

### **Voorwaarden op te leggen aan initiatiefnemer (uit conceptbrief)**

1. U verzoekt om een bouwperceel van 2 ha. Wij werken echter alleen mee aan het oppervlak dat nodig is voor de nieuwbouw van de schuur. Het benodigde oppervlak moet nader onderbouwd worden, bijvoorbeeld via schetsen met oppervlakte berekeningen.
2. Als de toename in bebouwing en in terreinverharding duidelijk is kan bekeken worden of er een waterberging moet worden gerealiseerd. Na het verstekken van de oppervlakte informatie over de verharding en bebouwing beoordelen wij of er waterberging moet worden gerealiseerd. U kunt dit dan meenemen in het verdere verzoek.
3. In de geur- en fijnstofberekening is een burgerwoning (voorheen agrarisch) aan de Lemelerveldseweg niet meegenomen. De geur- en fijnstofberekening moet daarom aangepast worden. Verder moeten de inputgegevens aan ons verstrekt worden.
4. Er moet een landschaps- en erfinrichtingsplan worden ingediend. Hierin moet ook de architectuur van de nieuwbouw en verharding en de eventueel noodzakelijke waterberging worden meegenomen. Uit de tekst en de schetsen van het landschaps- en erfinrichtingsplan moet blijken dat in ieder geval wordt voldaan aan het uitgebrachte advies van het Oversticht en op alle relevante onderwerpen in de Structuurvisie buitengebied gemeente Dalfsen, het Landschapsontwikkelingsplan, en de normerende en richtinggevende uitspraken in de gebiedskenmerken catalogus behorende bij de Omgevingsvisie- en verordening van de provincie Overijssel.
5. Omdat het bouwperceel groter wordt dan 1,5 ha, is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van de provincie Overijssel van toepassing. Hierdoor is het noodzakelijk dat naast de inpassing van het perceel wordt geïnvesteerd in de omgeving buiten het perceel. Ook dit moet in het landschaps- en erfinrichtingsplan worden opgenomen. Inspiratie kan onder andere gehaald worden uit de Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan of uit gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie en -verordening. De Structuurvisie Buitengebied wijst bijvoorbeeld expliciet op ecologische meerwaarde van houtwallen en op de keuze van beplanting.
6. Er moet een bedrijfsplan worden overlegd waaruit blijkt dat de investering ook loont op de langere termijn (minimaal 5 jaar) en op een verantwoorde wijze in het landschap kan worden ingepast.
7. Vanwege de mogelijke impact van een bouwperceel van ongeveer 2 hectare en de daar mogelijk aan verbonden milieueffecten moet er een PlanMER inclusief MERbeoordeling worden opgesteld. Verder moet er een Passende beoordeling op grond van artikel 19j Natuurbeschermingswet worden opgesteld, tenzij onderbouwd kan worden dat dit niet noodzakelijk is.
  - a. Er moet eerst een notitie Reikwijdte en detailniveau (PlanMER) overlegd worden. Dit moeten wij voorleggen aan de gemeente Raalte, de provincie Overijssel en het Waterschap Groot Salland.
  - b. Aan de hand van deze notitie en eventueel ingediende adviezen moet de PlanMER, eventueel inclusief Passende beoordeling en MERbeoordeling worden opgesteld die met het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht. De volgende onderwerpen moeten in ieder geval worden behandeld: natuur, flora en fauna, geluid, volksgezondheid, diergezondheid, verkeer, landschap, cultuurhistorie, archeologie, bodem en water, geur, luchtkwaliteit (fijnstof), trilling, licht, energie en externe veiligheid. Wij kunnen eventueel later nog aanvullende onderwerpen aandragen.
8. Afspraken, zoals landschappelijke inpassing, investering in de omgeving en afwenteling van eventuele planschade, worden vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst.