

1. Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet zoals voorgeschreven in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd. Hierbij gaat het om de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en de diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het plan toegezonden aan de provincie Gelderland, het waterschap Vallei en Veluwe en aan de gemeente Ermelo. Verder is het plan voor advies toegestuurd aan de veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland, de omgevingsdienst Noord-Veluwe en de wijkvereniging Drielanden.

De ingekomen reacties zijn in deze notitie kort samengevat en van een gemeentelijke reactie (cursief) voorzien. Hierbij zijn de eventuele noodzakelijke aanpassingen van het bestemmingsplan beschreven. Van het waterschap Vallei en Veluwe en de wijkvereniging Drielanden is geen reactie ontvangen. Aangenomen wordt dat zij instemmen met het ontwerp bestemmingsplan Drielanden – Small Smart Houses Horloseweg.

Naast het externe overleg is het voorontwerpbestemmingsplan ook binnen de organisatie toegestuurd aan de verschillende vakdisciplines voor advies. Vanuit 'Water en klimaatadaptatie' is een reactie ontvangen. Ook deze is in deze notitie opgenomen en van een reactie voorzien.

2. Vooroverlegreacties

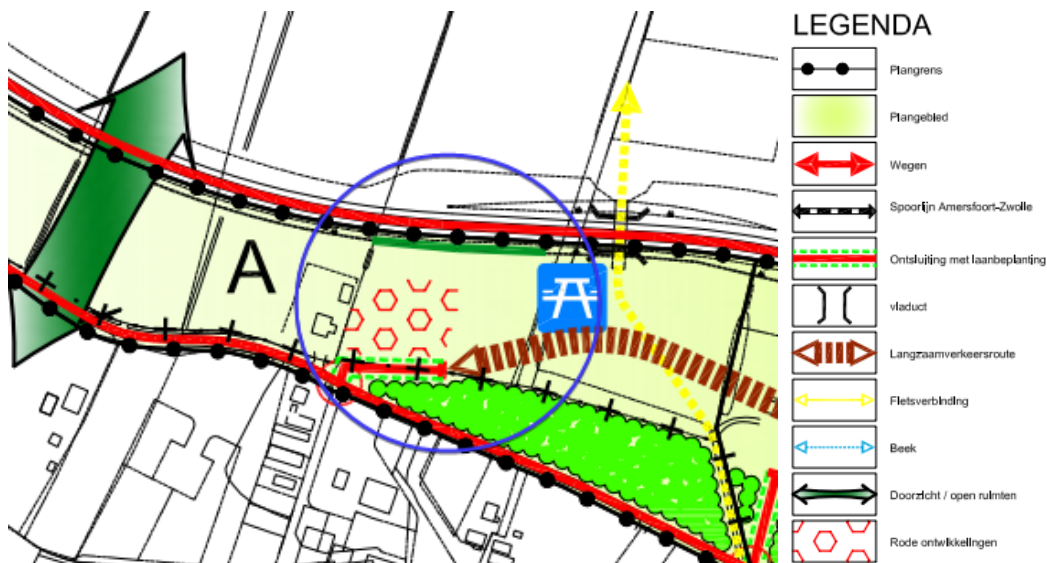
2.1 Provincie Gelderland

Wonen en Ladder voor duurzame verstedelijking

De behoefte aan woningen is goed onderbouwd, maar de onderbouwing van de locatiekeuze wordt gemist in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierbij wordt afgevraagd of het – gezien vanuit het oogpunt van biodiversiteit en klimaatadaptatie – nodig en verstandig is het gehele perceel te wijzigen van de bestemming 'Groen' naar 'Wonen'. Geadviseerd wordt de ladderonderbouwing aan te vullen en de bestemming 'Wonen' voor het hele plangebied te heroverwegen om daarmee het groen te beschermen.

