



**Abbewaal 9 - 9a
Den Burg**

Bedrijfspand mét woonhuis

Aan de rand van Den Burg, op een uitstekende zichtlocatie gelegen moderne en goed onderhouden bedrijfsruimte (ca. 220m²) met woonhuis, verhard buitenterrein en achtertuin op het Zuidwesten. Totaal ruim 800 m² eigen grond.

Op het bedrijventerrein is een veelzijdigheid aan bedrijven te vinden: o.a. Gamma, IBS Oele Schoo en Kabeltex zijn er gevestigd.

Het geheel (1991) is goed geïsoleerd, en het woonhuis heeft zonwerend HR++ glas. Dankzij de pellet-kachel en de 26 zonnepanelen is een gasaansluiting niet nodig.







Het karakteristieke woonhuis heeft een eigen entree vanaf de zijkant, met toilet en bijkeuken, een gang met trap, een slaap- annex badkamer, en een lichte woonkamer met open keuken.

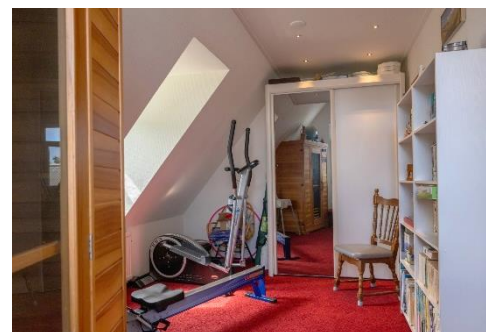
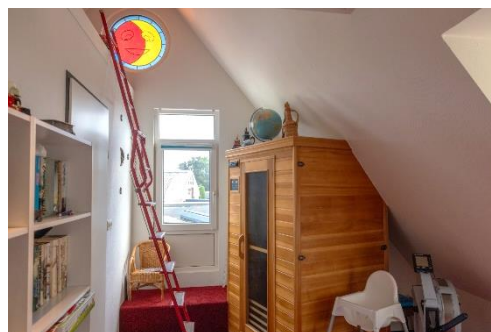


Er is een ruime slaap-
annex badkamer
beneden. De badkamer
is voorzien van
wastafelmeubel,
ligbad, wandcloset en
inloopdouche.





Op de verdieping een overloop met bergruimte, 2 ruime slaapkamers (ca. 13 en 16 m²), beide met dakkapel, en een 2^e badkamer. De moderne badkamer is voorzien van douchecabine, wastafelmeubel en wandcloset.







