



**VEERWEG 2
TIEL**

HORECA OPSTALRECHT



Rozenhage Makelaardij
TEL. 0344 67 35 67
info@rozenhage.nl
www.rozenhage.nl

HORECA LOCATIE AAN DE WAAL

UNIEKE KANS: HORECALOCATIE AAN DE WAAL OP BASIS VAN RECHT VAN OPSTAL IN TIEL

Op een werkelijk schitterende locatie aan de Waal, met vrij uitzicht over het water en een constante stroom van recreanten, biedt de gemeente Tiel een bijzondere kans voor horecaondernemers. Er wordt een tijdelijk recht van opstal uitgegeven voor de realisatie van een horecabedrijf.

LET OP!: Het gaat hier alleen om de grond en niet om de opstal die er nu opstaat, deze zal verwijderd worden. U dient dus zelf een opstal te plaatsen.



KENMERKEN

ligging Winkelgebied stadscentrum / aan vaarwater

bestemming Horeca

max. oppervlakte gebouw 63 m²

oppervlakte terrassen welke toegestaan 49 m² en 50 m²

tegen jaarlijkse vergoeding onderdeel gunningstraject

OMSCHRIJVING VAN HET OPSTALRECHT

UNIEKE KANS: HORECALOCATIE AAN DE WAAL OP BASIS VAN RECHT VAN OPSTAL IN TIEL

Op een werkelijk schitterende locatie aan de Waal, met vrij uitzicht over het water en een constante stroom van recreanten, biedt de gemeente Tiel een bijzondere kans voor horecaondernemers. Er wordt een tijdelijk recht van opstal uitgegeven voor de realisatie van een horecabedrijf.

LET OP!: Het gaat hier alleen om de grond en niet om de opstal die er nu opstaat, deze zal verwijderd worden. U dient dus zelf een opstal te plaatsen.

TIJDELIJKE HORECA OP TOPLOCATIE

Het betreft een unieke mogelijkheid om een horecaconcept te exploiteren op een plek waar beleving, zichtbaarheid en passanten samenkomen. Denk aan een sfeervolle mobiele lunchroom/foodtruck, verplaatsbare, demontabele snackbar of andere eetgelegenheid/seizoensgebonden horecazaak of verplaatsbare kiosk - volledig naar eigen invulling binnen de gestelde kaders.

WAT IS EEN RECHT VAN OPSTAL?

Met een recht van opstal krijgt u het recht om een (tijdelijk) gebouw te plaatsen op grond van de gemeente Tiel. U wordt daarmee economisch eigenaar van de opstal, terwijl de grond eigendom blijft van de gemeente.

WAAROM TIJDELIJK?

De locatie is gelegen in het uiterwaardengebied. Hierdoor is permanente bebouwing niet toegestaan en wordt gewerkt met een tijdelijke invulling.

DUUR

Het recht van opstal wordt verleend voor een maximale periode van 10 jaar, na het 5e jaar kan er jaarlijks opgezegd worden.

KOSTEN EN GUNNING

Het recht van opstal, dus het recht om tijdelijk een gebouw te plaatsen, wordt bij inschrijving uitgegeven door de gemeente Tiel. Voor een recht van opstal wordt jaarlijks een vergoeding betaald. Dit heet een retributie. De hoogte van de vergoeding die wordt betaald is onderdeel van het gunningstraject van de gemeente Tiel.

WAT WORDT ER VAN U VERWACHT?

Geïnteresseerden dienen uiterlijk 1 juni 2026 een plan in te dienen bij Rozenhage Bedrijfsmakelaars. De precieze voorwaarden staan in de bijlagen in de brochure. Dit plan bevat in ieder geval:

- tekeningen en/of impressies van de beoogde opstal
- gegevens van de contractspartij
- de geboden jaarlijkse vergoeding (retributie) / Welke vergoeding je per jaar wilt betalen.

BOUWMOGELIJKHEDEN

- maximale oppervlakte gebouw: ca. 63 m²
- twee terrassen toegestaan van ca. 49 m² en 50 m²
- realisatie onder voorwaarden conform de brochure

NIET TOEGESTAAN:

- permanente bebouwing
- gebouwen met fundering
- vaste terrassen, vlonders of overkappingen
- verharding die de doorstroming belemmert
- nutsvoorzieningen in de ondergrond

MEER INFORMATIE

Voor alle specifieke voorwaarden, eisen en beoordelingscriteria verwijzen wij naar de uitgebreide brochure.

