Cyswllt · Contact Mr Gavin Roberts
Ffôn ·Telephone 01766 772209
Ein cyf · Our ref NP4/11/ENF367B/GR/EP
Eich cyf ·Your ref
Dyddiad · Date Hydref 06 October 2025
e-bost · e-mail gavin.roberts@eryri.llyw.cymru

PARC CENEDLAETHOL ERYRI
lle i enaid gael llonydd
ERYRI NATIONAL PARK
one of Britain's breathing spaces

Mrs Haf M Jones
Clerc Cyngor Cymuned Betws y Coed
Tyn y Wern
Ysbyty Ifan
LL24 0PD

Annwyl Mrs Jones,

Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990
Apêl Gorfodaeth - Adran 174

Cyfeirnod Apêl: CAS-04560-P7F8M6
Safle'r Apêl: Tir yng Ngwesty Craig-y-Dderwen, Betws y Coed, Conwy, LL24 0AS

Enw'r Apelydd: Mr. Martin Carpenter – Pencarter Limited

Dyddiad Dechrau'r Apêl: Hydref 1af 2025

Derbyniwyd apêl yn erbyn Rhybudd Gorfodaeth gan yr Awdurdod. Ymdrinnir â hyn trwy gyfrwng cynrychioliadau ysgrifenedig.

Mae'r Rhybudd Gorfodaeth yn cyfeirio at:
Heb ganiatâd cynllunio, newid defnydd sylweddol y tir o goetir agored i ddefnydd cymysg o goetir agored a lleoli 4 caban a ddefnyddir fel unedau preswyl hunangynhwysol ar wahân at ddiben darparu llety gwyliau tymor byr, ac yn gysylltiedig â hyn, cloddiadau i newid lefelau, darparu llawr caled a chodi 4 balconi platfform uchel.

Mae'r Rhybudd Gorfodaeth yn nodi bod angen:

i) Rhoi'r gorau i ddefnyddio'r tir yn barhaol ar gyfer lleoli 4 porthdy at ddiben darparu llety gwyliau hunangynhwysol ar wahân.

Dear Mrs Jones,

Town and Country Planning Act 1990
Section 174 - Enforcement Appeal

Appeal Reference: CAS-04560-P7F8M6
Appeal Site: Land at Craig-y-Dderwen Hotel, Betws y Coed, Conwy, LL24 0AS

Appellant's Name: Mr. Martin Carpenter – Pencarter Limited

Appeal Starting Date: 1st October 2025

An Enforcement Notice appeal has been received by the Authority. It is to be dealt with by written representations.

The Enforcement Notice refers to:
Without planning permission, the material change of use of the land from open woodland to a mixed use of open woodland and the siting of 4no. lodges used as separate self-contained residential units for the purpose of providing short term holiday accommodation, and associated with this, excavations to alter levels, the provision of hard standing and the erection of 4no. raised platform balconies.

The Enforcement Notice requires:-

i) Permanently cease the use of the land for the siting of 4no. lodges for the purpose of providing separate self-contained holiday accommodation.

ii)Tynnu’r 4 porthdy, eu balconïau platfform uchel a’r llawr caled cysylltiedig oddi ar y tir yn barhaol ac adfer y tir i’w ffurf flaenorol. Darperir ffotograffau isod sy’n dynodi’r toriad presennol o reolaeth gynllunio a sut y ffurfiwyd y tir cyn i’r tor-rheolaeth ddigwydd.

ii) Permanently remove the 4no. lodges, their raised platform balconies and associated hardstanding from the land and restore the land to its previous form. Photographs are provided below which denote the current breach of planning control and how the land was formed before the breach took place.

Ymddengys i'r Awdurdod fod y tor-rheolaeth cynllunio uchod wedi digwydd o fewn y deng mlynedd diwethaf.

It appears to the Authority that the above breach of planning control has occurred within the last ten years.

