

Bestemmingsplan 'Den Burg - Akenbuurt 12'



Nota van Zienswijzen

Vergunningen, november 2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Reacties overlegpartners	
2.1.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	5
2.2.	Omgevingsdienst Noord-Holland Noord	6
2.3.	Veiligheidsregio Noord-Holland Noord	9
2.4.	Provincie Noord-Holland	10
3.	Ambtholve aanpssingen	11
3.	Bijlagen	
	De reacties	16

1. Inleiding

Voor een gewijzigde indeling van de bestemmingen op het perceel Akenbuurt 12 in Den Burg is het bestemmingsplan 'Akenbuurt 12' gemaakt. Dit plan heeft van 10 mei 2022 tot en met 20 juni 2022 ter inzage gelegen. Ook is het plan toegestuurd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en de provincie Noord-Holland.

Tijdens de termijn van inzage zijn geen zienswijzen ingediend. Wel hebben het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio gereageerd op het plan. Deze reacties zijn in deze Nota opgenomen en toegelicht.

Deze Nota van Zienswijzen is het eindresultaat. Met deze Nota neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de reacties van de diverse instanties samengevat weergegeven. Daarbij is aangegeven of en welke wijzigingen dit met zich meebrengt voor het plan. In hoofdstuk 3 staan de ambtshalve aanpassingen en in hoofdstuk 4 zijn als bijlagen de reacties opgenomen.

2. Reacties

2.1. Reactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

- **Inhoud van de reactie**

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geeft in een reactie aan dat een aanpassing in de toelichting gewenst is in paragraaf 4.5 Water. Onder het kopje 'Verharding en compensatiemaatregelen' is door het Hoogheemraadschap een aangepaste tekst voorgesteld. Ons voorstel is om deze tekst in de toelichting over te nemen:

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Paragraaf 4,5, Verharding en compensatiemaatregelen

'Voor de ontwikkeling is in zeer beperkte mate sprake van een toename van de verharding. Deze is in ieder geval minder dan 2.000 m². Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een verhardingstoename tot 2000 m² de vuistregel dat 10% van de toename aan verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door middel van het inrichten van nieuwe waterberging. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.'

Wordt aangepast in:

'Bij verhardingstoenames kleiner dan 800 m², hoeft er volgens het beleid van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier niet gecompenseerd te worden. Bij deze ontwikkeling is de toename van verharding zeer beperkt. Alleen ter hoogte van de te bouwen stulp is sprake van een toename aan verharding. Dit is een gebied van 700 m². Dit is minder dan 800 m², daarom hoeft er niet gecompenseerd te worden.'

2.2. Reactie Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

- **Inhoud van de reactie**

De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord geeft in haar reactie aan dat in de tekst over het aspect 'Bodem' een aanpassing nodig is omdat door bodembedreigende activiteiten de bodem verontreinigd kan zijn. Op dit moment heeft dit geen gevolgen. Op het moment dat er aanvragen omgevingsvergunning op het perceel worden ingediend zal hiernaar wel onderzoek noodzakelijk zijn. Dit kan dan in combinatie met de gebruikelijke bodemonderzoeken. Verder concludeert de Omgevingsdienst dat een kleine wijziging in de toelichting noodzakelijk is bij de paragraaf externe veiligheid. Het gaat daarbij om de ligging in het invloedsgebied van een transportroute. Dit is nu niet opgenomen in de toelichting.

- **Beoordeling gemeente**

De reactie van de omgevingsdienst vormt geen belemmering voor dit plan. Wel wordt geconcludeerd dat de door de Omgevingsdienst geconstateerde lichte verontreiniging in de analyse van het bodemonderzoek niet is verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit moet worden aangepast. Het advies wat de Omgevingsdienst hierover heeft gegeven: Bodemonderzoek in combinatie met de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de stolp. Dit wordt aan de initiatiefnemers doorgegeven en gaat onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

In de reactie van de Omgevingsdienst is aangegeven dat ook de Veiligheidsregio om advies gevraagd moet worden omdat het plan binnen het invloed gebied voor risicovolle activiteiten ligt. De Veiligheidsregio heeft geadviseerd ten aanzien van dit plan en heeft aangegeven geen belemmeringen te zien. Het advies van de Veiligheidsregio maakt ook onderdeel uit van de Nota van Zienswijzen.

De conclusie dat de een kleine aanpassing in de toelichting nodig is wordt gedeeld. De aanpassing wordt daarom ook voorgesteld.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Paragraaf 4.6 Bodem

Toetsingskader

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Toetsing

De ontwikkeling heeft weliswaar betrekking op uitvoering voor milieugevoelige functie (wonen), maar de situatie is reeds bestaand. In milieuhygiënische zin verandert het gebruik niet. De ontwikkeling vormt op dit punt geen belemmering. Volgens het bodemloket is er geen vervuiling bekend. In het kader van dit bestemmingsplan kan het uitvoeren van een bodemonderzoek achterwege worden gelaten. Bij de omgevingsvergunning zal een bodemonderzoek aangeleverd worden

Vervangen door:

.

Wordt aangepast in:

Toetsingskader

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Toetsing

De ontwikkeling heeft weliswaar betrekking op uitvoering voor milieugevoelige functie (wonen), maar de situatie is reeds bestaand. In milieu hygiënische zin verandert het gebruik niet. De ontwikkeling vormt op dit punt geen belemmeringen. In dit kader heeft de Omgevingsdienst ook een advies gegeven. Dit advies is hieronder beschreven.

