



## Korhoenweg 4 te Klundert

Ca. 560 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte met ca. 20 m<sup>2</sup> entresolvloer, ca. 20 m<sup>2</sup> kantoorruimte en een verhard en omheind ongebonden buitenterrein van ca. 900 m<sup>2</sup>.

HUURPRIJS € 75.000,00 per jaar  
exclusief servicekosten

# Indeling en huurprijs

## Indeling

Ca. 560 m<sup>2</sup> Bedrijfsruimte voorzien van krachtstroom en lichtstraten;

Ca. 20 m<sup>2</sup> Kantooruimte met kantineruimte voorzien van pantry;

Ca. 20 m<sup>2</sup> Entresolvloer;

Ca. 900 m<sup>2</sup> Verhard en omheind ongebonden buitenterrein. (De totale kavel is 2.220 m<sup>2</sup> groot)

Voormelde oppervlakten zijn indicatief berekend aan de hand van opname ter plaatse, op basis van plattegrondtekeningen en informatie verkregen via bagviewer/bagviewer. De oppervlakten zijn zo secuur mogelijk vastgesteld, doch mogen niet worden aangemerkt als verhuurbare oppervlakte zoals gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in bijlage B van NEN 2580.

Onder- danwel overmaat van het metrage zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de huurprijs en/of eventuele kosten bijkomende leveringen en diensten, tijdens de periode van deze huurovereenkomst met inbegrip van eventuele verlenging(en) hiervan.

## Huurprijs

€ 75.000,00 per jaar.

Huur te voldoen bij vooruitbetaling per maand.



## Omschrijving

### Algemeen

Voor verhuur is beschikbaar een vrijstaande bedrijfsruimte met kantoorruimte, entresol en verhard omheind ongebonden buitenterrein gelegen aan de Korhoenweg 4 te Klundert; een gunstige locatie op haven- en industrieterrein Moerdijk.

Het pand beschikt over 120 zonnepanelen, De opbrengst hiervan komt de nieuwe gebruiker toe.

Het haven- en industrieterrein Moerdijk (totaal bruto 2.600 ha) ligt aan het Hollands Diep. Port of Moerdijk is de vierde zeehaven van nationaal belang en de tweede containerhaven van Nederland.

Ruim 400 bedrijven doen zaken vanuit het haventerrein. Van grote chemische ondernemingen tot logistiek dienstverleners en bedrijven in de maakindustrie. Het haven- en industrieterrein Moerdijk is ingedeeld in een zestal deelparken: Industrial Park, Distriboulevard & Tradepark, Seaport, Ecopark, Servicepoint en Logistiek Park.

De bereikbaarheid is zeer goed te noemen gezien de strategische ligging tussen de mainports Rotterdam en Antwerpen en biedt maar liefst vier vervoersmodaliteiten: water (zee en binnenwater), snelweg (A16/A17), spoor en buisleiding.

# Vervolg omschrijving

## Kadastrale aanduiding

Gemeente Zevenbergen, Sectie A, Nummer 606, Groot 2.220 m<sup>2</sup>.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Huurtermijn

Vijf jaar met verlengingsperioden van vijf jaar.

## Opzegtermijn

Wederzijdse opzegtermijn van twaalf maanden tegen het einde van een huurperiode.

## Zonnepanelen

De 120 zonnepanelen die op het dak liggen leveren thans circa 35.000 tot 40.000 kWh per jaar op. Deze opbrengst komt geheel aan de huurder ten goede.

## Bijkomende kosten

Uitgangspunt is dat huurder zelf leveringscontracten sluit met nutsbedrijven voor de levering van gas, water en elektra. Bovenop de periodiek verschuldigde huurprijs worden geen servicekosten in rekening gebracht.

## Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden.

## Huurovereenkomst

Standaard huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in februari 2015.

## Datum van oplevering

In overleg.

## Gebruik

Huurder is te allen tijde zelf volledig verantwoordelijk voor het aanvragen van de eventueel benodigde goedkeuringen en/of vergunningen van het bevoegd gezag om zich op locatie te mogen vestigen.

Indien na ondertekening van de huurovereenkomst blijkt dat het gebruik van Huurder strijdig is met de ter plaatse geldende publiekrechtelijke of privaatrechtelijke bestemming, kan Huurder de Verhuurder daar nimmer voor aansprakelijk stellen. Het toetsen of het beoogde gebruik publiek- of privaatrechtelijk is toegestaan, betreft volledig de verantwoordelijkheid van Huurder.

## Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

Als makelaar en taxateur zijn wij verplicht om aan de richtlijnen van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren terrorisme (Wwft) te voldoen.

Naar aanleiding van bovenstaande wetgeving dienen wij van verkopers en kopers een cliëntonderzoek uit te voeren, waarvoor de onderstaande stukken dienen te worden aangeleverd.

- kopie geldig legitimatiebewijs van de tekenbevoegde (zonder foto en BSN).

## Privacy

Ooms respecteert uw recht op privacy en garandeert dat uw persoons- en bedrijfsgegevens op een vertrouwelijke en verantwoordelijke wijze zullen worden behandeld, overeenkomstig de richtlijnen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

# Disclaimer

## Disclaimer

De Verhuurinformatie is uitsluitend bedoeld om gegadigden in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan. In dit kader geldt het volgende:

1. De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt. Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk. De in de Verhuurinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het betrokken registergoed.
2. Indien uit de Verhuurinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel van verhuurder dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de verhuurder daarvoor zijn ingeschakeld, één en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens. Aan een dergelijk oordeel en/of de door verhuurder of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.
3. Geen enkele medewerker van verhuurder en geen van de door verhuurder ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) is gemachtigd om met betrekking tot het registergoed (garantie)verklaringen te verstrekken.

Kandidaat en diens eventuele vertegenwoordigde kunnen zich nimmer jegens verhuurder dan wel haar bestuurders of werknemers of door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de verhuurinformatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en de volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords te verrichten.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V. en haar opdrachtgever(s) echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde

informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de diverse vermelde condities of het uitbrengen van een al dan niet afwijkend aanbod worden de opdrachtgever(s) en Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V. niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een huurovereenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten (en derhalve ook op ondergeschikte punten) met een aanbod overeenkomende aanvaarding door verhuurder.

# Voorzieningen

## Bedrijfsruimte

- Elektrisch bedienbare overheaddeur in de voorgevel (afmeting ca. 4 m x 4,20 m);
- Drie handmatige bedienbare overheaddeuren ter plaatse van de zijgevel (afmeting ca. 4 m x 4,20 m<sup>2</sup>)
- Separate inloopdeur;
- Onderheide betonvloer;
- Vrije hoogte bedrijfsruimte van ca. 4,90 m;
- Verlichting middels LED armaturen;
- Drie lichtstraten in het dak;
- Brandblusmiddelen;
- Krachtstroom (3 x 50 A);\*
- Vluchtrouteaanduiding;
- 120 zonnepanelen op het dak;
- Verwarming middels gasheater;
- CV ketel van het merk Reznor;
- Downstreamers;
- Stalen trap naar entresolvloet;
- Vrije hoogte op de entresolvloet ca. 2,50 m.

## Buitenterrein

- Camerabeveiliging;
- Omheind buitenterrein, afsluitbaar middels een elektrische schuifpoort;\*
- Klinker bestrating;
- Steconplaten voor de overheaddeuren;
- Oplaadpunt voor elektrische auto's op eigen terrein;
- Buitenverlichting.\*

## Kantoorruimte

- Alarminstallatie\*;
- Deels te openen ramen (draai/kiep) voorzien van dubbel glas;
- Pantry;
- Verwarming middels CV gekoppelde radiatoren;
- Enkel toilet

- De met een sterretje (\*) gearceerde voorzieningen zullen "om niet" aan huurder ter beschikking worden gesteld. Huurder mag dus gebruik maken van deze voorzieningen, doch deze voorzieningen behoren niet tot het gehuurde. Verhuurder staat niet in voor de werking van deze voorzieningen. Eventuele vervanging of onderhoud van deze voorzieningen is geheel voor rekening van huurder. Deze voorzieningen dienen bij einde huurovereenkomst wel in het gehuurde achter te blijven.

# Bestemmingsplan

## Bestemmingsplan

Bij de gemeente Moerdijk valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 18 januari 2018.

Op grond van artikel 9 van dit bestemmingsplan is de enkelbestemming van de locatie: 'Bedrijventerrein - 1' met als nadere gebieds-aanduiding 'veiligheidszone EV3'.

De voor 'Bedrijven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

De voor 'Bedrijventerrein - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit milieucategorieën 3 en 4 zoals opgenomen in Bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten, met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder inrichtingen ten dienste van water- en energievoorziening, waterzuivering en waterbeheersing, havenbeheer en hulpdiensten.

Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, inrichtingen ten dienste van water- en energievoorziening, waterzuivering en waterbeheersing, havenbeheer en hulpdiensten, alsmede spoorwegvoorzieningen en -aansluitingen, haveninstallaties, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, ontsluitingswegen, hoogspanningsleidingen, leidingstroken, leidingen, duurzame verbindingen en -installaties en opslag- en werkterreinen; een en ander met in achtneming van het bepaalde in artikel 38.5.

## 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' met inachtnaam van hetgeen is bepaald in artikel 38.9;
- c. in uitzondering op het bepaalde onder b mag:
  1. de bouwhoogte van schoorstenen niet meer bedragen dan 250 m;
  2. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer bedragen dan 3 m;
- d. het totale oppervlak van gebouwen en overkappingen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- e. de breedte van een loswal mag niet minder bedragen dan 15 m;
- f. de afstand van bebouwing tot de zijdelingse en achterste bouwperceelgrens, uitgezonderd de loswal, mag niet minder bedragen dan 5 m;
- g. de afstand van bebouwing tot de voorste bouwperceelgrens, uitgezonderd de loswal, mag niet minder bedragen dan 10 m;
- h. in uitzondering van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - reclamemast' niet meer dan één reclamemast worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 25 m;
- i. in afwijking van het bepaalde onder f en g zijn erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclame-uitingen en lichtmasten tot de bouwperceelgrens toegestaan.

