

Omgevingsvergunning voor een wateractiviteit

Het uitbreiden van een gedeelte van het restaurant-hotel/ slopen van een bestaande woning in beschermingszone/ kernzone van regionale waterkering ter plaatse van Wellseindsedijk 20 te Well

Ons kenmerk
276498/245317

DSO kenmerk
2025070300294

Datum
12 september 2025

Vergunning opgesteld door



*sterke dijken
schoon water*

Belangrijk

Lees de voorschriften goed door
Meld op tijd de start van de werkzaamheden



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Aanvraag en besluit.....	3
1.1	De aanvraag	3
1.2	Besluit.....	3
Hoofdstuk 2	Voorschriften.....	4
2.1	Algemene voorschriften.....	4
2.2	Algemene voorschriften per categorie	4
2.3	Voorschriften specifiek per onderdeel	5
Hoofdstuk 3	Overwegingen	7
3.1	Aangevraagde activiteiten	7
3.2	Toetsingskader en beleid	7
3.3	Overwegingen:	7
3.4	Conclusie	7
Hoofdstuk 4	Aanvullende informatie.....	8
4.1	Zorgplicht	8
4.2	Aandachtspunten.....	8
4.3	Afschriften.....	9
4.4	Leges	9
Hoofdstuk 5	Procedure en bezwaar	10
5.1	Gevolgde procedure	10
5.2	Bezwaar.....	10

Hoofdstuk 1 Aanvraag en besluit

1.1 De aanvraag

Het college van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland heeft een vergunningsaanvraag ontvangen voor:

Het uitbreiden van een gedeelte van het restaurant-hotel/ slopen van een bestaande woning in beschermingszone/ kernzone van regionale waterkering ter plaatse van Wellseindsedijk 20 te Well

De vergunningsaanvraag:

- Ingediend met kenmerk DSO 2025070300294
- Ingekomen op 3 juli 2025 en ingeboekt onder nummer 276498

De aanvraag voldoet aan de vereisten voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit zoals is vastgelegd in de Omgevingsregeling en de Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland.

1.2 Besluit

Het college van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland besluit, op grond van de bepalingen van de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit, de Omgevingsregeling, de Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland, de Algemene wet bestuursrecht en de in hoofdstuk 3 van de vergunning vermelde overwegingen,

1. Vergunning te verlenen aan [REDACTED] als bedoeld in artikel 6.6.11 van de Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland voor:
I. Het uitbreiden van een gedeelte van het restaurant-hotel en slopen van een bestaande woning in beschermingszone/ kernzone van regionale waterkering.
Bovenstaande activiteiten vinden plaats ter plaatse van de Wellseindsedijk 20 te Well (kadastraal perceel gemeente Ammerzoden, sectie M, nummer 565).
2. De in hoofdstuk 2 opgenomen voorschriften, paragraaf 1.1, de hoofdstukken 3, 4 en 5 en de volgende bijlage deel te laten uitmaken van deze vergunning:
 - Bijlage 1: Aanvulling 13 Augustus 2025; Overzichtstekening watervergunning bestaand en nieuw (238374).

Namens het college van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland,



Hoofdstuk 2 Voorschriften

2.1 Algemene voorschriften

1. Minstens 5 werkdagen voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moet dit per e-mail worden gemeld bij 
U moet ons vooraf op de hoogte stellen van de start van de activiteiten. Als wij niet weten wanneer u begint, loopt u het risico dat u de uitgevoerde werken achteraf moet aanpassen.
2. Als de uitvoering van de werken waarvoor deze vergunning is verleend niet uiterlijk drie jaar na dagtekening van deze watervergunning is gestart, kunnen wij deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.
3. Als de vergunninghouder, of degene die de werkzaamheden uitvoert, met het werk bezig is, moet de vergunning (of een kopie ervan) op het werk aanwezig zijn. De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat degene die de werkzaamheden uitvoert, op de hoogte is van de voorschriften in deze vergunning.
4. De vergunninghouder is verplicht de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen om schade aan eigendommen van het waterschap en/of derden, als gevolg van het gebruik van deze vergunning, te voorkomen.
5. Het werk moet worden uitgevoerd conform de bijlage:
Bijlage 1: Aanvulling 13 Augustus 2025; Overzichtstekening watervergunning bestaand en nieuw (238374).
Als op de bijlage door het waterschap een wijziging is aangebracht, moeten de werkzaamheden worden uitgevoerd zoals op de bijlage(n) staat aangegeven.
6. De vergunninghouder moet de werkzaamheden zonder onderbreking uitvoeren. Daarbij moeten alle aanwijzingen, gegeven door de toezichthouder, onmiddellijk worden opgevolgd.
7. Als het werk klaar is, moet dit per e-mail worden gemeld bij de eerdergenoemde toezichthouder.

