



Gemeente Epe

AANGETEKENDE EN PER GEWONE POST

Fletcher Hotels Nederland

t.a.v. [REDACTED]

Postbus 134

3430 AC NIEUWEGEIN

Zaaknummer : 1419734
Behandelaar : Team VTH
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : Voornemen dwangsom

Epe, 23 maart 2026

Geachte [REDACTED],

Wij hebben op 21 maart 2026 een controle uitgevoerd op het perceel Dellenweg 115 te Epe. Hieruit blijkt dat u, Fletcher Hotels Nederland, hierna: 'u' een overtreding begaat.

Er is op 13 september 2024, zaaknummer 1041834, aan Centraal Orgaan opvang asielzoekers een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het mogen gebruiken, van uw hotel, in strijd met het bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning verliep op 20 maart 2026 en wij hebben geconstateerd dat dit strijdige gebruik niet is beëindigd. Daarom zijn wij van plan om handhavend op te treden.

In deze brief krijgt u informatie over de overtreding en wat u moet doen om deze te beëindigen. U kunt binnen één week na verzending van deze brief hierop reageren.

Onze constatering

Op 21 maart 2026 heeft onze toezichthouder een controle uitgevoerd op het voornoemde perceel. Daarbij zijn de volgende overtredingen geconstateerd:

- U laat uw hotel op het perceel Dellenweg 115 te Epe, nu de tijdelijke omgevingsvergunning sinds 20 maart 2026 niet meer geldig is, zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning nog steeds gebruiken voor de noodopvang van asielzoekers.

Wat moet u doen?

U moet de overtreding beëindigen. Dit kunt u doen door:

Het laten gebruiken van het pand voor de noodopvang, van 276 asielzoekers, door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers, op het perceel plaatselijk bekend Dellenweg 115 te Epe, kadastraal bekend gemeente Epe, sectie A, nummer 2372, 2888, te beëindigen en beëindigd te houden.

Wij zijn van plan om u in het definitieve besluit te verplichten om uiterlijk één week na het opleggen van de last onder dwangsom het strijdig laten gebruiken van uw hotel te beëindigen en beëindigd te houden. Als u de overtreding niet op tijd beëindigt moet u een dwangsom van € 17.250,= per dag met een maximum van € 3.105.000,= aan ons betalen. Wij gaan er vanuit dat het niet zover komt.

Om te bepalen of er een regel is overtreden, hebben wij gekeken naar de volgende wetten en regels:

- artikel 5:1, eerste lid onder a van de Omgevingswet: in dit artikel staat dat het verboden is om zonder de vereiste omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit uit te voeren;

- artikel 5:36 van de Omgevingswet waarin staat dat bij een tijdelijk project de situatie weer moet worden hersteld zoals deze daarvoor was;
- uit de rechtspraak volgt verder dat als overtreder ook kan worden aangemerkt de verhuurder die het in zijn macht heeft om een einde te maken aan het strijdig gebruik door de huurovereenkomst te beëindigen;
- Artikel 125 eerste lid van de Gemeentewet en artikel 5:32 eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb): in deze artikelen staat de bevoegdheid tot het opleggen van een last onder dwangsom.

Dwangsom

Voor het bepalen van de hoogte van de dwangsom hebben wij de beleidsregel dwangsomhoogte bouw-, milieu- en capaciteiten van 20 april 2018, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2018-83964.pdf>, geraadpleegd. Deze beleidsregel benoemt veel voorkomende overtredingen en geeft standaard begunstigingstermijnen en standaard dwangsombedragen. Wij menen echter dat deze beleidsregel onvoldoende houvast geeft om recht te doen aan deze specifieke situatie. Het laten gebruiken van uw hotel voor de noodopvang voor asielzoekers met een capaciteit van 276 opvangplekken, terwijl dit zonder omgevingsvergunning niet langer is toegestaan, is geen marginale overtreding.

Het opleggen van een last onder dwangsom heeft als doel een overtreder te bewegen tot naleving aan de voor hem geldende regels. Van de last onder dwangsom moet een zodanige prikkel uitgaan dat de opgelegde last wordt uitgevoerd zonder dat er een dwangsom wordt verbeurd. De hoogte van de dwangsom moet in redelijke verhouding staan tot de zwaarte van het geschonden belang en tot de beoogde werking van de dwangsom.

