

Maatschappelijk vastgoed
Zwarte Dijkje 31
7914 PB Noordscheschut



Vermaas Bedrijfsmakelaardij
Willemskade 21
7902 AT Hoogeveen
tel: 0528 - 26 33 43
e-mail : info@vermaas.nl
website: www.vermaas.nl

Omschrijving

De openbare lagere school "Het Blokland" is rond 1935 gebouwd en had een schoolfunctie tot en met juli 2023. Rond oktober van dat jaar is het gebruik definitief beëindigd. Nu dat gebruik niet meer van toepassing is heeft de gemeente Hoogeveen als eigenaar besloten het object te verkopen. Het college vindt het belangrijk dat het gebouw een nieuwe, maatschappelijk waardevolle bestemming krijgt. Daarom is gekozen voor een gebruik dat past binnen het huidige omgevingsplan (de vigerende bestemming is 'Maatschappelijk') en aansluit bij de denkrichting van de vereniging Plaatselijk Belang. Een bestemmingswijziging zal dan ook niet tot de mogelijkheden behoren.

Omgeving

Noordscheschut is een dorp in de gemeente Hoogeveen, gelegen in het zuiden van Drenthe. Het ligt op korte afstand van de op- en afritten van de A37, waardoor er een uitstekende verbinding is richting Hoogeveen, Emmen en Duitsland. Ook de A28 richting Zwolle en Groningen is binnen enkele minuten bereikbaar. In het dorp zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder huisartsen, een basisschool, winkels en sportaccommodaties. Daarnaast is er in en rondom het dorp een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid en verenigingsleven.

Bestemming

Bestemmingsplan Noordscheschut 2009, onherroepelijk vastgesteld op 21 augustus 2013. De bestemming is 'Maatschappelijk', bouwklasse 3. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor bibliotheek, gezondheidszorg, multifunctioneel centrum, onderwijs, naschoolse opvang, religie, toiletgebouw recreatievaart, verenigingsleven.

Vanuit een ruimtelijke en stedenbouwkundige optiek is het wijzigen van de buitenzijde van het hoofdgebouw beperkt mogelijk om de oude school zo veel mogelijk in de oude, oorspronkelijke vorm te houden. Uitgangspunt is dat er geen bestemmingswijziging zal worden gehonoreerd.

Zie ook: https://www.hoogeveen.nl/fileadmin/hoogeveen/PDF/Beleid/Nota_Ruimtelijke_Kwaliteit.pdf
Eventueel gewenste aanpassingen van het pand dienen op voorhand met de afdeling vergunningen van de gemeente te worden afgestemd. Geadviseerd wordt in alle gevallen uw ideeën voor gebruik bij de gemeente Hoogeveen te toetsen aan de geldende gebruiksregels van het bestemmingsplan en overige ruimtelijke voorschriften.

Oppervlakte

De totale oppervlakte van het gebouw bedraagt ongeveer 659 m² VVO, waarvan ca. 517 m² op de begane grond en ca. 142 m² op de verdieping.

Kadastrale informatie

- gemeente Hoogeveen, sectie B, nummer 4650, groot 34 m²;
- gemeente Hoogeveen, sectie B, nummer 6167, berekende oppervlakte van 1.704 m² maar deze dient nog definitief te worden vastgesteld door het Kadaster.
- Op de percelen rusten de volgende zakelijke rechten (deels buiten werking):
- Een Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht met als gerechtigde Gasunie Transport Services B.V.;
- Een Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel met als gerechtigde Gasunie Transport Services B.V.;
- Een Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel met als gerechtigde Gasunie Transport Services B.V.;
- Een Opstalrecht Nutsvoorzieningen met als gerechtigde Gasunie Transport Services B.V.

Indeling

Begane grond: entree, centrale gang, 4 lokalen, gemeenschappelijke ruimte, 3 kantoren, toilet- en wasruimten, berging, achteringang.

Verdieping: via een vaste trap bereikbare opslag/bergruimten.

Voorzieningen:

- verwarming middels gasgestookte cv-ketels met radiatoren;
- sanitaire ruimten en pantry's;
- luchtbehandelingssysteem/mechanische ventilatie;
- brandmeldinstallatie;
- alarminstallatie met bewegingsmelders.

Terrein/parkeren

Het eigen terrein is ingericht als schoolplein/speelplaats.

Aanvraag informatiepakket

Indien u interesse hebt in het aangeboden object kunt u dit kenbaar maken door een e-mail te sturen aan info@vermaas.nl waarin u dit kenbaar maakt. Om u aansluitend de voor deze verkoop bij inschrijving behorende informatie cq documenten te kunnen verstrekken dient u in deze e-mail de volgende gegevens te vermelden:

- volledige naam (voor en achternaam);
- gegevens eventueel betrokken rechtspersoon;
- contactgegevens (adressering, telefoonnummer en e-mailadres waar de informatie naar toe gestuurd kan worden).