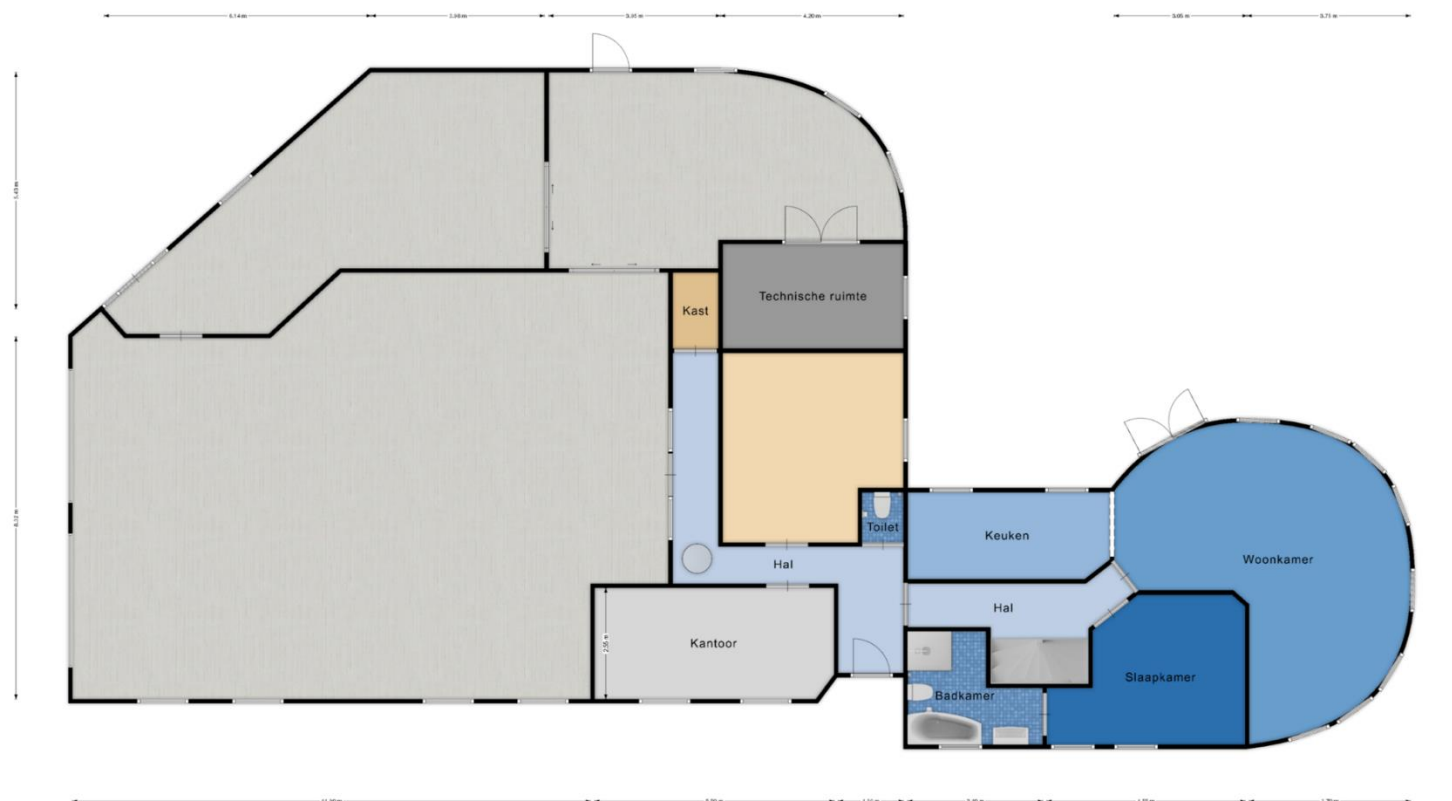
De bedrijfsruimte is totaal ca. 220 m² en bestaat uit 3 ruimtes van respectievelijk ca. 120, 35 en 30 m², een technische ruimte, en een kantoor.
Kijk voor de indeling verder in de brochure.



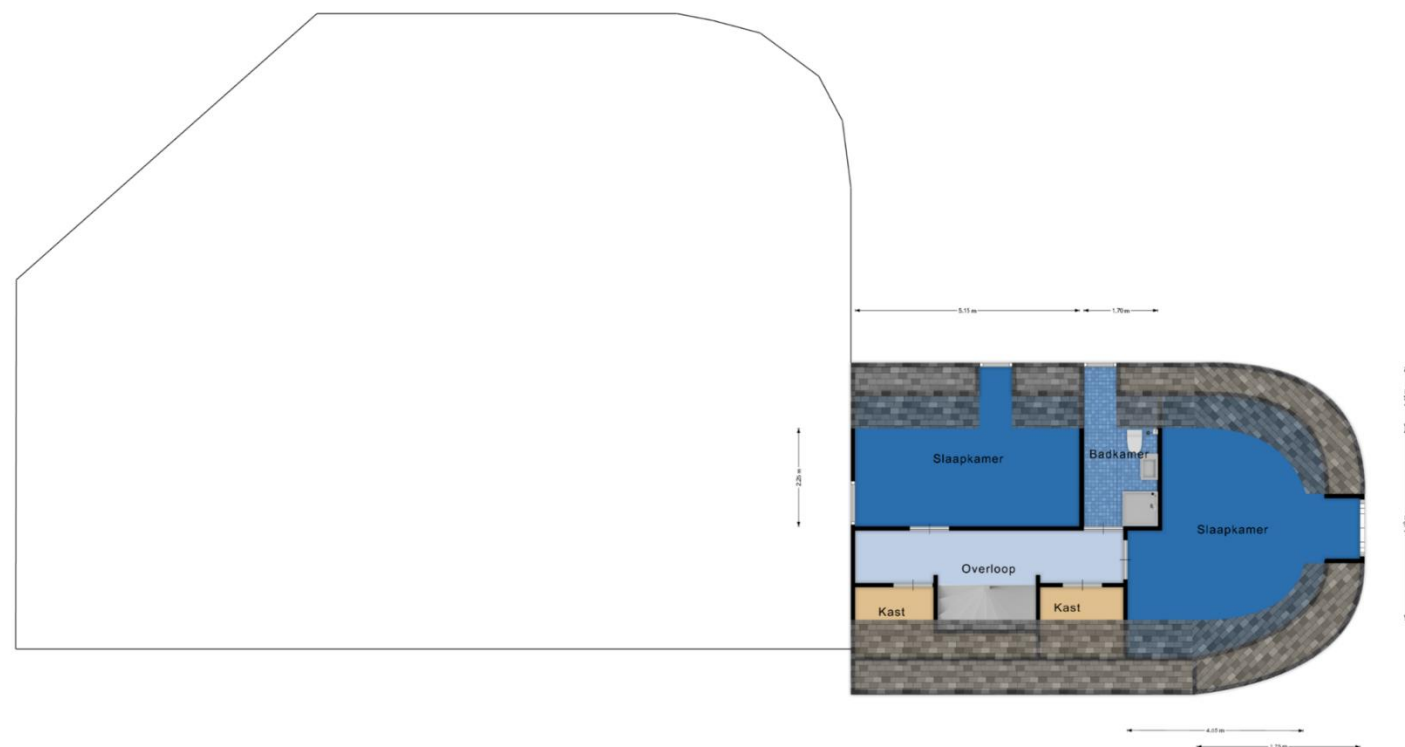
Kenmerken:

Soort woning:	Bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1991, nadien vergroot
Perceeloppervlakte:	Ruim 800 m ² eigen grond
Inhoud:	Woonhuis ca. 520 m ³ Bedrijfsruimte ca. 930 m ³
Gebruiksoppervlakte:	Wonen: ca. 140 m ² Overige ruimte: ca. 220 m ²
Aantal kamers:	Woonhuis: 4 (3 slaapkamers)
Bestemming:	Bedrijventerrein Maximale bouwhoogte: 10 m Maximale goothoogte: 7,5 m
Bijzonderheden:	- Woonhuis voorzien van HR++ glas en vloerverwarming - Plat dak 2013 - Groepenkast en pelletkachel 2020 - Buitenom geschilderd 2021 - Energielabel B
Vraagprijs:	€ 890.000,-- kosten koper