Ym mis Ebrill 2025, codwyd pryder gyda'r Awdurdod ynghylch lleoliad 4 uned llety gwyliau newydd eu hadeiladu. Cynhaliwyd cyfarfod safle ym mis Ebrill lle roedd yn amlwg nad oedd lleoliad a dyluniad yr unedau yr un fath â'r lleoliad a'r dyluniad cymeradwy a roddwyd caniatâd cynllunio amodol iddo o dan gyfeirnod NP4/11/367B. Yn ogystal, roedd gweithrediadau peirianneg sylweddol heb awdurdod wedi digwydd yn ogystal â chodi balconïau platfform uchel heb awdurdod o flaen yr unedau. Roedd hefyd yn amlwg bod yr unedau yn ymddangos eu bod wedi'u bwriadu ar gyfer eu defnyddio fel llety gwyliau hunangynhwysol ar wahân. Mae'r unedau wedi'u lleoli ym mhen gogledd-ddwyrain pellaf tiroedd Gwesty Craig-y-Dderwen yn agos at/yn edrych dros Afon Conwy. O fanylion ar y rhyngrwyd, mae'n amlwg bod y 'porthdai' hyn bellach yn cael eu cynnig a'u defnyddio fel llety gwyliau hunangynhwysol ar wahân yn groes i reolaeth gynllunio ac nad ydynt yn ategol i'r gwesty.

In April 2025 a concern was raised with the Authority regarding the siting of 4no. newly erected holiday accommodation units. A site meeting was held in April where it was evident that the siting and design of the units was not the same as the approved siting and design conditionally granted planning permission under reference NP4/11/367B. In addition, significant unauthorised engineering operations have taken place as well as the erection of unauthorised raised platform balconies to the front of the units. It was also evident that the units appeared set to be used as separate, self-contained holiday accommodation. The units are situated at the far north-east of Craig-y-Dderwen Hotel’s grounds in proximity/overlooking Conwy River. From details reviewed on the internet, it is evident that these ‘lodges’, are now being offered and used as separate self-contained holiday accommodation in breach of planning control and are not ancillary to the hotel.

Cynghorwyd y perchennog fod angen caniatâd cynllunio ar gyfer yr hyn - sy'n gynllun cwbl newydd. Ni roddwyd unrhyw fynegiant ynghylch canlyniad tebygol unrhyw gais ôl-weithredol a fyddai'n cael ei gyflwyno. Dywedwyd wrth y perchennog y byddai cyfarwyddyd pellach yn cael ei ddarparu ar ôl rhywfaint o ystyriaeth.

The owner was advised planning permission was required for what is an entirely new scheme. No indication was given as to the likely outcome of any retrospective application submitted. The owner was advised that further directions would be provided after some deliberation.

Mae dyluniad, lleoliad a defnydd y cabanau at ddibenion darparu llety gwyliau tymor byr hunangynhwysol ar wahân yn groes i bolisïau sydd wedi'u cynnwys yng Nghynllun Datblygu

The design, siting and use of the lodges for the purposes of providing separate self-contained short term holiday accommodation is contrary to policies contained in the Eryri Local

Lleol Eryri (CDLl) a fabwysiadwyd gan yr Awdurdod ar 6 Chwefror 2019. Y polisïau mwyaf perthnasol sy'n ymwneud â'r math hwn o ddatblygiad a defnydd yw Polisi Datblygu 20: Arallgyfeirio Amaethyddol a Pholisi Datblygu 29: Llety Gwyliau Amgen.

Development Plan (ELDP) adopted by the Authority on the 6th of February 2019. The most relevant policies relating to this type of development and use are Development Policy 20: Agricultural Diversification and Development Policy 29: Alternative Holiday Accommodation.

Mae Polisi Datblygu 20: Arallgyfeirio Amaethyddol yn cefnogi cynigion arallgyfeirio amaethyddol, sy'n cynorthwyo i gynnal hyfywedd daliad fferm ac yn gwella pwrpasau'r Parc Cenedlaethol, lle bodlonir meini prawf penodol. Mae'r porthdai yng Ngwesty Craig-y-Dderwen yn methu â chydymffurfio, ymhlith eraill, â'r maen prawf cyntaf sy'n nodi bod yn rhaid i'r datblygiad fod yn rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol.

Development Policy 20: Agricultural Diversification supports agricultural diversification proposals, which assist in maintaining the viability of a farm holding and further National Park purposes, where certain criteria are met. The lodges at Craig-y-Dderwen Hotel fail to comply with, amongst others, the first criterion which states the development must form part of an agricultural diversification scheme.