# Bestemmingsplan vervolg

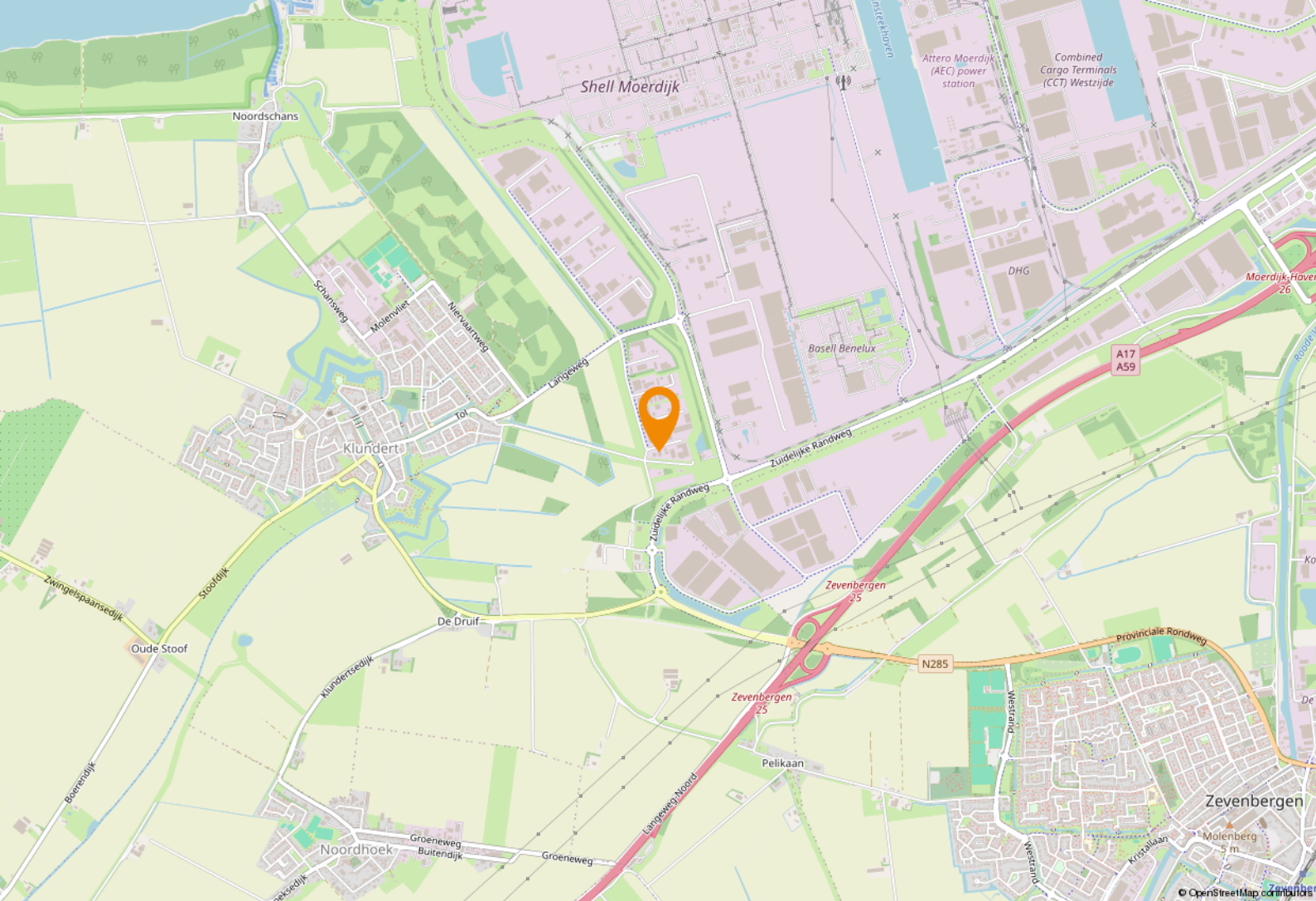
## Specifieke gebruiksregels

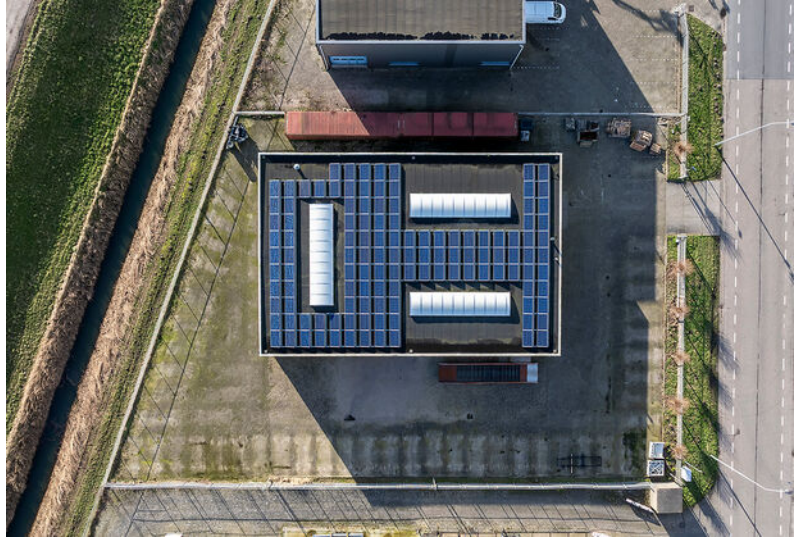
Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. zelfstandige kantoren;
- b. grootschalige energieopwekking met uitzondering van zonnepanelen en/of -parken;
- c. geluidszoneringsplichtige inrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - geluidszoneringsplichtige inrichtingen uitgesloten';
- d. gevoelige bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - gevoelige bedrijven uitgesloten';
- e. per bedrijf is maximaal 30% van het bedrijfsoppervlak toegestaan als kantoorvloeroppervlak;
- f. detailhandel anders dan productie gebonden detailhandel;
- g. opslag van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond of opstallen;
- h. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond of opstallen;
- i. opslag binnen 5 m van de bouwperceelgrens, uitgezonderd bestaand gebruik van deze gronden voor opslag en installaties als ook verbindingen voor duurzame energie, mits de bereikbaarheid gehandhaafd blijft.

Bovengenoemde gegevens zijn verkregen via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/> op 12 februari 2024. Voor meer informatie aangaande de bestemming verwijzen wij u naar bovengenoemde website.







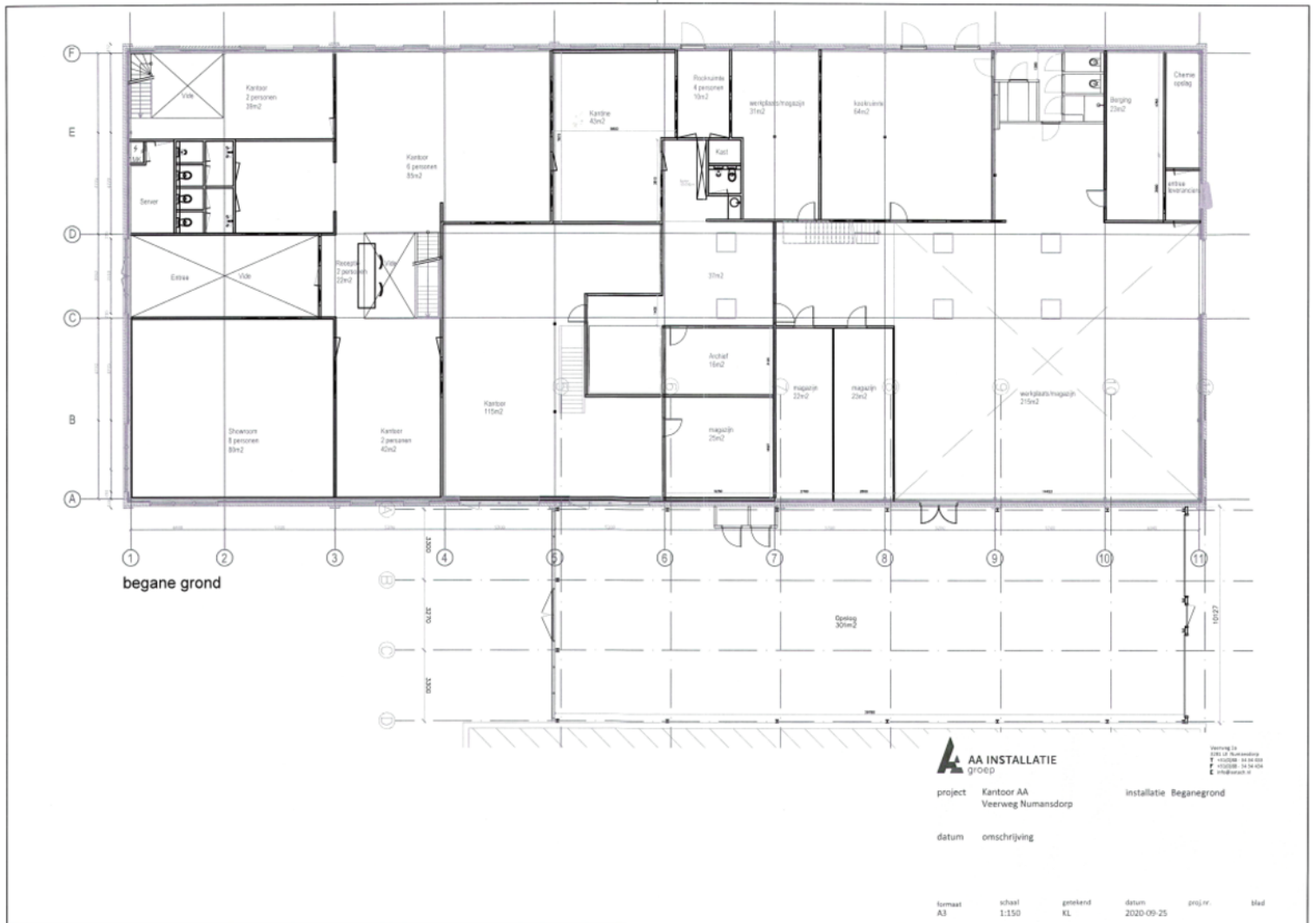




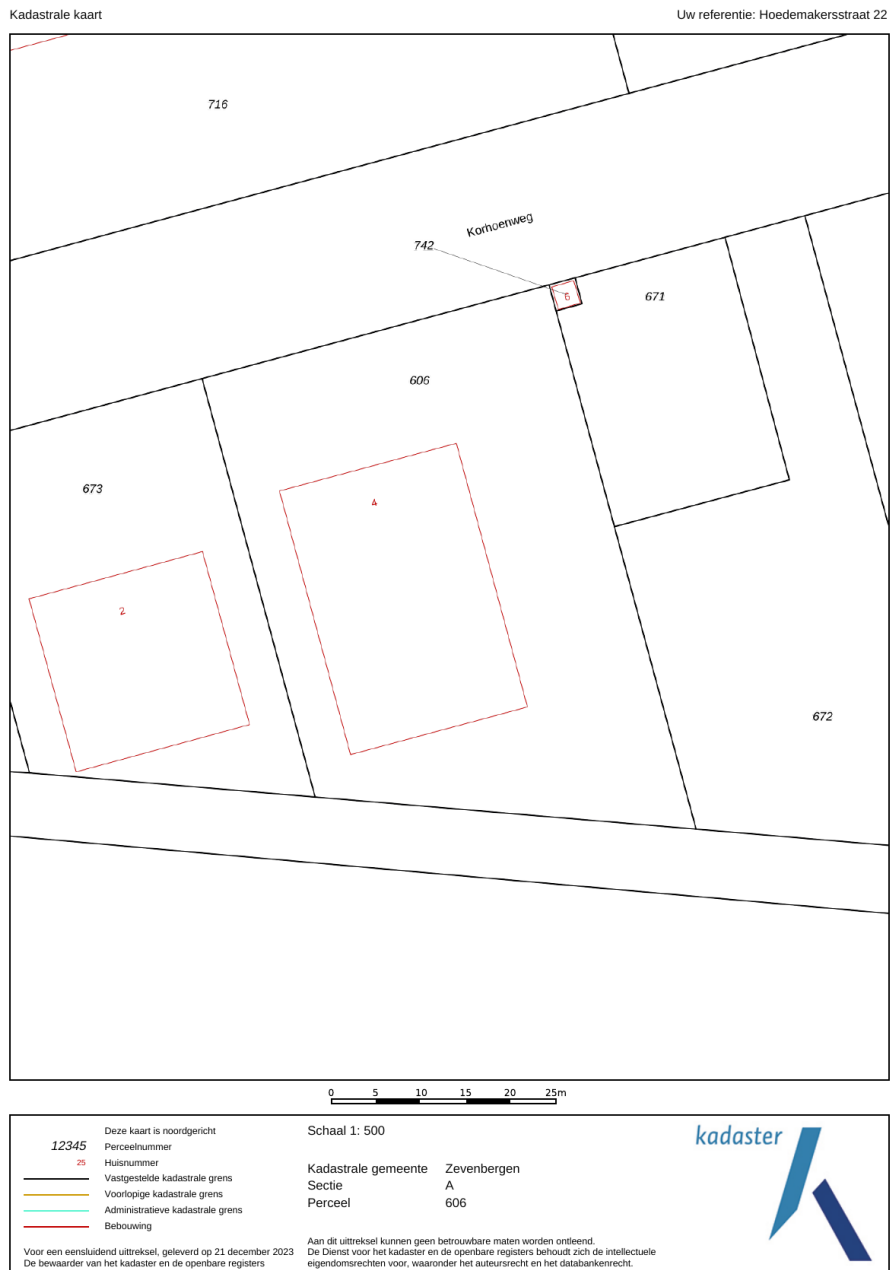




# Plattegronden begane grond



# Kadastrale kaart



## Adres

Korhoenweg 4

## Gemeente

Zevenbergen

## Soort

Volle eigendom

## Postcode / Plaats

4791 RM Klundert

## Sectie / Perceel

A / 606



# Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



**Allard van den Berg**

Manager Bedrijven - Partner -  
Vastgoedadviseur  
Tel: 088 424 0 235



**Liesbeth Baris**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfsonroerend goed  
Tel: 088 424 0 234



**Felix Linnert**

Vastgoedadviseur  
Tel: 088 424 0 239



**Joost van der Linden**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfshallen  
Tel: 088 424 02 58



**Sam Borges dos Santos**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 280



**Laura Wijburg**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 132

## Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



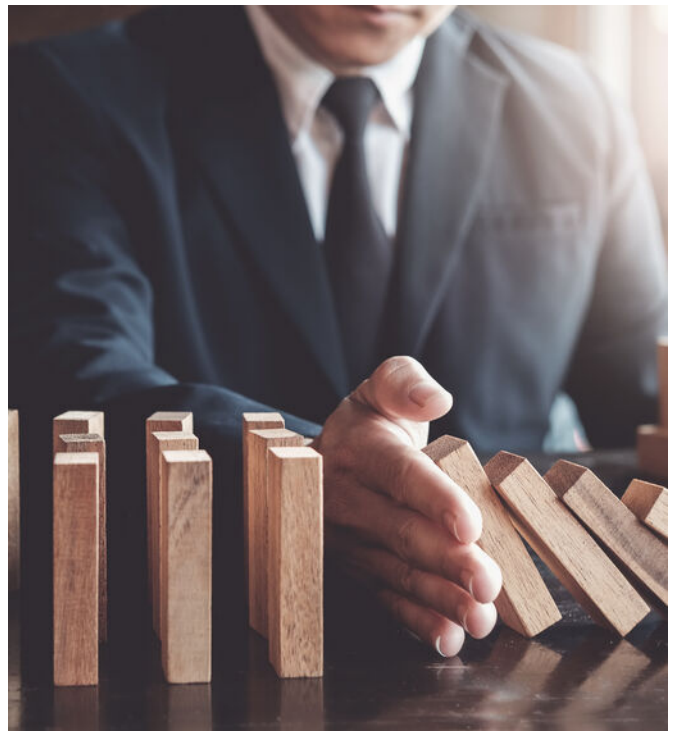
Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 078 - 614 4 333

# Zakelijke verzekeringen

Ben je zzp'er, eigenaar van een eenmanszaak of directeur-groootaandeelhouder, dan wilt u graag uw onderneming zo goed mogelijk beschermen. Want naast groei en mooie samenwerkingen aangaan, kan er ook wat misgaan. Zo kunt u aansprakelijk worden gesteld door een klant of kunt u in conflict raken met een leverancier.