Bodemkwaliteit

Van de totale locatie is geen volledig bodemonderzoek beschikbaar. In dit stadium is derhalve alleen globaal iets aan te geven over de geschiktheid van de bodem voor het voorgenomen gebruik, op basis van de bodemkwaliteitskaart, uitgevoerde bodemonderzoek op of nabij de locatie en eventuele historisch verdachte activiteiten op of in de omgeving van de locatie. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Texel (2016) is de locatie ingedeeld in deelgebied "Buitengebied". De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Landbouw en Natuur (niet verontreinigd). In verband met de bouw van een schuur is in 1998 een bodemonderzoek uitgevoerd. Bij dit bodemonderzoek is zintuiglijk geen bodemvreemd materiaal aangetroffen. Analytisch zijn bij dit bodemonderzoek slechts lichte verontreinigingen aangetroffen. In het historisch bodembestand is vermeld dat op de locatie een ondergrond HBO tank aanwezig is of is geweest. Verder blijkt uit het archief van de omgevingsdienst dat er gebouwen met asbestverdacht plaatmateriaal aanwezig is of is geweest. Door deze activiteiten kan de bodem verontreinigd zijn met olie en/of vluchtige aromaten en asbest. Uit bestudering van (historisch) kaartmateriaal op topotijdreis blijkt dat er geen bijzonderheden zijn aangetroffen, die een negatieve invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit.

Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat er op basis van de beschikbare informatie geen betrouwbare uitspraak gedaan kan worden of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. In dit stadium is het derhalve niet bekend of er een belemmering aanwezig is voor de voorgenomen bestemmingswijziging

Advies

Aangezien er geen betrouwbare uitspraak gedaan kan worden omtrent de bodemkwaliteit wordt geadviseerd de initiatiefnemer in een brief te informeren dat een bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd naar asbest en dieseltank. Een dergelijk bodemonderzoek kan worden gecombineerd met het verkennend bodemonderzoek wat in verband met de omgevingsvergunning voor de nieuwe woning (stolp) dient te worden uitgevoerd. Indien wegens bedrijfsbeëindiging op basis van activiteitenbesluit ook nog een bodemonderzoek naar de eindsituatie bij bodembedreigende activiteiten dient te worden uitgevoerd, kan dit worden gecombineerd met het voornoemde onderzoek.

Paragraaf 4.11 Externe veiligheid:**Toetsing**

Om te onderzoeken of in de omgeving van het plangebied sprake is van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit is naar voren gekomen dat alle drie niet voorkomen in en in nabijheid van het plangebied. Op een afstand van 280 meter bevindt zich een transportroute via de N501. Hiervoor geldt een veiligheidszone van 30 meter. Met dit plan is geen sprake van een toename in het aantal personen en aan de afstand van 30 meter wordt voldaan. Er is slechts sprake van een uitwisseling van bestemmingen. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit externe veiligheid voor dit plan. Aanvullend hierop heeft de omgevingsdienst het volgende advies gegeven. Het plan voorziet niet in de komst van een nieuwe risicorelevante activiteit naar het plangebied. Het plangebied bevindt zich buiten de risicocontouren en invloedgebieden van inrichtingen, buisleidingen, windturbines en hoogspanningslijnen. Deze aspecten zijn daarom niet aan de orde.

Wordt aangepast in:

Toetsing

Om te onderzoeken of in de omgeving van het plangebied sprake is van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit is naar voren gekomen dat alle drie niet voorkomen in en in nabijheid van het plangebied. Op een afstand van 280 meter bevindt zich een transportroute via de N501. Hiervoor geldt een veiligheidszone van 30 meter. Met dit plan is geen sprake van een toename in het aantal personen en aan de afstand van 30 meter wordt voldaan. Er is slechts sprake van een uitwisseling van bestemmingen. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit externe veiligheid voor dit plan.

2.3. Reactie Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

- **Inhoud van de reactie**

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord geeft in haar reactie het volgende aan:

Gezien het type gevaarlijke stoffen (LPG/propaan) dat vervoerd wordt over de N501, acht de veiligheidsregio het niet aannemelijk dat een scenario met die gevaarlijke stoffen van invloed is op het plan. Daarom hebben zij geen nader advies over dit plan.

- **Beoordeling gemeente**

De reactie leidt niet tot aanpassing in het bestemmingsplan

2.4. Reactie Provincie Noord-Holland

- **Inhoud van de reactie**

De Provincie heeft in haar reactie aangegeven zich te kunnen vinden een verkleining van het bouwvlak en is het eens met de conclusie dat de kernkwaliteiten van het Beeldkwaliteitsplan niet in het geding zijn. De aanbeveling daarbij is om gebruik te maken van gebiedseigen beplanting voor de groensingel en de wal. Verder wordt nog gevraagd om een verduidelijking hoe het beeldkwaliteitsplan "Texel in ontwikkeling" vertaald is in het plan.

- **Beoordeling gemeente**

Met de reactie geeft de provincie aan geen belemmeringen te zien over deze ontwikkeling. De reactie van de provincie is wel aanleiding geweest om een nadere motivatie te vragen aan de initiatiefnemers. Die hebben zij aangeleverd in de vorm van een toelichtende bijlage. In de vaststellingsovereenkomst is het gebruik van gebiedseigen beplanting opgenomen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Als bijlage is bijgevoegd een nadere verduidelijking over de vertaling van het beeldkwaliteitsplan in het plan. Deze bijlage wordt als bijlage 9 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Bijlage 9: Aanvulling beschrijving beeldkwaliteitsplan

4.3 Beeldkwaliteitsplan bestemmingsplan Buitengebied

In het beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan Buitengebied 2013, vastgesteld op 12 juni 2013, Texel in ontwikkeling, staan instrumenten om de beeldkwaliteit van het buitengebied te sturen. Akenbuurt 12 ligt in het gebied Het Oude Land.

