

PRIJS VANAF
€ 225.000,-



BINNENMOLENSTRAAT 0 ONG TIEL



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

BOUWKAVEL

UNIEKE BOUWKAVEL IN DE BINNENSTAD VAN TIEL – kans om twee karaktervolle woningen te realiseren

Aan de Binnenmolenstraat in Tiel wordt deze bijzonder aantrekkelijke bouwlocatie aangeboden: een braakliggend terrein midden in het stedelijk gebied, omringd door charmante woningen uit het begin van de 20e eeuw. De omgeving kenmerkt zich door kleinschalige bebouwing met één woonlaag en een kap, wat zorgt voor een sfeervolle en historische straatuitstraling.



Binnenmolenstraat 0 ong, Tiel

KENMERKEN

ligging	in woonwijk
---------	-------------

bestemming	wonen
------------	-------

oppervlakte	312 m ²
-------------	--------------------

bouwhoogte max	9 meter
----------------	---------

goothoogte max	6 meter
----------------	---------

frontbreedte	14.4 meter
--------------	------------

verkoop bij inschrijving vanaf	€ 225.000,- kosten koper excl BTW
--------------------------------	-----------------------------------

zonder voorbehouden van koper	
-------------------------------	--

3.

OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

Een kavel met potentie én duidelijke richting
De gemeente Tiel streeft naar het 'aanhelen' van de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit betekent dat de nieuwbouw op deze locatie moet aansluiten bij de maat, schaal en uitstraling van de omliggende bebouwing.
Het uitgangspunt is de realisatie van twee grondgebonden woningen, direct aan de straat gepositioneerd en in lijn met de bestaande rooilijn. Hiermee ontstaat een vanzelfsprekend en harmonieus straatbeeld.

ALGEMENE INFORMATIE

- vierkantperceel van 312 m²
- maximale bouwhoogte: 9 meter
- maximale goothoogte: 6 meter
- frontbreedte 14.4 meter
- bodemonderzoek en archeologisch onderzoek aanwezig

BESTEMMINGSPLAN:

Volgens het geldende bestemmingsplan Gemeente Tiel heeft de bouwgrond de bestemming wonen met de daarbij behorende tuinen en erven, paden, bouwwerken geen gebouwen zijnde en waterhuishoudkundige doeleinden.
Ten behoeve van de doelen 'uitoefening van aan-huis-verbonden-beroep' en 'bed & breakfast' mag een gezamenlijke vloeroppervlakte van niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen worden gebruikt, zulks met een absoluut maximum van 50 m².

Voor meer informatie over de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden kunt u contact opnemen met de gemeente Tiel.

PARKEREN:

Betaald parkeren is mogelijk op de daarvoor aangegeven plekken. Daarnaast dient men bij de ontwikkeling rekening te houden met het parkeerbeleid/parkeernorm van de gemeente Tiel. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de gemeente Tiel.

BEREIKBAARHEID:

Tiel ligt centraal in de Betuwe en heeft een uitstekende bereikbaarheid. Er zijn goede verbindingen naar diverse grote steden. Zo bereikt u binnen enkele (auto)minuten de snelweg A15 (Rotterdam - Keulen) en is knooppunt Deil en de A2 binnen ca. 15 (auto)minuten aan te rijden. In en nabij het centrum zijn tevens diverse buslijnen te vinden en het NS-station is op loopafstand te bereiken.

VERKOOP BIJ INSCHRIJVING:

- verkoop bij inschrijving vanaf € 225.000,- kosten koper excl BTW
- zonder voorbehouden van koper en in omzetbelasting belaste sfeer
- koopovereenkomst conform NVM model

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



VERKOOPPROCEDURE:

Bij de verkoop worden enkele aanvullende, bindende voorwaarden gesteld door de gemeente Tiel om de gewenste kwaliteit en samenhang te waarborgen. Deze voorwaarden richten zich op ruimtelijk-stedenbouwkundige voorwaarden en organisatorische voorwaarden.

Stedenbouwkundige voorwaarden:

- De bouw van twee woningen
- De nieuwbouw op dit perceel dient zich te schikken naar deze stedenbouwkundige karakteristiek
- Details staan beschreven in het stedenbouwkundig kader dat door de gemeente Tiel is opgesteld

Binnen deze kaders is volop ruimte voor creatiever en eigentijdse ontwerpen die fraai aansluiten op het historische straatbeeld.

Er zijn 2 infomiddagen waar u uw vragen kunt stellen. Maak met ons een afspraak voor deze middagen.

ORGANISATORISCHE VOORWAARDEN:

- uiterlijk 19 januari 2026 dient uw aanbieding binnen te zijn per mail bij ons kantoor. Waar uw aanbieding aan dient te voldoen staat omschreven in een beoordelingsformulier, deze is op te vragen bij ons op kantoor
- verkoop zal plaatsvinden bij inschrijving
- zonder voorbehouden van koper en in omzetbelasting belaste sfeer
- voor de gemeente Tiel is een voorbehoud gunning en een voorbehoud voor goedkeuring door het college van B&W van toepassing
- over het aantal biedingen en de hoogte van de biedingen zal een verslag worden opgesteld ten behoeve van de besluitvorming door de verkoper

Kortom: een ideale kans voor ontwikkelaars, bouwers of particulieren die de mogelijkheid zoeken om twee mooie stadwoningen te realiseren op een centrale en karaktervolle plek in Tiel.

CONCLUSIES

CONCLUSIE BODEMONDERZOEK:

Uit het vooronderzoek voor de locatie aan de Binnenmolenstraat in Tiel, blijkt ter plaatse een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen aanwezig te zijn. Tevens is bij voorgaand bodemonderzoek asbest boven de interventiewaarde aangetoond op het perceel. In 2010 is gesaneerd tot minimaal 1,0 meter onder maaiveld en is een leeflaag aangebracht. De locatie blijft wel verdacht op een verontreiniging met zware metalen onder 1,0 meter onder maaiveld en asbest. In verband met de voorgenomen verkoop van het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat onderscheid is te zien (visueel) tussen de leeflaag en de onderliggende laag. De eerste (opgebrachte) meter is minder humeus dan de grond daaronder. In beide lagen zijn dezelfde antropogene bijmengingen aangetroffen en tot 3,0 m -mv is zand aangetroffen. In de opgebrachte leeflaag zijn hooguit licht verhoogde gehalten van de onderzochte parameters (incl. asbest) aangetoond. De indicatieve bodemkwaliteitsklasse varieert tussen 'Altijd Toepasbaar' en 'Wonen'. Zoals verwacht is de grond dieper dan 1,0 meter onder het maaiveld sterk verontreinigd met zware metalen (lood op 1,5 tot 2,0 meter onder maaiveld). Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

CONCLUSIE ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK:

Tijdens de archeologische begeleiding in het plangebied tussen de Kromme Elleboog en de Binnenmolenstraat zijn resten van funderingen aangetroffen uit de 19e en 20e eeuw. De meeste funderingen bestaan uit bakstenen met verschillende afmetingen en verschillende kleuren. Een groot gedeelte van de bakstenen is waarschijnlijk van oudere datum dan de 18e eeuw, maar is later hergebruikt bij het bouwen van de aangetroffen funderingen.

Tijdens de archeologische begeleiding is alleen de verstoorde en vervuilde bovenlaag, bestaand uit puin, verwijderd. De laag waarop het puin ligt bestaat uit grijsbruine klei die opgebracht is. Aangezien er geen vondstmateriaal in deze onderliggende grijsbruine klei is aangetroffen, is het niet bekend uit welke periode deze opgebrachte laag dateert. Ook is de dikte van deze opgebrachte laag niet bekend. Er zijn geen resten uit de Late Middeleeuwen en de vroege Nieuwe Tijd 16e, 17e en 18e eeuw) aangetroffen. Als er nog resten uit deze periode aanwezig zijn in het plangebied, liggen deze waarschijnlijk in of onder deze opgebrachte laag.





Binnenmolenstraat 0 ong, Tiel

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Binnenmolenstraat



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Tiel

E

3702

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



Beoordelingsformulier aanbiedingen Binnenmolenstraat (ong.)

Beoordelingscriteria:

De aanbiedingen en daarbij behorende stukken worden op de volgende criteria beoordeeld:

1. Compleetheid aanbieding (voldaan/niet voldaan)
2. Kwaliteit ontwerp (weegt mee voor 55%)
3. Referenties (weegt mee voor 15%)
4. Prijs (weegt mee voor 30%)

Compleetheid aanbieding

Aanbiedingen dienen compleet aangeleverd te worden. Gevraagd wordt om de volgende maatvasten producten die gezamenlijk een beeld vormen van het plan (schetsontwerp):

- Situatietekening
- Gevelaanzichten
- Plattegronden
- Doorsnedes
- Impressie inpassing in straatbeeld

De tekeningen worden in een gebruikelijke schaal en met maatvoering aangeleverd, in een A3-formaat opmaak. Daarnaast wordt een planning gevraagd die een beeld geeft van de termijnen waarop nieuwbouw gerealiseerd kan worden.

Aanbiedingen die niet compleet zijn worden verder niet beoordeeld en vallen af voor de selectieprocedure.

Kwaliteit ontwerp

De kwaliteit van het ontwerp wordt afgewogen en bepaald aan de hand van de kwaliteit van de inpassing in de bestaande stedenbouwkundige structuur, de samenhang met naastgelegen panden en het aansluiten op de ruimtelijk-stedenbouwkundige ambities en de gewenste beeldkwaliteit zoals dat beschreven staat in het stedenbouwkundig kader en relevante beleidsstukken van de gemeente Tiel. In de aanbieding dient ook aandacht te worden besteed aan relevante thema's als klimaatadaptatie en duurzaamheid. Deze aspecten worden eveneens meegewogen in de beoordeling van het ontwerp.

Referenties

De aanbieding dient voorzien te zijn van referentieplannen waarmee wordt aangetoond dat partij ervaring heeft met het realiseren van soortgelijke plannen.

Beoordelingsschaal

De partij met het hoogst aantal punten krijgt het werk gegund. De kwaliteitsaspecten worden beoordeeld op een schaal van 1 t/m 5. Deze worden vermenigvuldigd met de weegfactor welke zijn aangeduid met de bovenstaande percentages.

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 | slecht, dit betekent uitsluiting |
| 2 | matig |
| 3 | gemiddeld |
| 4 | goed |
| 5 | uitmuntend |

De hoogst geboden prijs wordt gewaardeerd met 5 punten. De laagste bieding krijgt 0 punten. De overige inschrijvingen ontvangen een evenredige score tussen nul en vijf punten op basis van de verhouding van het biedingsbedrag tot de hoogste en laagste bieding, afgerond op een cijfer met één decimaal.

De beoordeling vindt plaats door een beoordelingscommissie vanuit de gemeente waarin verschillende disciplines zitting hebben.

Beoordelingsformulier

Het beoordelingsformulier ziet er als volgt uit:

Beoordelingscriteria/score					
Compleetheid aanbieding	voldaan			niet voldaan	
	1	2	3	4	5
Kwaliteit ontwerp					
Referenties					
Prijs					
TOTAAL	Score, afgerond op één decimaal				



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



**Christian
Lijs**

VASTGOED
ADVISEUR



**Rutger
van der Zaag**

TAXATIE ASSISTENT



**Jennifer
van Ooijen**

COMMERCIEEL
MEDEWERKER



**Auke
Hamers**

OFFICE MANAGER



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

