



## Markweg Zuid 3 • Heijningen

Te huur: Bedrijfscomplex direct aan het open water



# INHOUDSOPGAVE

Markweg Zuid 3 • Heijningen



Algemene informatie	P03-P06
Algemene voorwaarden	P07-P08
Locatie	P09
Bestemmingsplan	P10
Artist impressies	P11
Foto's	P12-P15
Kadastrale kaart	P16
Disclaimer	P17
Contactgegevens	P18

# ALGEMENE INFORMATIE

Markweg Zuid 3 • Heijningen

## Algemeen:

Unieke Watergebonden Bedrijfslocatie te Huur aan de Markweg Zuid, Heijningen. Bent u op zoek naar een veelzijdige bedrijfslocatie met directe waterverbinding? Deze uitstekend gelegen locatie aan de Markweg Zuid in Heijningen biedt alles wat uw onderneming nodig heeft voor efficiënte productie, logistiek, opslag en distributie. De locatie wordt geheel voorzien van een nieuw hekwerk, nieuwe verharding, voor de bedrijfshal nieuwe gevelbeplating, vernieuwing van de elektrische installatie, e.d.

## Locatie in het kort:

Perceeloppervlakte	circa 10.000 m <sup>2</sup>
Bedrijfshal	circa 1.000 m <sup>2</sup> , ideaal voor opslag, productie of werkplaats
Kadefaciliteit	Mogelijkheid voor het aanmeren van schepen tot 110 meter aan de waterzijde

Deze locatie combineert uitstekende bereikbaarheid via zowel water als land, waardoor u optimaal kunt inspelen op binnenlandse én internationale transportmogelijkheden. Of u nu een bedrijf in de scheepvaart, logistiek of productie heeft, deze watergebonden locatie biedt ongekende voordelen.

## Voordelen op een rij:

- Directe waterverbinding met aanmeermogelijkheden voor schepen tot 110 meter;
- Strategisch gelegen tussen Rotterdam en Antwerpen;
- Ruime bedrijfshal geschikt voor diverse doeleinden;
- Grote buitenruimte voor opslag, logistiek of parkeergelegenheid;
- Met deze locatie aan de Markweg Zuid kiest u voor flexibiliteit, bereikbaarheid en groei.

## Afmetingen:

Bedrijfsruimte	circa 1.000 m <sup>2</sup>
Entresolvloer	circa 80 m <sup>2</sup>
Terrein	circa 8.000 m <sup>2</sup>
Kade terrein	circa 45 meter, aanleg mogelijkheid tot 100 meter, oppervlakte circa 450 m <sup>2</sup>

## Parkeren:

Is meer dan voldoende aanwezig op het eigen terrein. Tevens is er de mogelijkheid tot het parkeren langs de openbare weg.

# ALGEMENE INFORMATIE

Markweg Zuid 3 • Heijningen

## Huurprijs:

€ 25.500,-- per maand exclusief BTW en servicekosten.

## Opleveringsniveau:

### Buitenruimte:

- Omheind met nieuw hekwerk in antraciet kleur;
- Op twee plaatsen een elektrisch bedienbare schuifpoort, voorzijde een poort met een breedte van 10 meter, rechter zijde een (handmatig bedienbare) poort met een breedte van 4 meter en een poort met een breedte van 8 meter;
- Eigen trafohuisje;
- Terrein / gevelverlichting;
- Verhard in combinatie met asfalt aan de voorzijde, 35 meter vanaf achtergevel en aan beide kanten langsrij, betonplaten en reepak;
- Aan de kadezijde aanmeermogelijkheid voor schepen van maximaal 100 meter;
- Op het terrein een kleinschalige bedrijfsruimte te gebruiken als opslag / stallingsruimte;

### Bedrijfsruimte:

- Egale betonnen vloer;
- Verlichting;
- Aan de voorzijde een nieuw te plaatsen elektrisch bedienbare overheaddeur van 4,00 x 4,20 meter met loopdeur;
- Aan de achterzijde een dubbele elektrisch bedienbare overheaddeuren, respectievelijk 4,60 x 4,20 meter en 3,40 x 4,20 meter;
- Geheel vernieuwde was en kleedruimte met toiletten en douchegelegenheid;
- Boven de was en kleedruimte is kantineruimte met nieuw te plaatsen pantry;
- Vrije hoogte in het midden van de ruimte 10 meter onderkant spant;
- Vrije hoogte aan de beide gevels 8 meter onderkant spant;
- Twee bovenloopkranen, per kraan hefvermogen van 2 x 10 ton;
- Vrije hijshoogte onderkant kraan is 5,00 meter;
- Elektra aansluitingen van 3 x 630 apm.

Door verhuurder wordt het gehele terrein omhein met een nieuw gaas hekwerk in antraciet kleurstelling en is voorzien van totaal 1 schuifpoort elektrisch bedienbaar aan de voorzijde en 2 schuifpoorten aan de rechter zijde waarvan 1 elektrisch bedienbare poort van 8 meter en 1 handmatig bedienbare poort van 4 meter. Tevens wordt het gehele terrein voorzien van nieuwe verharding, zie opleveringsniveau. De bedrijfsruimten worden voorzien van nieuwe gevelbeplating en nieuwe hoofdverdelinrichting van 3 x 630A met nieuwe 230V en 400V aansluiting in de bedrijfsruimte en LED verlichting. Het geheel krijgt hierdoor weer een moderne uitstraling.

# ALGEMENE INFORMATIE

Markweg Zuid 3 • Heijningen

## **Bouwjaar:**

1975. Renovatie 2025.

## **Verwarming:**

Verwarming in de was en kleedruimte en kantine. De bedrijfsruimte is niet verwarmd.

## **Warm watervoorziening:**

Via een elektrische boiler te plaatsen in de nieuwe pantry.

## **Elektrische installatie:**

Het perceel heeft een eigen trafohuisje.

Er is een elektricapaciteit op het perceel van 3 x 630 amp.

## **Oplevering:**

Oplevering half 2025. Aanvaarding in overleg.

## **Beschrijving van de Verplichtingen voor huurder**

- Huurder accepteert dat er door de activiteiten van de aangrenzende percelen hinder kan zijn, zoals geluid of stof. De huurder accepteert deze hinder zonder compensatie.
- Gebruik van de loswal: Huurder staat toe dat de eigenaar van het naastgelegen perceel een bepaald stuk grond aan de loswal, dat beide partijen goed kennen, schepen mag laden en lossen zonder hiervoor een vergoeding te betalen aan huurder.

## **Erfdienstbaarheden (Rechten op elkaars grond)**

- Toegang tot de loswal van buurperceel: Huurder dient toestemming te verlenen aan eigenaar van het naastgelegen perceel zodat deze eigenaar via het gehuurde perceel toegang krijgt tot de loswal om schepen te laden en lossen.
- Toegang tot de openbare weg voor de huurder: De huurder krijgt het recht om via het perceel van het naastgelegen perceel toegang te hebben tot de openbare weg, zoals aangegeven op een tekening.

# ALGEMENE INFORMATIE

Markweg Zuid 3 • Heijningen

## **Regels voor het gebruik van de loswal**

- De weg en het stuk grond aan de loswal mogen alleen gebruikt worden als voetpad en rijweg voor voertuigen, en om schepen te laden en lossen.
- Dit gebruik moet op een manier gebeuren die zo min mogelijk overlast veroorzaakt.
- De weg en de loswal mogen niet worden geblokkeerd of voor andere doelen gebruikt.

Regels voor het gebruik van overpad:

Zoals op tekening is aangegeven dient huurder een deel van perceel, zoals op tekening is aangegeven, vrij te houden van obstakels. Dit deel van het perceel kan door gebruiker van het naastgelegen perceel kadastraal bekend gemeente Fijnaart, sectie V nummer 300, worden gebruikt ten behoeve tot het verlenen van toegang tot zijn perceel.

# ALGEMENE VOORWAARDEN

Markweg Zuid 3 • Heijningen

## **Huurtermijn:**

10 + 5 jaar.

## **Huurbetaling:**

Per maand vooraf te voldoen.

## **Huurprijsaanpassing:**

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

## **Huurcontract:**

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt met als basis het model dat door de Raad van Onroerende Zaken Model op februari 2015 is vastgesteld is gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

## **Zekerheidsstelling bij verhuur:**

Bankgarantie ter grootte van een kwartaalverplichting huur inclusief servicekosten inclusief BTW.

## **Omzetbelasting verhuur:**

Ingevolge artikel 11, lid 1, sub B van de Wet Omzetbelasting zullen verhuurder en huurder in de huurovereenkomst een verklaring ondertekenen op grond waarvan zij opteren voor belaste verhuur.

Uitgangspunt is dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij Wet vastgestelde of nader vast te stellen minimumpercentage zal of blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor belaste (ver-)huur. Huurder zal zich zoveel als in zijn vermogen ligt inspannen om ervoor te zorgen dat niet van dit uitgangspunt wordt afgeweken.

Indien huurder niet of niet meer aan dit uitgangspunt kan voldoen, zal de huurprijs worden verhoogd, zodanig dat verhuurder wordt gecompenseerd voor de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor met omzetbelasting belaste huur.

# ALGEMENE VOORWAARDEN

Markweg Zuid 3 • Heijningen

## **Reclame:**

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg met de verhuurder en met toestemming van de bevoegde gemeentelijke instanties.

## **Offerte:**

Nadrukkelijk wordt vermeld dat bovenstaande objectinformatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Indien u een aanbieding of offerte wenst kan ons kantoor deze, in overleg met en na goedkeuring door opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen. Deze objectinformatie geldt als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

## **Aansprakelijkheid:**

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

## **Nutsvoorzieningen:**

Huurder is zelf verantwoordelijk of de in het gehuurde aanwezige aansluitingen van de nutsvoorzieningen in voldoende mate geschikt zijn voor de beoogde bedrijfsactiviteiten van de huurder. Hiertoe behoren ook de eventuele kosten voor het aanpassen van de aansluitingen om deze geschikt te maken.



# LOCATIE

Markweg Zuid 3 • Heijningen

## Informatie gemeente:

Heijningen is onderdeel van de gemeente Moerdijk, naar omvang een van de grootste gemeenten van Nederland. Het huidige Moerdijk is ontstaan na een serie van herindelingen. Bij de laatste herindeling zijn de kernen Zevenbergen, Fijnaart en Heijningen, Klundert, Standdaarbuiten en Willemstad samengevoegd tot de gemeente Zevenbergen. Op 1 april 1998 is de naam van de gemeente gewijzigd in Moerdijk.

## Locatie:

Het bedrijventerrein Dintelmond is gerealiseerd als een strook lintbebouwing op de oostelijke oever van de rivier de Dintel. Dintelmond heeft een bruto-omvang van ongeveer tachtig hectare. Dintelmond ligt aan het Volkerak aan de monding van het riviertje de Dintel en is bereikbaar vanaf het Schelde-Rijn kanaal. Via Hellegat staat het industrieterrein in verbinding met het Haringvliet en het Hollandsch Diep.

Een kleine insteekhaven met een maximale diepte van 4,5 meter zorgt voor de zogenaamde natte ontsluiting van het terrein. De sluis aan het einde van de haven vormt via de Dintel de doorgang naar het achterland. Aan de noordkant heeft het terrein aansluiting op de A29. Via de A4 is er een directe verbinding met Rotterdam en Antwerpen. Het terrein biedt werk aan ongeveer vijftienhonderd mensen. Er zijn enkele relatief grote ondernemingen gevestigd zoals Arcelor Mittal, Vrolijk Staalconcepten, Allseas, Krafton, Bayards Heliport Solutions en Maltha Glasrecycling. In 2007 is het project revitalisering Dintelmond afgerond.



# BESTEMMINGSPLAN

Markweg Zuid 3 • Heijningen

## Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Dintelmond' vastgesteld op 23 juni 2021 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' heeft. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Bedrijven en bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste milieucategorie 3.2 zoals opgenomen in [Bijlage I Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2': tevens een bedrijfsactiviteit uit ten hoogste milieucategorie 4.2 zoals opgenomen in [Bijlage I Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.2': tevens een bedrijfsactiviteit uit ten hoogste milieucategorie 5.2 zoals opgenomen in [Bijlage I Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.3': tevens een bedrijfsactiviteit uit ten hoogste milieucategorie 5.3 zoals opgenomen in [Bijlage I Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- in afwijking tot het bepaalde onder lid a, b, c en d is de vestiging van bedrijven uit milieucategorie 1 en 2, zoals opgenomen in [Bijlage I Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) niet toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': bestaande bedrijfswoning(en);
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-glasrecyclingsbedrijf' tevens voor een glasrecyclingsbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-buitenopslag glas tot 12 m': tevens voor buitenopslag van glas tot een hoogte van maximaal 12 m;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf' tevens een scheepswerf uit ten hoogste milieucategorie 5.2 zoals opgenomen in [Bijlage I Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-jachthaven': tevens een [jachthaven](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - jachtmakelaar': tevens een jachtmakelaar;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca in de vorm van een restaurant;
- parkeer- en verkeersvoorzieningen;
- groenvoorzieningen.