Boerenerven, groene voet

- *erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap*
- *bebouwing en erfbeplanting vormen één samenhangend geheel.*
- *agrarische bebouwing en bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt.*
- *op het erf vormt de bebouwing een samenhangende cluster.*
- *karacteristieke bebouwing en erf functies zichtbaar houden*
- *er moet een groene overgang zijn tussen bebouwing en landschap*
- *groene voet passend voor het Oude Land*
- *hoge esthetische ambitie groene voet*
- *buiten het bouwvlak een minimum aan verharding*
- *eventuele parkeervoorziening onzichtbaar binnen groene voet*
- *aanbeveling: minimaal 50% van het erf bestaat uit groen (erfbeplanting, tuinen, camping- of dierenweide)*
- *aanbeveling: minimaal 25% van het erf bestaat uit erfbeplanting (bomenlanen, windsingels, boomgaarden, solitaire bomen of bosjes)*
- *aanbeveling: niet meer dan 20% van de oppervlakte bebouwing op het erf*
- *aanbeveling: niet meer dan 20% van de oppervlakte verharding op het erf*

Bebouwing

Erfbebouwing algemeen

- *architectuur en materiaalgebruik passend in de karakteristiek van het landschap*
- *karacteristieke erfbebouwing behouden*
- *erfbebouwing ontworpen als één samenhangend ensemble*

- de criteria voor de erfbebouwing zijn verdeeld over boerenerven en burgererven, maar dezelfde criteria gelden ook als toetsingskader voor alle erven in de overige bestemmingen. (bijv. bedrijf, maatschappelijk etc.)

Stolpen

- behouden van de stolpvolumes
- de stolp is beeldbepalend voor het erf
- de stolp is zichtbaar vanuit het landschap
- de stolp profileert zich op een prominente plaats
- bij realisatie meerdere verblijven binnen één stolp geen zichtbare scheiding aanbrengen aan de gevel of in de buitenruimte

Boerenerven volumes

- grote kapvolumes onderverdelen in meerdere markante daken
- woonhuis en schuren moeten een mooi ensemble van volumes vormen
- nieuw woonhuis profileert zich door een sterke beeldkwaliteit en een prominente plaats
- de kappen van het ensemble moeten een ritmisch silhouet vormen

Akenbuurt 12 bevindt zich aan een aftakking van de weg Akenbuurt, op enige afstand van deze weg, grenzend aan de kartbaan. De oude stolp staat achter op het erf en heeft aangebouwde schuren. De nieuwe schuur staat tussen de stolp en de weg Akenbuurt. In het verleden was het terrein verrommeld door opslag op het agrarisch terrein van niet agrarisch materieel. De afgelopen tijd is deze verrommeling opgeruimd en heeft er een grote kwaliteitsslag plaatsgevonden. De nieuwe schuur is nagenoeg afgebouwd. De oude stolp is gesloopt aangezien deze niet meer voor bewoning geschikt was en gemaakt kon worden. Door de bebouwing te centreren, niet los in de opslag bestemming te plaatsen en een bosschage op een aardewal rondom de opslag te maken, vormt de bebouwing één samenhangend geheel en blijft het landschap zo open mogelijk. De groene aardenwal en de boomsingel zorgen voor een groene overgang van de bebouwing en het landschap.

Door de stolp naar het zuiden te verplaatsen komt deze dicht bij de Akenbuurt te liggen voor de overige bebouwing, hierdoor ontstaat een samenhangend ensemble, staan de bedrijfsgebouwen achter de woning en krijgt de stolp een beeldbepalende plek op het erf, is zichtbaar vanuit het landschap en zal voldoen aan de richtlijnen die gelden voor een stolp.

Agrarische erf, ongeveer 6.454 m². Hiervan is ongeveer 1.600 m² groen (25%) en meer dan 900 m² bosschage (14%), 1.850 m² bebouwd (29%) en het overige verhard (46%). Maar een groot deel van de boomsingel valt buiten de erf bestemming, zo'n 2.300 m². Dit geeft een andere verdeling, groen 44,5%, waarvan bosschage 36,5%, bebouwing 21% en overige verharding 34,5%. Dit komt in de buurt van de wenswaardes. Voor het opslagterrein van zo'n 7.370 m² is 32% groen, 53% verhard en 15% bebouwing.

De huidige groensingel bestaat uit gebiedseigen beplanting die hier al jaren staat. De uitbreiding van deze boomsingel zal hierop aansluiten. De aarden wallen zullen begroeid worden door beplanting vergelijkbaar met de beplanting op de tuinwallen. Dus ook Texels eigen.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

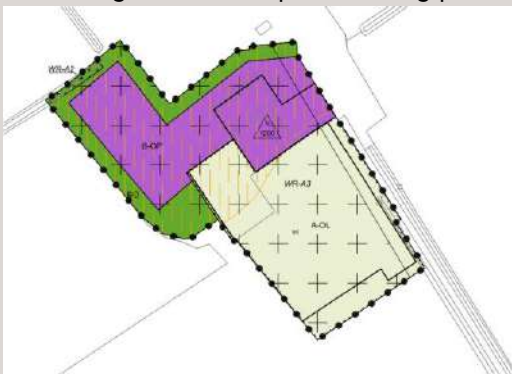
In de toelichting van het plan is een aantal aanpassingen nodig die het gevolg zijn van een verandering in de vaststellingsovereenkomst met de initiatiefnemer. In toelichting op het plan, die is aangeleverd door de initiatiefnemer, is opgenomen dat er een schuur gesloopt gaat worden. Dat was ook in de concept vaststellingsovereenkomst opgenomen. Hierover heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd en wil af kunnen zien van sloop. Omdat de schuur waar het om gaat gewoon binnen het bouwvlak ligt en ook in de nieuwe situatie binnen het bouwvlak blijft liggen is sloop niet noodzakelijk voor de uitvoering van het plan. Wel zal deze schuur, die nu gebruikt wordt als tijdelijke bedrijfswoning (vergund tot 27 mei 2025) door de eigenaar, in overeenstemming met de bestemming gebruikt moeten worden.