De ambitie om op dit perceel woningbouw mogelijk te maken komt voort uit de vastgestelde structuurvisie 'De Groene Zoom'. De Groene Zoom wordt gezien als een stedelijk uitloopgebied voor Ermelo en Harderwijk, met daarin recreatieve functies die overeenkomen met de schaalgrootte van het gebied. Het groene karakter dient daarbij te overheersen. Nieuwe 'rode' functie moeten passen binnen dit groene karakter en vormen de financiële drager van deze groene functies. Daarbij is het van belang dat de rode ontwikkelingen aansluiten bij het behoud van het groene karakter en bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Het plangebied ligt in deelgebied A en bevindt zich in het meest westelijk deel van de Groene Zoom tussen kasteel Groot Horloo en de Groene Zoomweg. Dit gebied wordt gekenmerkt door drassige graslanden met natuurlijk grasland beheer.



Uitsnede Structuurvisie Groene Zoom

Het plangebied is in deze visie aangemerkt als een gebied waar mogelijkheden gezien worden voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen.

In de Groene Zoom zijn de nieuwe kleinschalige woningbouwontwikkelingen geprojecteerd in gebieden waar al woningen / bebouwing aanwezig is. Samen met de bestaande bebouwing ontstaan er op die manier diverse woningbouwclusters die van elkaar gescheiden worden door onbebouwde groene ruimtes.

In eerste instantie is hierbij gedacht aan het toevoegen van maximaal 3 vrijstaande woningen van maximaal 150m² met daarbij maximaal 125m² aan bijbehorende bouwwerken. Gezien de behoefte aan kleinere woningen in een goedkopere categorie, is gekozen voor de microwoningen op deze locatie. Gelet op het geringe verschil in vierkante meters bebouwing tussen de vrijstaande woningen en de microwoningen, wordt dit ruimtelijk aanvaardbaar geacht. In dit geval ontstaat er een kleinschalig woongebied, versholven in het groen door een omheining van houtwallen en bos. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de structuurvisie. Verder zijn er – zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan – geen belemmeringen die woningen op deze plek in de weg staan.

Waar nodig zal de toelichting worden aangescherpt als het gaat om de locatiekeuze van de gewenste microwoningen.

Om te garanderen dat er hier vooral sprake moet zijn van kleinschalig wonen in een hoogwaardige landschappelijke omgeving, wordt gehoor gegeven aan de suggestie om het perceel deels voor wonen en deels voor groen te bestemmen. Op deze manier wordt er een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de beide functies, is een groene, landschappelijke inrichting verankerd en wordt een ongewenste verdichting van het plangebied voorkomen. De verbeelding wordt op dit punt aangepast.

2.2 Gemeente Ermelo

Ruimtelijke kwaliteit

De verbeelding geeft rondom de woningen een 'landschappelijke waarde' aan, maar daarbij

ontbreekt een specifieke definitie of kwantitatieve aanduiding.

Voor de gebruikte begrippen 'landschapswaarden' en 'landschapstuinen' zullen definities opgenomen worden in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan.

Uitbreiding van de voorliggende plannen voor deze locatie met gebouwen of andere bouwwerken is ongewenst om een goede samenhang met de directe omgeving en een ruimtelijke samenhang met de groene omgeving te waarborgen. In dit kader zouden de artikelen die ruimte bieden om in de toekomst bijbehorende bouwwerken toe te voegen moeten komen te vervallen (art. 6, lid b en art. 7.1, lid b) of in overleg aangepast (o.a. art. 3.2.3).

Artikel 6, lid b geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid af te wijken van de planregens voor het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%. Deze regels biedt geen mogelijkheid om extra bijbehorende bouwwerken toe te voegen. Het laten vervallen van deze regels is niet aan de orde. Bij de uiteindelijke omgevingsvergunning kan het nodig zijn om deze regel te gebruiken in het geval er sprake is van een zeer geringe afwijking in de maatvoering van het uiteindelijke bouwplan ten opzichte van het bestemmingsplan. Het is zeker niet de intentie deze afwijking zonder meer toe te passen.