2.2 Algemene voorschriften per categorie

Algemene voorschriften specifiek voor waterkeringen

8. Tussen 15 oktober en 1 april mogen in en op de waterkering en/of bijbehorende beschermingszones geen werkzaamheden worden uitgevoerd.
9. Bij hoge rivierwaterstanden kan het nodig zijn dat de werkzaamheden tussentijds worden stilgelegd. De toezichthouder zal de vergunninghouder in dat geval daarvan op de hoogte stellen. Ook kan hij de vergunninghouder voorschrijven extra maatregelen te nemen om de waterkering te beschermen.
10. De vergunninghouder mag de kruin en/of het talud van de waterkering niet gebruiken als opslagplaats of stallingsplaats.

2.3 Voorschriften specifiek per onderdeel

Het realiseren van een uitbreiding van een bouwwerk (aanbouw woning/pand) in (de beschermingszone van) de waterkering

11. De fundering van de uitbreiding moet worden uitgevoerd zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekeningen.
12. De fundering voor de uitbreiding mag niet dieper komen te liggen dan de aanwezige fundering van het bestaande bouwwerk (woning/bedrijfspan).
13. Bij bouwwerken in/op de waterkering en bijbehorende beschermingszone mogen geen holle ruimten (kruipruimten of ringbalken) worden gemaakt of aanwezig zijn, ook niet boven het profiel van vrije ruimte.
14. Als op 15 oktober de werkzaamheden zover zijn gevorderd dat deze geen invloed meer hebben op de veiligheid en de stabiliteit van de dijk, kunnen de werkzaamheden om de bouw te voltooien, in overleg met de toezichthouder, worden voortgezet.
15. Voor de funderingspalen mogen alleen gladde palen zonder uitstekende voet, palen met teruggewonnen mantel of boorpalen worden gebruikt.
16. Als gebruik wordt gemaakt van boorpalen, moeten deze als volgt worden toegepast:
Prefab betonpalen, die middels drukken aangebracht worden.
17. Alle palen moeten akoestisch worden doorgemeten om de kwaliteit te bepalen. Deze metingen moeten in een rapportage verwerkt worden, waarna het rapport ter informatie naar de toezichthouder gestuurd moet worden. Als uit de meetgegevens blijkt dat de palen discontinuïteiten vertonen, moeten, in overleg met de toezichthouder, voor deze palen vervangende maatregelen getroffen worden.
18. Voordat de funderingspalen van de woning worden aangebracht, moet de vergunninghouder funderingsberekeningen uitvoeren. Toekomstige dijkverbetering, gebaseerd op het profiel van vrije ruimte, zal een extra horizontale belasting geven. In de funderingsberekeningen en het uit te voeren palenplan moet met deze extra horizontale belasting ook rekening gehouden worden.
19. De fundering en de plaats van de gevelrooilijn ten opzichte van de buitenkruinlijn van de waterkering moeten worden uitgevoerd zoals staat aangegeven (in meters t.o.v. NAP) op de onder voorschrift 5 genoemde tekening(en).
20. De uitzetting van de rooilijn en het bouwpeil moet worden goedgekeurd door de toezichthouder.
21. Bij bouwwerken in/op de waterkering en bijbehorende beschermingszone mogen geen holle ruimten (kruipruimten of ringbalken) worden gemaakt of aanwezig zijn, ook niet boven het profiel van vrije ruimte.
22. Leidingen mogen niet onder een gesloten vloerconstructie gelegd worden, tenzij deze leidingen uit één stuk bestaan.

