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. Wij zijn van plan om handhavend op te treden. U ontvangt deze brief om hierover uw mening te geven.

**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]. Deze omgevingsvergunning(en) heeft u 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)

**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 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) met de Omgevingswet blijvend te beëindigen.

Dit kunt u dan doen door de volgende herstelmaatregel(en):

* [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].

**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 dan 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 gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.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 voor een bouwactiviteit 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 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?**

Neem dan contact op met [naam medewerker], telefoonnummer [telefoonnummer 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