Mae Polisi Datblygu 29: Llety Gwyliau Amgen yn darparu ar gyfer llety amgen ar yr amod ei fod yn bodloni pum maen prawf. Mae'r lletyau yng Ngwesty Craig-y-Dderwen yn methu â chydymffurfio â'r maen prawf cyntaf gan nad yw'r safle'n rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol neu'n ategol i atyniad twristaidd newydd neu bresennol. Mae'r polisi'n mynd ymlaen i gynghori na fydd unrhyw 'safleoedd newydd nad ydynt yn gysylltiedig â chynllun arallgyfeirio amaethyddol, neu atyniad ymwelwyr presennol, yn cael eu caniatáu'.

Development Policy 29: Alternative Holiday Accommodation provides for alternative accommodation provided it meets five criteria. The lodges at Craig-y-Dderwen Hotel fail to comply with the first criterion as the site fails to form part of an agricultural diversification scheme or is ancillary to a new or existing tourist attraction. The policy goes on to advise that any ‘new sites which are not linked to an agricultural diversification scheme, or an existing visitor attraction, will not be permitted’.

Os yw'r lletyau'n dod o dan y diffiniad o garafán ar gyfer gofynion Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960, Polisi Datblygu 22: Mae Safleoedd Siâlet / Cabanau a Charafanau Statig hefyd yn berthnasol. Mae'r polisi hwn yn datgan yn glir, ‘O fewn y Parc Cenedlaethol ni chaniateir safleoedd carafanau statig na sialeau newydd, nac estyniadau i safleoedd presennol, sy'n cynnwys cynnydd yn nifer yr unedau statig’. Fe allai lleoli'r sialeau /cabanau hyn o fewn tir Gwesty Craig-y-Dderwen, er mai dim ond pedair uned sydd ynddo, fod gyfystyr â chreu safle siâleau / cabanau a charafannau statig newydd. Methir â chydymffurfio â'r polisi hwn hefyd.

If the lodges fall under the definition of a caravan for the requirements of the Caravan Sites and Control of Development Act 1960, Development Policy 22: Chalet and Static Caravan Sites is also relevant. This policy clearly states, ‘Within the National Park new static caravan or chalet sites, or extensions to existing sites, which involve an increase in the number of static units will not be permitted’. The siting of the lodges within the grounds of Craig-y-Dderwen Hotel, although consisting of only four units, may be tantamount to the creation of a new chalet and static site. Compliance with this policy also fails.

Mewn perthynas â'r polisïau uchod, mae'r datblygiad hefyd yn gwrthdaro â Chanllawiau Cynllunio Atodol 8 – Llety i Ymwelwyr.

In relation to the above policies, the development also falls into conflict with Supplementary Planning Guidance 8 – Visitor Accommodation.

O fewn y CDLIE, mae Polisi Datblygu 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol, yn amlinellu, er mwyn gwarchod a gwella ‘Nodweddion Arbennig’ a phwrasau'r Parc Cenedlaethol, mai dim ond lle mae natur, lleoliad a gosodiad, uchder, ffurf a graddfa'r datblygiad yn gydnaws â chynhwysedd a chymeriad y safle a'r ardal y mae wedi'i leoli ynddi y caniateir datblygiad.

Within the ELDP, Development Policy 1: General Development Principles, outlines that, to conserve and enhance the ‘Special Qualities’ and purposes of the National Park, development will only be permitted where the nature, location and siting, height, form and scale of the development is compatible with the capacity and character of the site and locality within which it is located.

Nid yw'r defnydd di-awdurdod o'r sialeau / cabanau fel unedau llety gwyliau hunangynhwysol ar wahân a'r datblygiad gweithredol di-awdurdod sylweddol cysylltiedig yn gydnaws â chynhwysedd a chymeriad tiroedd y gwesty hwn na'r dirwedd sensitif o'u cwmpas. Ymddengys hefyd fod lleoliad y cabanau/eu balconïau platfform uchel o leiaf yn rhannol o fewn Parth Llifogydd 2 ar Fap Llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer Cynllunio, ac nid yw ei oblygiadau wedi'u hasesu trwy Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

The unauthorised use of the lodges as separate self-contained holiday accommodation units and the significant associated unauthorised operational development is not compatible with the capacity and character of these hotel grounds or the surrounding sensitive landscape. The siting of the lodges/their raised platform balconies also appear to be at least partly within Flood Zone 2 on Natural Resources Wales' Flood Map for Planning, the implications of which have not been assessed through a Flood Consequences Assessment.

