U bent de eigenaar/gebruiker van de [omschrijving ] op het perceel [adres] in [plaatsnaam]. Dit perceel staat in het Kadaster onder het nummer [sectienummer]. U heeft de volgende [bouwactiviteit benoemen] uitgevoerd. Voor die activiteit is geen vergunning verleend en kan ook geen vergunning worden verleend.

**Strijdig gebruik (OPTIONEEL)**

U voert de volgende [gebruiksactiviteit benoemen] uit. Dat is een gebruik in strijd met het omgevingsplan. Voor die activiteit is geen vergunning verleend en kan ook geen vergunning worden verleend.

**Voorgeschiedenis**

Op [datum] heeft onze toezichthouder een controle uitgevoerd op uw perceel. Daarbij zijn deze activiteiten geconstateerd:

* [Overtreding 1 benoemen]
* [Overtreding 2 benoemen]

Voor deze activiteiten heeft u geen omgevingsvergunning en kan ook geen omgevingsvergunning worden verleend,

**Overtreding**

**Omschrijving overtreding, daarbij aansluiten bij omschrijving in voornemen en eventueel aanpassen aan gewijzigde omstandigheden (bijv gedeeltelijke ongedaan making overtreding).**

**Zienswijze**

Op (datum voornemen) hebben wij u een brief gestuurd. Daarin stond dat wij u een last onder dwangsom opleggen als u de overtreding niet op tijd zou stoppen. U mocht uw mening hierover schriftelijk of mondeling geven. Dat noemen we een zienswijze. U heeft van die gelegenheid gebruikgemaakt. Op [datum] heeft u in een gesprek met [naam behandelaar] uw reactie gegeven. U heeft toen deze punten ingebracht:

Uw reactie

* 1. U bent van mening dat…………………………..
* 2. Verder stelt u dat…………………………………..

**Reactie op de zienswijze**

Hieronder staat onze reactie op uw zienswijze:

*Reactie op punt 1*

REACTIE

*Reactie op punt 2*

REACTIE

***Conclusie***
Bij een overtreding van de wet moeten wij handhaven. In uw zienswijze heeft u geen redenen genoemd die aanleiding zijn de handhaving te stoppen. Dit betekent dat wij aan u een last onder dwangsom opleggen.

**De gemeente is verplicht om te handhaven**Bij overtreding van wet- en regelgeving zijn wij verplicht om te handhaven. Soms kunnen we daarvan afzien. Dat kan als de overtreding gelegaliseerd kan worden. Of als de overtreding heel beperkt is vergeleken met de belangen. Beide situaties doen zich niet voor. Daarom moet u de gebreken oplossen.

**Besluit: last onder dwangsom**

U bent de [eigenaar/ overtreder] en daarom bent u verplicht om een einde te maken aan de

overtreding [overtreding benoemen]. U moet de volgende maatregel nemen [maatregelen

noemen]. [Dit moet u doen binnen [termijn] na de dag vanverzending van dit besluit // Dit moet

u per direct doen. // Wij schatten in dat u dit binnen

[termijn] kunt doen. U moet daarom voor [datum] uw overtreding beëindigd hebben.] [Ook

moet u uw gebouw terugbrengen in de staat waarvoor u wel een omgevingsvergunning heeft

// Ook moet u het volgende doen: [maatregelen noemen].

**Strijdig gebruik (OPTIONEEL)**

U bent de [eigenaar/ overtreder] en daarom bent u verplicht om een einde te maken aan het

gebruik[overtreding benoemen] in strijd met het omgevingsplan. U moet de volgende

maatregel nemen [maatregelen noemen]. [Dit moet u doen binnen [termijn] na de dag

van verzending van dit besluit // Dit moet u per direct doen. // Wij schatten in dat u dit binnen

[termijn] kunt doen. U moet daarom voor [datum] uw overtreding beëindigd hebben.]

**Hoogte van de dwangsom**

De dwangsom is € (bedrag) per (tijdseenheid/ overtreding). Dit bedrag moet u betalen zolang de overtreding duurt, met een maximum van € (bedrag). U ontvangt dan daarover van ons een brief. Als u niet betaalt, schakelen wij een deurwaarder in. U betaalt hiervoor de kosten.

Wij zijn tot deze hoogte van de dwangsom gekomen doordat: (motiveren hoogte, eventueel verwijzen naar beleid over hoogte dwangsommen). Daarom vinden wij dat de dwangsom in redelijke verhouding staat tot uw overtreding.

**Nieuwe last onder dwangsom**

Is uw last onder dwangsom opgelopen tot maximaal € [bedrag] en heeft u de overtreding(en) niet beëindigd? Dan kunnen wij u een nieuwe last onder dwangsom opleggen. Ook kunnen wij u een last onder bestuursdwang opleggen.

**Deze brief komt in een openbaar register**
Een kopie van deze brief komt in het Wkpboz-register (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken). Zo is het ook voor volgende eigenaren duidelijk dat een last onder dwangsom is opgelegd. Wij kunnen daardoor de last onder dwangsom ook opleggen aan een volgende eigenaar. Wij laten de inschrijving uit het register schrappen als u of uw rechtsopvolger aan de last voldoet.

**Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?**

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen en mogelijk een fout herstellen. Bent u of een andere belanghebbende het niet eens met ons besluit? Dan kunt u of een andere belanghebbende hiertegen bezwaar maken. Dat doet u binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief. In uw bezwaarschrift vermeldt u uw naam, adres en telefoonnummer. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u bezwaar maakt. U motiveert, dateert en ondertekent het. Zorg er voor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

Het bezwaarschrift moet u indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente [gemeente], postbus [postbus], [postode] [woonplaats]. Bezwaar indienen kan ook digitaal via www.[gemeente].nl/bezwaar

Het besluit treedt in werking de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar rechtbank Overijssel, postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via [www.rechtspraak.nl/organisatie-en-contact/rechtsgebieden/bestuursrecht](http://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/).. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de rechtbank u kosten in rekening.

**Wij hebben gebruikgemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

* Artikel 5.1, lid 2 van de Omgevingswet. Daarin staat dat het verboden is een bouwactiviteit uit te voeren zonder vergunning.
* Artikel 5.6 van de Omgevingswet. Daarin staat dat het verboden is om een bouwwerk zonder vergunning in stand te laten.
* Artikel 125, lid 1 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5:32, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht. Daarin staat dat de gemeente een last onder dwangsom mag opleggen.
* Artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarin staat wanneer het mogelijk is om een zienswijze in te dienen.
* Artikel 4:9 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarin staat dat het mogelijk is om een zienswijze schriftelijk of mondeling in te dienen.
* Artikel 5:33 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarin staat dat een dwangsom binnen zes weken moet worden betaald.

Meer informatie hierover kun u lezen op [www.wetten.overheid.nl/zoeken](http://www.wetten.overheid.nl/zoeken)

**Heeft u vragen?**

Neem dan contact op met [voornaam] [achternaam], telefoonnummer [gemeentenummer]. Wilt u hierbij het zaaknummer [IJVI-zaaknummer] vermelden?

Met vriendelijke groet,

[HANDTEKENING]

Namens burgemeester en wethouders van [gemeente],

[Ondertekenaar]

[Functie en afdeling]

Ook verstuurd aan: voorletters, achternaam naam@mailadres.nl

Ook verstuurd aan: Gemachtigde: bedrijfsnaam, contactpersoon, emailadres contactpersoon