Aansluitend zal het informatiepakket per e-mail aan u worden toegestuurd. Hierin zijn o.a. opgenomen de beschikbare object-informatie, de model koopovereenkomst en het biedingsformulier.

Biedingsprocedure

De verkoop geschiedt door middel van een vrijwillige gesloten inschrijvingsprocedure. Een bod kan worden uitgebracht door het tijdig indienen van een bieding middels het biedingsformulier. Deze dient gestuurd te worden aan Vermaas Bedrijfsmakelaardij (per e-mail aan info@vermaas.nl). Er geldt voor de inschrijving een minimum bieding van € 410.000,-- k.k. zonder verdere voorbehouden. Gegadigden dienen met het inschrijfformulier tevens te overleggen een geldig identiteitsbewijs en een recente bankverklaring of vergelijkbaar waarin staat vermeld dat zij in staat zijn de koopsom en de kosten te voldoen.

Planning verkoopproces

Start verkoop: 13 oktober 2025;

Eerste kijkmoment: 24 oktober 10:00 tot 12:00 uur;

Tweede kijkmoment: 29 oktober 14:00 tot 16:00 uur;

Einde biedingsprocedure: 09 januari 2026, 12:00 uur;

Bekendmaking: 12 januari 2026

Gunning: dinsdag 13 januari 2026;

Levering: 27 februari 2026.

NB Deze planning is onder voorbehoud.

Overig

Dit document is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties worden gegeven met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de verstrekte informatie. De vermelde informatie is van algemene aard en dient uitsluitend ter informatie. Dit document is geen juridisch bindend aanbod, maar een uitnodiging om een onherroepelijk bod uit te brengen. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Het aanbod wordt gedaan in opdracht van de verkoper. De informatieverschaffing, bemiddeling, verkoop

en verdere afwikkeling geschieden onder verantwoordelijkheid van de verkoper.

Bieders hebben een eigen onderzoeksplicht en dienen zich zelfstandig, eventueel met bijstand van een deskundige, te vergewissen van de staat van het object en de mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan en overige regelgeving. Om die reden biedt verkoper de bidder de gelegenheid het object vóór de koop en vóór de levering te bezichtigen, eventueel samen met een door de bidder ingeschakelde deskundige. De onderzoeksplicht geldt tevens voor de regelgeving van de overheid met betrekking tot het gebruik en de mogelijkheden van het object.

Bieders worden nadrukkelijk geadviseerd zich goed te laten informeren over de bouwkundige staat, juridische aspecten en eventuele verplichtingen die bij het object horen. Noch verkoper, noch Vermaas Bedrijfsmakelaardij kan aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden of omissies in de verstrekte informatie.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



