gemeente Dalfsen

[redacted]

Uw aanvraag ontvangen:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Centrale nummer:
20 februari 2026	Z26795419	[redacted]	(0529) 48 83 88

Onderwerp:
Ontwerp omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
9 november 2026

Geachte [redacted],

U heeft op 20 februari 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het restaureren van de monumentale buitenplaats De Horte aan de Poppenallee 39, 7722 KW in Dalfsen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit
Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten
- Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren
- Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument

Controleer of u nog een andere vergunning nodig heeft of andere melding moet indienen
Doe de vergunningencheck op omgevingswet.overheid.nl. U bent zelf verantwoordelijk om alle nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten voor uw project in te dienen. Als u hierover vragen heeft, dan kunt u ons mailen of bellen.

U moet in ieder geval onderstaande vergunningen of meldingen nog indienen
Dat doet u via omgevingswet.overheid.nl. In de opsomming hieronder gebruiken wij de activiteit omschrijvingen in het Omgevingsloket.
- Flora en Fauna-activiteit (aanvraag vergunning).
  - *Toelichting: Volgens het vleermuisonderzoek zijn in het plangebied verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Deze zijn beschermd en mogen niet zonder Omgevingsvergunning*

ONTWERP

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

vernietigd worden. Wanneer de verblijfplaatsen vernietigd worden, is het aanvragen van een Omgevingsvergunning flora en fauna-activiteiten noodzakelijk.

U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken
Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen worden van 11 november 2026 tot en met 23 december 2026 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen u en anderen een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen, postbus 35, 7720 AA Dalfsen. Een zienswijze is een reactie waarin u uw mening geeft over het ontwerpbesluit.

Geef de start- en einddatum aan ons door
Meld dit minimaal twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden. Wij bekijken tijdens de uitvoering of de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de voorschriften. U kunt de start- en einddatum melden via https://www.dalfsen.nl/bouwwerk-gereedmelding. Vermeld hierbij uw zaaknummer en het adres.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw buren
Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen
Om onveilige situaties tijdens de werkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Uw aanvraag heeft geen consequenties voor de gegevens in de BAG.

Brondocument: Wordt ingevuld bij definitief besluit

Wij maken het ontwerpbesluit bekend
Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN (www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad “De Dalfser Marskramer” van 10 november 2026. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden.

ONTWERP

Wij brengen u kosten in rekening
Dit is een eerste berekening van de kosten en nog niet definitief. U weet hierdoor wat de kosten kunnen zijn. Door wijzigingen in de aanvraag kunnen de kosten hoger of lager worden. Als de kosten definitief bekend zijn, ontvangt u een factuur met de betalingsgegevens. Op die factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. Deze kosten zijn als volgt berekend:

Activiteiten/onderdelen	Artikel	Bedrag
Leges omgevingsplanactiviteit: monumenten (Ow, art. 5.1, lid 1, sub a) (advieskosten gemeentelijke adviescommissie)	2.8	€ 105,00
Leges omgevingsplanactiviteit: uitvoeren van een werk m.b.t. aanbrengen landschappelijke (groen)elementen (Ow, art. 5.1, lid 1, sub a)	2.28.b	vrijgesteld
Leges beoordelen ecologisch onderzoeksrapport (volgens begroting)	2.44 / 2.49.e	€ 42,50
Leges beoordelen ecologisch onderzoeksrapport (volgens begroting)	2.44 / 2.49.e	€ 85,00
Leges advies ervenconsulent/regioarcheoloog (volgens begroting)	2.50.1.b	€ 105,00
	Totaal	**€ 337,50**

Heeft u vragen?
Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met [redacted], telefoonnummer 0529 488388, emailadres [redacted]. Wilt u hierbij het zaaknummer Z26795419 noemen?

