

Cofnodion cyfarfod y **PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU** a gynhaliwyd o bell drwy
fideogynhadledd
ddydd Mercher, 14 Gorffennaf 2021

Yn bresennol: Y Cynghorwyr Lynford Thomas (Cadeirydd), John Adams-Lewis, Bryan Davies, Ceredig Davies, Gethin Davies, Meirion Davies, Odwyn Davies, Peter Davies MBE, Rhodri Davies, Dafydd Edwards, Rhodri Evans, Maldwyn Lewis, Gareth Lloyd, Dai Mason, Rowland Rees-Evans a Wyn Thomas

Hefyd yn bresennol: Y Cynghorydd Clive Davies

Swyddogion yn bresennol: Mr Russell Hughes Pickering, Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio, Mr Alan Davies, Rheolwr Corfforaethol – Gwasanaethau Cynllunio, Mr Jonathan Eirug – Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu'r Gogledd, Mrs Catrin Newbold, Rheolwr Gwasanaeth – Rheoli Datblygu, Mrs Gwennan Jenkins, Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu'r De, Mrs Ffion Lloyd – Cyfreithiwr, Ms Nia Jones, Rheolwr Corfforaethol – Gwasanaethau Democraidaidd, a Mrs Dana Jones, Gwasanaethau Democraidaidd a Swyddog Safonau.

(10:00am –11:00am)

1. Personol

Croesawodd y Cadeirydd bawb i'r cyfarfod.

Cynhaliwyd munud o dawelwch er cof am yr Arglwydd Elystan Morgan a oedd wedi marw'n ddiweddar.

2. Ymddiheuriadau

Roedd y Cynghorwyr Ifan Davies, Paul Hinge, Catherine Hughes, Gwyn James a Lyndon Lloyd MBE wedi ymddiheuro am nad oedd modd iddynt ddod i'r cyfarfod.

3. Datgan buddiannau personol a/neu fuddiannau sy'n rhagfarnu

Dim.

4. Cofnodion cyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 23 Mehefin 2021

PENDERFYNWYD cadarnhau bod cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 23 Mehefin 2021 yn gywir.

Materion yn codi

Dim.

5. Ceisiadau cynllunio a ohiriwyd yng nghyfarfodydd blaenorol y Pwyllgor

Dim.

6. Ceisiadau datblygu, hysbysebu, statudol a'r awdurdod lleol

Trafodwyd adroddiad Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio ynghylch ceisiadau datblygu, hysbysebu, statudol a'r awdurdod lleol:-

A210230 Newid defnydd o C3 (annedd) i C4 (tŷ amlfeddiannaeth), 8 Bythynnod Gogerddan, Ffordd Penglais, Aberystwyth

CYMERADWYO'R cais yn ddibynnol ar amodau.

A210283 Codi dwy annedd, Lleiniau 16 ac 17 Clos y Gwyddil, y Ferwig, Aberteifi

CYMERADWYO'R cais yn ddibynnol ar amodau ac yn ddibynnol ar gytundeb cyfreithiol Adran 106 a fydd yn sicrhau swm gohiriedig o 10% yn gyfraniad at ddarparu tai fforddiadwy yn y sir, yn unol â darpariaeth polisi S05 y Cynllun Datblygu Lleol, gyda'r gwaith i gychwyn cyn pen 18 mis ar ôl dyddiad rhoi'r caniatâd.