INTERESSE?

Wilt u ondernemen op één van de mooiste plekken van Tiel? Neem contact op met Rozenhage Bedrijfsmakelaars en ontdek de mogelijkheden. Een kans als deze komt zelden voorbij.

Horecapand Veerweg 2 Tiel

Voorschriften exploitatievergunning:

1. Sluittingstijden: dit horecapand moet gesloten zijn op maandag tot en met vrijdag tussen 01:00 uur en 06:00 uur, en op zaterdag en zondag tussen 02:00 uur en 06:00 uur.
2. Terrassen: er is een terras van 50m² rondom het pand binnen de begrenzing van de omheining. Er is een terras van 49m² direct grenzend aan het fietspad langs de Waalstraat en het fietspad naar de pont, aansluitend op het bestaande terras. de terrassen moten gesloten zijn op maandag tot en met vrijdag tussen 01:00 uur en 06:00 uur en op zaterdag en zondag tussen 02:00 uur en 06:00 uur. De terrassen mogen uitsluitend van 1 maart tot 1 november worden geëxploiteerd. In bijzondere gevallen , bijvoorbeeld bij grotere evenementen of werkzaamheden, kan er voor bepaalde tijd afgeweken worden van de vergunning en deze niet van toepassing laten zijn. op maximaal 10 dagen per jaar is het toegestaan om op het terras zaken die niet tot het gangbare terrasmeubilair horen (zoals barren, partytenten, barbecues) te plaatsen. Deze zaken mogen maximaal 25% van de oppervlakte van het terras in beslag nemen. Een melding via e-mail volstaat. Voor evenementenweekenden in september geldt dat deze melding 5 weken voor het evenement moet zijn gedaan.
3. Grote evenementen (zoals Appelpop) moet in samenspraak gaan met de evenementenorganisator. Wat mag er wel en wat mag er niet verkocht worden. Veerweg 2 zit vaak in het evenementengebied van grotere evenementen.

Aanvragen exploitatievergunning:

4. Er moet een ingevuld aanvraagformulier exploitatievergunning worden ingediend. Formulier bij schrijven leidinggevend, Met de bijbehorende bijlagen:
 - Kopie van een geldig legitimatiebewijs van alle personen op de vergunning
 - Plattegrond van de inrichting (inclusief aanduiding van de functie van de ruimten en oppervlakten)
 - Veiligheidsplan: de exploitant is verplicht het door de gemeente Tiel opgezette Veiligheidsplan volledig in te vullen. Het Veiligheidsplan wordt ook aan de politie voorgelegd ter beoordeling
 - Tekening van terras met de grootte en beschrijving van de inrichting van het terras.
 - Bibob-vragenformulier wordt toegezonden nadat de exploitatievergunning is ingediend. Het Bibob-onderzoek is een voorwaarde bij de exploitatievergunning. Meer informatie is te lezen op <https://justis.nl/producten/wet-bibob/wat-is-de-wet-bibob>



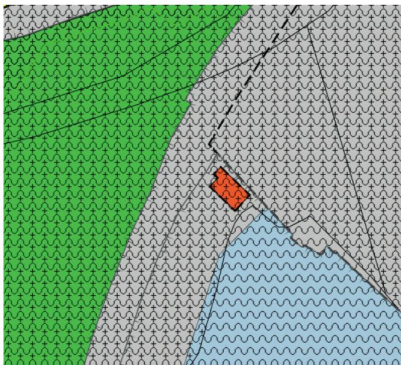
Stedenbouwkundig kader Veerweg 2

datum: 13-1-2026

Huidige bestemming

Enkelbestemming: Horeca cat. 1 en 2

Bouwvlak: Zie tekening hieronder.