Artikel 7.1, lid b maakt onderdeel uit van het overgangsrecht van dit bestemmingsplan. Voor alle bestemmingsplannen moeten de standaard overgangsbepalingen uit het Bro verplicht worden overgenomen. Het is dus geen optie dit genoemde artikel te laten vervallen. Daarnaast ziet deze regels op een vergroting van de inhoud van een bouwwerk dat op basis van overgangsrecht in het plangebied aanwezig is wat hier niet aan de orde is.

Artikel 3.2.3 ziet op andere bouwwerken en niet op gebouwen. Behalve de woningen en de gemeenschappelijke ruimte zijn er geen mogelijkheden voor extra gebouwen binnen het plangebied. De andere bouwwerken mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. De bouwvlakken zijn zeer beperkt gehouden om daarmee te voorkomen dat er ongewenste bijbehorende bouwwerken worden toegevoegd. Het zal dan ook slechts gaan om beperkte privacy schermen, plantgeleiders, pergola's e.d.

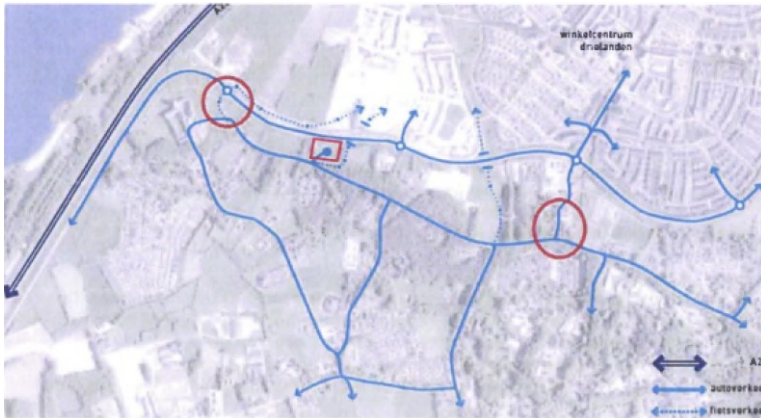
Graag een maximum oppervlakte aan verharding opnemen in de bestemmingsplanregels om daarmee de landschappelijke waarden te waarborgen en daarmee te voorkomen dat het onbebouwde deel van het perceel een groot parkeerterrein wordt.

Op de verbeelding zal een aanduiding opgenomen worden waarbinnen het parkeren opgelost moet worden. Verder zal er in de regels een maximum oppervlakte aan verharding opgenomen worden. In de beoogde planopzet is het gewenst zo min mogelijk verharding toe te passen en naar alternatieve vormen te zoeken zoals bijvoorbeeld halfverharding. De ontwikkelaar zal geadviseerd worden hier zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Verkeersontsluiting omgeving plangebied