Met vriendelijke groet,

nam[redacted]lfsen,

[redacted]

Ook verstuurd aan: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl)

CONCEPT

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z26795419 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast in de directe omgeving, moet het werkterrein tijdens de werkzaamheden afgesloten zijn van de (openbare)weg en van de erven die tegen het werkterrein aan liggen. U bent verplicht alle maatregelen te nemen die het gevaar, hinder of overlast kunnen voorkomen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de buren. Dit mag u wel doen als u hierover met uw buren afspraken hebt gemaakt. Wij adviseren u deze afspraken schriftelijk vast te leggen.
5.	Beschermde plant-, diersoorten en gebieden	Bij activiteiten die negatieve effecten kunnen hebben op beschermde dieren, planten en natuurgebieden kunt u ook met de Omgevingswet te maken hebben. U kunt hierbij onder andere denken aan de volgende activiteiten: kappen van bomen/bos, bouwen en/of slopen en evenementen in de buitenlucht. Voordat u activiteiten of werkzaamheden mag uitvoeren, bent u verplicht om mogelijke negatieve effecten op beschermde natuur te voorkomen of te beperken. Laat in dat geval een natuurwaardenonderzoek uitvoeren, zodat duidelijk is wat de effecten van uw activiteiten zijn op beschermde dieren, planten en natuurgebieden. Er zijn gespecialiseerde bureaus die het natuurwaardenonderzoek voor u kunnen uitvoeren. Wij adviseren te kiezen voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus. Als negatieve effecten op een Natura 2000-gebied als gevolg van stikstof niet uit te sluiten zijn, moet u ook een AERIUS-berekening (laten) maken. Hierin wordt bepaald of, en in welke mate, er stikstof neerslaat in Natura 2000-gebieden. Het ecologisch adviesbureau kan u hierin adviseren en deze berekening voor u uitvoeren. Bij vragen kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
6.	Kabels en leidingen	Als de gemeente buizen of kabels moet verplaatsen, betaalt de vergunninghouder de kosten.

ONTWERP

		Voor het aanleggen/wijzigen van kabels en leidingen in de openbare ruimte heeft u mogelijk ook nog een toestemming nodig. Meer informatie hierover is terug te vinden op: https://moorwerkt.nl.
7.	Mechanische graafwerkzaamheden	Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding. Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
8.	Vrijgekomen grond op eigen terrein	Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
9.	Vrijgekomen grond afvoeren	Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	– Toezichthouder: team Ruimtelijke Kwaliteit – E-mail: omgevingsloket@dalfsen.nl – Telefoon: 14 0529 – Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk: Wordt ingevuld bij definitief besluit.
2.	Documenten (digitaal) aanwezig op het bouwterrein	Aanwezige documenten op het bouwterrein. – Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. – Actuele planning met daarop aangegeven de specifieke bouwwerkzaamheden. – Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen. – Een ingevulde risicomatrix waaruit blijkt wat de risico's zijn voor de veiligheid tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de werkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de werklocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

3. Rijksmonumentenactiviteit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering	- De werkzaamheden moeten geheel overeenkomstig het goedgekeurde restauratieplan worden uitgevoerd.

ONTWERP

		- Het is niet toegestaan tijdens de uitvoering wijzigingen door te voeren zonder de toestemming van de toezichthouder.
2.	Uitvoeringsvoorschriften	- De werkzaamheden moeten geheel overeenkomstig de uitvoeringsvoorschriften BRL 6000 Groen Erfgoed worden uitgevoerd. - De vergunninghouder moet nagaan of degene die de werkzaamheden uitvoert gecertificeerd is en op de hoogte is van deze voorschriften. - De uitvoeringsvoorschriften zijn terug te vinden op de website van de Stichting ERM: Richtlijnen - Stichting ERM.
3.	Terughoudende restauratie	De vergunninghouder streeft naar een terughoudende restauratie, waarbij zoveel mogelijk van het oorspronkelijke materiaal behouden blijft.

4. Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Uitvoering	- De werkzaamheden moeten geheel overeenkomstig het goedgekeurde restauratieplan worden uitgevoerd. - Het is niet toegestaan tijdens de uitvoering wijzigingen door te voeren zonder de toestemming van de toezichthouder.
2.	Nulmeting	Mogelijke schade aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) door werkzaamheden wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten. Voor een nulmeting van de openbare ruimte kan contact opgenomen worden met via het algemene telefoonnummer 14 0529. -
3.	Toezichthouder	Volg aanwijzingen van de toezichthouder op. Geeft de toezichthouder u opdracht om bepaalde maatregelen te nemen? U moet deze maatregelen dan uitvoeren.

5. Archeologie

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Meldingsplicht	Voor de vrijgegeven delen geldt dat indien bij de graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen er een meldingsplicht geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10. Deze melding kan worden gedaan bij de gemeente Dalfsen (namens haar de regioarcheoloog) of de RCE.

ONTWERP

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit ontwerpbesluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 8 april 2026 hebben wij u tot en met 8 juni 2026 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens hebben wij op 5 juni 2026 ontvangen en beoordeeld. Wij hebben daardoor voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving te beoordelen.

Uw ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteiten

- Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren
- Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken. Wij hebben onze beslissing uitgesteld omdat wij door overmacht niet op tijd een besluit konden nemen. De beslistermijn hebben wij éénmalig verlengd met zes weken.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Het besluit om u de ontwerp omgevingsvergunning te geven, nemen wij op basis van de aanvraag, de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Bij dit ontwerpbesluit horen voorschriften (bijlage 1). De bijlagen maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen
- Paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de algemene wet bestuursrecht, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van 26 weken
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning
- Artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen
- Artikel 16.23 van de Omgevingswet, waarin staat dat binnen zes weken van terinzagelegging iedereen een zienswijze mag indienen
- Artikel 3:15 tot en met 3:17 van de Algemene wet bestuursrecht, waarin staat wanneer en op welke wijze een zienswijze ingebracht kan worden
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken
- Artikel 16.66 onder 1, 2 en 5 van de Omgevingswet, waarin staat op welke wijze wij het ontwerpbesluit bekend moeten maken en publiceren

ONTWERP

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Beoordelen van de gevolgen voor het monument
Wij hebben beoordeeld of de waarde van de monumentale onderdelen voldoende zijn beschermd. Er is daarom vastgesteld welke monumentale onderdelen aanwezig zijn. Uw project is vervolgens besproken met een team van adviseurs. Het team beoordeelt projecten op gebied van welstand, op monumentale waarden en op het behoud van het beschermde stads- of dorpsgezicht.

Er is beoordeeld of er redenen zijn waarom de vergunning niet verleend kan worden. Daarbij hebben wij rekening gehouden met het gebruik van het monument.

Redengevende beschrijving van het rijksmonument (complexnummer: 526302)
Het complex HISTORISCHE BUITENPLAATS DE HORTE omvat de volgende onderdelen: HUIS (1), HISTORISCHE TUIN- EN PARKAANLEG (2), TUINMANSHUIS annex KOETSHUIS (3), BOERDERIJ (4A) met SCHUUR (4B), LANDBOUWSCHUUR (5), WITTE HUIS (6), PRIEEL (7), PARKBRUG (8), DRUIVENKAS (9A) en TUINSCHUUR (9B), MOESTUINHEK (10).

De buitenplaats De Horte ligt in het beekdal van de Grote of Emmer Tochtsloot in het buitengebied ten zuidwesten van Dalfsen. Het zou zijn naam ontleend hebben aan het feit dat de Emmer Tochtsloot ter plaatse een bocht van bijna 90° maakt, een horde. In het midden van de 17de eeuw werd daar een spieker, een klein adellijk landhuis, gebouwd van vrij aanzienlijke omvang. Omstreeks 1760 moet de kern van het huidige huis tot stand gekomen zijn. In de loop van de 18de eeuw is de structuur rond het huis ontstaan van lanen met laanbeplanting van dubbele rijen bomen (linden, eiken en uit een wat jongere fase beuken). Een bosperceel als de 36 akkers, bestaande uit eikenhakhout en geplant in rabatten dateert bijvoorbeeld uit het midden van de 18de eeuw. Op de Hottingerkaart uit 1783 staat deze lanen- en akkerstructuur afgebeeld, evenals de moestuin voor het huis. Op deze kaart is het beloop van de Emmer Tochtsloot aan de westkant van het huis nog met bochten weergegeven. Op de kadastrale minuut van 1820 is de loop van de beek verlegd. Het perceel is dan als weiland, de zogeheten Vetweide in gebruik. In een latere fase werd van de restgeulen van de Tochtsloot gebruik gemaakt bij de aanleg van het landschapsparkje ten zuiden van het huis. In 1800 werd de Horte samen met het naastgelegen buiten het Franckeler verworven door Joannes Matthias van Rhijn. Deze was rijk geworden in de Oost als koopman en resident geweest aan het hof Mataram op Java. De Horte noemde hij Djokjakarta en het Franckeler Mataram. Slechts de laatste naam bleef bewaard.

Na het overlijden van Van Rhijn in 1801 werd De Horte door diens zoon te huur aangeboden als 'een aangename buitenplaats'. Huurders waren er niet, vermoedelijk omdat het huis als ouderwets beschouwd werd. Van Rhijn moderniseerde het huis enigermate. Toen het in 1821 te koop werd aangeboden werd het huis dan ook omschreven als 'een zeer logeabel eerst voor weinig jaren gebouwd (lees: verbouwd) heerenhuis, waarvan de eerste verdieping tot keuken incluis, alles is geblafonneerd (geplafonneerd), bevattende (...) tien zoo groote als kleine vertrekken; voorts ruime en exquise tuin, boomgaard en tuinloo(d)s, alsmede bouwhuis, stalling en stoltenberg (...)'. In 1828 kocht

ONTWERP

J.A. van Fridagh zowel De Horte als Mataram. Het jaar daarna liet hij het huis verbouwen, getuige een gevelsteentje aan de achtergevel. Na kleine wijzigingen omstreeks 1860 - er werd een veranda aan het huis aangebouwd volgde in 1892 een grote verbouwing. Aan de westkant van het huis werd naar een ontwerp uit 1884 van de Zwolse architect F.C. Koch een dienstvleugel aangebouwd waarin de keuken en verblijven voor het personeel werden ondergebracht. Tot 1970 is De Horte in particuliere handen geweest. Na het overlijden van de laatste eigenares kocht de Stichting Het Overijssels Landschap het landgoed aan en vestigde daar haar kantoor.

Het huis De Horte ligt in de zuidwesthoek van het min of meer vierkante complex een eind van de weg, de Poppenallee, en is ermee verbonden door een oprijlaan met twee haakse bochten. De parkaanleg bestaat voornamelijk uit een 18de-eeuwse lanenstructuur, met weilanden en bospercelen. Ook is er een klein wandelbosje met slingervijvers in landschappelijke stijl vlak bij het huis; verder zijn er in de naaste omgeving van het huis een omgrachte moestuin, een boerderijtje, het tuinmanshuis annex koetshuis, twee schuren en een tuinprieel; alsmede het Witte Huis, gebouwd als biljartkamer. Op de bij de omschrijving behorende kaart is de omgrenzing van het complex alsmede de aanduiding der onderdelen aangegeven.

Waardering van het complex:
Het complex HISTORISCHE BUITENPLAATS DE HORTE is van algemeen architectuur- en tuinhistorisch belang:
- wegens de ouderdom;
- wegens de cultuurhistorische en landschappelijk-visuele waarden;
- wegens het harmonische opstallenensemble te midden van de geometrische lanenstructuur;
- wegens de formele lanenstructuur met slingerbos;
- wegens de functionele en ruimtelijke relatie tussen de onderdelen van de buitenplaats.

Het monument wordt gewijzigd door de volgende werkzaamheden
Het uitvoeren van restauratie en reconstructie werkzaamheden op het terrein van buitenplaats De Horte. Er zijn 6 locaties waar de werkzaamheden plaatsvinden: herstellen van het voorplein, voorwand/coulisse het Hof, aankleding parkoostzijde huisplaats, zichtas achterpark, laandeel oprijlaan, erf koetshuis.

De werkzaamheden bestaan uit:
- Het vervangen van de bestaande bomen van de Linde-Eikenlaan;
- Het aanbrengen van cortenstalen borderranden langs het ovaal rondeel van het voorplein;
- Het verwijderen van Lindebomen bij het voorplein;
- Het aanbrengen van een nieuw bescheiden bruggetje (niet begaanbaar) naar de boerderij, onder de brug wordt een stuw in de watergang geplaatst;
- Het aanpassen van de vorm van rondeel en paden aan de achterzijde van het huis waarbij de rondingen van paden naar oude situatie worden teruggebracht;
- Het in kuipen planten van citroenbomen (omdat de orangerie er niet meer is).

Uw project voldoet aan de eisen voor monumentenzorg
Dit is vastgesteld door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van het Oversticht op 29 juni 2026 en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op 3 november 2026.

ONTWERP

Voor de inhoudelijke adviezen wordt verwezen naar de bijlagen bij dit besluit:
- Advies gem.adviescie. M2678-2026.pdf d.d. 29 juni 2026; en
- RCE advies 1920950 Poppenallee 39, 7722KW Dalfsen 526303 d.d. 3november 2026.

Wij gaan akkoord met de manier van uitvoering van uw project
Uw plan leidt niet tot een aantasting waarbij monumentale onderdelen verloren gaan. De adviseurs hebben positief geadviseerd. De waarden van het monument worden niet beschadigd. Wij gaan daarom akkoord met de manier van uitvoering van het project.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.
- artikel 5.1, lid 1, onder b van de Omgevingswet, waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.22 van de Omgevingswet, waarin staat dat een omgevingsvergunning voor deze activiteit alleen verleend kan worden als de waarde van het monument voldoende worden beschermd

Conclusie
Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de ‘Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument’.

ONTWERP

Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het (tijdelijk deel) omgevingsplan, onderdeel 'Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'

Uw project voldoet aan de functies 'Landhuis', 'Wonen' en 'Natuur', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7', de functieaanduidingen 'gemengd' en 'kantoor' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone'.

De omgevingsvergunning voor de activiteit "werk of werkzaamheid uitvoeren" is aangevraagd voor de volgende werkzaamheden:

- Het uitvoeren van restauratie en reconstructie werkzaamheden op het terrein van buitenplaats De Horte. Er zijn 6 locaties waar de werkzaamheden plaatsvinden: herstellen van het voorplein, voorwand/coulisse het Hof, aankleding parkoostzijde huisplaats, zichtas achterpark, laandeel oprijlaan, erf koetshuis.

  De werkzaamheden bestaan uit:
  - Het vervangen van de bestaande bomen van de Linde-Eikenlaan;
  - Het aanbrengen van cortenstalen borderranden langs het ovaal rondeel van het voorplein;
  - Het verwijderen van Lindebomen bij het voorplein;
  - Het aanbrengen van een nieuw bescheiden bruggetje (niet begaanbaar) naar de boerderij, onder de brug wordt een stuw in de watergang geplaatst;
  - Het aanpassen van de vorm van rondeel en paden aan de achterzijde van het huis waarbij de rondingen van paden naar oude situatie worden teruggebracht;
  - Het in kuipen planten van citroenbomen (omdat de orangerie er niet meer is).

In de volgende artikelen uit het omgevingsplan zijn eisen gesteld bij welke werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is:

- artikel 19, lid 19.4.1, artikel 35, lid 35.3.1, artikel 36, lid 36.3.1, artikel 38, lid 38.3.1 en artikel 39, lid 39.3.1 van het (tijdelijk deel) omgevingsplan, onderdeel 'Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen', waarin staat dat het verboden is op of in de voor 'Natuur', 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden, uit te voeren:
  - het aanleggen of verharden van wegen, voet- en/of ruiterpaden en het aanleggen van parkeerplaatsen;
  - het afgraven en ophogen van gronden (waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist);
  - het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan respectievelijk 30 cm en 40 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
  - het aanleggen van bos of boomgaard;
  - het zaaien of inplanten van bomen en andere houtopstanden;
  - het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
  - het verwijderen van landschapselementen;

ONTWERP

- het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen;
- het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- het graven dan wel dempen, verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, watergangen, greppels en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, dijken, dammen en vlonders;
- alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

Werkzaamheden op of in de voor 'Waarde – Archeologie 7' aangewezen zijn op grond van artikel 40, lid 40.1 van ons (tijdelijk deel) omgevingsplan, onderdeel 'Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Om de werkzaamheden mogelijk te maken zijn in het omgevingsplan voorwaarden beschreven om de werkzaamheden toch mogelijk te maken. Dit is mogelijk door de volgende artikelen:

- artikel 19, lid 19.4.3, artikel 35, lid 35.3.3, artikel 36, lid 36.3.3, artikel 38, lid 38.3.3 en artikel 39, lid 39.3.3 van het (tijdelijk deel) omgevingsplan, onderdeel 'Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' waarin staat dat dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden moet worden verleend als door die werkzaamheden, of door de gevolgen van die werkzaamheden, de natuurlijke, landschappelijke, en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden, geo-(morfo-)logische en/of bodemkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en aan de hand van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel de betrokken archeologische waarden door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
  - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
  - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
  - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

De werkzaamheden vinden grotendeels plaats op of in de voor 'Natuur' en 'Waarde – Archeologie 2' t/m Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden. Volgens de uitzonderingsbepalingen van deze functies in ons omgevingsplan is bepaald dat werkzaamheden voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden zijn uitgesloten van de verbodsbepaling om zonder omgevingsvergunning deze werkzaamheden uit te voeren. Daarnaast is bepaald dat grondbeweringen tot ten hoogste 30 cm onder maaiveld zijn uitgesloten van archeologisch onderzoek. Gelet op de werkzaamheden zijn wij van oordeel dat een archeologisch (bureau)onderzoek niet hoeft te worden uitgevoerd.

ONTWERP

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit
- artikel 22.8 van de Omgevingswet waarin staat als een gemeentelijke verordening bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning de activiteit uit te voeren dit verbod ook geldt in het omgevingsplan
- artikel 22.284 van het omgevingsplan, waarin de aanvraagvereisten zijn genoemd voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk of werkzaamheid

Conclusie
Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren’.

ONTWERP

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z26795419 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	25 augustus 2026	7. 2026 Assortiments beplanting	126160
2.	25 augustus 2026	2. 2018 Restauratieplan De Horte	126161
3.	25 augustus 2026	Analyse foto's en achtergrond bij restauratieopgave 2026	126162
4.	25 augustus 2026	restauratieplan Horte 2024.pdf	126164
5.	25 augustus 2026	Bijlage 2 Beheerplan De Horte	126165
6.	25 augustus 2026	Inspectierapport groenwacht.pdf	126166
7.	25 augustus 2026	De Horte - Historie, huidige situatie en analyse juni 2017	126167
8.	25 augustus 2026	3. 2025 Integrale Hortevisie	126168
9.	14 september 2026	Samenvatting 003 (2026022000238)	137468
10.	14 september 2026	Visie en beoogde werkzaamheden de Horte 14-09-2026 gs	137469
11.	5 juni 2026	Onderzoek stikstofdepositie Restauratie rijksmonument De Horte 2026	74648
12.	5 juni 2026	AERIUS projectberekening Restauratie rijksmonument De Horte 2026.pdf	74650
13.	6 juli 2026	Quickscan flora- en fauna-activiteit Landgoed De Horte en landgoed Mataram 2026	96175
14.	20 februari 2026	Vleermuisonderzoek landgoed De Horte 2025_concept_v240925.pdf	DOC-26-1052108
15.	20 februari 2026	Kaartset restauratie De Horte.pdf	DOC-26-1052113
16.	3 november 2026	RCE advies 1920950 Poppenallee 39, 7722KW Dalfsen 526303	169210
17.	29 juni 2026	Advies gem.adviescie. M2678-2026.pdf	91569

ONTWERP