Maatvoering:

- maximum bouwhoogte: 3 m
- maximum goothoogte: 3 m
- bouwvlak: 63 m²

Dubbelbestemming: Archeologie 3 en
Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Dubbelbestemming: Artikel 28 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de afvoer van hoogwater, sediment en ijs;
- b. de waterhuishouding;
- c. verkeer te water;
- d. aanleg, onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering alsmede voor de vergroting van de afvoercapaciteit;
- e. het gebruik ten behoeve van de uitvoering van bouwwerken, werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die passen in het kader van het normale beheer en onderhoud van de rivier, zoals oever- en kribvakverdedigingen en strekdammen en het plaatsen van bakens en scheepvaarttekens.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in de voor 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de waterstaatkundige functie.

28.2.2 Bouwverbod

Op of in de voor 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden mag ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en), in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels, niet worden gebouwd.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 28.2 en kan worden toegestaan dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatkundige functie van de gronden en het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad;
- b. vooraf een positief advies is verkregen van de waterbeheerder.

Advies stedenbouwkundige kader Veerweg 2

Doel en uitgangspunt

Dit stedenbouwkundig kader beschrijft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor een (beperkte) eetgelegenheid aan de Veerweg 2 in Tiel. Uitgangspunt is dat de "waterstaatkundige functie" leidend en dominant is en blijft. Alle overige functies zijn hier ondergeschikt aan.

Planologisch kader

De gronden zijn bestemd als Waterstaat – Waterstaatkundige functie (artikel 28 bestemmingsplan Binnenstad 2023).

Daarmee geldt:

- De gronden zijn primair bedoeld voor hoogwaterafvoer, waterhuishouding, scheepvaart en waterkering.
- Bebouwing ten behoeve van andere functies is niet toegestaan, tenzij via een afwijking met omgevingsvergunning.
- Afwijken is alleen mogelijk als:
 - de waterstaatkundige functie niet onevenredig wordt aangetast;
 - het waterstaatsbelang niet wordt geschaad;
 - vooraf een positief advies van de waterbeheerder is verkregen.

Conclusie

Permanente bebouwing ten behoeve van horeca is planologisch uitgesloten. Alleen zeer beperkte, ondergeschikte en tijdelijke voorzieningen zijn theoretisch mogelijk.

Ruimtelijk principes

De uiterwaarden functioneren als open, dynamisch rivierenlandschap dat ruimte biedt aan water, sediment en ijs.

Ruimtelijke ingrepen:

- mogen geen belemmering vormen voor waterafvoer;
- moeten bij hoogwater veilig kunnen functioneren of verdwijnen;
- mogen toekomstige rivierverruiming niet blokkeren.

Stedenbouwkundig uitgangspunt:

"Het landschap is de drager, bebouwing is te gast."

Toelaatbaarheid van functies

Binnen de bestemming Waterstaat –

Waterstaatkundige functie zijn **niet** toegestaan:

- permanente bebouwing;
- gebouwen met fundering;
- vaste terrassen, vlonders of overkappingen;
- verharding die de doorstroming belemmert;
- nutsvoorzieningen in de ondergrond.

Terrasvergunning

- benedenlokaliteit
- terras 50m², rondom het pand binnen begrenzing omheining
- terras 49 m², direct grenzend aan fietspad langs Waalstraat en fietspad naar de pont, aansluitend op het bestaande terras



Let op: bovenstaande aanduiding is enkel ter illustratie van de grootte van de terrassen in m². Terrassen dienen aangrenzend aan de bebouwing gerealiseerd te worden en binnen de perceelgrenzen.

Binnen de bestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie zijn **voorwaardelijk** toegestaan (onder strikte voorwaarden):

- verplaatsbare, demontabele eetvoorzieningen, zoals:
 - mobiele foodtrucks;
 - verplaatsbare kiosken;
 - zonder fundering of grondverankering;
 - volledig demontabel en verplaatsbaar;
 - zonder vaste verharding;
 - ondergeschikt in schaal en uitstraling.

Voorwaarde is dat:

- waterveiligheid volledig is gewaarborgd;
- geen negatieve effecten optreden op doorstroming of onderhoud;
- positief advies van waterschap en/of Rijkswaterstaat wordt verkregen.

5. Bouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden

Indien een tijdelijke voorziening wordt overwogen, gelden minimaal de volgende randvoorwaarden:

- Bouwvorm
 - open, lichte constructies;
 - geen gesloten volumes;
 - maximale transparantie.
- Materialisering
 - natuurlijke, sobere materialen;

- materialisering aansluitend op materiaal Waalkade;
- geen reflecterende of massieve gevels;
- kleuren passend bij het rivierenlandschap.
- Landschappelijke inpassing
 - geen aantasting van de openheid;
 - behoud van zichtlijnen langs en over de rivier;
 - ecologische waarden leidend.

6. Ontsluiting en gebruik

- Bevoorrading en autoparkeren vinden op bestaande parkeergelegenheid in de nabijheid (langs Veerweg) plaats;
- Bezoekers bereiken de voorziening te voet of per fiets;
- Fietsparkeren vindt plaats

Samenvattend kader

De uiterwaarden langs de Waal vormen een open, dynamisch rivierenlandschap waarin seizoensverandering leidend is. Het landschap is hier geen decor, maar een systeem dat ruimte nodig heeft voor hoogwater, doorstroming en natuurlijke processen. De stedenbouwkundige benadering gaat daarom uit van terughoudendheid, flexibiliteit en ondergeschiktheid van menselijk gebruik.

Bebouwing heeft een tijdelijk karakter. Permanente volumes, funderingen of verhardingen passen hier niet. Constructies zijn verplaatsbaar en bij hoogwater volledig te verwijderen,

Ruimtelijke ingrepen zijn licht, omkeerbaar en voegen zich naar het bestaande maaiveld en de schaal van het rivierlandschap. Het open karakter en de lange zichtlijnen langs en over de rivier blijven behouden.

Een horecafunctie is hier uitsluitend passend als ondergeschikte voorziening die het landschap versterkt en beleefbaar maakt, zonder het te domineren of te belasten.





