U bent de [eigenaar/gebruiker] van de [omschrijving (bv. woning, winkel o.i.d.)] op het perceel [adres] in [plaatsnaam]. Wij hebben een overtreding(en) op dit perceel geconstateerd. Wij zijn van plan om handhavend op te treden. U ontvangt deze brief om hierover uw mening te geven.

**Onze toezichthouder heeft een overtreding geconstateerd**

Tijdens een controle op [datum] is geconstateerd dat uw pand niet aan de bouwtechnische regels voor bestaande gebouwen voldoet. [Optie: U was aanwezig bij deze controle of Hierover hebben wij telefonisch contact gehad.] Onze toezichthouder heeft een rapportage van de controle gemaakt. Deze rapportage is als bijlage aan de brief toegevoegd.

**Aan welke regels voldoet uw pand niet?**

Uw pand voldoet niet aan de regels voor bestaande gebouwen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl staan de bouwtechnische regels waaraan bouwwerken minimaal moeten voldoen. Uw pand voldoet niet aan de volgende regels:

- [Beschrijving overtreding, inclusief bepaling uit het Bbl]

-

U bent verplicht om aan deze bouwtechnische regels uit het Bbl te voldoen. Uw bouwwerk voldoet niet aan deze regels en daarom is er sprake van een overtreding.

**Wij vinden het belangrijk 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 betrokken belangen. Beide situaties doen zich in uw geval niet voor. Daarom moet u de overtreding te beëindigen.

**Wij hebben het voornemen om handhavend op te treden**

Dit betekent dat wij van plan zijn om aan u een last onder dwangsom op te leggen. In deze brief leggen wij uit wat ons voornemen is. Later ontvangt u van ons het definitieve besluit. Daarin verplichten wij u om voor een bepaalde datum de overtreding(en) te beëindigen. Wij geven u daarbij ook mogelijke oplossingen om de overtreding(en) te beëindigen.

Voldoet u niet, niet helemaal, of niet op tijd aan de last onder dwangsom, dan moet u een geldbedrag betalen. Dit geldbedrag heet dwangsom.

**Het voorgenomen besluit**

Wij zijn van plan u te verplichten om binnen [termijn] na verzending van het besluit last onder dwangsom de overtreding(en) van het Bbl blijvend te beëindigen.

Dit kunt u bijvoorbeeld doen door:

* [opsomming herstelmaatregelen]

Voldoet u niet, niet helemaal of niet op tijd, dan moet u een geldbedrag betalen. U moet dan € [invulveld] per [dag/week/overtreding] betalen met een maximum van € [invulveld].

**Heeft u een andere oplossing om toch aan deze eisen te voldoen?**

Wilt u zeker weten dat de door u bedachte oplossing de juiste is, neem dan eerst contact op met [naam], telefoonnummer [invulveld] van de afdeling [invulveld].

**Voordat wij de dwangsom opleggen heeft u de mogelijkheid uw mening te geven**

U kunt uw mening hierover schriftelijk of mondeling geven. Dat heet zienswijze. U kunt bijvoorbeeld uw mening geven over:

* de overtreding,
* wat u kunt doen om de overtreding ongedaan te maken,
* de hoogte van het te betalen geldbedrag,
* de termijn die wij van plan zijn u te geven voor het beëindigen van de overtreding[en],
* en andere zaken die een rol kunnen spelen.

Als u uw mening wilt geven, moet u dat voor [datum] doen. U kunt uw brief sturen of mailen naar [adres gemeente] ter attentie van [invulveld] of naar [e-mail invulveld]. Het is ook mogelijk telefonisch uw zienswijze te geven. Hiervoor kunt u bellen met [invulveld], telefoonnummer [invulveld] van de afdeling [invulveld].

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

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

- Hoofdstuk 3 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarin staan de regels voor het in stand houden van bestaande bouwwerken. Dit zijn regels met het oog op veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid.

- De hoofdstukken 4 en 18 van de Omgevingswet in samenhang met artikel 3.3 Bbl. Daarin staat dat een bestaand bouwwerk minimaal moet 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 4:9 van de Algemene wet bestuursrecht, daarin staat dat de keuze kan worden gemaakt om de zienswijze schriftelijk of mondeling in te dienen.

**Heeft u vragen?**

Dan kunt u contact opnemen met [naam medewerker], telefoonnummer [telnr medewerker]. Wilt u hierbij het zaaknummer [IJVI-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