De definitieve vaststellingsovereenkomst is daarop aangepast. In de overeenkomst is nu niet meer de sloop van de schuur opgenomen. Wel is opgenomen dat de tijdelijke woning uit de schuur wordt verwijderd binnen 3 maanden na het in gebruik nemen van de nieuwe stolpwoning. En zal de bedrijfsschuur in gebruik zal worden genomen in overeenstemming met de bestemmingsplanregels.

Voor wat betreft de situering van de nieuwe stolpwoning met 2 inpandige recreatieappartementen is een kleine aanpassing in het bouwvlak aan de oostzijde noodzakelijk.

Aanpassing van de verbeelding voor de realisatie van de stolpwoning met 2 inpandige recreatieappartementen.

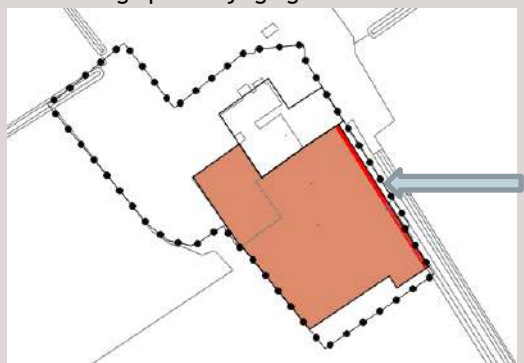
Verbeelding in het ontwerp bestemmingsplan



Aangepaste verbeelding



Toelichting op de wijziging.



De wijziging is minimaal, het bouwvlak is een paar meter verschoven ter hoogte van de pijl.

De aanpassingen in de vaststellingsovereenkomst leiden tot de volgende aanpassingen in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan:

Aanpassing 1:

Paragraaf 1.1. inleiding

Op het perceel aan de Akenbuurt 12 in Den Burg is een agrarisch bedrijf en bedrijfsmatig opslagterrein aanwezig. Sinds jaar en dag zijn het agrarische bedrijf en het opslagterrein in elkaar verweven en is er geen duidelijke grens. Het bedrijf is voornemens om een nieuwe opslagloods ten behoeve van het opslagterrein en een nieuwe bedrijfswoning in de vorm van een stolp te realiseren, en de huidige agrarische bedrijfswoning (stolp) te slopen.

De stolp wordt tevens ingericht met drie recreatieappartementen. Voor deze drie recreatieappartementen heeft de gemeenteraad reeds aangegeven te willen meewerken. Zie hiervoor ook de bijlage 1.

Om de ruimtelijke ingrepen mogelijk te maken wordt een aantal gebouwen inclusief de bestaande op het terrein gesloopt.

Tot slot is de initiatiefnemer eigenaar van een gedeelte van de gronden (kadastraal nummer 881) aan de zuidkant van het plangebied. Deze gronden hebben in de huidige planologische status de bestemming 'Sport-Manege'. Echter zijn deze gronden niet als zodanig in gebruik, maar in gebruik bij de agrarische bedrijfsvoering van de initiatiefnemer.

De (her)ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en Reparatieplan buitengebied Texel. Om het voornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. De beoogde nieuwbouw van de opslagloods is binnen de bestemming 'Agrarisch - Oude land' gesitueerd en is qua gebruik in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat deze loods bij het opslagbedrijf hoort. Het is derhalve noodzakelijk om het aangrenzende bestemmingsvlak 'Bedrijf - Opslag' te verruimen.

Per saldo worden met dit bestemmingsplan geen extra bouw mogelijkheden mogelijk gemaakt. Er is slechts sprake van het 'uitwisselen' van bestaande bestemmingsvlakken en bouwvlakken vanwege de aangepaste begrenzing tussen het agrarische bedrijf en het opslagbedrijf. Ook wordt er geen (bedrijfs)woning toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en op een andere plek terug gebouwd. De nieuwe opslagloods is noodzakelijk om verdere verrommeling van het perceel te voorkomen. De vraag naar opslag is toegenomen en daar wordt op ingespeeld. Op deze locatie staat al bebouwing die deels voor opslag gebruikt worden. Dit deel sluit aan op het opslagterrein en vormt een duidelijke begrenzing tussen de opslag en de agrarische bestemming. Daarnaast is het logistiek een logische plek voor de loods.

Wordt aangepast in:

Paragraaf 1.1. Aanleiding

Op het perceel aan de Akenbuurt 12 in Den Burg is een agrarisch bedrijf en bedrijfsmatig opslagterrein aanwezig. Sinds jaar en dag zijn het agrarische bedrijf en het opslagterrein in elkaar verweven en is er geen duidelijke grens. Het bedrijf is voornemens een nieuwe bedrijfswoning in de vorm van een stolp te realiseren. De huidige agrarische bedrijfswoning (stolp) is inmiddels gesloopt. Verder is het voornemens om de bestemmingen overeenkomstig het huidige gebruik met elkaar in overeenstemming te brengen. Feitelijk betekent dit een verruiming van het bestemmingsvlak 'Bedrijf - Opslag'.

De nieuwe stolp wordt tevens ingericht met twee recreatieappartementen. Voor deze recreatieappartementen heeft de gemeenteraad reeds aangegeven te willen meewerken. Zie hiervoor ook de bijlage 1.