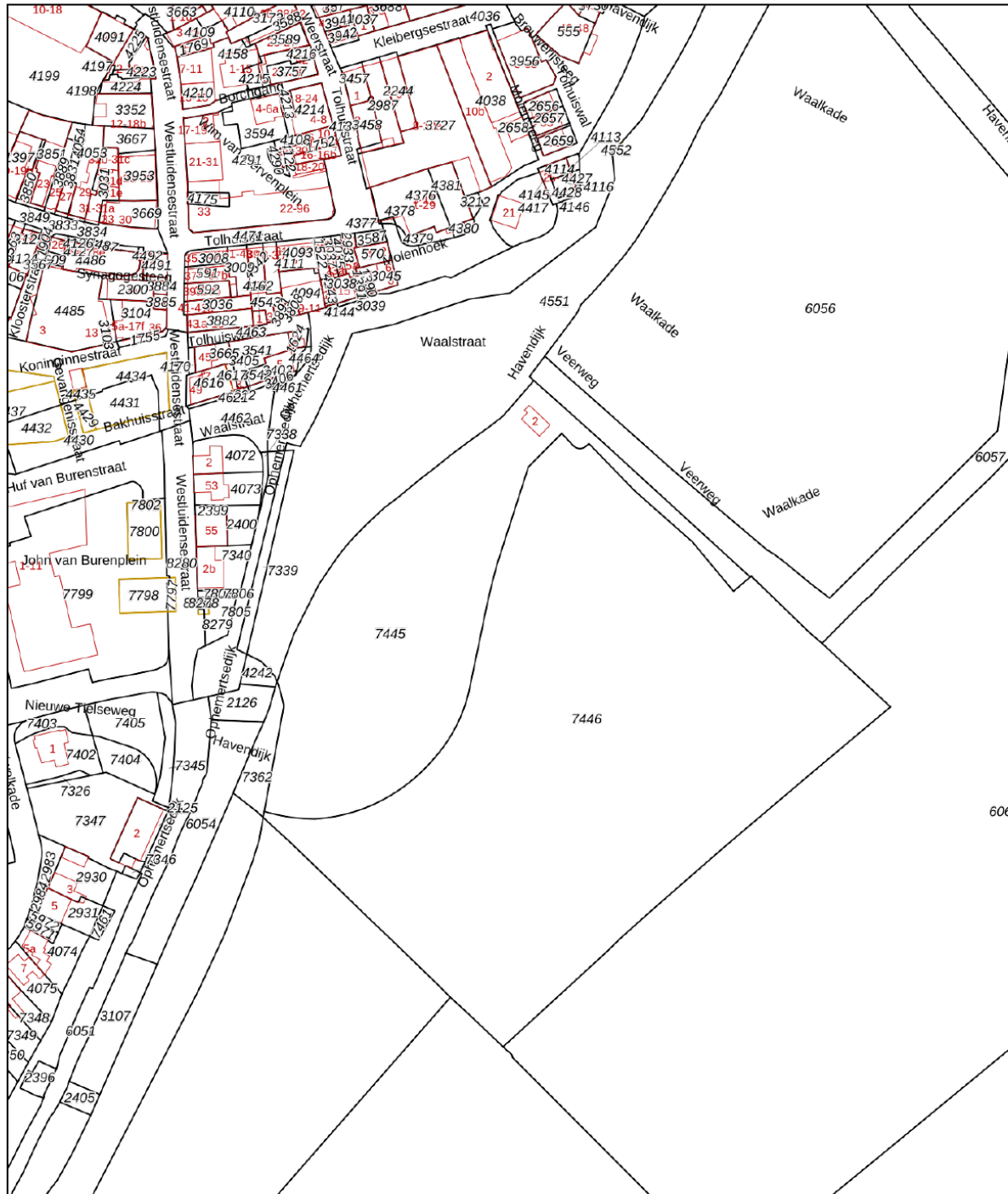
Veerweg 2, Tiel




KADASTRALE KAART

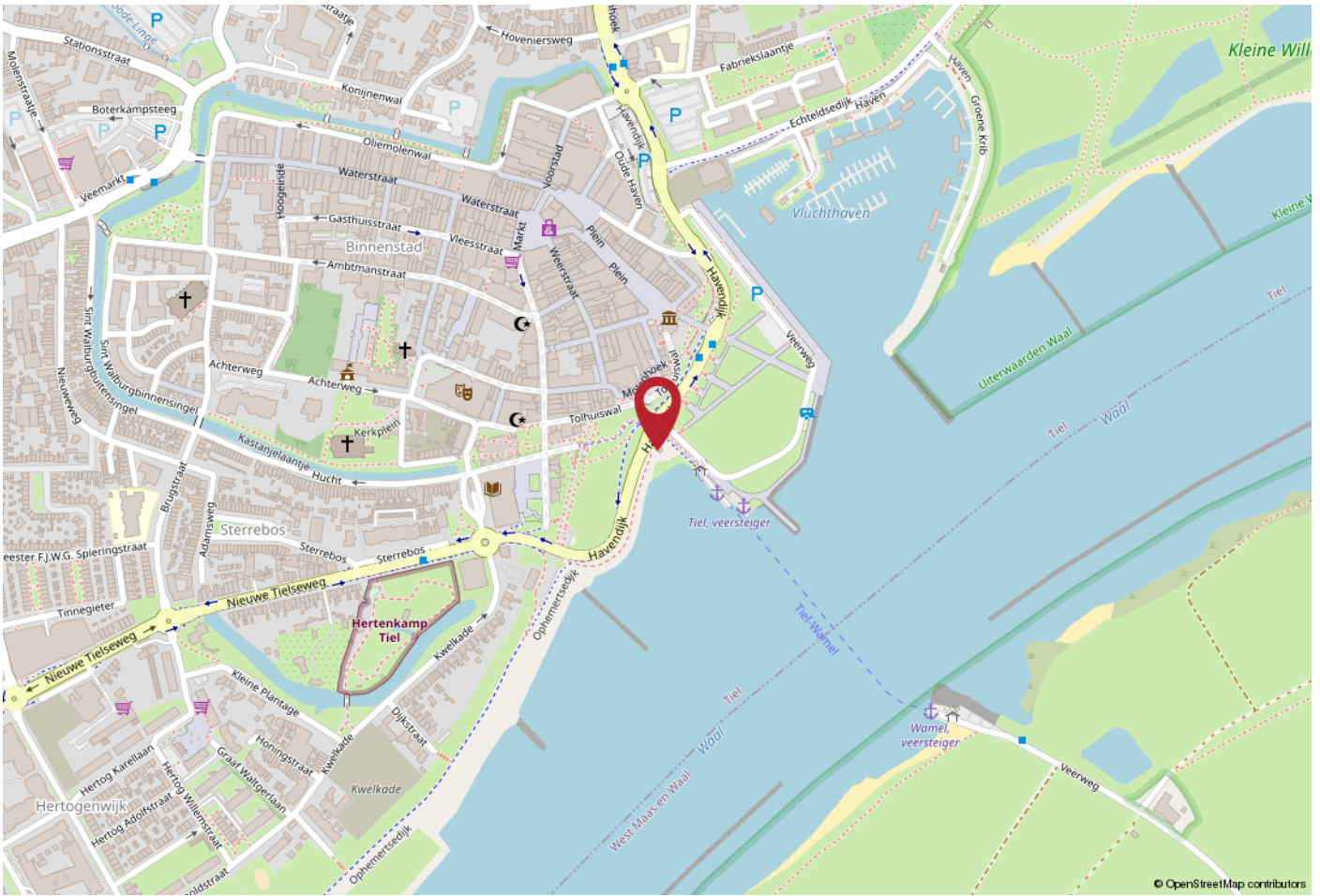
Kadastrale kaart

Uw referentie: 4001NJ 2



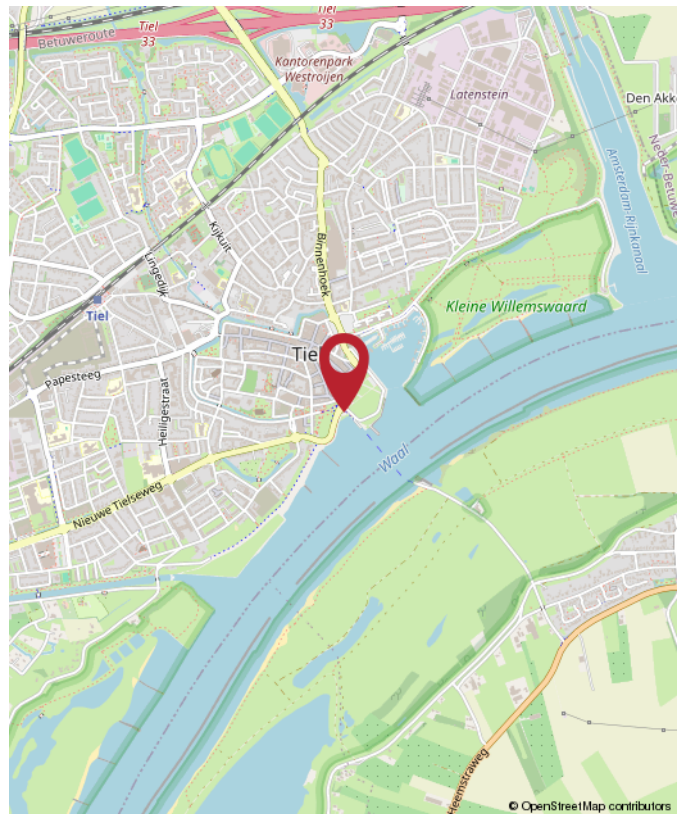
| | | | | | | | | |
|--|---|---------------------|------|--------|---|---------|------|---|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 2000</p> <table border="0"> <tr> <td>Kadastrale gemeente</td> <td>Tiel</td> </tr> <tr> <td>Sectie</td> <td>D</td> </tr> <tr> <td>Perceel</td> <td>7445</td> </tr> </table> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | Kadastrale gemeente | Tiel | Sectie | D | Perceel | 7445 |  |
| Kadastrale gemeente | Tiel | | | | | | | |
| Sectie | D | | | | | | | |
| Perceel | 7445 | | | | | | | |

LOCATIE OP DE KAART



WERKT U HIER BINNENKORT?

Op een werkelijk schitterende locatie aan de Waal,
met vrij uitzicht over het water





Rozenhage
Makelaardij

ROZENHAGE MAKELAARDIJ

Dé makelaar & taxateur voor zakelijk vastgoed

Met de juiste aanpak en zorg voor uw zakelijk vastgoed leggen we samen het fundament om uw (bedrijfs)ambities waar te maken.

Wij helpen u de beste vastgoedkeuzes te maken dankzij ons realistische en nuchtere advies.

Zo kunt u met volle kracht vooruit om aan uw toekomst te bouwen.



 0344 673 567

 info@rozenhage.nl

 Grotebrugse Grintweg 50
4005 AJ Tiel



MET AANDACHT



REALISTISCH



KUNDIG



BEHULPZAAM

WWW.ROZENHAGE.NL



Rozenhage
Makelaardij

ROZENHAGE MAKELAARDIJ

Dé makelaar & taxateur voor zakelijk vastgoed

VERKOPEN VERHUREN

Een koper of huurder vinden voor een bedrijfspand is één ding, de juiste koper of huurder vinden is een ander verhaal.

Om een bedrijfspand te verkopen of verhuren en de juiste koper of huurder te vinden is een flinke portie ervaring nodig, gecombineerd met mensenkennis en kennis van de regio. En laat dát nou onze kracht zijn!

KOPEN HUREN

U zoekt een bedrijfsobject waarin ambities tot bloei kunnen komen, waarin dromen waargemaakt kunnen worden. U wilt hiervoor een bedrijfsobject kopen of huren.

Onze deskundige bedrijfsmakelaars staan voor u klaar om een geschikt pand te vinden én alles rondom de koop of huur gedegen en goed vast te leggen. En dat al sinds 1974!

VASTGOED ADVIES

Omdat het bij zakelijk vastgoed vaak om grote investeringen gaat en om beslissingen die een grote impact hebben, kunnen deze beslissingen niet alleen op basis van een onderbuikgevoel worden genomen omdat het complex is en de risico's groot zijn.

Daarom is het fijn om te sparren met een professional die u een gedegen vastgoedadvies kan geven.

TAXATIE RAPPORT

De objectieve waarde van een bedrijfsobject is van veel factoren afhankelijk en is essentieel bij het nemen van strategische beslissingen en de (her)financiering van een bedrijfsobject.

Een taxatierapport dat voldoet aan alle eisen en is opgesteld door een gecertificeerd taxateur is dan ook noodzakelijk en stellen wij graag voor u op!



**Jan Pieter
van Woerekom**

NVM MAKELAAR &
TAXATEUR RM RT GZV



**Naomi
van Bokhoven**

VASTGOED
ADVISEUR



**Rutger
van der Zaag**

TAXATIE ASSISTENT



**Jennifer
van Ooijen**

COMMERCIEEL
MEDEWERKER



**Auke
Hamers**

OFFICE MANAGER

Financiering nodig voor dit object? Credion helpt je verder.

Heb je interesse in dit vastgoedobject, maar zoek je nog de juiste financiering? Dan ben je bij Credion aan het juiste adres. Wij helpen je om snel en slim de beste financieringsoplossing te vinden, afgestemd op jouw situatie en plannen.

Met toegang tot meer dan 120 financiers – van banken tot private investeerders – zorgen we voor maatwerk. Of je nu zelfstandig ondernemer bent, vastgoedbelegger of starter in het vastgoed: we denken met je mee, rekenen het goed door en regelen het van A tot Z.

Zo regel je jouw financiering

Vul de **Credion10** in en wij vergelijken razendsnel alle financieringsopties in de markt. Zo krijg je direct inzicht in de best passende oplossing. Je persoonlijke adviseur neemt vervolgens contact met je op om alles rustig door te spreken.

Liever direct contact met jouw adviseur Arjan Staal? Zijn contactgegevens vind je hieronder.

Arjan Staal

0651438512
astaal@credion.nl



Waarom financieren via Credion?

- Onafhankelijk advies en persoonlijk contact
- Snel inzicht in jouw financieringsmogelijkheden
- Toegang tot een breed netwerk van geldverstrekkers
- Begeleiding van aanvraag tot afhandeling bij de notaris

“Omdat we de klant én de markt goed kennen, vinden we altijd de juiste financieringsoplossing.”

credion

Beter gefinancierd



INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld en dient ter indicatie van het object.
Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Rozenhage Makelaardij
Grotebrugse Grintweg 50
4005 AJ Tiel

TEL. 0344 67 35 67
info@rozenhage.nl
www.rozenhage.nl