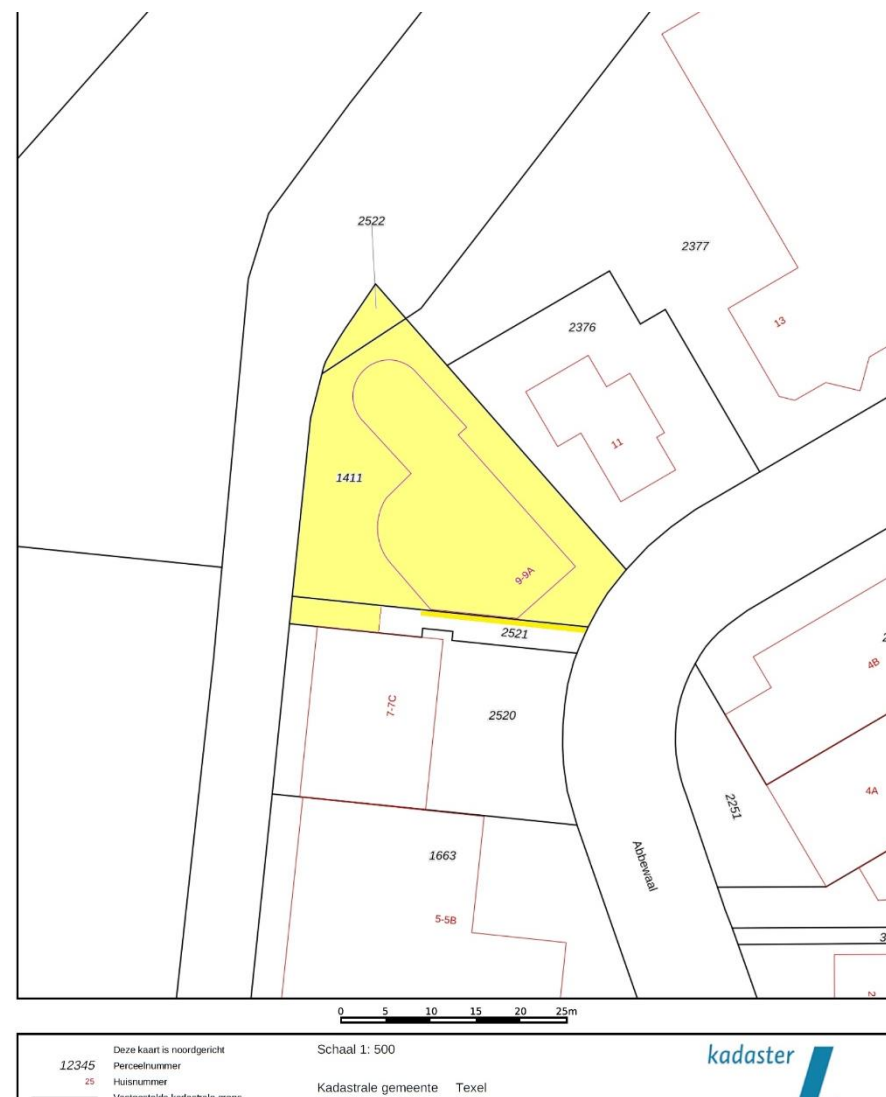
Begane grond:



Verdieping:

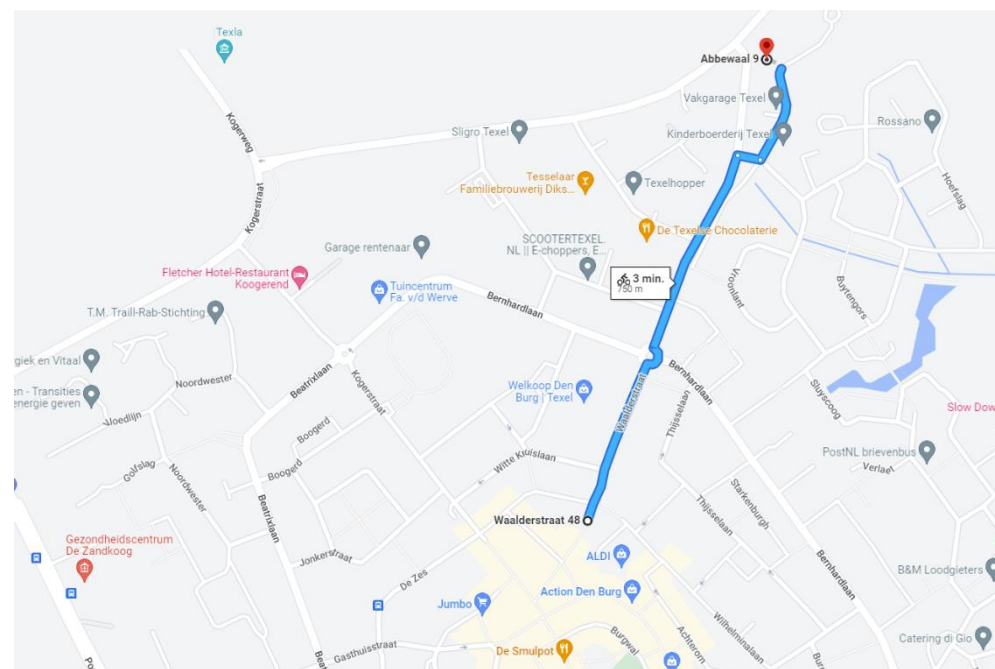
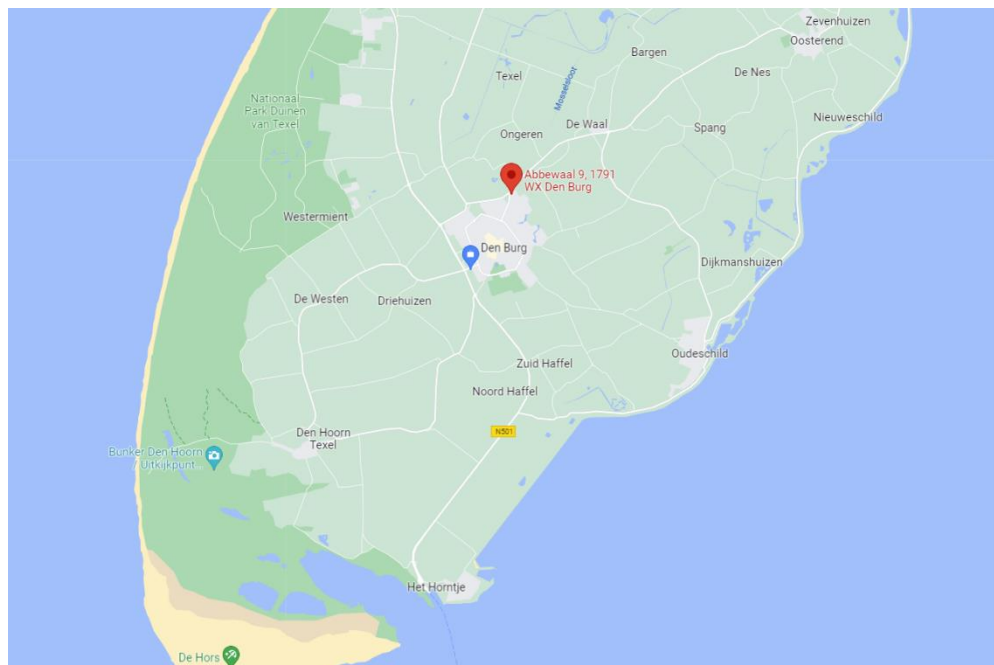


Kadastrale kaart:





Locatie:



Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel
www.janduin.nl

Bestemming:



6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijventerrein](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, zoals die onder de categorieën 1, 2 en 3 zijn genoemd in [Bijlage 2 Bedrijvenlijst](#) en naar de aard en invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijven, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- c. een antennemast, ter plaatse van de aanduiding 'antennemast';
- d. volumineuze detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - volumineuze detailhandel';
- e. personeelsverblijven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - personeelsverblijven';
- f. bestaande, bij de bedrijven behorende woningen al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt;

met daaraan ondergeschikt:

- g. (in pandige) bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt;
 - h. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning of een bestaande woning;
 - i. kleinschalige duurzame energiewinning;
 - j. wegen en paden;
 - k. water;
- met de daarbij behorende:
- l. parkeervoorzieningen;
 - m. tuinen, erven en terreinen;
 - n. andere bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid [6.2.2](#), [6.2.3](#), [6.2.4](#) en [6.2.5](#) zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

Keesomlaan 51

1791 DB Den Burg-Texel

www.janduin.nl

6.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van de bedrijfsgebouwen en overkappingen tot één van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
- d. de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen, waarbij:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.

