

Uitspraak 201707804/1/R2

ECLI	ECLI:NL:RVS:2018:2974
Datum uitspraak	12 september 2018
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 22 juni 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 2017" gewijzigd vastgesteld.

Volledige tekst

201707804/1/R2.

Datum uitspraak: 12 september 2018

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Uden,
2. de minister van Defensie,
3. [appellant sub 3] (hierna: [appellant sub 3]), gevestigd te Odiliapeel, gemeente Uden, appellanten,

en

de raad van de gemeente Uden,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 22 juni 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 2017" gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], de minister van Defensie en [appellant sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 juli 2018, waar de minister van Defensie, vertegenwoordigd door mr. A.J. van Heusden, [appellant sub 3], vertegenwoordigd

door [gemachtigde] en de raad, vertegenwoordigd door mr. M.H.J. Seelen en ir. G.A.A. van den Berg Melis, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2014" en omvat het gehele buitengebied van de gemeente Uden, met uitzondering van de locaties waarvoor recent een afzonderlijk bestemmingsplan is vastgesteld of een bestemmingsplan in voorbereiding is.

Met het bestemmingsplan wordt beoogd verschillende doelen te bereiken, zoals het verwerken van de provinciale reactieve aanwijzing en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan "Buitengebied 2014", het aanpassen van het bestemmingsplan naar aanleiding van recent beleid en de provinciale "Verordening Ruimte 2014", het mogelijk maken van enkele nieuwe ontwikkelingen (zogenoemde veegplannen) en het aanpassen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ervaringen en algemene ontwikkelingen van de afgelopen jaren. Het gaat daarbij om enkele aanpassingen van de plangrens en om aanpassingen in de verbeelding en de regels.

2. De planregels waarnaar in deze uitspraak wordt verwezen, zijn opgenomen in de bijlage van deze uitspraak.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Beroep [appellant sub 1]

4. [appellant sub 1] is eigenaar van een installatiebedrijf, gevestigd op het perceel [locatie 1] te Uden. Dat perceel maakte voorheen deel uit van een groter perceel, bestaande uit de gezamenlijke gronden van de percelen [locatie 1] en [...]. Op dat perceel was een agrarisch bedrijf gevestigd met een boerderij. Op het perceel [locatie 2], ten oosten van het perceel van [appellant sub 1], is thans een timmerbedrijf gevestigd. Aan beide percelen is de bestemming "Bedrijf" toegekend. Aan het perceel van [appellant sub 1] is de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-3" toegekend. Op grond van artikel 6, lid 6.2, onder 6.2.1, van de planregels is ter plaatse een loodgieter/installatiebedrijf met bedrijfsbebouwing met een maximale oppervlakte van 257 m² mogelijk.

Aan het perceel waarop het timmerbedrijf is gevestigd is de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-4" toegekend. Hiermee wordt, op grond van artikel 6, lid 6.2, onder 6.2.1, van de

planregels, een houtbewerkingsbedrijf met bedrijfsbebouwing met een maximale oppervlakte van 400 m2 mogelijk gemaakt.

5. [appellant sub 1] betoogt dat de raad ten onrechte de oppervlakte voor bedrijfsbebouwing op zijn perceel heeft beperkt tot een maximale oppervlakte van 257 m2. Volgens hem handelt de raad hiermee in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Daarbij wijst hij op het naastgelegen timmerbedrijf, waar bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van maximaal 400 m2 is toegestaan, terwijl het gaat om twee naast elkaar gelegen percelen met op beide percelen een deel van dezelfde voormalige boerderij. Volgens hem is het voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk dat ook hij beschikt over 400 m2 bedrijfsbebouwing. De raad had daarom zijn verzoek om bedrijfsbebouwing tot 400 m2 mogelijk te maken op zijn perceel moeten honoreren.

5.1. De raad heeft toegelicht dat dit bestemmingsplan voor het perceel van [appellant sub 1] en het perceel [locatie 2] het bestaande planologisch regime uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2014" opnieuw vastlegt. In dat bestemmingsplan was al voor het perceel van [appellant sub 1] bedrijfsbebouwing tot maximaal 257 m2 en voor het aangrenzende perceel [locatie 2] bedrijfsbebouwing tot een maximale oppervlakte van 400 m2 toegestaan. De raad wijst er in dat verband op dat daarbij is uitgegaan van de bestaande legale bebouwing. Voor de op het perceel [locatie 2] staande bebouwing met een oppervlakte van 400 m2 is in 2009 een bouwvergunning verleend voor bebouwing ten behoeve van het timmerbedrijf en die bebouwing is in zowel het bestemmingsplan "Buitengebied 2014" als in het nu voorliggende plan als zodanig bestemd. Op het perceel van [appellant sub 1] staat bebouwing met een oppervlakte van slechts 257 m2. Voor dat perceel is geen omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van bebouwing tot een oppervlakte van 400 m2. Het gaat daarom volgens de raad niet om gelijke gevallen.

Wat betreft het betoog van [appellant sub 1] dat het voor een goede bedrijfsvoering nodig is dat hij 400 m2 aan bedrijfsbebouwing kan oprichten overweegt de Afdeling het volgende.

De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkeling, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden vastgesteld. [appellant sub 1] heeft in zijn zienswijze vermeld dat hij graag zaken die hij nu in containers op zijn perceel opslaat zou opslaan onder een afdak achter de op het perceel staande schuur. Hij heeft de raad daarom gevraagd in totaal 400 m2 bedrijfsbebouwing op zijn perceel mogelijk te maken. Met die zo gestelde wens heeft [appellant sub 1] aan de raad niet een voldoende concreet initiatief waarvan de raad de ruimtelijke aanvaardbaarheid kon beoordelen kenbaar gemaakt. De raad hoefde daarmee bij de vaststelling van het plan daarom geen rekening te houden.

Het betoog faalt.

Beroep minister van Defensie

6. De minister van Defensie betoogt dat de raad in de nota van zienswijzen heeft toegezegd de zinsneden "bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde," in artikel 35, lid 35.13, van de planregels te wijzigen in "maximaal toelaatbare hoogte van

objecten in, op of boven de grond" maar dat in het eerste en derde lid van dit artikel niet heeft gedaan.

6.1. De raad heeft de zienswijze van de minister van Defensie gegrond verklaard en besloten artikel 35, lid 35.13, van de planregels dienovereenkomstig aan te passen.

6.2. De Afdeling stelt vast dat de door de raad beoogde wijziging niet in artikel 35, lid 35.13, onder 1 en 3, van de planregels is opgenomen, maar alleen in onder 2.

Het bestreden besluit en het plan, in onderlinge samenhang bezien, zijn daarom in zoverre in strijd met de rechtszekerheid.

Het betoog slaagt.

Beroep [appellant sub 3]

7. [appellant sub 3] exploiteert een geitenhouderij waar opfokgeiten worden gehouden aan de [locatie 3] te Odiliapeel, gemeente Uden. Aan dit perceel zijn de bestemming "Agrarisch" en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' toegekend.

8. [appellant sub 3] stelt dat de raad ten onrechte niet de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- en/of schapenhouderij' aan haar perceel heeft toegekend. Daardoor is volgens haar onduidelijk of de geitenhouderij die zij exploiteert planologisch is toegestaan.

8.1. De raad heeft zich in zijn verweerschrift en ter zitting op het standpunt gesteld dat in het bestemmingsplan aan het perceel van [appellant sub 3], met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- en/of schapenhouderij' had moeten worden toegekend, maar dat dit per abuis niet is gebeurd.

Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het plan is in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) vastgesteld.

Het betoog slaagt.

Conclusie

9. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 1] ongegrond.

10. De beroepen van de minister van Defensie en [appellant sub 3] zijn gegrond.

Het bestreden besluit dient te worden vernietigd wat betreft alle in artikel 35, lid 35.13, onder 1 en 3, van de planregels opgenomen zinsneden "bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde,".

Het dient voorts te worden vernietigd voor zover de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - geiten- en/of schapenhouderij" niet is toegekend aan het perceel van [appellant

sub 3] aan de [locatie 3] te Odiliapeel.

Zelf voorzien

11. De raad heeft de Afdeling gevraagd om zelf voorziend het plan zo aan te passen dat de onder 10 geconstateerde gebreken worden hersteld. De minister van Defensie en [appellant sub 3] hebben hiermee ingestemd. Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

Opdracht

12. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskostenveroordeling

13. Ten aanzien van het beroep van [appellant sub 1] bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

De raad dient ten aanzien van [appellant sub 3] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Van proceskosten van de minister van Defensie die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 1] ongegrond;

II. verklaart de beroepen van de minister van Defensie en [appellant sub 3] gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Uden van 22 juni 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 2017" wat betreft:

a. alle in artikel 35, lid 35.13, onder 1 en 3, van de planregels opgenomen zinsneden "bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde,";

b. het niet toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- en/of schapenhouderij' aan het perceel van [appellant sub 3] aan de [locatie 3] te Odiliapeel;

IV. bepaalt dat:

a. in artikel 35, lid 35.13, onder 1 en 3 van de planregels op alle plaatsen waar de zinsnede "bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde," voorkomt, die zinsnede wordt vervangen door de zinsnede "maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond";

b. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- en/of schapenhouderij' wordt toegekend aan het perceel van [appellant sub 3] aan de [locatie 3] te Odiliapeel;

V. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit, voor zover dit is vernietigd;

VI. draagt de raad van de gemeente Uden op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel IV. wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Uden tot vergoeding van bij [appellant sub 3] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.002,00 (zegge: duizendtwee euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Uden aan [appellant sub 3] het door haar voor de behandeling van haar beroep betaalde griffierecht van € 333,00 (zegge: driehonderddrieëndertig euro) vergoedt en aan de minister van Defensie het door hem voor de behandeling van zijn beroep betaalde griffierecht van € 333,00 (zegge: driehonderddrieëndertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, voorzitter, en mr. D.A.C. Slump en mr. D.A. Verburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. C. Taal, griffier.

w.g. Helder w.g. Taal
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 12 september 2018

325-865.

BIJLAGE

Planregels bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2017"

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, die zijn opgenomen in de 'Tabel Bedrijven', waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak.

[...]

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden in het algemeen de volgende regels:

- a. Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming
- b. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in 6.2.4.

[...]

TABEL BEDRIJVEN

Code Adres Soort bedrijf Maximaal aantal bedrijfs-woningen Maximale oppervlakte bedrijfsbouw-
bouw in m2 Bijzonderheden

[...] [...] [...] [...] [...] [...]

(specifieke vorm van bedrijf-3) Bedafseweg 10a Loodgieter/

installatiebedrijf 1 257

(specifieke vorm van bedrijf-4) [locatie 2] Houtbewerkings-

bedrijf 1 400

[...] [...] [...] [...] [...] [...]

Artikel 35.13 Luchtvaartverkeerzones

35.13.1 Luchtvaartverkeerzone - funnel

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan:

- a. 20 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel 1'.
- b. 20 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel 2'.
- c. 25 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel 3'.
- d. 30 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel 4'.

- e. 35 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel 5'.
- f. 40 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel 6'.
- g. 45 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel 7'.
- h. 50 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel 8'.
- i. 55 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel 9'.
- j. 64 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel 10'.
- k. 125 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel 11'.

35.13.2 Luchtvaartverkeerzone - ILS-zone

a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS-zone' mag de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond niet meer bedragen dan:

- 1. 18,9 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS-zone 1';
- 2. 28,9 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS-zone 2';
- 3. 21,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS -zone 3';
- 4. 31,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS-zone 4';
- 5. 41,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS-zone 5';
- 6. 51,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS-zone 6';
- 7. 61,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS-zone 7';
- 8. 71,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS-zone 8';
- 9. 81,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS-zone 9';
- 10. 38,9 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS-zone 10';

b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere objecten in, op of boven de grond ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

35.13.3 Luchtvaartverkeerzone - IHCS-zone

a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 1' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP.

- b. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 2' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 70 m + NAP.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 3' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 75 m + NAP.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 4' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 80 m + NAP.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 5' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 85 m + NAP.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 6' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 90 m + NAP.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 7' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 95 m + NAP.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 8' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 100 m + NAP.
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 9' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 105 m + NAP.
- j. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 10' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 110 m + NAP.
- k. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 11' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 115 m + NAP.
- l. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 12' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 120 m + NAP.
- m. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 13' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 125 m + NAP.
- n. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 14' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 130 m + NAP.
- o. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 15' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 135 m + NAP.
- p. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 16' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 140 m + NAP.
- q. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 17' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 145 m + NAP.

- r. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 18' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 150 m + NAP.
- s. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 19' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 155 m + NAP.
- t. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 20' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 160 m + NAP.