Wij hebben bij het bepalen van de dwangsom willen aansluiten bij het voordeel dat u zou kunnen hebben bij het laten voorzetten van het strijdige gebruik door het COA in uw hotel op de locatie aan de Dellenweg 115 te Epe. Wij gaan daarbij uit van een gemiddelde kamerprijs per persoon per nacht van € 50,=. Dit betekent dat de noodopvang u € 13.800,= per dag oplevert. Wij hebben dit bedrag verhoogd met 25% om u aan te sporen een einde te maken aan deze overtreding.

Kan er opnieuw een omgevingsvergunning verleend worden?

Om opnieuw een omgevingsvergunning te kunnen verlenen moeten wij opnieuw een tijdelijke vrijstelling verlenen, dat willen wij niet. Wij zijn dit ook niet verplicht.

Uitleg omgevingsplan en beleid

Het perceel Dellenweg 115 te Epe heeft in het omgevingsplan gemeente Epe, deel bestemmingsplan "Buitengebied Epe" de bestemming "Horeca" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-6". Daarnaast is het bestemmingsplan "Parapluplan parkeren" van toepassing. Langdurig (dag- en nacht)verblijf (inhoudende de opvang van asielzoekers) is strijdig met de bestemming "Horeca". Wij hebben het COA hiervoor met de verleende tijdelijke omgevingsvergunning van 13 september 2024, met zaaknummer 1041834, tijdelijk vrijstelling verleend. Wij zijn niet bereid deze vrijstelling opnieuw te verlenen.

Het omgevingsplan gemeente Epe kunt u terugvinden op www.omgevingswet.overheid.nl.

Belangenafweging

Wij vinden het van belang dat de overtreding wordt beëindigd.

Voor ons als gemeentebestuur geldt, 'afpraak is afspraak'. Ook met de omwonenden, onze inwoners en de ondernemers hebben we afgesproken dat deze locatie na twee jaar sluit. Wij houden ons aan die afspraak. Bij het niet nakomen van de afspraak ontstaat een situatie die voor ons bestuurlijk en maatschappelijk onacceptabel is.

Wij zijn niet bereid om opnieuw een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor deze noodopvang. Wij zien ook geen omstandigheden die maken dat er sprake is van een bijzonder geval op basis waarvan wij van handhaving af zouden moeten zien. Daarom moet u de overtreding beëindigen en beëindigd houden.

Legalisatie / bijzondere omstandigheden

Bij overtreding van wet- en regelgeving zijn wij verplicht om te handhaven. Alleen als er bijzondere omstandigheden zijn, mogen wij besluiten om niet te handhaven. Bijvoorbeeld als wij voor de overtreding een vergunning kunnen verlenen of als de overtreding heel beperkt is vergeleken met de belangen. Beide situaties doen zich niet voor. Daarom moet u de overtreding(en) beëindigen.

Wij zijn niet op de hoogte van andere bijzondere omstandigheden waardoor wij zouden moeten afzien van handhaving. Wilt u omstandigheden aandragen, dan kunt u reageren op deze brief.

Wilt u reageren op deze brief?

U kunt geen bezwaar maken tegen dit voornemen om handhavend op te treden. Maar u kunt wel binnen één week na de dagtekening van deze brief reageren (zienswijze indienen). Dit kan per email, per brief of via een (telefonische) afspraak. Vermeld daarbij altijd het zaaknummer.

Email: gemeente@epe.nl

Brief: Gemeente Epe, Postbus 600, 8160 AP EPE

Telefoon 14 0578

U ontvangt ons besluit nadat wij uw reactie hebben ontvangen of na afloop van de reactietermijn.

Afschrift van deze brief

Een afschrift van deze brief sturen wij aan:

- de locatiemanager, Fletcher Hotels Nederland, t.a.v. [REDACTED] Postbus 134, 3430 AC NIEUWEGEIN
- de eigenaren van het pand, Nieuwegein Beheer B.V. t.a.v. [REDACTED], Mobilisatiedok 10, 3439 JG NIEUWEGEIN
- het COA, Centraal Orgaan opvang asielzoekers, t.a.v. [REDACTED], Postbus 30203, 2500 GE DEN HAAG.

Heeft u vragen?

Neemt u dan gerust contact met ons op. U kunt ons mailen via gemeente@epe.nl of bellen naar telefoonnummer 14 0578. Vermeld hierbij altijd het zaaknummer, zodat wij u goed kunnen helpen. Uw gegevens staan ook op MijnEpe. Dit is uw persoonlijke pagina op onze website. U vindt MijnEpe rechts bovenin op www.epe.nl.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,



[REDACTED]
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving