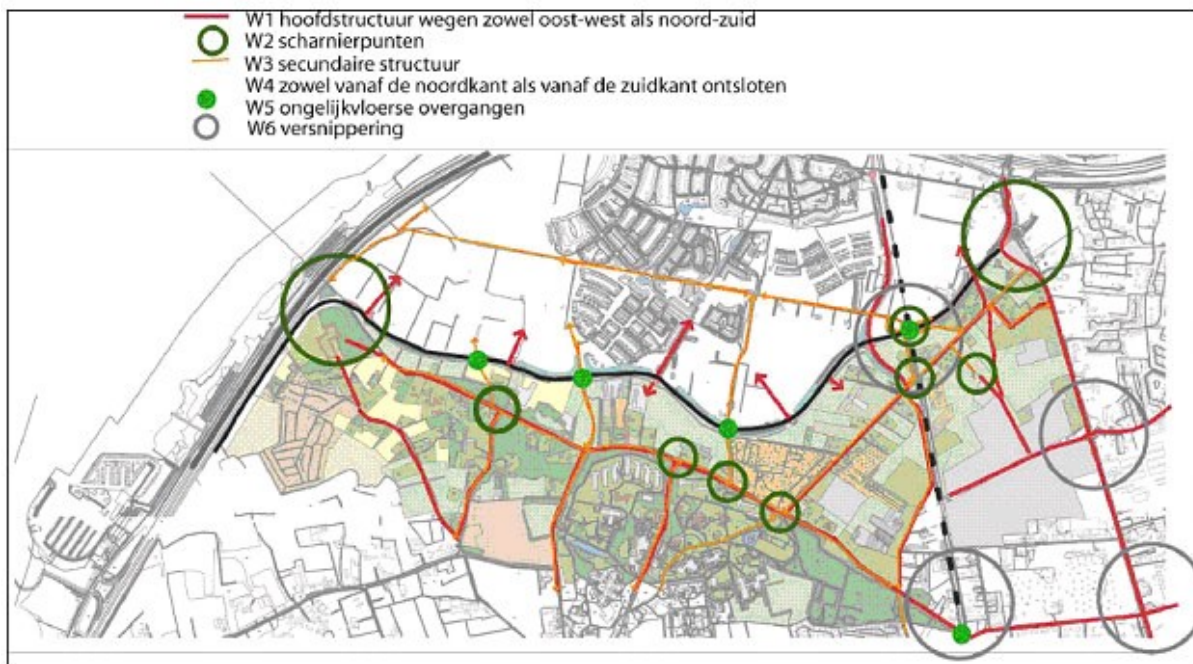
In paragraaf 3.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan staat een afbeelding met routes voor automobilisten en fietsers. De twee omcirkelde tracés zijn niet eerder afgestemd met de gemeente Ermelo.

De weg rechts op de afbeelding gaat door een nieuw woonwijkje en is ongewenst. Deze aansluiting op de Horloseweg is slechts bedoeld voor voetgangers en calamiteiten. Het fietspad links op de afbeelding is nieuw en niet eerder in beeld gebracht. Voor de fietsverbindingen naar Drielanden zijn via tunnels veilige oversteken gemaakt. Voor Ermelo betekent dit dat een fietsverbinding aangelegd moet worden naar de rotonde. Dit is niet onmogelijk maar voor Ermelo niet noodzakelijk of relevant. De aanleg- en beheerkosten moeten dus voor rekening van de gemeente Harderwijk komen.



Afbeelding uit paragraaf 3.2 van de toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan is inderdaad een verkeerde afbeelding opgenomen. Deze zal worden vervangen door de volgende – juiste - afbeelding.



De verkeersintensiteiten op de Horloseweg zullen met deze ontwikkeling toenemen. De breedte van deze weg is nu met ca. 4,60 meter aan de krappe kant. Geadviseerd wordt om de berm van de Horloseweg te verstevigen en aan beide zijden van de weg grasbetontegels te leggen met een breedte van 0,40 meter.

Op de Horsterzoomweg zal gezocht moeten worden naar enkele locaties voor passeerhavens in

verband met de bereikbaarheid van de Buitenbrinkweg. Nu is passeren bijna niet mogelijk gelet op de krapte en het ontbreken van voldoende passeermogelijkheden.

Volgens het CROW bedraagt de verkeersgeneratie per kleine wooneenheid 2,1 verkeersbewegingen per etmaal. Met het bouwen van de 20 microwoningen betekent dit een toename van 42 autobewegingen per etmaal. Ten opzichte van het initiële plan voor drie vrijstaande woningen met een verkeersgeneratie van 8,2 voertuigbewegingen per etmaal, betekent dit een toename van 17,4 voertuigbewegingen per etmaal. Deze minimale toename wordt acceptabel geacht.

De Horloseweg kan volgens de kenmerken volgens CROW aangemerkt worden als een erftoegangsweg type I. Het CROW geeft als ideale wegbreedte voor dit type weg buiten de bebouwde kom een breedte aan van 5,50 meter. Het gebruikelijke profiel kent een wegbreedte van 4,50 meter en het minimale profiel bij dit type weg dient minimaal 4,20 meter toegepast te worden. Voor dit wegtype wordt vanuit de CROW geadviseerd een markering toe te passen.

Een erftoegangsweg type I dient ter ontsluiting van landelijke gebieden en is bedoeld voor intensiteiten tot maximaal 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Gezien de huidige wegbreedte van de Horloseweg adviseert de CROW een maximale intensiteit van 1.400 motorvoertuigen per etmaal. Volgens verkeerstellingen rijden er aan de Horloseweg (ter hoogte van nummer 15) 684 voertuigen per etmaal in beide richtingen samen. Met een toename van 42 voertuigbewegingen per etmaal komt het totaal op 726 en wordt er ruimschoots onder het geadviseerde maximum van 1400 gebleven. Hieruit mag geconcludeerd worden dat de Horloseweg deze verkeersstename prima aankan er niet zorgt voor verkeersveiligheids- en doorstromingsproblemen gaat zorgen.

Er is gezien vanuit de CROW richtlijnen geen aanleiding de Horloseweg te verbreden en om extra passeerhavens aan te leggen op de Horsterzoomweg. De gemeente Harderwijk is bereid om de komende tijd met de gemeente Ermelo in gesprek te gaan over de verkeersveiligheid in dit gebied, maar ook over de verkeerssituatie in het gehele gebied de Groene Zoom.

Ontsluiting plangebied

De uitrit op de Horloseweg krijgt een verhoogd plateau. In de overall visie zijn maatregelen vastgelegd. Verkeersremmende maatregelen op de Horloseweg worden toegepast op locaties waar fietspaden aanhaken. Bij deze nieuwbouwontwikkeling begint het fietspad door de Groene Zoom.

Harderwijk voert dit uit volgens eerder gemaakte afspraken, waarmee deze opmerking verder voor kennisgeving wordt aangenomen.

Parkeren op eigen terrein

De gehanteerde parkeernorm lijkt passend binnen het plangebied. Het is wenselijk op de verbeelding een gebied te markeren voor parkeren met daarbij een mogelijke uitbreiding. Parkeren op de Horloseweg is uitgesloten. Wellicht kunnen deelauto's ook een oplossing zijn voor deze woongemeenschap.

De parkeernorm voor kleine woningen is volgens de appendix van de Nota Parkeernormen van Harderwijk 1,0 parkeerplaats per woning. Concreet betekent dit dat er 20 parkeerplaatsen nodig zijn. In het plangebied zullen 24 plaatsen aangelegd worden, volledig op het eigen perceel. Hiervoor zal een aanduiding op de verbeelding opgenomen worden om aan te duiden waar dit plaatsvindt.

Dat deelauto's in situaties een goede oplossing kunnen zijn wordt door ons onderschreven. Een bestemmingsplan is echter niet het instrument om daar iets over te regelen of voor te schrijven. Dit wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

Gemeenschappelijke voorziening

Graag vastleggen dat de gemeenschappelijke voorziening uitsluitend voor bewoners is en niet geëxploiteerd mag worden. Dit om ongewenste activiteiten met een verkeersaantrekkende werking uit te sluiten.

De gemeenschappelijke voorzieningen zijn aangeduid binnen de bestemming 'Wonen' en moet daarmee ten dienste staan van de functie wonen. Hiermee is op zichzelf geregeld dat het voorzieningen zijn voor de bewoners van dit plangebied. Om dit extra te benadrukken zal ook de begripsbepaling aangevuld worden in die zin dat er wordt toegevoegd dat deze voorzieningen uitsluitend voor bewoners bestemd zijn.

Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG)

De VNOG geeft aan dat deze ontwikkeling past binnen de normen van wet- en regelgeving over externe veiligheid (Bevi, Bevb en Bevt).

Deze conclusie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Omdat incidenten nooit geheel zijn uit te sluiten, geeft de VNOG de volgende adviezen over mogelijk te treffen maatregelen die kunnen bijdragen aan het beperken van (dodelijke) slachtoffers:

- Bij gebruik van alternatieve energiebronnen in het plangebied graag de VNOG zo vroeg mogelijk betrekken;
- De VNOG denkt graag mee over mogelijke maatregelen gerelateerd aan klimaatadaptatie, (extreme wateroverlast, extreme warmte, vergroenen van daken en gevels met daarbij de nieuw ontstane (brand)risico's);
- Het beschikbare primaire bluswater in en nabij het plangebied is niet optimaal. Het nadrukkelijke advies om hierover in gesprek te gaan met de accounthouder VNOG.
- Bij de definitieve invulling van het plangebied dient rekening gehouden te worden met bereikbaarheidsaspecten. Geadviseerd wordt om ook hierover in gesprek te gaan. Gedacht moet worden aan toe- en uitgangswegen voor hulpdiensten, bereikbaarheid van woningen voor hulpdiensten, eenduidige bewegwijzering, bereikbare ingangen.
- Geadviseerd wordt de volgende aspecten van zelfredzaamheid te borgen in de omgevingsvergunning en initiatiefnemer te betrekken:
 - o Voorzieningen om de (mechanische) ventilatie op afstand af te kunnen schakelen';
 - o Stimuleer het gebruik van NL-alert;
 - o Attendeer bewoners op deelname aan 'Stan the CPR network';
 - o Plaats een AED op een strategische locatie en plaats hier een 'stop de bloeding set' naast;
- In verband met natuurbrandpreventie wordt geadviseerd brandrisicovolle vegetatie rondom objecten te beperken, voldoende afstand te maken tussen vegetatie en bouwwerken, en fysiek maatregelen te treffen die ontvluchting van het plangebied en de bouwwerken verbeteren.

- Geadviseerd wordt om het team medische milieukunde bij de planvorming te betrekken als het gaat om gezondheidsaspecten in relatie tot de planvorming.

Alle adviezen van de VNOG worden aan initiatiefnemer meegegeven met het verzoek hier zoveel mogelijk opvolging aan te geven. Over de beschikbaarheid van het primaire bluswater en de bereikbaarheidseisen voor hulpdiensten wordt initiatiefnemer verzocht een gesprek te plannen met de contactpersoon van de VNOG. Voor wat betreft het toezenden van het plan voor advies aan team medische milieukunde wordt nader contact gezocht om vast te stellen of er binnen het plangebied gezondheidsaspecten aan de orde zijn waarvoor een advies nodig is. .

Omgevingsdienst Noord-Veluwe

Bodemkwaliteit

De tekst van de paragrafen 4.5.10 en 4.5.11 is niet akkoord en geadviseerd wordt om de voorgestelde tekst uit het advies over te nemen in de plantoelichting.

De voorgestelde tekst wordt overgenomen in de plantoelichting.

Geluid en Luchtkwaliteit

De in de plantoelichting opgenomen tekst over geluid en luchtkwaliteit zijn correct en geheel in lijn met hetgeen door de omgevingsdienst is aangeleverd. Geadviseerd wordt om – ter bevordering van de leesbaarheid – de opmaak van het originele advies over te nemen.

De paragrafen geluid en luchtkwaliteit zal verbeterd worden als het gaat om de leesbaarheid, waarbij het originele advies als uitgangspunt wordt genomen. Een en ander wordt wel aangepast aan de Harderwijker standaard voor bestemmingsplannen.

Water en Klimaatadaptatie (intern)

Oppervlaktewater (verbeelding)

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een taludsloot (C-watergang). Deze droogvallende watergang is momenteel niet meer dan een dichtgegroeide greppel, maar moet in het kader van diverse ontwikkelingen in de Groene Zoom geherprofileerd worden. Dit geldt ook voor het verlengde daarvan westwaarts tot aan de rotonde bij 'het kasteel'. De watergang heeft in natte perioden een belangrijke functie voor het gebied tussen de Horloseweg en de Groene Zoomweg.

Om deze functie planologisch te waarborgen wordt verzocht deze watergang van insteek tot insteek de bestemming 'water' te geven. Het -ten zuiden daarvan- gelegen onderhoudspad zou de bestemming "groen of verkeer" (3,5 m breed) moeten krijgen. Als het even kan ook de watergang en onderhoudsstrook ten noorden van nummer 60 bij dit plan betrekken om de afvoerende functie benedenstrooms van het plangebied planologisch te borgen.

Toelichting: door de aanleg van de Groene Zoomweg met geluidswallen in 2005 is de oorspronkelijke afwateringsmogelijkheid vanuit De Groene Zoom richting het noorden afgesneden. Voorgenoemde taludsloot is de enige afvoermogelijkheid voor overtollig hemelwater en grondwater uit dit langgerekte gebied geworden. Doordat de taludsloot slecht bereikbaar is voor onderhoud (door

steile taludhoek en eigendomssituaties) is deze plaatselijk dicht gegroeid. Ook is het taludlichaam her en der uitgezakt tot in deze greppel.

In de huidige situatie ligt er aan de westzijde van het plangebied ook een dwarsgreppeltje. Deze is in het verleden natuurlijk niet voor niets aangelegd. Gepleit wordt om aan weerszijden van het plangebied stroken met de bestemming water te reserveren voor dwarsgreppels langs beide zijden van het plangebied (2 m breed) zodat afstromend water vanuit het oosten richting het plangebied en vanuit het plangebied naar het westen kan worden afgevangen. Als de ruimte daarvoor ontbreekt zal op deze locaties drainage aangelegd moeten worden. Drainage is minder robuust en duurder in aanleg en onderhoud dan greppels graven.

Dit voorstel om de c-watergang te borgen in het bestemmingsplan wordt opgenomen door binnen de bestemming 'Groen' het water en onderhoudspad op te nemen. Hierbij wordt de watergang van een aanduiding voorzien. Voor wat betreft het genoemde dwarsgreppeltje wordt nader bekeken of hier ruimte gereserveerd kan worden of dat er sprake zal zijn van het aanleggen van drainage. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van het plangebied. Bij de uitvoering hiervan zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de watergang en het dwarsgreppeltje.

Watertoets (toelichting 4.4)

Graag het volgende toevoegen:

Verwerking van hemelwater

Volgens de algemene beleidsprincipes van gemeente en waterschap dient bij nieuwe ontwikkelingen het hemelwater dat op het plangebied valt zo veel mogelijk binnen het plangebied vastgehouden en verwerkt moeten worden (bodeminfiltratie) of geloosd op oppervlaktewater. De perceeleeigenaar heeft daarin een wettelijke zorgplicht, mits dat redelijkerwijs verlangd kan worden. Dat laatste is voor deze specifieke situatie maar deels het geval. Uit bodemonderzoek van ontwikkelingen in de buurt is gebleken dat de eerste paar meter van de bodem bestaat uit slecht waterdoorlatende lagen (zeer) fijn zand met mogelijk stoorlagen met klei/leem/veen. Door het meerjarige gebruik als paardenbak is de toplaag van een groot deel van het plangebied bovendien sterk verdicht. Het terrein ligt relatief laag in de omgeving en er komt stagnante plasvorming voor, met name in natte seizoenen. Bovendien ligt het plangebied in de overgangszone van inzijging naar kwel.

Met andere woorden: het zal met name in natte seizoenen lastig zijn om hemelwater op eigen terrein te verwerken. We moeten zelfs rekening houden met chronisch natte tuinen. Hiermee hebben we in nieuwbouwwijk Harderweide negatieve ervaringen opgedaan: veel klachten over water in kruipruimten en wateroverlast in de tuinen. Om die reden in de watertoets opnemen dat er grondverbetering plaats moet vinden tot aan het eerste goed doorlatende zandpakket zodat de verticale infiltratiecapaciteit (k-waarde) minimaal 1 m/d wordt. Als dat niet lukt zal gebiedsdekkende drainage toegepast moeten worden. De vraag is of deze kosten bij de gemeente of de initiatiefnemer thuis horen.

Als basisprincipe voor dit plangebied opnemen dat hemelwater niet lokaal wordt verwerkt, maar rechtstreeks geloosd op de taludsloot. Voorwaarde voor bouwen en in gebruik nemen is dat de taludsloot is geherprofileerd van het plangebied tot de duiker bij de rotonde bij Het Kasteel. En dat de afvoer van hemelwater uit het plangebied niet mag leiden tot wateroverlast bij een

neerslaggebeurtenis van 70 mm/uur. Eventueel kan de piekafvoer vanuit het plangebied worden beperkt door waterbergende maatregelen binnen het plangebied, bijvoorbeeld waterpasserende bestrating met waterbergend en drainerend cunet, verlaagde groenzone met drainage, (ondergrondse) regenwaterbuffer (tuinsproeiwater), groenblauw dak, infiltratie moeras, zaksloot, regenwatervijver, grindkoffers of een combinatie daarvan (op ruim voldoende afstand van kruipruimte en fundatie). Als er meer dan 4.000 m² verharding wordt toegevoegd, dan geldt een algemene regel van waterschap Vallei en Veluwe dat minimaal 60 liter aan bergend volume in het plan wordt gerealiseerd per m² toegevoegde verharding. De initiatiefnemer dient middels uitvoeren van bodeminfiltratieproeven en het opstellen van een hemelwaterplan met controleberekeningen te onderbouwen dat aan deze randvoorwaarden wordt voldaan.

De voorgestelde tekst wordt verwerkt in paragraaf 4.4 van de plantoelichting (watertoets)

Grondwater

Uit data van het gemeentelijk grondwatermeetnet volgt een gemiddelde laagste en hoogste grondwaterstand van respectievelijk 1,25+ mNAP en 1,70+ mNAP. Het huidige maaiveld varieert tussen 1,90+ tot 2,15+ mNAP. Dit betekent een ontwateringsdiepte tussen de 0,2 m-mv en 0,9 m-mv. In de huidige situatie ligt het grondwater in natte perioden maar net onder maaiveld. Om voldoende ontwateringsdiepte te bereiken voor de nieuwe functie (grondgebonden wonen) zou het maaiveld plaatselijk minstens een halve meter opgehoogd moeten worden en de begane grondvloeren van de woningen zouden minstens 1 meter hoger dan het huidige maaiveld moeten komen, uitgaande van een kruipruimte onder een begane grondvloer die dikker is dan 'traditioneel' vanwege vloerverwarming extra dikke isolatiepakketten onder de vloer. Dit geeft waarschijnlijk een ongewenst ruimtelijk beeld, ook ten opzichte van bestaande bebouwing in de directe omgeving (terpen). En mogelijk moet de geluidswal daardoor ook een meter opgehoogd worden. Een optie om deze effecten te beperken is kruipruimteloos bouwen voorschrijven (als dat kan/mag in een bestemmingsplan).

Uitgezocht wordt of een verhoging van het maaiveld met 1 meter consequenties heeft voor het geluid waardoor de geluidswal verhoogd zou moeten worden. Verder wordt nagevraagd bij de ontwikkelaar of kruipruimteloos bouwen tot de mogelijkheden behoort en welke vloerisolatie zal worden gebruikt.