Nid yw'r Awdurdod yn ystyried y dylid rhoi caniatâd cynllunio, oherwydd na allai amodau cynllunio oresgyn y gwrthwynebiadau hyn i'r datblygiad.

The Authority does not consider that planning permission should be given, because planning conditions could not overcome these objections to the developement.

Gwneir yr apêl ar y sail –

The appeal is made on grounds –

(a) Y dylid rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer yr hyn a honnir yn yr hysbysiad.

(a) That planning permission should be granted for what is alleged in the notice.

Gellir gweld datganiadau'r Awdurdod a'r apelydd yn y swyddfa yn ystod oriau arferol swyddfa neu gellir ei weld ar wefan y Porth Gwaith Achos Apeliadau: https://planningcasework.service.gov.wales/.

The Authority's and appellant's statements can be seen in this office during normal office hours or may be viewed on the Appeals Casework Portal website: https://planningcasework.service.gov.wales/.

Fe ddylai unrhyw sylwadau ysgrifenedig y dymunwch eu gwneud ar yr apêl (dim mwy na 3000 o eiriau) gael eu hanfon i Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PEDW), Adeiladau'r Goron, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 3NQ erbyn y **29/10/2025**. Bydd unrhyw sylwadau a gyflwynir ar ôl y dyddiad cau yn cael eu dychwelyd.

Any written observations you may wish to make on the appeal (which must not exceed 3000 words) should be sent to the Planning and Environment Decisions Wales (PEDW), Crown Buildings, Cathays Park, Cardiff, CF10 3NQ by the **29/10/2025.** Any comments submitted after the deadline will be returned.

Cyfeirnod yr apêl yw CAS-04560-P7F8M6. Bydd unrhyw gynrychioliadau dderbynnir yn cael eu copïo i'r Apelydd ac Awdurdod y Parc Cenedlaethol.

The appeal reference is CAS-04560-P7F8M6. Any representations received will be copied to the Appellant and the National Park Authority.

Fe allwch hefyd e-bostio sylwadau yn uniongyrchol at Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru. Dylai e-byst gael eu cyfeirio at PEDW.Casework@gov.wales.

You can also e-mail comments direct to Planning and Environment Decisions Wales. E-mails should be sent to PEDW.Casework@gov.wales.

Dylwch ddyfynnu rhif yr apêl mewn unrhyw e-bost a anfonir.
Dim ond i'r sawl sy'n gofyn y bydd yr Arolygiaeth yn gyrru copi o'u llythyr

You should quote the appeal reference in any e-mail that is sent.
PEDW will send a copy of the decision letter on the appeal only to those who ask for one. The

penderfyniad ynghylch yr apêl. Cyhoeddir y llythyr penderfyniad yn y Gymraeg a'r Saesneg.

decision letter will be published in Welsh and English.

Mae copïau o'r papurau apêl ar gael i'w harchwilio yn Swyddfa'r Parc Cenedlaethol yn ystod oriau gweithio arferol. Mae copïau o'r daflen "Canllaw i Ymgysylltu â PEDW" ar gael yn rhad ac am ddim gan yr Awdurdod neu drwy wefan Llywodraeth Cymru: http://gov.wales/topics/planning/appeals/appeal-guidance-and-information/?lang=en.

Copies of the appeal papers are available for inspection at the National Park Office during normal working hours. Copies of the leaflet "A Guide to Engaging with PEDW" are available free of charge from the Authority or through the Welsh Government website: http://gov.wales/topics/planning/appeals/appeal-guidance-and-information/?lang=en .

Yr eiddoch yn gywir / Yours sincerely,

Gavin Roberts

Gavin Roberts MRTPI
Swyddog Cynllunio (Cydymffurfiaeth) /
Planning Officer (Compliance)

Swyddfa'r Parc Cenedlaethol · National Park Office. Penrhyndeudraeth. Gwynedd LL48 6LF
☎ 01766 770274 🗎 01766 771211 parc@eryri.llyw.cymru www.eryri.llyw.cymru
Am Faterion Cynllunio / For Planning Matters: cynllunio@eryri.llyw.cymru
Croesawir gohebiaeth yn y Gymraeg a'r Saesneg / Correspondence welcomed in Welsh and English