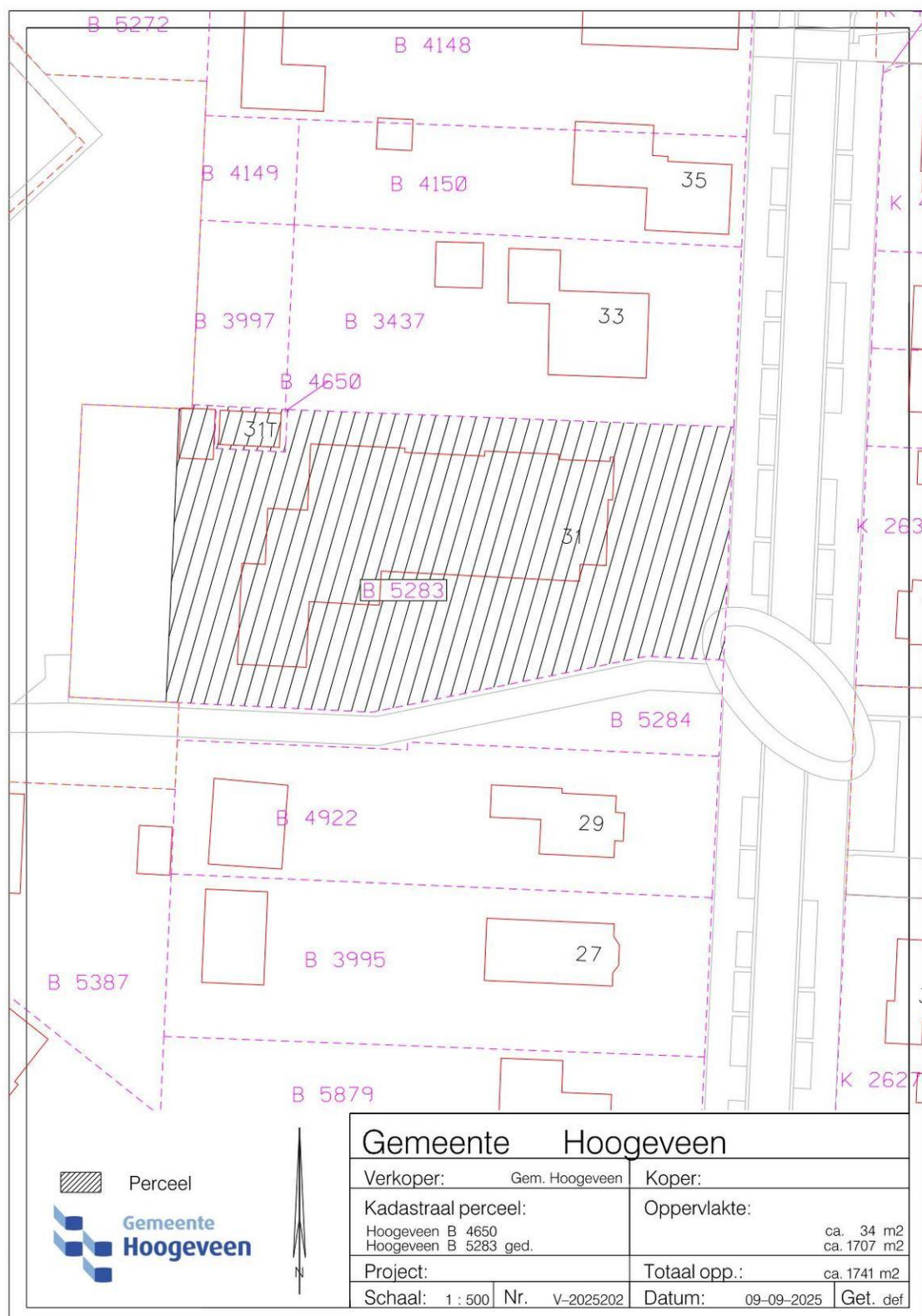
Foto's



Foto's



Perceel



Bestemmingsinformatie

Bestemmingsinformatie



Noordscheschut 2009
bestemmingsplan - Gemeente Hoogeveen

meer documentkenmerken ▾
onherroepelijk 21-08-2013 - geheel in werking [Beroep / bezwaar aangetekend](#)

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd
Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1) ^

- ☒ **Maatschappelijk** >

Bouwaanduidingen (1) ^

- ☒ **specifieke bouwaanduiding - bouwklasse 3**

Bouwvlakken (1) ^

- ☒ **bouwvlak**

Artikel 13 Maatschappelijk

- [13.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [13.2 Bouwregels](#)
- [13.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [13.4 Specifieke gebruiksregels](#)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bibliotheek;
- gezondheidszorg;
- multi-functioneel centrum;
- onderwijs;
- naschoolse opvang;
- religie;
- toiletgebouw recreatievaart;
- verenigingsleven;

met de daarbijbehorende:

- gebouwen;
- bijgebouwen;
- dienstwoning, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-dienstwoning';
- wegen en paden;

- m. parkeervoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. nutsdoeleinden;
- p. geluidwerende voorzieningen;
- q. speelvoorzieningen;
- r. water;
- s. tuinen, erven en terreinen;
- t. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen de volgende bepalingen gelden:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per **45 m²** brutovloeroppervlakte moet per bouwperceel minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd;
- c. de gebouwen dienen qua bouwaanduiding zoals weergegeven op de verbeelding en welke overeenkomt met de bouwaanduiding zoals genoemd in onderstaande matrix, en de daarbij behorende aantal bouwlagen en maatvoering te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld;

Bouw-aanduiding	Goothoogte (m)		Bouwhoogte (m)		Dakhelling (°)		Bebouwingspercentage (%)	
	min	max	min	max	min	max	min	max
<i>sba-1</i>		4		5	0	20		40
<i>sba-2</i>		6		10	0	60		40
<i>sba-3</i>		6		10	0	70		55
<i>sba-4</i>		7		9	0	30		50

- d. per functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-dienstwoning' is tevens een dienstwoning toegestaan, waarvan:

- de goothoogte niet meer dan **6 meter** mag bedragen;
- de bouwhoogte niet meer dan **11 meter** mag bedragen;
- de dakhelling bedraagt minimaal **30°** en maximaal **60 °**.

13.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen, de volgende bepalingen gelden:

- a. een bijgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van bijgebouwen mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

13.2.3 Bijgebouwen bij een dienstwoning

Voor het bouwen van bijgebouwen, waaronder begrepen aan- en uitbouwen, bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:

- a. bijgebouwen dienen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag per dienstwoning niet meer dan **100 m²** bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 80 % van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. indien het bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling minimaal **30°** en maximaal **60°**.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:
 - 1. het bepaalde in lid 11.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan de toegestane oppervlakte aan gebouwen en/of niet meer dan **10 m²** buiten het bouwvlak wordt gesitueerd;
 - de bouwhoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan **3 meter** bedraagt;
- b. De in lid 11.3 sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van :
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 13.1 j° artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken als seksinrichting(en);
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Aanvullende informatie omtrent het bestemmingsplan is te vinden op de site van het Omgevingsloket:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten?locatie=Zwarte%20Dijkje%2031,%207914PB%20Noordscheschut&session=df45ea0d-5c3a-4f6a-a0cb-338cc948d9ab>

Locatie



Vorenstaande behelst vrijblijvende informatie. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid of volledigheid van deze gegevens.