U bent de [eigenaar/gebruiker] van de [omschrijving (bv. woning, winkel o.i.d. in aanbouw of verbouw)] op het perceel [adres] in [plaatsnaam]. Wij hebben een overtreding(en) op dit perceel geconstateerd. In onze brief van [datum] hebben wij aangegeven dat we van plan zijn om handhavend op te treden. U mocht hierover uw mening geven. Wij hebben nu besloten om handhavend op te treden. Dus u moet de overtreding(en) ongedaan maken.

**Onze toezichthouder heeft een overtreding(en) geconstateerd**

Op [datum] heeft een van onze toezichthouders een controlebezoek gebracht aan het perceel [adres]. Deze controle vond plaats omdat [reden controle noemen]. [OPTIE: U was aanwezig bij deze controle of Hierover hebben wij telefonisch contact gehad]

Tijdens dit controlebezoek is vastgesteld dat:

* [constatering nader toelichten]

Onze toezichthouder heeft een rapportage van de controle gemaakt. Deze rapportage is als bijlage aan de brief toegevoegd.

**Aan welke regels wordt niet voldaan?**

U heeft geen omgevingsvergunning voor de [optie 1: bouwactiviteit (technisch)] [en/of] [optie 2: de bouwactiviteit (omgevingsplan)] [of] [optie 3: de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken]. U heeft een omgevingsvergunning nodig omdat [invullen].

Het uitvoeren van een [bouw- [en/of] omgevingsplanactiviteit] zonder omgevingsvergunning is verboden. Dit is een overtreding van de Omgevingswet.

**Andere vergunningplichten?**

We hebben getoetst op bovenstaande omgevingsvergunningplichten. Het kan zijn dat er ook andere omgevingsvergunningen of meldingen over uw project nodig zijn. Om dit uit te zoeken kunt u een vergunningcheck doen via [Vergunningcheck - Omgevingsloket (overheid.nl)](https://omgevingswet.overheid.nl/checken). Als u hierover vragen heeft kunt u ons bellen of mailen.

**Legalisatieonderzoek**

Wij hebben onderzocht of u toch nog een omgevingsvergunning voor [omschrijving geconstateerde overtreding] kunt krijgen. Op basis van onze informatie lijkt dit niet mogelijk.

(HIER REDENEN NOEMEN waarom legalisatie niet mogelijk lijkt denk hierbij aan welstand, omgevingsplan, Bbl)

**U heeft de mogelijkheid gehad om uw mening te geven**

Op [datum voornemen] hebben wij u een brief gestuurd. Daarin stond dat wij van plan zijn te gaan handhaven als u de overtreding niet op tijd zou stoppen. U mocht uw mening hierover schriftelijk of mondeling geven. Dat heet een zienswijze. U heeft hiervan [geen] gebruik gemaakt.

**[Optioneel]** Op [datum] heeft u [in een gesprek met [naam behandelaar] uw reactie gegeven of ons uw schriftelijke zienswijze gestuurd]. U heeft toen deze punten ingebracht:

1. U bent van mening dat…………………………..

2. Verder stelt u dat…………………………………..

**Onze reactie op uw zienswijze [optioneel]**

- [VUL IN]

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.

**[optioneel]** Wel heeft u in uw zienswijze redenen genoemd die hebben geleid tot aanpassing van [de begunstigingstermijn en/of de hoogte van de dwangsom].

**Wij vinden het van belang dat deze overtreding wordt beëindigd**

Wij vinden dit omdat de overtreding [REDEN NOEMEN]. Soms kunnen wij van handhaving afzien. Dat kan als de overtreding gelegaliseerd kan worden. Of als de overtreding heel beperkt is, vergeleken met de belangen. Beide situaties doen zich in uw geval niet voor. Daarom moet u de overtreding(en) blijvend beëindigen.

# Besluit: last onder dwangsom

U moet de overtreding(en) met de Omgevingswet blijvend beëindigen. Dit kunt u doen door de volgende acties uit te voeren (herstelmaatregelen):

- [opsomming herstelmaatregelen]

Dit moet u doen voor [datum]. Voldoet u niet, niet helemaal, of niet op tijd aan de last onder dwangsom dan moet u een geldbedrag (dwangsom) betalen. U moet dan € [invulveld] per [dag/week/overtreding] betalen met een maximum van € [invulveld].

Wij vinden dat het dwangsombedrag en de begunstigingstermijn in redelijke verhouding staan tot de zwaarte van de overtreding(en).

**[optioneel]**Wij hebben besloten dat deze last onder dwangsom ook geld voor volgende eigenaren. Daarom komt een kopie van deze brief in het Wkpboz-register (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken). Zo is het ook voor volgende eigenaren duidelijk dat er een last onder dwangsom is opgelegd.

**Bent u het niet eens met dit besluit?**

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen. Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. Zorg er voor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

* uw naam, adres en uw telefoonnummer
* een duidelijke omschrijving tegen welk besluit u bezwaar maakt. U kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit noemen of een kopie meesturen
* de reden waarom u bezwaar maakt
* de datum en uw handtekening

Het bezwaarschrift moet u indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente [gemeente], postbus [postbus], [postcode] [woonplaats]. Bezwaar indienen kan ook digitaal via [www.[gemeente].nl/bezwaar](http://www.[gemeente].nl/bezwaar). Hiervoor heeft u uw DigiD nodig.

Het besluit is geldig, 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 bijvoorbeeld 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 gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](https://wetten.overheid.nl/).

- Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat het verboden is een

omgevingsplanactiviteit uit te voeren zonder omgevingsvergunning.

- Artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet in samenhang met artikel 2.25, 2.26 en 2.27 van het Bbl, waarin staat dat het verboden is een bouwactiviteit uit te voeren zonder omgevingsvergunning.

- Artikel 5.6 van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om een bouwwerk zonder

omgevingsvergunning in stand te laten.

- De hoofdstukken 4 en 18 van de Omgevingswet in samenhang met artikel [4.3 (nieuwbouw) of 5.3 (verbouw)] Bbl. Daarin staat dat bouwactiviteiten die het [bouwen van nieuwe bouwwerken of verbouwen van bouwwerken] betreffen minimaal moeten voldoen aan de eisen uit het Bbl, en dat handelen in strijd met deze voorschriften verboden is.

- 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, waarin staat dat het mogelijk is om een zienswijze in te dienen.

- Artikel 18.4a van de Omgevingswet. Hierin staat dat het bestuursorgaan kan besluiten dat het besluit ook geldt voor rechtsopvolgers van degene aan wie de last wordt opgelegd. [alleen toevoegen als wkpboz alinea in brief staat]

# Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [behandelaar], telefoonnummer [algemeen nummer]. Wilt u hierbij het zaaknummer [zaaknummer] noemen?

Met vriendelijke groet,

[HANDTEKENING]

Namens burgemeester en wethouders van [gemeente],

[Ondertekenaar]

[Teamnaam en functie]

**Bijlage(n):**

1. constateringsrapportage van [invulveld]

**Ook verstuurd aan:**

1. voorletters, naam [naam@mailadres.nl](mailto:naam@mailadres.nl)
2. Gemachtigde: bedrijfsnaam, contactpersoon, emailadres contactpersoon