Het slopen van een bouwwerk in (de beschermingszone van) de waterkering

23. Bij het slopen van het bouwwerk moeten alle elementen van het bouwwerk uit de waterkering worden verwijderd. Een uitzondering hierop zijn de funderingspalen. Deze moeten worden verwijderd tot 1,00 meter onder het leggerprofiel van de waterkering.
24. Eventuele grondkerende muren in de funderingen en/of eventuele kelders, mogen alleen worden verwijderd in overleg met en ter goedkeuring van de toezichthouder.
25. Na het slopen van het bouwwerk moet het perceel, inclusief eventuele extra ontgravingen die nodig waren voor de sloop, worden aangevuld tot de oorspronkelijke maaiveldhoogte. Hierbij moet een afdekkende kleilaag van minimaal 1,00 meter dikte gehandhaafd blijven of worden aangebracht.
26. Het te herstellen dijktaalud moet aansluiten op en overeenkomen met de aangrenzende dijktaaluds.
27. Aan een grastalud worden de volgende eisen gesteld:
 - de klei op het binnentalud moet erosiebestendigheid categorie 2-3 klei zijn, met een lutumpercentage tussen 15%-25%;
 - na het aanvullen met klei, moet het talud worden ingezaaid met een graszaadmengsel type D1, in een hoeveelheid van 40-70 kg/ha.
28. Het werk moet zodanig worden uitgevoerd, dat de afwatering van de waterkering en het betrokken terrein zonder hinder kan plaatsvinden.

Hoofdstuk 3 Overwegingen

3.1 Aangevraagde activiteiten

Er is een vergunning aangevraagd voor:

Het uitbreiden van een gedeelte van het restaurant-hotel/ slopen van een bestaande woning in beschermingszone/ kernzone van regionale waterkering

3.2 Toetsingskader en beleid

De aanvraag is getoetst aan de doelstellingen van de Omgevingswet en de Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland. Deze doelstellingen en belangen vormen de basis voor vergunningverlening en zijn vastgelegd in wettelijk vastgestelde normen en aanvullend beleid.

3.3 Overwegingen:

Uitbreiding binnen PVVR middels aanleg van fundering inclusief palen

- De aanvraag is getoetst aan de algemene toetsingscriteria van de Beleidsregels bij waterschapsverordening Waterschap Rivierenland en aan waterhuishoudkundige uitgangspunten.
- De aanvraag is ook getoetst aan hoofdstuk 5, artikel 18b: 'Bouwwerken in en op een regionale of overige waterkering en bijbehorende beschermingszone' behorende bij de beleidsregels van Waterschap Rivierenland.
- Het betreft in dit specifieke geval een uitbreiding.
- Voor deze waterkering is in de legger geen bouwgrens opgenomen en de uitbreiding zal in (de beschermingszone van) de waterkering aan de binnendijkse zijde worden gerealiseerd. Daarom is de aanvraag getoetst aan de toetsingscriteria uitbreiding permanent bouwwerk van bovengenoemde beleidsregel. In bovenstaande toetsingscriteria is vastgesteld dat: Voor uitbreiding van bouwwerken binnen het profiel van vrije ruimte van de waterkeringen langs de Afgedamde Maas geldt in verband met overdimensionering geen beperking voor de grootte van de uitbreiding.
- Uit de toetsing blijkt dat de aanvraag voldoet aan de toetsingscriteria, daarom kunnen wij de gevraagde vergunning, onder het stellen van de in deel 1 genoemde voorschriften, verlenen.

Bouwwerk slopen

- De aanvraag is getoetst aan de algemene toetsingscriteria van de Beleidsregels bij waterschapsverordening Waterschap Rivierenland en aan waterhuishoudkundige uitgangspunten.
- Uit de toetsing blijkt dat de aanvraag voldoet aan de toetsingscriteria, daarom kunnen wij de gevraagde vergunning, onder het stellen van de in deel 1 genoemde voorschriften, verlenen.

3.4 Conclusie

Het belang van de aanvrager is afgewogen tegen de waterhuishoudkundige belangen. Uit de belangenafweging is gebleken dat verlening van de vergunning, met de daarin opgenomen voorschriften de doelstellingen van het waterschap voldoende beschermen. Op grond van de overwegingen bestaan daarom voor Waterschap Rivierenland geen bezwaren tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Hoofdstuk 4 Aanvullende informatie

4.1 Zorgplicht

Voor alle activiteiten geldt een algemene zorgplicht zoals omschreven in de Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland artikel 1.4.1 en artikel 1.4.4, de Omgevingswet artikel 1.6, artikel 1.7 en artikel 1.7a en het Besluit activiteiten leefomgeving artikel 2.11.