Tot slot is de initiatiefnemer eigenaar van een gedeelte van de gronden (kadastraal sectie R nummer 881) aan de zuidkant van het plangebied. Deze gronden hebben in de huidige planologische status de bestemming 'Sport-Manege'. Echter zijn deze gronden niet als zodanig in gebruik, maar in gebruik bij de agrarische bedrijfsvoering van de initiatiefnemer. De (her)ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en Reparatieplan buitengebied Texel. Om het voornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Per saldo worden met dit bestemmingsplan geen extra bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. Er is slechts sprake van het 'uitwisselen' van bestaande bestemmingsvlakken en bouwvlakken vanwege de aangepaste begrenzing tussen het agrarische bedrijf en het opslagbedrijf. Ook wordt er geen (bedrijfs)woning toegevoegd. De bestaande agrarische bedrijfswoning is gesloopt en wordt op een andere plek terug gebouwd.

Aanpassing 2:

Paragraaf 1.3 Planologische regeling

De beoogde nieuwbouw van de opslagloods, is binnen de bestemming 'Agrarisch - Oude land' gepositioneerd en is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de loods voor wat betreft bouwregels wel toegestaan, maar het gebruik hiervan niet. Het is derhalve noodzakelijk om de bestemming 'Bedrijf - Opslag' aan te passen en de bestaande gebruiksmogelijkheden te verplaatsen naar de beoogde locatie van de opslagloods. Deze locatie is logistiek het meest voor de hand liggend, aan de westzijde is het niet goed bereikbaar.

Wordt aangepast in:

Verder vindt een gedeelte van de opslag binnen de bestemming 'Agrarisch - Oude land' plaats, waarmee deze bedrijfsvoering in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Het is derhalve noodzakelijk om de bestemming 'Bedrijf - Opslag' aan te passen en de bestaande gebruiksmogelijkheden te verplaatsen naar de beoogde locatie van de opslagloods. Deze locatie is logistiek het meest voor de hand liggend, aan de westzijde is het niet goed bereikbaar.

Aanpassing 3:

Paragraaf 1.3 bedrijf Bedrijf - Opslag

Het bouwvlak bevindt zich in de huidige situatie aan de westkant van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf - Opslag'. Hier zijn echter geen bouwplannen voorzien. De beoogde nieuwbouw zal aansluiten bij de agrarische bebouwing zodat de bedrijfsbebouwing compact bij elkaar wordt geclusterd. Daarmee komt de opslagloods buiten de bestemming 'Bedrijf-Opslag'. Het is derhalve noodzakelijk om de bestemming 'Bedrijf - Opslag' aan te passen en de bestaande bouwmogelijkheden te verplaatsen naar de beoogde locatie van de opslagloods.

Wordt aangepast in:

Het bouwvlak bevindt zich in de huidige situatie aan de westkant van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf - Opslag'. Hier zijn echter geen bouwplannen voorzien. Door het verplaatsen van het bouwvak richting de huidige agrarische bebouwing, wordt geborgd dat eventueel toekomstige nieuwbouw zal aansluiten bij de agrarische bebouwing zodat de bedrijfsbebouwing compact bij elkaar wordt geclusterd. Het bouwvlak komt daarbij echter wel buiten de bestemming 'Bedrijf-Opslag' te liggen. Het is derhalve noodzakelijk om de bestemming 'Bedrijf - Opslag' aan te passen en de bestaande bouwmogelijkheden te verplaatsen naar de beoogde locatie van eventueel toekomstige nieuwbouw.

Aanpassing 4:

Paragraaf 2.2 Voorgenomen initiatief

Het voornemen is om de bestaande percelen met bebouwing te herstructureren. Het plan is om de inrichting van het opslagterrein aan de noordoostkant te verkleinen door een boomsingel te bestemmen, en vervolgens deels te verplaatsen achter de agrarische bestemming om hier een opslagloods te realiseren. Door het verplaatsen van het opslagterrein wordt de oppervlakte van het agrarisch erf verkleind. Om de nieuwe opslagloods te kunnen realiseren is het nodig om een aantal gebouwen te slopen.

Wordt aangepast in

Het voornemen is om de bestaande percelen met bebouwing te herstructureren. Het plan is om de inrichting van het opslagterrein aan de noordoostkant te verkleinen door een boomsingel te bestemmen, en vervolgens de bouwmogelijkheden deels te verplaatsen achter de agrarische bestemming. Door het verplaatsen van het opslagterrein wordt de oppervlakte van het agrarisch erf verkleind.

In figuur 2.3 zijn de te slopen gebouwen oranje omkaderd. Dit betreft zowel de bestaande bedrijfsgebouwen (links), alsmede de sloop van de bestaande stolp (rechts). Aan de westkant van het plangebied is het bestaande bouwvlak paars omkaderd. Met dit bestemmingsplan wordt het bouwvlak verplaatst en de bouwmogelijkheden ter plaatse verwijderd. Ofwel het is niet meer toegestaan om hier gebouwen te realiseren. Deze mogelijkheid wordt verplaatst naar de gebouwen die nu oranje gemarkeerd zijn.

Aanpassing 5:

Paragraaf 2.2 voorgenomen initiatief

De nieuwe opslagloods is noodzakelijk om verdere verrommeling van het perceel te voorkomen. Met de nieuwe loods kan er meer binnenopslag plaatsvinden, en is er minder verspreiding van de buitenopslag. De nieuwe opslagloods wordt door de verplaatsing van het bouwvlak beter geclusterd met de agrarische bebouwing, en worden de gecombineerde bouwmogelijkheden een compacter geheel. De nieuwe loods sluit aan op het opslagterrein en vormt een duidelijke begrenzing tussen de opslag en de agrarische bestemming. Daarnaast is het logistiek een logische plek voor de loods.

Wordt aangepast in:

De huidige opslagloods blijven behouden om verdere verrommeling van het perceel te voorkomen. De huidige opslagloods blijven in gebruik voor opslag om verspreiding van buitenopslag te voorkomen.

Aanpassing 6:

Paragraaf 2.3 Beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing

Een stuk bouwvlak van het agrarische bouwblok wordt gejut ten behoeve van de bestemming opslag. De uiterlijke verschijningsvorm zal niet heel erg veranderen. De stolp wordt voorop het perceel geplaatst waardoor deze op een prominente plek op het erf komt te liggen. De huidige schuren worden gesaneerd en de nieuwe bebouwing ten behoeve van opslag zal als buffer fungeren voor de buitenopslag. Daarnaast zal de buitenopslag aan de overige kanten groen worden ingepakt door middel van groene afscheiding op een talud. Hierdoor komt de bebouwing compact op het perceel te staan.

Wordt aangepast in:

Een stuk bouwvlak van het agrarische bouwblok wordt gejut ten behoeve van de bestemming opslag. De uiterlijke verschijningsvorm zal niet heel erg veranderen. De stolp wordt voorop het perceel geplaatst waardoor deze op een prominente plek op het erf komt te liggen. Daarnaast zal de buitenopslag aan de overige kanten groen worden ingepakt door middel van groene afscheiding op een talud. Hierdoor komt de bebouwing compact op het perceel te staan.

4. Bijlagen, Reacties

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Omgevingsdienst Noord-Holland Noord
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Provincie Noord-Holland

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Goedemiddag ,

Dank voor het toesturen, hier mijn reactie.

In de waterparaaf (4.5), op bladzijde 18 onder het kopje 'verharding en compenserende maatregelen', wordt eerst over 10% compensatie onder de 2000 m2 verhardingstoename gesproken en vervolgens over vrijstelling van compensatie omdat de verhardingstoename zeer beperkt is. Dit oog verwarrend, de vrijstelling vindt plaats onder toenames van 800 m2, wat hier het geval is. Graag zie ik de tekst aangepast tot het volgende:

Bij verhardingstoenames kleiner dan 800 m2, hoeft er volgens het beleid van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier niet gecompenseerd te worden. Bij deze ontwikkeling is de toename van verharding zeer beperkt: XX m2. Dit is minder dan 800 m2, daarom hoeft er niet gecompenseerd te worden.

Waarbij XX de verhardingstoename is. Deze is voor mij nu niet duidelijk af te lezen uit het bestemmingsplan. Mogelijk is er sprake van een verhardingsafname, dan zal dit op logische wijze in de tekst verwerkt moeten worden.

Mochten er vragen zijn, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Regioadviseur Den Helder & Texel

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord



Onderwerp: Akenbuurt 12 te Den Burg
Advies bestemmingsplan t.b.v. aanpassen
bestemmingsvlakken

Aan: Gemeente Texel
Afdeling Ruimte
t.a.v.

Datum advies: 14 juni 2022

Kenmerk OD NHN: OD.374746

Kenmerk gemeente: -

Contactpersoon: -

Doorkiesnummer: -

E-mail: -

Bijlagen: -

Paraaf afdelingsmanager:

Samenvatting advies bestemmingsplan	
Regulering Wet milieubeheer	Melding Activiteitenbesluit indienen wegens de wijziging van de bedrijfsvoering.
Bedrijven en milieuzonering	Opgenomen tekst is akkoord.
Externe veiligheid	De toelichting is onjuist. Er wordt voorbij gegaan aan het feit dat een gedeelte van het plangebied zich binnen het invloedsgebied van een transportroute bevindt. Omdat het plangebied zich buiten 200 meter van de weg bevindt, kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico. De toelichting dient hierop te worden aangevuld. De Omgevingsdienst heeft op 9 juni 2022 de Veiligheidsregio alvast tot het verstrekken van een advies verzocht.
Bodem	Tekst aspect bodem in bestemmingsplan aanpassen omdat door bodembedreigende activiteiten de bodem verontreinigd kan zijn.

	Verder initiatiefnemer adviseren om een bodemonderzoek te laten uitvoeren.
Geluid (o.a. wegverkeerslawaaï)	Opgenomen tekst is akkoord.
Lucht	Opgenomen tekst is akkoord.

1. Inleiding

Op 24 mei 2022 is aan de OD NHN om advies gevraagd over de milieu aspecten, zoals opgenomen in bestemmingsplan Akenbuurt 12 Den Burg (status: conceptontwerp). Het bestemmingsplan is opgesteld door Rho met projectnummer 20201605 d.d. 19 februari 2022. De wens is om een nieuw bedrijfsgebouw te realiseren en de bedrijfswoning te verplaatsen. Een aantal bedrijfsgebouwen zal worden geamoveerd. In de nieuwe stulp zullen tevens 3 recreatieappartementen ondergebracht. De bestemmingsvlakken voor Agrarisch (A-OL) en Opslag (B-OP) zullen aangepast worden om de nieuwe oppervlakken van de functies te volgen.

Bij de totstandkoming van ons advies hebben wij de volgende stukken betrokken:

- De bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Advies milieuaspecten

2.1 Bedrijven en milieuzonering

De opgenomen tekst in paragraaf 4.3 is akkoord. Geen opmerkingen.

2.2 Bodem

Wij kregen van u een verzoek om advies uit te brengen voor het aspect bodem voor de locatie Akenbuurt 12, Den Burg. U vraagt ons te beoordelen of de bodem in het kader van de bestemmingswijziging geschikt is voor het beoogd gebruik. Tevens vraagt u ons te beoordelen of op basis van bekende bodeminformatie een omgevingsvergunning bouwen verleend kan worden.

Bij de aanvraag is een bestemmingsplan "Den Burg - Akenbuurt 12" van Rho-adviseurs toegevoegd. U vraagt ons dit document inhoudelijk te beoordelen.

Wettelijk kader

In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. In de toelichting van een bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing, e.d. moeten de overwegingen hierover zijn opgenomen. Als blijkt dat de bodemkwaliteit niet direct geschikt is voor de gewenste bestemming dan moet hiervoor een nadere afweging worden gemaakt.

Als sprake is van een functiewijziging kan een bodemonderzoek worden geëist. De onderzoeksplicht is alleen redelijk als het de locatie een gevoeligere functie krijgt.

De Woningwet d.d. 13 juni 2018 (artikel 8, tweede lid) verplicht gemeenten in hun bouwverordening voorschriften op te nemen voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken zoals genoemd in artikel 8, derde lid van de Woningwet. In de notitie van de ODNHN "Bodemtoets bij aanvraag Omgevingsvergunning bouwen" van juli 2017 zijn de uitgangspunten nader uitgewerkt. Of sprake is van verontreinigde grond kan met een bodemonderzoek worden aangetoond.

Resultaten

Bodemkwaliteit

Van de totale locatie is geen volledig bodemonderzoek beschikbaar. In dit stadium is derhalve alleen globaal iets aan te geven over de geschiktheid van de bodem voor het voorgenomen gebruik, op basis van de bodemkwaliteitskaart, uitgevoerde bodemonderzoek op of nabij de locatie en eventuele historisch verdachte activiteiten op of in de omgeving van de locatie.

Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Texel (2016) is de locatie ingedeeld in deelgebied "Buitengebied". De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Landbouw en Natuur (niet verontreinigd).

In verband met de bouw van een schuur is in 1998 een bodemonderzoek uitgevoerd. Bij dit bodemonderzoek is zintuiglijk geen bodemvreemd materiaal aangetroffen. Analytisch zijn bij dit bodemonderzoek slechts lichte verontreinigingen aangetroffen.

In het historisch bodembestand is vermeld dat op de locatie een ondergrond HBO tank aanwezig is of is geweest. Verder blijkt uit het archief van de omgevingsdienst dat er gebouwen met asbestverdacht plaatmateriaal aanwezig is of is geweest. Door deze activiteiten kan de bodem verontreinigd zijn met olie en/of vluchtige aromaten en asbest.

Uit bestudering van (historisch) kaartmateriaal op topotijdreis blijkt dat er geen bijzonderheden zijn aangetroffen, die een negatieve invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit.

Tekst bestemmingsplan

De opgenomen tekst voor het aspect bodem is niet akkoord. In de tekst is namelijk vermeld dat er geen vervuiling bekend is. Dit is niet correct weergegeven. De grond kan namelijk door een dieseltank en (voormalige) bebouwing met asbest verontreinigd zijn met respectievelijk olie en aanverwante producten en asbest.

Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat er op basis van de beschikbare informatie geen betrouwbare uitspraak gedaan kan worden of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. In dit stadium is het derhalve niet bekend of er een belemmering aanwezig is voor de voorgenen bestemmingswijziging.

Advies

Aangezien er geen betrouwbare uitspraak gedaan kan worden omtrent de bodemkwaliteit wordt geadviseerd de initiatiefnemer in een brief te informeren dat een bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd naar asbest en dieseltank.

Een dergelijk bodemonderzoek kan worden gecombineerd met het verkennend bodemonderzoek wat in verband met de omgevingsvergunning voor de nieuwe woning (stolp) dient te worden uitgevoerd.

Indien wegens bedrijfsbeëindiging op basis van activiteitenbesluit ook nog een bodemonderzoek naar de eindsituatie bij bodembedreigende activiteiten dient te worden uitgevoerd, kan dit worden gecombineerd met het voornoemde onderzoek.

2.3 Geluid

De opgenomen tekst in paragraaf 4.4 is akkoord. Geen opmerkingen.

2.4 Externe veiligheid

Wij kregen van u een verzoek om advies uit te brengen voor het aspect externe veiligheid voor de locatie Akenbuurt 12, Den Burg. U vraagt ons het document om van 'Texel, Den Burg - Akenbuurt 12, bestemmingsplan' met datum van 19 februari 2021 te beoordelen.

Het document is beoordeeld op juistheid en volledigheid met betrekking tot het aspect externe veiligheid.



Figuur 1: Het te beoordelen plangebied binnen de signaleringskaart.

Wettelijk kader

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risico's bij industriële activiteiten en het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het betreft risico's die verbonden zijn met onder meer de productie, de opslag, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen, voor zover deze stoffen als gevolg van een voorval vrij kunnen komen. De nadruk van het veiligheidsbeleid ligt op een kwalitatieve benadering en heeft tot doel om het risico van (grote) ongevallen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven zo klein mogelijk te maken. Enerzijds door de kans dat dergelijke ongevallen plaatsvinden te verkleinen (preventie), anderzijds door de gevolgen van een eventueel ongeval te verkleinen (repressie).

In het beleid voor externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijk stoffen.

Voor kwetsbare objecten geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico bij een kans van 1 op 1 miljoen per jaar. Het gebied waarbinnen deze norm wordt overschreden wordt begrensd door de 10^{-6} contour. Voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Tevens wordt het groepsrisico beschouwd als maat voor de maatschappelijke ontwrichting welke kan ontstaan ten gevolge van een incident. Het gebied waarbinnen het groepsrisico dient te worden beschouwd is het invloedsgebied. Het groepsrisico is niet ruimtelijk (met contouren) weer te geven.