Nid oedd yr Aelodau'n cytuno ag argymhelliad y swyddogion ac roeddent yn tybio bod modd cymeradwyo'r cais am y rhesymau a ganlyn:-

- Nid oedd datblygiadau eraill ar y gweill yn yr anheddiad cyswllt
- Rhoddwyd caniatâd gwreiddiol dros ddeng mlynedd yn ôl ac fe godwyd 15 annedd; deg ar gyfer y farchnad agored a phum annedd fforddiadwy, sef 50% o'r datblygiad. Roedd y gyfran hon yn fwy na'r ddarpariaeth tai fforddiadwy sy'n ofynnol fel arfer
- Roedd yr ystad hon yn ddelfrydol, gyda lle i ddwy annedd a fyddai'n cwblhau'r safle
- Mae'r Aelod Lleol a Chyngor Cymuned y Ferwig yn cefnogi'r cais
- Ni ddylid rhoi cymaint o bwyslais ar y sylwadau dienw gan drydydd partiön a gyflwynwyd ar dudalen 14 o'r adroddiad; ac mae un gwrthwynebydd yn gwrthwynebu oherwydd y bydd yn colli'r golygfeydd, ac nid yw hon yn ystyriaeth gynllunio sylweddol
- Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau gan y Gwasanaethau Prifffyrdd, Draenio Tir nac Ecoleg, Cyfoeth Naturiol Cymru, Diogelu Mwynau, na Dŵr Cymru, ac roedd yr adran honno o adroddiad y swyddog a oedd yn ymwneud ag amwynder preswyl ar dudalennau 15/16 yn eithriadol o gadarnhaol ac yn datgan y tybir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol yn ôl maen prawf 7 polisi DM06 y Cynllun Datblygu Lleol
- Roedd yr unig wrthwynebiad yn seiliedig ar niferoedd a chanrannau ac, oherwydd y newid o ran anghenion a phroblemau tai'r sir, gan gynnwys ffosffadau yn Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Teifi, roedd yr Aelodau'n tybio bod modd iddynt gefnogi'r cais hwn
- Roedd nifer o ddadleuon perthnasol dros gefnogi'r cais yn groes i strategaeth dai'r Cynllun Datblygu Lleol, a gellir gweld y rhain ar dudalennau 16/17. Yn gryno, nodwyd y sylwadau a ganlyn:-
 - Mae dros wyth mlynedd wedi mynd heibio ers y penderfyniad apêl ac mae'r sefyllfa dai wedi newid
 - Adeiladwyd yr ystad mewn dau gam, gyda'r naill gam a'r llall wedi'u cwblhau'n gyflym i ateb galwadau'r farchnad
 - Roedd y tai o ansawdd uchel
 - Mae'r ystad wedi'i lleoli mewn anheddiad cyswllt diffiniedig ac mewn lleoliad cynaliadwy yn y pentref
 - Bydd y datblygiad yn dod â thai newydd am bris rhesymol i'r farchnad yn y Ferwig, a hynny gan ddatblygwr lleol dibynadwy sy'n cyflogi gweithwyr lleol
 - Mae cryn alw am gartrefi â phedair ystafell wely yn yr ardal, a'r rheini ar gael i deuluoedd lleol, felly gwnaed y cais hwn mewn ymateb i'r galw hwnnw. Nid yw pawb am fyw yn y dref, felly mae'n bwysig bod pobl yn gallu dewis ble i fyw
 - Ni fydd yn effeithio'n negyddol ar y datblygiad oherwydd bydd yn defnyddio'r seilwaith a'r gwasanaethau sydd yno eisoes

- Roedd asiant yr ymgeisydd wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd yn barod i ymrwmo i gytundeb adran 106 i ddarparu swm gohiriedig o 10% a fyddai'n swm sylweddol
 - Bydd hwn yn gyfle gwyh i orffen adeiladu'r ystad ddelfrydol hon ym mhentref y Ferwig, datblygiad a ddechreuwyd rhyw 11 mlynedd yn ôl.
-

7. Ceisiadau cynllunio y bu i Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio ymdrin â nhw:-

PENDERFYNWYD nodi'r rhestr o geisiadau cynllunio y bu i Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio ymdrin â nhw.

8. Apeliadau cynllunio

CYTUNWYD i nodi'r apeliadau cynllunio a oedd wedi dod i law.

Cadarnhawyd y cofnodion yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 28 Gorffennaf 2021

Cadeirydd:- _____

Dyddiad: _____