Daarnaast is in de Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland een specifieke zorgplicht opgenomen voor:

- Het verwijderen van objecten artikel 6.14.11.

Op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl> (in de titel: Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland) en <https://wetten.overheid.nl> (in de titel: Omgevingswet en/of in de titel: Besluit activiteiten leefomgeving) vindt u meer informatie over de zorgplicht.

4.2 Aandachtspunten

In artikel 5.7 van de Omgevingswet is bepaald dat een omgevingsvergunning voor wateractiviteiten los aangevraagd kan worden van de omgevingsvergunning voor andere activiteiten. U heeft niet tegelijk met de Omgevingsvergunning voor de wateractiviteit, een Omgevingsvergunning voor andere activiteiten aangevraagd.

Mogelijk hebt u behalve deze vergunning nog andere vergunningen, ontheffingen en/of (privaatrechtelijke) toestemmingen nodig voor de vergunde activiteiten. Denk daarbij ook aan het kappen van bomen om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. U moet hiervoor zelf contact opnemen met de mogelijk overige bevoegde gezagen en/of overige belanghebbenden.

Als de door ons gestelde voorschriften of (uitvoerings-)eisen strijdig zijn met die van andere overheden, moet de vergunninghouder zorgdragen voor overleg tussen de diverse partijen over de wijze waarop de werkzaamheden kunnen worden voortgezet.

Vergunning voor uw initiatief op uw locatie nodig heeft, krijgt u met behulp van de Vergunningcheck van het Omgevingsloket.

Als de werkzaamheden klaar zijn, zal het waterschap een controle uitvoeren. Van deze controle wordt een schriftelijk verslag gemaakt. De vergunning is pas definitief opgeleverd, als controle heeft plaatsgevonden.

Deze vergunning geldt ook voor eventuele rechtsopvolgers. De vergunninghouder moet hen van deze vergunning op de hoogte stellen.

Kwaliteitsbewijs aan te brengen klei

Alvorens de kleigrond aan te brengen, moet u een bewijs van oorsprong ter goedkeuring aan het waterschap overleggen. Op het bewijs van oorsprong moet zijn vermeld:

- plaats van herkomst;
- de fysische samenstelling van de klei;
- verklaring/verwijzing naar van toepassing zijnde analysecertificaat betreffende chemische samenstelling;

- verklaring/verwijzing naar analyseresultaten (analysepakket voor klei zoals genoemd in NVN 5860);
- het van toepassing zijnde analysecertificaat mag niet ouder zijn dan 1 maand voorafgaande aan de dag van levering.

4.3 Afschriften

Afschriften van deze vergunning zijn gestuurd naar:

- Toezichthouder



4.4 Leges

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag bent u leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor apart een aanslag legeskosten.

Hoofdstuk 5 Procedure en bezwaar

5.1 Gevolgde procedure

Bij de besluitvorming is de procedure van afdeling 4.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd.

De uit te voeren activiteiten zijn vergunningsplichtig op basis van de Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland. Om de activiteiten uit te kunnen voeren, is een aanvraag ingediend en zijn aanvullende gegevens ingestuurd.

5.2 Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u een bezwaarschrift¹ indienen. Dat kan binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit. Het bezwaarschrift kunt u digitaal of schriftelijk indienen. Stuurt u uw bezwaar niet op tijd? Dan behandelen we deze niet.

Wilt u schriftelijk bezwaar maken?

Het bezwaarschrift moet in ieder geval het volgende bevatten:

- Uw naam en adres;
- De datum waarop u het bezwaarschrift instuurt;
- De beslissing waarmee u het niet eens bent;
- Waarom u het niet eens bent met de beslissing;
- Uw handtekening;

U kunt het bezwaarschrift sturen aan:

College van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland
Postbus 599
4000 AN Tiel

Om uw bezwaar sneller te kunnen behandelen, vragen wij u om een kopie van dit besluit toe te voegen.

Wilt u digitaal bezwaar maken?

U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen via het daartoe bestemde formulier (www.waterschaprivierenland.nl/bezwaar-tegen-een-besluit). Daarvoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Voor meer informatie over het (digitaal) indienen van een bezwaar, verwijzen wij u naar onze website (www.waterschaprivierenland.nl) onder het kopje "Regelen en aanvragen".

¹ op grond van artikel 7:1 van de Awb