Ruimtelijke besluiten worden met betrekking tot inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen getoetst aan de besluiten externe veiligheid;

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Beoordeling

Het plan voorziet niet in de komst van een nieuwe risicorelevante activiteit naar het plangebied. Het plangebied bevindt zich buiten de risicocontouren en invloedsgebieden van inrichtingen, buisleidingen, windturbines en hoogspanningslijnen. Deze aspecten zijn daarom niet aan de orde.

Transportroutes

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft de N501. In de toelichting wordt beweerd dat de veiligheidszone van deze weg zou reiken tot 30 meter.

Het invloedsgebied van deze weg reikt echter tot 355 meter. Daarmee bevindt het plangebied zich gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van deze weg. Omdat het plangebied zich buiten 200 meter van de weg bevindt, heeft deze geen invloed meer op de hoogte van het groepsrisico. Daarom kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico. De toelichting dient hierop te worden aangevuld.

Advies Veiligheidsregio

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle activiteiten, dient de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen met betrekking tot hulpverlening en zelfredzaamheid in geval van een calamiteit.

Conclusie

De toelichting is onjuist. Er wordt voorbij gegaan aan het feit dat een gedeelte van het plangebied zich binnen het invloedsgebied van een transportroute bevindt. Omdat het plangebied zich buiten 200 meter van de weg bevindt, kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico. De toelichting dient hierop te worden aangevuld.

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle activiteiten, dient de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen. De Omgevingsdienst heeft op 9 juni 2022 de Veiligheidsregio alvast tot het verstrekken van dit advies verzocht. Zodra het advies is ontvangen, zal het advies doorgestuurd worden naar de gemeente.

Advies

Geadviseerd wordt het document op bovenstaande punten te laten aanpassen.

2.5 Lucht

De opgenomen tekst in paragraaf 4.12 is akkoord. Geen opmerkingen.

2.6 Natuur

De gemeente wordt niet geadviseerd op dit aspect.

3. Omgevingsvergunning Milieu of melding Activiteitenbesluit

Bedrijfsmatige activiteiten, of activiteiten in een omvang alsof deze bedrijfsmatig zijn, kunnen onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen.

Wanneer de recreatieappartementen deel gaan worden van de bedrijfsvoering van de bestaande inrichting, een agrarisch bedrijf en (mini)camping, aan de Akenbuurt 12 te Den Burg (Agrarisch bedrijf Roeper) dan zal een melding moeten worden ingediend wegens de wijziging van de bedrijfsvoering.

Disclaimer:

In dit advies wordt ingegaan op de aspecten, die onderdeel zijn van de Dienstverleningsovereenkomst tussen de gemeente en de OD NHN (oftewel: onderdeel zijn van door de gemeente overgedragen taken).

Reactie Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Reactie Veiligheidsregio Noord-Holland Noord



Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

Postbus 2095
1620 EB HOORN

Datum	21 juni 2022	Telefoon	
Onze referentie	UIT-2022-25641	E-mail	
Uw referentie	e-mail	Bijlagen	-
Uw bericht van	9 juni 2022	Onderwerp	Advies EV Akenbuurt 12 in Den Burg

Geachte heer

Op 9 juni 2022 heeft u Veiligheidsregio Noord-Holland Noord advies gevraagd over het bestemmingsplan Akenbuurt 12 in Den Burg.

Het plan betreft het realiseren van een opslagloods en een bedrijfswoning in de vorm van een stulp, met daarin drie recreatieappartementen.

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de transportroute voor gevaarlijke stoffen (N501). Daarom is er voor de besluitvorming, in het kader van externe veiligheid, een advies van de veiligheidsregio nodig. Wij geven inzicht in het gevaar en de mogelijkheden voor de hulpverlening bij brand, ongeval en rampen.

Conclusie

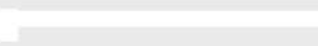
Gezien het type gevaarlijke stoffen (LPG/propan) dat vervoert wordt over de N501, achten wij het niet aannemelijk dat een scenario met die gevaarlijke stoffen van invloed is op het plan. Daarom hebben wij geen nader advies.

Graag ontvangen wij een korte terugkoppeling van uw bevindingen ten aanzien van het advies en/of een afschrift van uw besluit. Voor vragen of een andere toelichting kunt u contact opnemen met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

Reactie Provincie Noord-Holland

From:
To:
Subject: Ontwerp bestemmingsplan Den Burg, Akenbuurt 12
Date: 07.06.2022 13:33:54 (+0000)
Attachments: intake formulier.pdf (5 pages)

U ontvangt niet vaak e-mail van  [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Beste ,

Bedankt voor het insturen van het ontwerp bestemmingsplan Den Burg, Akenbuurt 12.

Ik heb het plan voorgelegd in het ARK-overleg, vanwege de ligging in landelijk gebied en bijzonder provinciaal landschap. Uit het overleg volgt onderstaande reactie;
Wij kunnen ons een verkleining van het agrarisch bouwvlak voorstellen en we zijn het eens met de conclusie dat de kernkwaliteiten van het BPL niet in het geding zijn. Onze aanbeveling daarbij is wel om gebruik te maken van gebiedseigen beplanting voor de groensingel en de wal.

Verder willen wij nog een verduidelijking over hoe het beeldkwaliteitsplan "Texel in ontwikkeling" vertaald is in het plan. Met deze aanvullende toelichting zouden we het plan dan graag nog eens in de ARK willen terugzien.

Met vriendelijke groet,