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

**Markweg Zuid 3, 4794SN Heijningen**

^ Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk:  Regels  Andere documenten

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

**Omgevingsplan gemeente Moerdijk** > ⓘ  
Omgevingsplan - In werking vanaf 03-07-2024

**Bedrijventerrein Dintelmond** > ⓘ  
Bestemmingsplan - vastgesteld 23-06-2021 - geheel onherroepelijk in werking

**Bedrijventerrein Dintelmond** > ⓘ  
Bestemmingsplan - vastgesteld 13-03-2020 - geheel onherroepelijk in werking

**Bedrijventerrein Dintelmond** > ⓘ  
Gemeentelijk plan; Bestemmingsplan artikel 10 - vastgesteld 28-06-2007

**Bedrijventerrein Dintelmond**  
Bestemmingsplan Gemeente Moerdijk  
meer kenmerken v  
vastgesteld 23-06-2021 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (6)

- Waterstaat - Waterbergingsgebied >
- Waterstaat - Waterkering >
- Waarde - Archeologie 6 >
- Waarde - Archeologie 8 >
- Bedrijventerrein >
- Verkeer >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

# ARTIST IMPRESSIONS

Markweg Zuid 3 • Heijningen



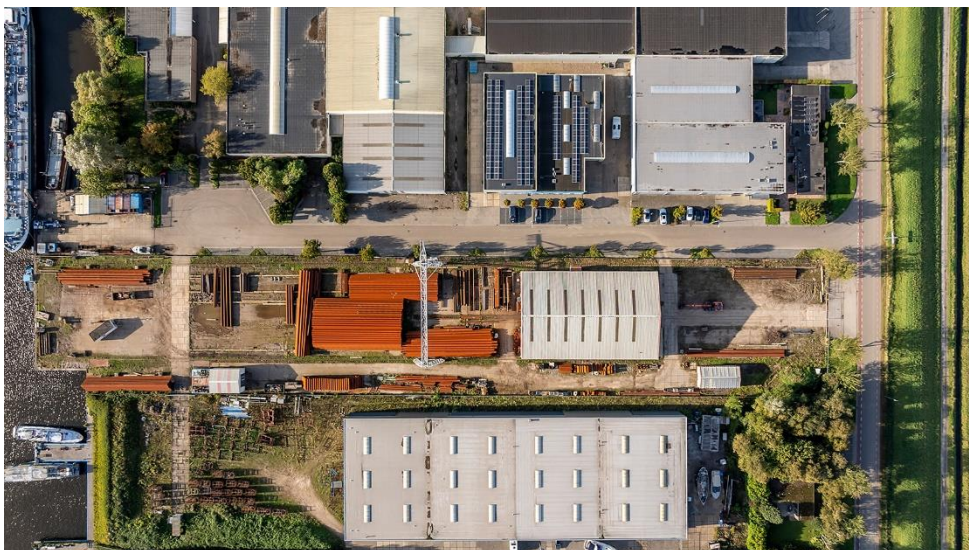
# FOTO'S

Markweg Zuid 3 • Heijningen



# FOTO'S

Markweg Zuid 3 • Heijningen



# FOTO'S

Markweg Zuid 3 • Heijningen



# FOTO'S

Markweg Zuid 3 • Heijningen



# KADASTRALE KAART

Markweg Zuid 3 • Heijningen



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Fijnaart</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 301 + 302</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---





# DISCLAIMER

Markweg Zuid 3 • Heijningen

Noch nu, noch in de toekomst wordt door de opdrachtgever van Waltmann Bedrijfshuisvesting of hun relaties of hun adviseurs enige expliciete toezegging, garantie, belofte of zekerheid gegeven ter zake van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie en voor zover toegestaan door de wet wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid of toereikendheid daarvan of voor al dan niet verwijtbare fouten, omissies of onjuiste verklaringen betreffende die informatie. Derhalve zijn noch Waltmann Bedrijfshuisvesting, noch haar opdrachtgever of hun respectievelijke directeuren, partners, werknemers of adviseurs of andere personen aansprakelijk voor directe of indirecte schade of gevolgschade of, onverminderd het vorenstaande, voor winstderving of het mislopen van onvoorziene zakelijke kansen door een persoon als gevolg van het feit dat de betreffende persoon zich heeft verlaten op een verklaring of het ontbreken daarvan in de informatie en een dergelijke aansprakelijkheid wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

# CONTACTGEGEVENS

Waltmann Bedrijfshuisvesting

Voor alle communicatie en vragen kunt u contact opnemen met de medewerkers van Waltmann Bedrijfshuisvesting.

**Hans van Andel**

[h.vanandel@waltmann.nu](mailto:h.vanandel@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Niels Vink**

[n.vink@waltmann.nu](mailto:n.vink@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Francina Lichtevelde**

[f.lichteveld@waltmann.nu](mailto:f.lichteveld@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Ties Hanselman**

[t.hanselman@waltmann.nu](mailto:t.hanselman@waltmann.nu)

078 614 10 30





**A** Laan van Europa 310, 3317 DB Dordrecht

**T** 078 614 10 30

**E** [info@waltmann.nu](mailto:info@waltmann.nu)

**I** [www.waltmann.nu](http://www.waltmann.nu)

