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 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**

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). 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 wel mogelijk.

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

**Aanvragen omgevingsvergunning(en)**

Het is mogelijk om alsnog een omgevingsvergunning voor de [optie 1: bouwactiviteit (technisch)] [en/of] [optie 2: de bouwactiviteit (omgevingsplan)] [of] [optie 3: de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken] aan te vragen. Als de omgevingsvergunning kan worden verleend voor [omschrijving geconstateerde overtreding] legaliseert u de activiteit(en). Wij verzoeken u om contact met ons op te nemen als u een aanvraag omgevingsvergunning gaat doen.

**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 als u niet of niet op op tijd een omgevingsvergunning voor [omschrijving geconstateerde overtreding] heeft. 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 hebben het voornemen u te verplichten om binnen [termijn] na verzending van het besluit last onder dwangsom de bovengenoemde strijdigheden 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, aan de lastgeving 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. Stuur een brief naar [adres gemeente] ter attentie van [invulveld]. U kunt uw brief e-mailen naar [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.

**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