



Overal thuis



Prijs op aanvraag

BEDRIJFSRUIMTE | OSS

## Saksenweg 27-29 & Friezenweg 25(a)

Vestiging Aarle-Rixtel  
Dorpsstraat 8a  
5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 - 38 66 00  
E info@berkkerkhof.nl

funda in business





**Van den Berk & Kerkhof**  
laat u graag kennismaken met deze...

# UNIEK BEDRIJFSPAND

## Kenmerken

---

Perceeloppervlakte	<b>3.093 m<sup>2</sup></b>
Oppervlakte gebouw	<b>1.802 m<sup>2</sup></b>
Overig	<b>In verhuurde staat kosten koper</b>



### **Unieke Beleggingskans in Oss:**

Waar Historie en Toekomstvisie Samenkomen

Saksenweg 27-29 & Friezenweg 25-25A, Oss

Bent u op zoek naar een solide vastgoedbelegging met een direct rendement én een enorme groeipotentie? Aan de Saksenweg en Friezenweg in Oss bieden wij dit veelzijdige bedrijfsobject aan op een riant hoekperceel van 3.094 m<sup>2</sup>. Het object is nagenoeg volledig verhuurd, beschikt over een actueel bodemrapport en is gepositioneerd in een gebied dat door de gemeente is aangewezen voor grootschalige intensivering.

## Historisch Kader: Het Ambacht van de Boekbinderij

Vastgoed krijgt waarde door de verhalen die erachter schuilgaan. Dit pand aan de Saksenweg is geworteld in het Osse vakmanschap. Sinds de bouw in 1978 bood dit object decennialang onderdak aan een gerenommeerde ambachtelijke boekbinderij.

In de tijd dat Oss uitgroeide tot een industriële spil, was dit het adres waar met precisie en oog voor detail werd gewerkt. Waar vroeger de geur van papier en inkt hing, wordt vandaag de dag ruimte geboden aan diverse moderne ondernemers. De degelijke bouw en de logische, ruime opzet herinneren nog altijd aan die periode van bloei en maken het pand tot een herkenbaar punt op het bedrijventerrein.

## Historische boekbinderij



## De Toekomst: Herontwikkeling & Intensivering

Hoewel de huidige opzet een stabiele huurstream genereert, ligt de werkelijke waarde in de strategische ligging en de onbenutte meters.

- Herontwikkeling: Met een kavelgrootte van 3.093 m<sup>2</sup> en een huidig bebouwd oppervlak van slechts 1.802 m<sup>2</sup> (conform BAG), biedt deze locatie uitzonderlijke mogelijkheden voor uitbreiding of volledige herontwikkeling.
- Gemeentelijk beleid: De gemeente Oss inventariseert momenteel de intensivering van bedrijventerrein Danenhoef. Speerpunten van dit nieuwe beleid zijn een hogere bebouwingsgraad en de mogelijkheid om in de hoogte te bouwen. Dit biedt een unieke kans voor een belegger om op termijn het verhuurbaar oppervlak aanzienlijk te vergroten.

## De Toekomst



## **Rendement & Huurexploitatie**

Het object genereert een stabiele totale huuropbrengst van circa € 83.000,- per jaar. De kosten voor CV-onderhoud en de keuring van brandblussers worden jaarlijks doorbelast aan de huurders.

### **Huuroverzicht (geanonimiseerd):**

- Huurder 1: (Hoofdhuurder): Huur € 3.850,- p.m. ex BTW. Contract t/m 30 september 2030. (Maakt gebruik van de hal en aangrenzende units).
- Huurder 2: Huur € 1.764,11 p.m. ex BTW. Contract t/m 31 oktober 2025 (daarna jaarlijks verlengd).
- Huurder 3: Huur € 641,49 p.m. ex BTW. Contract t/m 31 oktober 2025 (daarna jaarlijks verlengd).
- Huurder 4: Huur € 400,26 p.m. ex BTW. Bestaande huursituatie sinds 2018.
- Huurder 5 (Unit eigen gebruik): In de verkoopopzet is een nieuwe huurovereenkomst voorzien voor € 250,- p.m., waarbij de looptijd wordt gekoppeld aan de hoofdhuurder.

## **Bouwkundige staat & Documentatie**

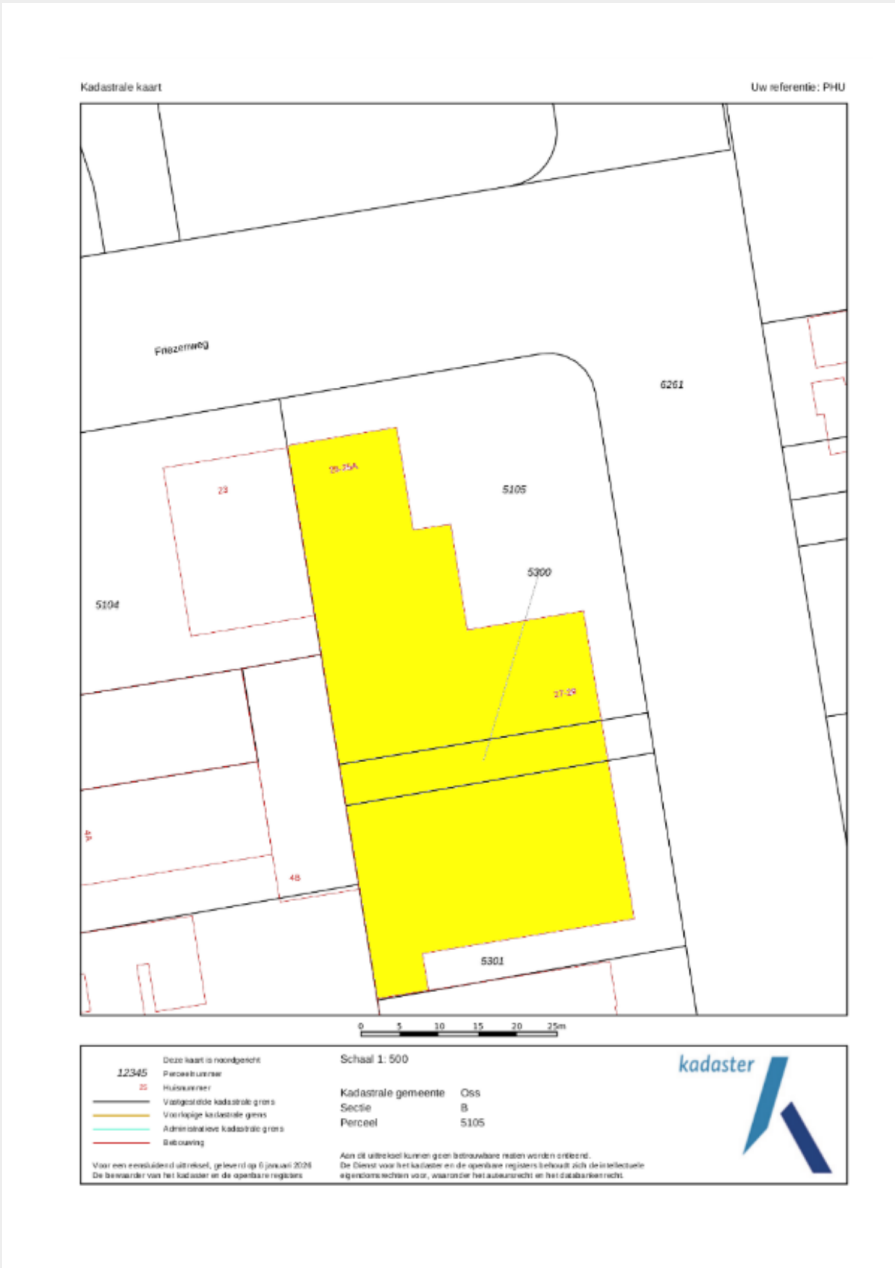
- Milieu: Er is een actueel bodemonderzoek uit 2022 (locatie Friezenweg) aanwezig.
- Veiligheid: Het pand is Scope-gecertificeerd en de brandblussers zijn actueel gekeurd.
- Installaties: Voorzien van gebruikelijke CV-installaties; onderhoud wordt conform afspraak doorbelast aan huurders.
- Dataroom: Voor serieuze gegadigden is een digitale dataroom beschikbaar met daarin de volledige huurovereenkomsten, kadastrale gegevens, WOZ-beschikkingen en tekeningen.

### **Kerngegevens op een rij:**

- Perceeloppervlakte: 3.093 m<sup>2</sup> (Kavels Oss / B / 5301, 5300, 5105).
- Bouwjaar: 1978.
- In 2010 zijn de voorgegevels gerenoveerd en de overheaddeuren vervangen. Het dak is gedeeltelijk, aan de Friezenweg, in 2018 vervangen.
- Bestemming: Bedrijfsdoeleinden (categorie 2 t/m 3.2).
- Ligging: Prominente hoeklocatie met uitstekende bereikbaarheid en veel buitenterrein voor parkeren/opslag.

Bent u geïnteresseerd in deze strategische belegging met toekomstvisie? Neem contact met ons op voor toegang tot de dataroom of een bezichtiging ter plaatse.

# Kadaster & Locatie

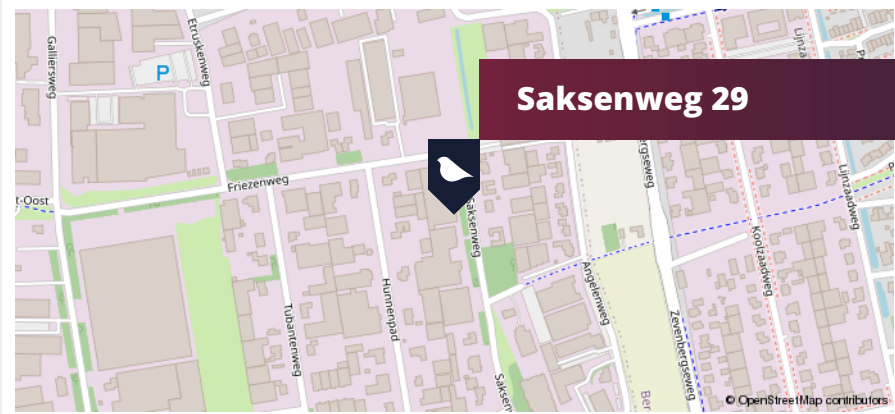


Kadastrale gemeente  
**Oss**

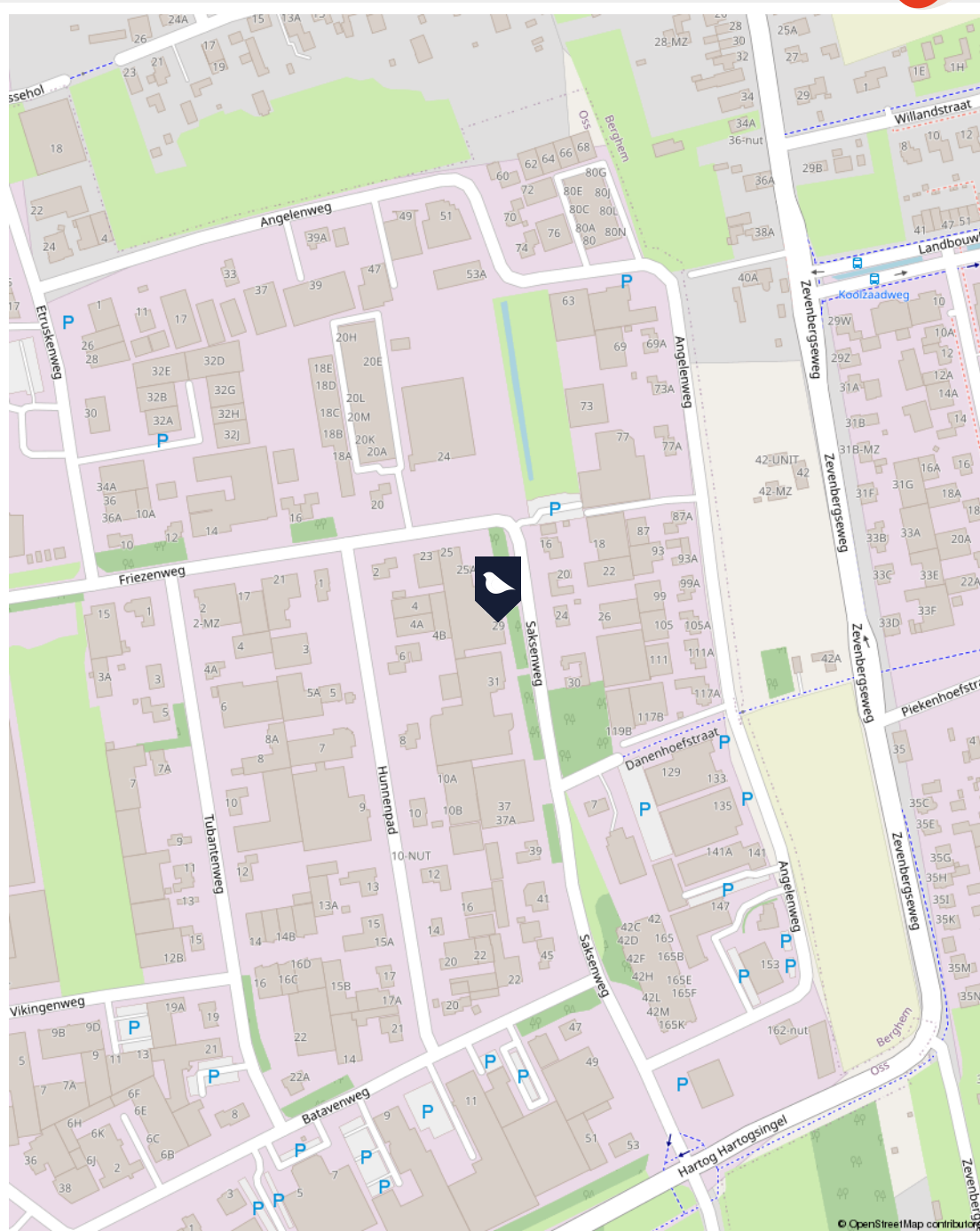
Sectie en perceel  
**B 5105, B 5300, B5301**

Oppervlakte  
**3.094m<sup>2</sup>**

**Wordt dit  
de nieuwe  
locatie?**



# In de omgeving



De locatie Saksenweg 29 te Oss is rustig gelegen en goed bereikbaar. De snelwegen A50 en A59, evenals het treinstation en diverse bushaltes, bevinden zich op korte afstand. Het centrum van Oss, met een compleet aanbod aan winkels, banken en horeca, is snel en eenvoudig bereikbaar. Hierdoor is de locatie praktisch en functioneel gelegen.

# Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



**Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.**

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

## Bent u geïnteresseerd in dit bedrijfspand?

*Neem contact met ons op!*



**Onno Ernst**

NVM makelaar-taxateur

**T** 06 – 24 78 71 92

**E** o.ernst@berkkerkhof.nl



**Isabelle van den Eijnde**

Commercieel medewerker binnendienst

**T** 0492 - 38 66 00

**E** i.vandeneijnde@berkkerkhof.nl

# BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS



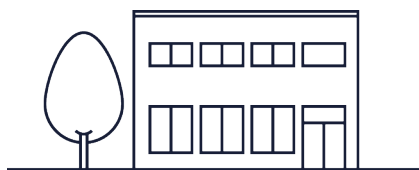
## Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

**T** 0492 – 38 66 00

**E** info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



## Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

**T** 0499 – 37 55 65

**E** best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

### Disclaimer

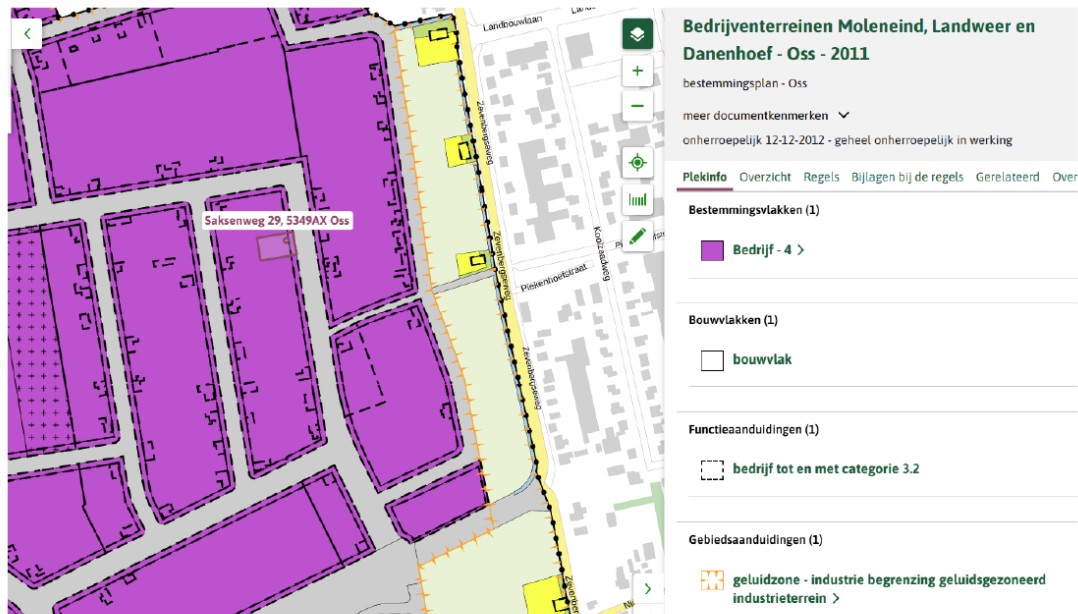
Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



## Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



# Bijlage: Bestemmingsplan



## Artikel 8 Bedrijf - 4

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf - 4](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met dien verstande, dat:
  1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die voorkomen in de categorieën 2 tot en met 3.2 van de milieuzoneringslijst, met dien verstande dat:
    - bedrijven in de categorieën 2 en 3.1 zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
    - bedrijven in de categorieën 2, 3.1 en 3.2 zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
    - bedrijven die voorkomen in categorie 2 zijn toegestaan in bedrijfsverzamelgebouwen;
  2. geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitgesloten;
  3. risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten;
  4. vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten;
- b. detailhandel in ABC-goederen, grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, landbouwwerktuigen, zonwering, vijvers, zwembaden en tuinhuisjes, met dien verstande dat bij detailhandel in auto's het verkoopvloeroppervlak in de vorm van een showroom ten hoogste 500 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. detailhandel in keukens, badkamers, tegels en sanitair, met dien verstande dat het een nevenactiviteit dient te zijn bij bedrijfsactiviteiten in de vorm van productie en installatie en tevens dat het verkoopvloeroppervlak in de vorm van een showroom ten hoogste 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. bestaande bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

- e. exploitatie van kermisbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - exploitatie van kermisbedrijven', waaronder wordt begrepen het stallen van bijbehorende voertuigen, opslag, vervaardiging, reparatie en onderhoud van kermismaterieel en bijbehorende onderdelen en administratieve werkzaamheden;
- f. hondenpension ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenpension';
- g. permanente woonvoorziening ten behoeve van kermisexploitanten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - permanente woonvoorziening';
- h. buitenopslag, met dien verstande dat buitenopslag uitsluitend is toegestaan achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

## **8.2 Bouwregels**

### **8.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De breedte van een bouwperceel dient tenminste 20 meter te bedragen.
- c. De oppervlakte van een bouwperceel dient tenminste 1.000 m<sup>2</sup> te bedragen.
- d. De zijgevel moet worden geplaatst in de zijdelingse perceelgrens dan wel ten minste 3 m daaruit.
- e. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- f. Kelders zijn toegestaan.

### **8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 2,5 m mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dat in sub a en b genoemd, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

### **8.2.3 Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan.
- b. De bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>.
- d. De voorgevel van de bedrijfswoning dient in of maximaal 10 m uit de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden opgericht;

- e. Op gronden welke zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - exploitatie van kermisbedrijven' is per bouwperceel één standplaats voor één tijdelijke, verrijdbare woonvoorziening toegestaan, met dien verstande dat de tijdelijke, verrijdbare woonvoorziening maximaal 9 maanden per jaar gestald mag worden en niet in de maanden juni, juli en augustus. Indien op het bouwperceel een permanente woonvoorziening of een bedrijfswoning is gesitueerd, is er géén standplaats voor een tijdelijke, verrijdbare, woonvoorziening toegestaan en mag er dus niet in een verrijdbare woonvoorziening gewoond worden.

#### **8.2.4 Bebouwingspercentage**

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70.

#### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in lid [8.2.1](#) onder b, ten behoeve van een kleinere minimale breedte van het bouwperceel, indien dit ten behoeve van doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is tot tenminste 10 meter;
- b. van het bepaalde in lid [8.2.1](#) onder c. ten behoeve van een kleinere oppervlakte van een bouwperceel indien een bedrijfsverzamelgebouw wordt gerealiseerd, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwperceel van het bedrijfsverzamelgebouw minimaal 1.000 m<sup>2</sup> dient te bedragen;
- c. van het bepaalde in lid [8.2.4](#) ten behoeve van een bebouwingspercentage van maximaal 80, met dien verstande dat ter plaatse in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

#### **8.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan, mits er geen onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven plaatsvindt, worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in lid [8.1](#) om bedrijven toe te laten uit ten hoogste een categorie hoger dan ter plaatse is toegestaan, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid [8.1](#) toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van vuurwerkbedrijven en nieuwe risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. van het bepaalde in lid [8.1](#) om bedrijven toe te laten die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid [8.1](#) toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- c. van het bepaalde in lid [8.1](#) en toestaan dat gronden en gebouwen worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel in woninginrichting en bouwmaterialen, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak ten hoogste 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. van het bepaalde in lid [8.1](#) en toestaan dat gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel als onzelfstandig onderdeel van installatiebedrijven, waarbij het verkoopvloeroppervlak ten hoogste 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- e. van het bepaalde in lid [8.1](#) en toestaan dat gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel als nevenactiviteit bij verhuurbedrijven voor bouwgereedschappen en bouwbenodigdheden tot maximaal 250 m<sup>2</sup>;
- f. van het bepaalde in lid [8.1](#) en buitenopslag toestaan vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, voor zover dit ruimtelijk toelaatbaar is;

- g. van het bepaalde in lid [8.1](#) en artikel 1 lid [1.11](#) en toestaan dat de bij het bedrijf behorende kantoorfunctie meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak, met dien verstande dat de kantoorfunctie maximaal 50% bedraagt van het bruto vloeroppervlak en maximaal 1.500 m<sup>2</sup> en de functie geen milieuhygiënische belemmeringen oplevert voor omliggende bedrijven
- h. van het bepaalde in lid [8.1](#) en lid [8.2.3](#) sub a en toestaan dat een bedrijfswoning wordt opgericht op gronden welke niet zijn aangeduid als 'bedrijfswoning', voor zover er op het bedrijfsperceel nog geen bedrijfswoning aanwezig is, in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte en met dien verstande dat de op te richten bedrijfswoning geen onevenredige milieutechnische belemmeringen op mag leveren voor omliggende bedrijven en met dien verstande, dat bij een bedrijfsverzamelgebouw niet meer dan één bedrijfswoning kan worden toegestaan. Verder zijn de regels van het bepaalde in lid [8.2.3](#) van overeenkomstige toepassing. De ontheffing kan niet verleend worden voor gronden welke zijn aangeduid als 'bedrijfswoning uitgesloten';
- i. van het bepaalde in lid [8.1](#) en lid [8.2.3](#) en toestaan een permanente woonvoorziening wordt opgericht op gronden welke zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - exploitatie van kermisbedrijven' en niet zijn aangeduid als 'permanente woonvoorziening', mits er op het bedrijfsperceel nog geen permanente woonvoorziening of bedrijfswoning aanwezig is, in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte en met dien verstande dat de op te richten permanente woonvoorziening geen milieutechnische belemmeringen op mag leveren voor omliggende bedrijven. Verder zijn de regels van het bepaalde in lid [8.2.3](#) van overeenkomstige toepassing.

## 8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

- a. het plan te wijzigen ten behoeve van de vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen door toevoeging van de aanduiding 'risicovolle inrichting' op de betreffende gronden en gebouwen, met dien verstande dat door middel van onderzoek aangetoond dient te worden dat de externe veiligheidssituatie ter plaatse milieuhygiënisch verantwoord is;
- b. het plan te wijzigen door de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - exploitatie van kermisbedrijven' te verruimen met maximaal 50% van het oppervlak van de gronden met deze aanduiding, aansluitend aan de gronden met de betreffende aanduiding en indien de behoefte bestaat voor verplaatsing van kermisexploitanten;
- c. het plan te wijzigen door de aanduiding 'bedrijfswoning' te verwijderen, indien de bedrijfswoning ter plaatse niet meer als zodanig aanwezig is en/of voor de duur van tenminste één jaar niet meer als zodanig in gebruik is.

## Artikel 9 Bedrijf - 5

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf - 5](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met dien verstande, dat:
  - 1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst, met dien verstande dat:
    - bedrijven in de categorie 1 zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1';
    - bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
  - 2. geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;

- b. detailhandel in ABC-goederen en landbouwwerktuigen;
- c. bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. buitenopslag, met dien verstande dat buitenopslag uitsluitend is toegestaan achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.