael ei roi.

Atgoffodd y Swyddog Cynllunio(Cyfeiriad y Parc) y Pwyllgor wedyn ei bod yn nod allweddol gan Lywodraeth Cymru i leihau'r angen i deithio mewn cerbyd preifat, a bod rhaid i drafnidiaeth gyhoeddus ddarparu dewis realistig. Roedd polisi'r Awdurdod felly yn cymryd yn ganiataol fod angen bws i deithio i'r ysgol, i'r gwaith ac i siopa ar bobl yn byw y tu allan i'r Canol, ac roedd y polisi hwn wedi'i baratoi mewn ymgynghoriad llawn â Chyngor Sir Penfro fel yr Awdurdod Priffyrdd. Ychwanegodd na fyddai cartref gwyliau yn cael ei ganiatáu yn y lleoliad o dan sylw am nad oedd codi tai gwyliau i'w gosod yn cael eu caniatáu mewn lleoliadau cefn gwlad, ond roedd blaenoriaethu tai fforddiadwy yn y strategaeth CDLI yn golygu y medren nhw'n achlysurol roi caniatâd iddyn nhw mewn mannau nad oedden nhw'n cael eu hystyried yn hygyrch.

Roedd y rheiny oedd wedi cynnig ac eilio'r cynnig i gymeradwyo yn gytûn y dylai unrhyw gymeradwyaeth fod yn ddibynnol ar yr ymgeisydd yn lofnodi ymrwymiad unochrog, ac roedden nhw'n nodi mai'r rheswm dros gymeradwyo oedd y ffaith bod y cynllun teithio a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn ddigonol i fodloni'r meini prawf a osodwyd allan ym Mholisi 52, a'i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu'r cais a hynny'n unol â'r polisi. Cynghorodd y swyddogion tra byddai cymeradwyaeth o'r fath yn denu amodau gan yr Awdurdod doedd penderfyniadau diweddar gan yr Arolygiaeth ddim yn cefnogi agwedd o'r fath, ac amheuwyd a ellid gorfodi amodau o'r fath.

PENDERFYNIAD: Yr Aelodau yn chwannog i gymeradwyo'r cais yn amodol ar barodrwydd yr ymgeisydd i lofnodi ymrwymiad unochrog ac amodau eraill, ond am fod trefniant 'cyfnod oedi' yr Awdurdod wedi dod i rym byddai'r cais yn dod gerbron cyfarfod o'r Pwyllgor maes o law ar gyfer penderfyniad terfynol. Byddai hyn yn caniatáu amser i ymrwymiad unochrog gael ei ddarparu.

7. Apeliadau

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu am chwech 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. Roedd penderfyniadau apeliadau wedi'u hatodi wrth yr adroddiad NP/16/0625/FUL – Annedd



newydd – llain yng nghefn Freshwater Inn, Freshwater East a
NP/17/0935/FUL – Codi annedd deulawr yn lle'r un bresennol – Roberts
Chalet, Swanswell, Aberllydan. Adroddwyd bod y ddau wedi'u gwrthod.

NODWYD.