6.2.3 Bedrijfswoning/bestaande woning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning of een bestaande woning gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend nieuwe bedrijfswoningen worden toegevoegd;
- b. uitsluitend bestaande woningen mogen worden vervangen door woningen;
- c. per bedrijf zal ten hoogste 1 bedrijfswoning of 1 bestaande woning worden gebouwd, waarbij een bestaande woning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zal worden gebouwd;
- d. een bedrijfswoning/bestaande woning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- e. de oppervlakte van een bedrijfswoning/bestaande woning of een op de begane grond gevestigde in pandige bedrijfswoning/bestaande woning zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer

bedraagt, in welk geval de oppervlakte van de bedrijfswoning/bestaande woning of de op de begane grond gevestigde in pandige bedrijfswoning/in pandige bestaande woning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

- f. de goothoogte en de bouwhoogte van de bedrijfswoningen/bestaande woningen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
- g. de dakhelling van de bedrijfswoningen/bestaande woningen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen, waarbij:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning/ bestaande woning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning/bestaande woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per bedrijfswoning/bestaande woning ten hoogste 80 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per bedrijfswoning/bestaande woning of in pandige bedrijfswoning/in pandige bestaande woning ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

- d. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning/bestaande woning bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- e. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingsvloer plus 0,25 m van bedrijfswoning/bestaande woning bedragen;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- g. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van bedrijfswoning/bestaande woning, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- i. per bedrijfswoning/bestaande woning zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

6.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2,00 m bedragen, tenzij het palen, reclamezuilen en masten betreft, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2,00 m bedragen;
- een antennemast zal uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'antennemast';
- de bouwhoogte van een antennemast zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 10,00 m bedragen;
- er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.2 onder d in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- b. het bepaalde in lid 6.2.2 onder d in die zin dat een bedrijfsgebouw en/of overkapping wordt voorzien van een plat dak, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- c. het bepaalde in lid 6.2.3 onder c in die zin dat de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde bedrijfswoning/bestaande woning wordt vergroot tot maximaal 150 m² mits:
 1. de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde bedrijfswoning/bestaande woning ten hoogste gelijk is aan de totale oppervlakte van de bijbehorende bedrijfsgebouwen;
 2. de uitbreiding van de op de begane grond gevestigde bedrijfswoning/bestaande woning uitsluitend aan de achterzijde van de op de begane grond gevestigde bedrijfswoning/bestaande woning in het verlengde van de zijdelingse perceelgrenzen plaatsvindt;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning/bestaande woning en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;

2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan de bedrijfswoning/bestaande woning worden aangebracht;
- b. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning/bestaande woning voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. er worden ten hoogste 6 slaapplekken in maximaal 3 slaapkamers ingericht;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel tot ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bouwperceel met een maximum van 80 m², alsmede afhaalpunten ten behoeve van e-commerce (met uitzondering van de dagelijkse sector).

6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 6.1;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning/bestaande woning zodanig dat er meer dan één bedrijfswoning/bestaande woning ontstaat;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – personeelsverblijven';
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;
- e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen:
 1. hoger dan de bestaande goothoogte van de bedrijfsgebouwen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
 2. anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- f. het gebruik van gronden voor het stallen van auto's, caravans en strandhuisjes buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- g. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan:
 1. ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;

2. ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid; waarbij de hoogte van de toegelaten opslag niet meer bedraagt dan de bestaande goothoogte van de bedrijfsgebouwen;
- h. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- i. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan bedoeld in [6.1](#) onder d en [6.4.1](#) onder c;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid [6.4.2](#) onder a in die zin dat de bedrijfsgebouwen en overkappingen worden gebruikt voor een kantoorfunctie, een sportfunctie, een internetwinkel (met uitzondering van de dagelijkse sector), een maatschappelijke functie of ondergeschikte detailhandel, mits:
 1. deze afwijkmogelijkheid uitsluitend wordt toegepast, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkmogelijkheid';
 2. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor ondergeschikte detailhandel ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bouwperceel met een maximum van 80 m² zal bedragen;
 3. er sprake is van een kwaliteitsverbetering van het gebied;
 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. een goede ruimtelijke inpassing wordt aangetoond door middel van een beeldkwaliteitplan;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- b. het bepaalde in lid [6.4.2](#) onder c in die zin dat de bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf, mits:
 1. er alleen sprake is van huisvesting voor eigen tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
 2. de verblijfseenheden binnen de gebouwen gerealiseerd worden;
 3. de huisvesting naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten blijft en een rechtstreekse relatie heeft met de bedrijfsactiviteiten;
 4. er sprake is van een centrale entree en een eigen keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijke vertoning sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
 5. de capaciteit in de verblijven ten hoogste 20 personen bedraagt;
 6. de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor de huisvesting ten hoogste 260 m² bedraagt, met een maximum van 13 m² per persoon;
 7. er binnen het bestemmingsvlak sprake is van een bedrijfswoning;
 8. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- c. het bepaalde in lid [6.4.2](#) onder c in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
 1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
 2. de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot de bedrijfswoning/bestaande woning ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot de bedrijfswoning/bestaande woning ten hoogste 50,00 m bedraagt;
 3. in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. op het bedrijventerrein detailhandelsbedrijven worden toegestaan, mits:
 1. de detailhandel uitsluitend betrekking heeft op doe-het-zelfartikelen, tuininrichting vanuit tuinentra, kampeerartikelen en garagebedrijven, alsmede op volumineuze, brand- of explosiegevaarlijke detailhandel, die in binnensteden en wijkwinkelcentra uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 3. de nieuwvestiging niet past in regionale afspraken of regels daaromtrent;
- b. de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Aaneengebouwd', 'Wonen - Twee-aaneen' en/of 'Wonen - Vrijstaand', mits:
 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2';
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 26, 30 en/of 31 van overeenkomstige toepassing zijn;
 3. er sprake is van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
 4. een onderbouwing van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve noodzaak van de ontwikkeling van de onderhavige locatie binnen de kaders van de dan geldende provinciale woningtaakstelling en het dan geldend provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Bron: <https://ruimtelijkeplannen.nl>

Documentatie en verantwoording

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte gegevens zijn wij in veel gevallen afhankelijk van de informatie van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen géén rechten ontleend worden. Voor het verstrekken van aanvullende informatie staan wij graag voor u klaar.

Voor u als koper in onderhandeling treedt is het verstandig de gevolgen van uw initiatief te (laten) onderzoeken.

Wij adviseren u desgewenst in een persoonlijk gesprek over de verkoopmogelijkheden van uw huidige woning. Wij zijn gecertificeerd makelaar en taxateur, erkend lid van VastgoedPRO en kunnen u een eerlijk en deskundig advies geven over de te verwachten koopsom en de verkoopkansen.

Uw reactie

Mede namens de verkopers danken wij u voor de interesse voor deze woning. Mocht u nog vragen hebben dan zijn wij u uiteraard graag van dienst.

Ook als u onverhoopt niet verder geïnteresseerd bent in de aankoop van dit object waarderen wij uw mening. De verkoper stelt uw reactie op prijs en het geeft het ons de mogelijkheid om u bij een volgende gelegenheid optimaal te kunnen informeren.

Met vriendelijke groet,

Jan Duin en Peter Visch



Ing. Jan Duin Makelaardij
Keesomlaan 51 (Pontweg-afslag 8)

0222 - 313 888

info@janduinmakelaardij.nl

www.janduinmakelaardij.nl

www.huistekooptexel.nl