Het gaat niet alleen om de 'normale' gevaren die voor iedereen gelden: brand, diefstal en arbeidsongeschiktheid. Het gaat ook om risico's die specifiek bij een bedrijf spelen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsaansprakelijkheid, cyber-risico's en personele risico's. Bovendien heeft uw specifieke branche misschien ook zijn eigen risico's zoals mogelijk voorraadverlies of een onderbroken toevoer.



## Welke verzekeringen moet ik afsluiten?

Op basis van uw specifieke situatie zullen wij een inventarisatie maken voor een passende verzekeringsoplossing. De meeste verzekeringen zijn niet verplicht, maar wel handig. Afhankelijk van het risico welke u als ondernemer wel of niet kan/wil dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventarisgoederenverzekering en een arbeidsongeschiktheidsverzekering.



- ✓ We vinden de beste voorwaarden en premies voor uw bedrijf
- ✓ U bent altijd zeker van een kundig advies
- ✓ Een vast aanspreekpunt
- ✓ keuze uit 15+ verzekeraars
- ✓ De eerste afspraak is voor onze rekening



# Een greep uit onze verzekeringen

## Personeel

verzekeringen voor bijvoorbeeld verzuim, ongevallen en aansprakelijkheid

## Persoonlijk

verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid en beroepsaansprakelijkheid.

## zaken

verzekeringen van onder meer goederen, inventaris, huurdersbelang, bedrijfsmiddelen, wagenpark, gebouwen, glas en zakenreis.

## Internet

verzekeringen op het gebied van cyberrisico: schade door malware, gijzelingen en imagoschade.



## Uw persoonlijke verzekeringsadviseur

Uw adviseur helpt bij het afsluiten van verzekeringen die passen bij uw bedrijf. Met de zakelijke risicoanalyse worden uw belangrijkste bedrijfsrisico's, ondernemersrisico's, en werkgeversrisico's en bestaande verzekeringen geanalyseerd en beoordeeld. U krijgt zicht op de risico's en welke maatregelen relevant zijn voor uw bedrijf.

U kunt altijd op ons rekenen. Door de nauwe samenwerking met alle verzekeringsmaatschappijen kunnen we snel schakelen. Zo kunt u zich richten op hetgeen waar u goed in bent: **ondernemen**

## Dit kunt u ook verzekeren

### Zakelijke Autoverzekering

Wij bieden 3 verschillende zakelijke autoverzekeringen: WA, WA beperkt casco (Plus) en WA volledig casco (Allrisk). Zo heeft u een verzekering die past bij uw specifieke situatie.

Mocht het nodig zijn krijgt u juridische hulp bij conflicten over de bedrijfsauto. Bijvoorbeeld bij het verhalen van inzittendenverzekering. Schade aan de bestuurder en passagier is verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of op het voertuig als gevolg van het ongeval. Ook als u niet aansprakelijk bent voor de schade, bent u verzekerd. Wel zo prettig.

Kiest u voor zakelijk rijden in een privéauto, een auto op naam van de zaak of voor zakelijk leasen? Wat het meest gunstig is, hangt van een aantal zaken af. Zoals het aantal kilometers dat u privé rijdt en uw startkapitaal. Samen kunnen we bepalen welke manier van zakelijk rijden het beste bij u past.

Wilt u een afspraak maken of heeft u een vraag?  
Bel met 010 - 424 88 03 of mail naar:  
[verzekeringen@ooms.com](mailto:verzekeringen@ooms.com).

# 50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



Ooms Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner

## Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

[bog@ooms.com](mailto:bog@ooms.com)

## Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

[drechtsteden@ooms.com](mailto:drechtsteden@ooms.com)



DYNAMIS

**Ooms.com**  
Makelaars